

DETALJPLAN FÖR
ÖSTERÅKERS MULTIHALL
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 14 DECEMBER 2017 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
REV. 2018-01-23.



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

KF § 2:8

Dnr. KS 2016/0167

Antagande av detaljplan för Österåkers multihall

Kommunfullmäktiges beslut

Anta detaljplan för Österåkers multihall.

Särskilt yttrande (S)

Positivt att en multihall byggs. Platsen är bra. Vi saknar dock ritningar och bilder på byggnaden. Vi har i ett tidigare skede sett bilder/ritningar på huskroppen som var mycket spännande och som vi saknar i underlagt, vi hoppas att huskroppen följer dessa ritningar (tror arkitekten heter Kewin Lindell). Vinkeln placeringen av byggnaden och entrén i förslaget bör kvarstå. Fasaden mot Svinningevägen måste ses över vilket bör göras inom ramen för de arkitekturritningar som finns så att det inte den fasan bara blir en stor vägg. Vi saknar konkret beskrivning av vilka sporter som här kommer att kunna utövas. I det fortsatta arbetet med multihallen utgår vi ifrån att Idrotts och fritidsalliansen (IFA) ges möjlighet att delta.

Vi vill understryka vikten av att tillräckligt många P-platser tillförs området speciellt då parkeringen skall samordnas med nuvarande infartsparkering. Det finns risk för att om för få P-platser anläggs att parkering sker längs vägar vilket måst förhindras då det kan hindra uttryckande brandfordon.

Vi vill även understryka vikten av att en snygg och upplyst gång och cykelväg anläggs från Roslagsbanan station Runö till Multihallen. Att kommunen marknadsför möjligheten att nå multihallen via kollektiva färdmedel som Roslagsbanan, och med cykel.

Ann-Christine Furustrand (S)

Ledamöterna för (MP) ansluter sig till särskilt yttrande från (S).

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2016-05-25 i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för en multihall inom del av fastigheten Husby 4:22. Planförslaget var på samråd 13 februari – 13 mars 2017 och därefter utställt på granskning 14 december 2017 – 15 januari 2018.

Inkomna synpunkter sammanfattas i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet, se bilaga 2 respektive 3.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsen har behandlat ärendet på sammanträde 2018-02-12, KS § 2:3.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2018-02-01.

Forts. nästa sida

Forts. KF § 2:8

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ordförande Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till Kommunstyrelsens förslag.

Michaela Haga (C) och Roger Johansson (RP) biträder Michaela Fletchers (M) yrkande.

Propositionsordning

Ordföranden konstaterar att endast bifall yrkats till Kommunstyrelsens förslag och frågar om detta även kan bli fullmäktiges beslut samt finner frågan med ja besvarad.

Expedieras

– Samhällsbyggnadsförvaltningen



Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

Detaljplan för **Österåkers multihall**
Åkersberga, Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse från 2 januari 2015, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Plan- och genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en multihall. Multihallen är tänkt att rymma olika typer av idrottsytor däribland lokaler för bollsport, fridrott och pingis, samt även ytor för socialt umgänge såsom exempelvis ett café. Marken inom planområdet utgörs främst av outnyttjad jordbruksmark och en infartsparkering. Tack vare dess tillgänglighet anses läget vara lämpligt för placering av en verksamhet med många besökare. Bakgrunden till detaljplanen är kommunens behov av att möjliggöra för olika typer av idrottsytor.



Bild 1. Planområdet och berörda fastigheter.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är beläget invid korsningen Svinningevägen/Näsvägen, cirka 1,5 km nordväst om centrala Åkersberga. Drygt 300 meter från planområdet ligger Roslagsbanans hållplats Åkers Runö. Planområdet utgör cirka 2,8 hektar och begränsas av Svinningevägen, Näsvägen, Företagsallén samt den samfälliga fastigheten Husby S:1.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Husby 4:22 och 4:29 samt Runö 7:108, vilka alla ägs av Österåkers kommun. Husby 4:22 och 4:29 var tidigare utarrenderade för jordbruk.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen, knappt 150 meter söder om området sträcker sig emellertid Roslagsbanan vilken sedan år 2010 är klassad som ett riksintresse. Klassningen innebär bland annat att järnvägen skyddas mot åtgärder som kan försvåra dess nyttjande.

Natura 2000-områden och naturreservat

Planområdet berör inga Natura 2000-områden eller naturreservat.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanen väntas inte resultera i att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids, kron diket som planområdet angränsar till mynnar emellertid ut i Trälhavet som för närvarande inte uppfyller gällande riktvärden. För att minimera planens påverkan på Trälhavet har en dagvattenutredning tagits fram och de åtgärder som föreslås har arbetats in i förslaget.

Översiktliga planer och program

I kommunens översiktsplan från 2006 ligger planområdet inom utvecklingsområdet *Centrala Åkersberga*, vilket föreslås utvecklas mot en tätare och mer stadsmässig karaktär. Förslaget anses ligga i linje med gällande översiktsplan. Planområdet ligger även inom detaljplan för *Roslagens företagspark etapp 2* som främst är avsett för tjänsteföretag och ej miljö störande hantverksföretag, områdets karaktär skulle emellertid gynnas av verksamheter som bidrar med liv och rörelse.

Det pågår för närvarande arbete med att ta fram en ny översiktsplan vilken varit ute på samråd under våren 2017 och är på utställning mellan november 2017 och februari

2018. I denna pekas Åkers Runö ut som ett prioriterat utvecklingsområde i och med dess strategiska läge nära Roslagsbanans station. Området föreslås utvecklas till en lokal knutpunkt med ett effektivt markutnyttjande och en blandning av bostäder och verksamheter, däribland utbildnings- och idrottsverksamheter. Detaljplanen anses följa både den nuvarande och den övergripande inriktningen till ny översiktsplan.

Planområdet omfattas inte av något planprogram men angränsar till den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken, antagen 2006. I den föreslås Täljöviken med omnejd utvecklas till en ny stadsdel i Åkersberga med cirka 5000-6000 nya bostäder.

Gällande detaljplan

Området omfattas till största del av den gällande detaljplanen *Roslagens företagspark etapp 2* (plannummer 344) vilken vann laga kraft 1990. Närmast Svinningevägen gäller detaljplanen *Gottsunda centrum* (plannummer 353) från 1991. Bild 2 visar aktuellt utsnitt ur de gällande planerna där den norra delen av fastigheten Husby 4:22 (grönt område) är planlagd för motionsanläggningar med en högsta byggnadshöjd på tre meter och största byggnadsarea på 100 m². Enligt planbeskrivningen för *Roslagens företagspark etapp 2* är marken avsedd för motionsanläggningar utomhus såsom tennisbanor, bollplaner, öppna gräsytor etc.. Övriga delar, i utsnittet rosamarkerat, medger kontor, småindustri och handel, dock endast verksamheter som ej anses vara störande för omgivningen. Högsta byggnadshöjden är sju meter och exploateringsgraden är 50 % i bruttoarea av fastighetsarea. Berörd del av *Gottsunda centrum* medger allmän plats för huvudgata med kommunalt huvudmannaskap. Genomförandetiden för de gällande detaljplanerna har gått ut.

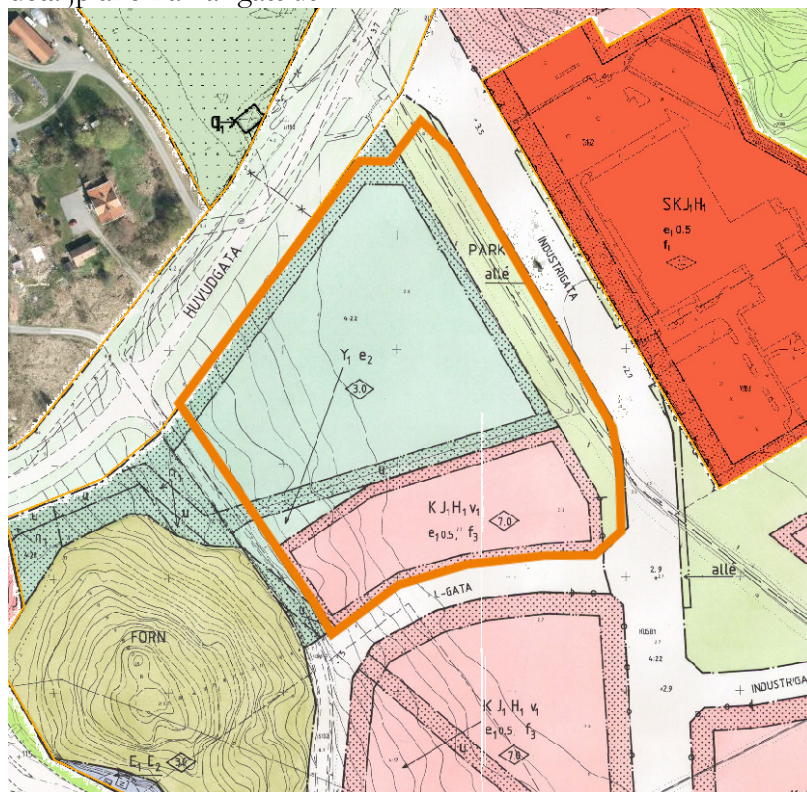


Bild 2. Utsnitt ur gällande detaljplaner. Planområdet markerat i orange.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms ej medföra en betydande miljöpåverkan och länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Nationella, regionala och kommunala miljömål påverkas ej negativt av detaljplanen, den berör inga riksintressen och den bedöms inte medföra en risk för överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer. Detaljplanen påverkar ingen regionalt utpekad värdefull natur- eller kulturmiljö, däremot angränsar den till, av kommunen, utpekad värdefull kulturmiljö. Detta beskrivs mer under avsnittet *Kulturmiljö och fornlämningar*.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Marken inom planområdet är relativt flack men sluttar inom den västra delen från väst till öst. Den högsta punkten, cirka 8 meter över havet, ligger i planområdets nordvästra hörn och de flacka delarna ligger cirka 3 meter över havet. Växligheten utgörs av gräs.

Planområdet ligger på gammal sjöbotten där bergsgrunden utgörs av sur intrusivbergart och jorden består av lera. Markens lagerföljd är likartad inom området och kan beskrivas som följande:

Överst förekommer ett lager mull (0,2-0,3 m) ovanpå gyttjig torrskorpelera (0,5-1 m), vilken i sin tur ligger på lös gyttjig lera (0,3 m) ovanpå lös lera (3-10 m) på friktionsjord.

Under leran finns ett grundvattenmagasin och då leran kan antas vara tät och helt vattenmättad är vattentrycket i grundvattenmagasinet högt. Enligt en tidigare geoteknisk utredning från 2008 visar mätningar på en vattenkvot om 100 % i den gyttjiga leran. Grundvattennivåns tryckyta bedömdes ligga mellan 0,3 m över markytan till cirka 1 m under den.



Bild 3 och 4. Planområdet sett från nordväst respektive söder.

Markavvattningsföretag

Större delen av planområdet ligger inom båtadsområdet för markavvattningsföretaget Nedre Runö-Husby. De dagvattenlösningar som föreslås inom planområdet medför inte att avrinningen till markavvattningsföretaget kommer att öka och inte heller att MKN för vatten inte kan följas. Se vidare under avsnittet om dagvatten på s. 13.

Kulturmiljö och fornlämningar

Direkt väster om planområdet och på motstående sida om Svinningevägen finns kända fornlämningar, se bild 5. Fornlämningarna på andra sidan om Svinningevägen, Husbykullen, utgör den bäst bevarade bybildningen på fastlandet i Österåkers kommun. Husbykullen innefattar en bybildning om tre gårdar med flera välbevarade timrade byggnader. Bebyggelsen ligger väl synlig på en höjd med utsikt över tillhörande åkermark, vilken är betydelsefull för upplevelsen av en bevarad jordbruksby. Den åkermark som avses ligger på den norra sidan om Svinningevägen och utgörs således inte av marken inom planområdet. Söder om Svinningevägen, direkt sydväst om planområdet, ligger en av byns gravkullar med cirka 50 st gravanläggningar. Lämningarna är av en yngre järnålderskaraktär. Fornlämningarna norr och söder om Svinningevägen har ett nära samband, likaså lämningarna och landskapet. Det aktuella planområdet ligger emellertid nordost om gravkullen och kommer inte att påverka lämningarna.

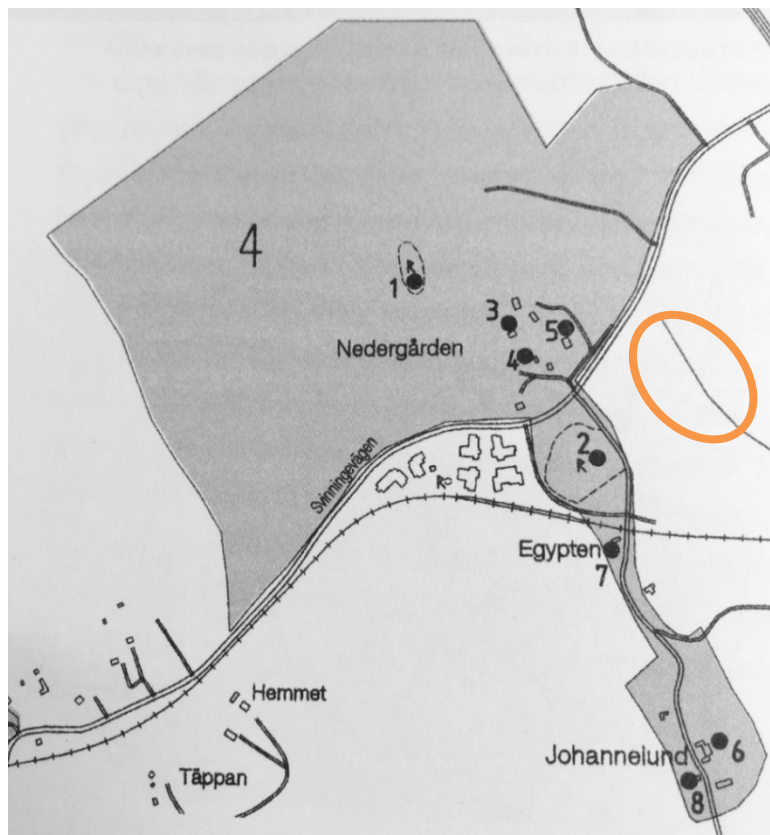


Bild 5. Ungefärligt planområde och utpekad värdefull kulturhistorisk miljö i boken "I Roslagen - Kulturhistoriska miljöer i Österåker".

Bebyggelseområden

Marken inom planområdet är oexploaterad men är delvis omgiven av bebyggelse med en varierad karaktär. På motstående sida om Näsvägen ligger Skärgårdsgymnasiet. Skolan utgörs av en större sammanhängande byggnad på två våningar med fasader i rött tegel. Söder om gymnasiet ligger en bilhandel, även den i två våningar. I anslutning till bilhandeln finns en stor hårdgjord yta för bilparkering. Intill bilhandeln har en brandstation just uppförts, även denna i tegel. Området har överlag en smått spridd karaktär med olika typer av verksamheter. Bebyggelsen är relativt låg med en ungefärlig snitthöjd på 10 meter. Norr om Svinningevägen ligger den ovan nämnda, kulturhistoriskt värdefulla Husbykullen med en blandning av äldre timrade byggnader och villabebyggelse.



Bild 6. Befintlig bebyggelse på Husbykullen, i förgrunden syns delar av planområdet.

Ny bebyggelse och dess gestaltning

Den låga, kringliggande bebyggelsen och de öppna ytorna innebär att multihallen kommer att ligga väl synlig och utgöra ett tydligt inslag i omgivningen, och dess gestaltning är av stor vikt. Vidare kommer byggnaden att utgöra en viktig målpunkt och samlingsplats och detta bör synas i utformningen.

Planförslaget medger att 50 % av fastigheten får bebyggas, vilket ger en maximal byggnadsarea på cirka 12 000 m². I nuvarande programskisser uppgår byggnadsarea till cirka 8500 m². Detta innebär att det finns utrymme för ändringar och kompletterande bebyggelse, exempelvis sophus och cykelställ med tak.

Riktningar och plats:

Svinningevägens framtida betydelse som en del av centrala Åkersberga kommer att öka i takt med att ny bebyggelse tillkommer samt att tillgängligheten ökas för fotgängare och cyklister längs ett mer stadsmässigt gaturum. Den föreslagna Multihallen kommer att uppta ett normalstort kvarter om man räknar in angöring och utemiljö och det är därför viktigt att i möjligaste mån undvika att detta får en baksida. Ett kvarter har flera öppningar och samtliga sidor är ofta entrésidor. Även i fallet med Multihallen kommer brukarna anlända från alla väderstreck och medan det är viktigt att byggnaden har en tydlig huvudentré åt ett håll samt att hela fastigheten, inklusive utemiljön, har god orienterbarhet bör byggnaden även tydligt annonsera sig och förhålla sig till övriga väderstreck.

Detta uppnås genom att möjliggöra angöring till fots och med cykel oavsett varifrån brukaren kommer, samt att byggnaden är öppen och välkomnande åt alla håll. Se bild nr. 7.

Förslagets sporthall blir en viktig målpunkt i Åkersberga och en publik byggnad. Utformningen av hela fastigheten bör ta avstamp i en tydlig arkitektonisk idé som genomsyrar både utemiljöns och huvudbyggnadens formspråk. Parkering och angöring

ska passas in i idén och inte vice versa.

Volym:

Medan landskapsrummet tål en stor volym som en sporthall, uppfattar ögat ändå kontinuerligt långa avstånd som oattraktivt. En fasad på 60 meter som inte bearbetats arkitektoniskt för att bryta upp och variera den, uppfattas som monoton och ogästvänlig samt känns otrygg att röra sig längs. Det är därför viktigt att det arkitektoniska formspråket bryter upp huvudbyggnadens volym i mindre delar. Det uppnås genom varierande takhöjd i byggnadens olika delar, förskjutningar i fasadliv, olika kulörer och/eller fasadmaterial. Huvudbyggnadens fasader får inte bli helt slutna åt något håll och en god relation mellan ute och inne är viktig att skapa längs alla byggnadens fasader. Belysning och överblickbarhet är avgörande för trevnad och trygghetskänsla. Multihallen bör vidare signalera hållbarhet samt annonsera sitt innehåll i största möjliga mån.



Bild 7. Illustration.

Service

Nödändig service för besökare till idrottsverksamheterna (exempelvis omklädningsrum, café och reception) ska rymmas inom ny bebyggelse. Vidare ligger handelsområdet Pilstugetomten cirka 300 meter från området, där bland annat större matvarubutiker samt apotek återfinns. Till centrala Åkersberga där både offentlig och kommersiell service erbjuds är det cirka 1,5 km.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet anses överlag vara mycket god. Området ligger inom befintligt vägnät och är enkelt att nå via både bil, kollektivtrafik samt gång- och cykel.

Vid ny bebyggelse prövas tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning i detalj enligt Boverkets byggregler, BBR, vid bygglovsansökan. Cirka 5 % av antalet parkeringar ska vara möjliga att utforma till RH-parkeringar, dessa ska prioriteras inom ett avstånd på 25 meter från entré.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen föreslås medge en ny bebyggelse som kommer att påverka den befintliga landskapsbilden och utgöra en framträdande roll i omgivningen. Planområdet ligger emellertid inom ett, i både gällande och förslag på ny översiktsplan, utvecklingsområde där stadsmässig karaktär och innehåll eftersträvas och för att detta ska kunna ske är en inverkan på landskapsbilden oundviklig.

De bestämmelser och förslag på gestaltungsprinciper som beskrivits tidigare verkar för att bidra till en stadsmässighet inom området samtidigt som hänsyn visas till kringliggande bebyggelse och landskap. Då byggnaden kommer att utgöra ett framträdande inslag i omgivningen är det av stor vikt att den ges en genomarbetad arkitektonisk gestaltning med en variation i höjd och en placering som förhåller sig relevant till de omkringliggande stråken.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

För att barn och ungdomar självständigt ska kunna röra sig till och från idrottsanläggningen måste det finnas säkra gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet. Befintligt gång- och cykelnät är välutvecklat men ska i och med ny bebyggelse kompletteras med kortare sträckor och säkra passager. Befintliga gång- och cykelvägar sträcker sig längs Svinningevägen, från den östra sidan om väg 276 till Täljöviken västerut, och längs Näsvägen, som via Sågvägen sträcker sig fram till centrala Åkersberga. Vidare finns en gång- och cykelväg söder om Skärgårdsgymnasiet vilken ansluter till Runö gård.

Längs Företagsalléns södra sida löper i dagsläget en trottoar medan utrymme för cykel saknas. Detaljplanens genomförande innebär att trottoaren ersätts med en gång- och cykelväg i sträckningen mellan Näsvägen och Åkers Runö station, samt ytterligare en gångväg på Företagsalléns norra sida, se bild nedan. Även ytterligare övergångsställen föreslås på Företagsallén samt Svinningevägen. Övergångsstället på Svinningevägen är

nödvändigt för att möjliggöra en säker passage för gående och cyklister som kommer västerifrån på Svinningevägen. Utöver detta föreslås en gång- och cykelväg på Svinningevägens södra sida mellan busshållplatsen och korsningen med Näsvägen, samt väster om Näsvägen. En möjlighet att ta sig över krongdiktet via en övergång mellan Skärgårdsgymnasiet och Multihallen föreslås också.



Bild 8. Förslag. Befintligt gc-nät visas i heldragna linjer och ungefärlig sträckning för föreslagen ny gc-väg samt gångstråk visas i streckad respektive prickad linje.

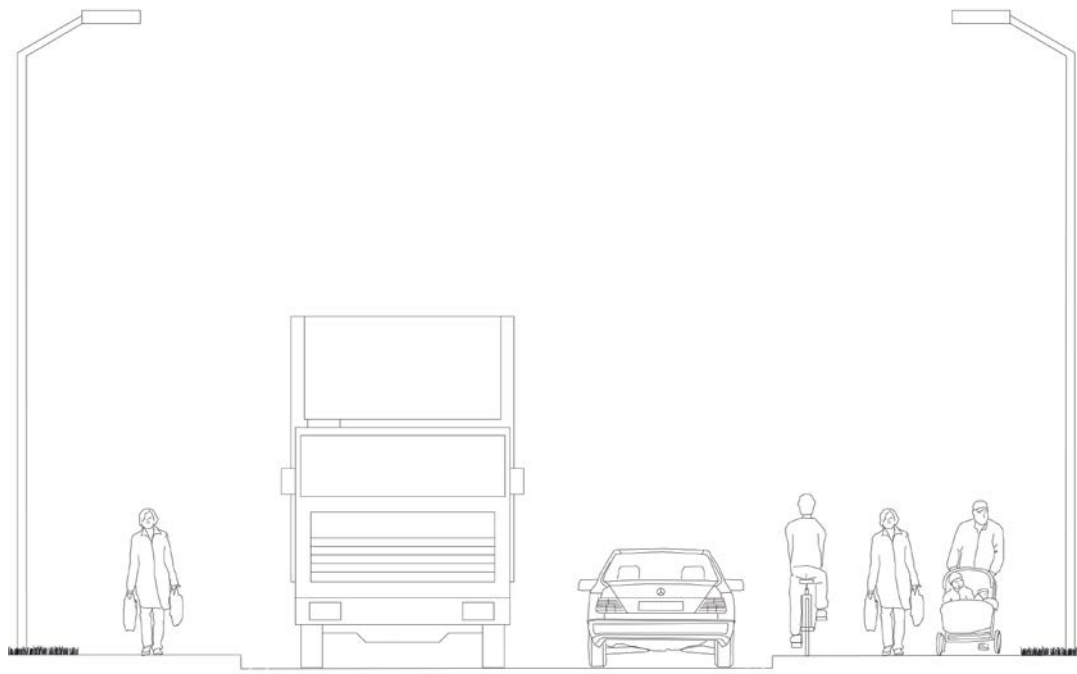


Bild 9. Föreslagen sektion över Företagsallén.

Parkering, varumottag, utfarter

In- och utfart till kvarteret bör ske från Företagsallén. Vid större tillställningar och många besökare finns risk för trafikstockningar varför två in- och utfarter föreslås. Även avläppningszoner med korttidsparkering föreslås anläggas.

Parkering för idrottsanläggningen ordnas inom den egna fastigheten. I dagsläget uppskattas behovet av parkering till cirka 150-200 platser. Ett visst antal platser för besökande bussar föreslås också. Vädskyddade cykelparkeringar motsvarande en fjärdedel av antalet bilplatser, eller minst 50 stycken ska anordnas i nära anslutning till entréer, företrädesvis framtida huvudentrén. Utöver dessa ska ytterligare cykelparkeringar anordnas.

I den västra delen av planområdet anlades hösten 2014 en infartsparkering med drygt 50 platser. Minst lika många platser ska vid framtida byggnation samordnas med parkeringar tillhörande idrottsanläggningen i ungefär samma läge som idag och vara dedikerade infartsparkeringsplatser under vardagar mellan klockan 7 och 17. Då infartsparkeringar mestadels nyttjas dagtid under vardagar och multihallen väntas ha flest besökare under kvällar och helger, anses en samordning mellan besöks- och infartsparkeringar vara en effektiv lösning. Samordningen regleras genom ett avtal mellan ingående parter och tillkommande skyltning ska tydligt visa vilka parkeringar som delvis är avsedda för infartsparkering. Österåkers kommun har ett avtal med SL och kommer att i ett nytt avtal med Armada säkerställa att funktionen kvarstår över tid.

För var tionde parkering som anläggs ska minst ett träd placeras. Dessa bör placeras i grupp för att ge bättre förutsättningar för större, välmående träd. Träden har både en positiv inverkan på områdets gestaltning, ekosystemtjänster samt dagvattenhantering.

Detsamma gäller de växt- eller gruszoner som ska anläggas i mittremsor eller längs sidorna på parkeringar.

Varumottagning ska ske via sidoentré. I anslutning till varumottagningen ska det finnas en lastzon. Av trevnadsskäl får varumottagning och lastzon varken ligga mot Svinningevägen eller Näsvägen.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten för kollektivtrafik till området är god. Cirka 200 meter från planområdet ligger Roslagsbanans hållplats Åkers Runö. Stationen trafikeras dagtid två gånger i timmen åt vardera hållet och under rusningstrafik tre gånger. Roslagsbanan genomgår för närvarande en uppgradering vilket innebär en ökad kapacitet och mer störningsfri trafik. Utbyggnaden uppskattas medföra att Åkers Runö under rusningstrafik istället trafikeras fyra gånger i vardera riktning.

Busshållplatsen Åkers Runö trafikeras av busslinje 683 som går mellan Åkersberga station och Kulla vägskäl samt i rusningstrafik till Danderyds sjukhus. Hållplatsen trafikeras dagtid två gånger i timmen i vardera riktning. Busshållplatsen ligger inte intill tågstationen utan invid Svinningevägen, så för att skapa en säker gångväg mellan hållplatsen och multihallen föreslås en ny gångbana längsmed Svinningevägen anläggas, vilket ger en ökad tillgänglighet för fotgängare. Se bild 8.

Rekreation och lek

Inom centrala Åkersberga föreligger det idag överlag en brist på idrottsytor och i de västra delarna saknas ytor för vissa idrottsändamål helt. Genomförandet av förslaget skulle innebära en stor ökning av ytor för olika typer av idrottsaktiviteter. En del mindre platskrävande utomhusaktiviteter bör också möjliggöras i projektet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Större delen av planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, vilket förvaltas av Roslagsvatten AB. Området är dock förberett för att ingå med iordningsställda förbindelsepunkter (se bild nr. 10) och ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. De förberedda förbindelsepunkterna behöver dock uppgraderas i samband med fortsatt projektering.



Bild 10. Förbindelsepunkterna visas med röda ringar.

Dagvatten

Planförslaget medför en stor ökning i andelen hårdjord yta vilket innebär att dagvattenflödena från området kommer att stiga. För att undersöka hur stor denna ökning blir och hur den ska hanteras för att undvika att flödet till recipienten ökar jämfört med dagens situation har en dagvattenutredning tagits fram av Geoveta AB. Dagvattnet ska omhändertas enligt förslagna lösningar i utredningen (Geoveta 2017-01-12, reviderad december 2017).

En fördjupad dagvattenutredning med bland annat mer noggrant redovisade sekundära avrinningsvägar och exakta utplaceringar av lösningar ska göras före exploatering.

På grund av markens egenskaper och grundvattnets höga trycknivå bedöms möjligheten till infiltrering av dagvattnet vara liten. Detta betyder att framtida dagvattenlösningar behöver avskiljas från grundvattenflödet.



Bild 11. Avrinning idag.

Markavrinningen från planområdet sker i huvudsak från väst till öst till intilliggande kronrike. Då grundvattennivån ligger högt, delvis ovan markyta, antas kronriket avvattna både dagvatten- och grundvattenflöde. Kronriket är en del av markavvattningsföretaget Nedre Runö-Husby. Enligt hydrauliska utredningar för kronriket är dikeskapaciteten för låg för att hantera flöden som uppstår vid framtida 10-årsregn (inklusive klimatafaktor på 1,25). Vid ett sådant regn bedöms kronriket svämma över vid vägtrumman under Näsvägen, direkt söder om plangränsen.

Enligt beräkningar som gjorts i dagvattenutredningen medför exploateringen ökade halter av föroreningar. Detta i kombination med att planområdet avvattnas till ett vattendrag som i sin tur mynnar i en havsvik (Tunafjärden), medför att åtgärder för rening av dagvatten ska vidtas i samband med uppförande av multihallen.

Tunafjärden är en del av kustområdet Trälhavet som berörs av miljö kvalitetsnormer (MKN). Trälhavet har en yta på 21 km² och en volym på 0,37 km³ (SMHI, 2017) och har klassats med ”måttlig ekologisk status”. Att Trälhavet endast uppnår måttliga statusen beror bland annat på totalmängder kväve och fosfor på sommaren. Trälhavet uppnår ej god kemisk status på grund av gränsoverskridande halter av bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt tributyltennföreningar (TBT). Dock berörs bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar av mindre stränga kvalitetskrav. Tributyltennföreningar berörs av undantag i form av en tidsfrist för att uppnå god status till år 2027. Påverkanskällor på Trälhavet är utsläpp

från reningsverk, urban markanvändning, jordbruk, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition. För Trälhavet gäller att kvalitetskrav för ekologisk status och kemisk status uppnås till 2027 (VISS, 2017).

Tvärs igenom planområdet löper för närvarande ett dike som via en kortare dagvattenledning hanterar dagvatten från området väster om planområdet. De ingår inte i markavvattningsföretaget, men området ingår i dess båtnadsområde. Dikets vatten rinner i sin tur till krondiket enligt bilden ovan. I och med ny exploatering ersätts det mindre diket samt den korta dagvattenledningen av bortledning; i västra delen inom kvartersmark i makadamdike och eventuellt i rör och sedan i eller längs gata på allmän plats utanför planområdet. Se vidare under avtal och ekonomiska frågor. Det dimensionerande flödet beräknas få en mångfaldig ökning och stora flödesmagasin kommer att krävas för att inte utgående dagvattenflöde ska överskrida det nuvarande flödet.

Förslagsvis anläggs en eller flera dagvattendammar inom planområdets östra, lägre delar. Enligt Bjerking (2008) har fri vattenyta noterats 0,7–0,9 meter under marknivå. Dammar som anläggs djupare än dessa nivåer kommer troligen att fyllas av grundvatten vilket innebär att endast volymen ovanför denna nivå går att utnyttja som magasin. Det är dock rimligt att den nya marknivån kommer att höjas jämfört med befintlig nivå. Dagvattendammar bör utformas med ett varierande vattendjup och flacka slänter för att skapa goda förutsättningar för ett rikt biologiskt liv och samtidigt gynna vattenreningen. En något djupare del av dammen bör utformas med hårdgjord botten för att tillåta att rena dammen från sediment som med tiden ansamlas i dammen. Dagvattenutredningen föreslår att växtbäddar eller grus längs parkeringsytor anläggs för att minska både föroreningshalterna och flödesmängderna. Även oljeavskiljare bedöms i dagsläget vara nödvändigt på grund av det stora antalet parkeringsplatser.

De föreslagna lösningarna, syftar både till att fördröja och rena dagvattnet innan det når krondiket. Vegetation eller grus kan anläggas i mittremsan vid dubbla parkeringsrader, se bild 12. Här kan ytavrinnande dagvatten från parkeringsytorna samlas upp och för både rening och utjämning av flödet. Mittremsorna föreslås anläggas något lägre än omgivande ytor för att även kunna fungera som magasin. Utöver dessa vegetationsytor ska träd planteras inom parkeringsytan. Som minst ska ett träd planteras för var tionde parkeringsplats. För att ge bra förutsättningar för välmående träd ska dessa placeras gruppvis med en tilltagen yta. Träden har en positiv inverkan på både dagvattenhanteringen och områdets utformning.

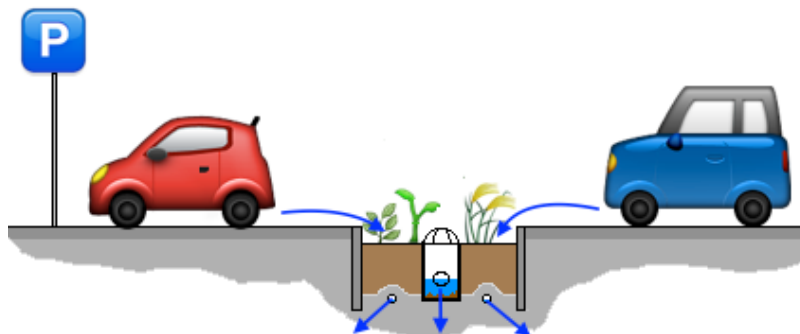


Bild 12. Principskiss över dagvattenhantering genom planteringsytor på parkeringar, bild från Geoveta AB.

Höjdsättning av kvartersmarken ska göras så att dagvattnet ej blir stående ovan markytan eller belastar framtida bebyggelse. Om marknivån höjs, jämfört med nuvarande nivå, kan avrinningen underlättas på stora delar av området. Vidare möjliggör en höjning att dräneringsledningar och övriga dagvatteninstallationer kan anläggas i det nya lagret ovanpå befintlig markyta, vilket underlättar avvattningen på grund av det höga grundvattnet. Generellt ska markyta planeras med ett fall från byggnader, en lutning på 1:20 inom de närmsta tre meterna från husvägg ger en god ytvattenavrinning.

En modellering av en större översvämnings omfattning, både till djup och utbredning, skulle ge en vägledning om lägsta lämpliga höjd för multihallens grundläggning. Detta ska ingå i den fördjupade dagvattenutredningen som ska tas fram före exploateringen.

Generellt är det ur dagvattensynpunkt lämpligt om hårdgjorda ytor som ej behöver passera en reningslösning kan ersättas med ytbeläggningar med lägre avrinningskoefficient, så som marksten.

Den eller de dammar som föreslås i planområdets östra del syftar främst till att fördröja och rena det ökade dagvattnet, men fungerar även som en buffert när krongdikets kapacitet ej är tillräcklig. Vid framtida översvämnningar av diket invid trumman under Näsvägen kan det brädda ut till dagvattendammen eller -dammarna.

Eftersom planområdet till stor del ingår i båtomsområdet för krongdiken är ingrepp inom området anmälningspliktiga, men de väntas inte påverka markavvattningsföretaget och därmed inte behöva tillstånd. Markavvattningsföretaget bedöms alltså heller inte behöva omprövas eller avvecklas till följd av exploateringen inom planområdet.

Avfall

Hushållsavfall hämtas av entreprenör anlitad av Roslagsvatten AB. Hantering av avfall sker inom kvartersmark och detaljplanen möjliggör utrymme för soprum. Då avfallsbranschen arbetar för att komma ifrån soprumslösningar föreslås dock istället nedgrävda behållare, en för brännbart hushållsavfall och en för eventuellt matavfall. Förpackningar kan hanteras i ett miljörum. Avfallshanteringen ska placeras och utformas så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor begränsas vid tillträde och transporter. Vidare får miljö- och sopstationer ej anläggas ut mot Svinningsvägen eller Näsvägen, detta på grund av det synliga läget och dess påverkan på gaturummet. Lastzon för varustransporter bör samordnas med utrymme för sophämtning.

Energiförsörjning

Planområdet ligger inom el- och fjärrvärmenätet och framtida bebyggelse kan ansluta till det. Befintliga ledningar ligger i Näsvägen-Svinningsvägen respektive Företagsallén.

Tele- och IT-infrastruktur

Planområdet ligger inom utbyggt område för fiber, befintliga ledningar ligger i Näsvägen och Svinningsvägen, och framtida bebyggelse kan ansluta till dessa.

Hälsa och säkerhet

Skred, ras och sättningsbenägenhet

Minskad infiltration av dagvatten på grund av en stor andel hårdgjord yta riskerar att sänka grundvattennivån inom vissa delar av planområdet. Detta kan skapa sättningar, beroende på grundläggning, av ovanpåliggande byggnader, markytor och installationer. Uppförandet av en multihall och en eventuell höjning av befintlig marknivå kommer att öka belastningen på underliggande lerlager vilket ökar risken för skred, framför allt i slänten närmast krondiket där marken är som brantast.

Marken inom planområdet har tidigare varit aktuell för en fotbollsplan samt en mindre idrottshall på cirka 1500 m², och en enklare geoteknisk utredning togs fram för dessa av Bjerking AB 2008-07-14. Placeringen av de nya verksamheterna var då föreslagna till de östra delarna av aktuellt område, och utredningen omfattar därför endast dessa delar. Utredningen är framtagen för en annan typ av bebyggelse, men visar det på sina ställen kan behövas spetsburna pålar på upp till 11 meters djup i förhållande till nuvarande marknivå.

På grund av de geotekniska förutsättningarna och risken för skred och sättningar ska en fördjupad geoteknisk utredning tas fram i det fortsatta projektarbetet.

Översvämning och erosion

Krondiket har inte tillräckligt med kapacitet för att hantera flöden som uppstår vid framtida 10-årsregn (inklusive klimatfaktor). Vid ett sådant regn bedöms diket svämma över vid vägtrumman under Näsvägen. Den eller de föreslagna dammarna hanterar främst ökat dagvatten från framtida exploatering, men kan även fungera som en buffertzona vid översvämning av krondiket. På grund av översvämningens risk är det viktigt att höjdsättningen av området motverkar stående vatten intill bebyggelse då detta kan orsaka skador.

Då marken består av lera med en hög grundvattennivå finns en risk för erosion. Marken är dock relativt flack vilket minskar riskerna, i en fördjupad geoteknisk utredning ska riskerna för erosion belysas.

Förorenad mark

Delar av marken inom planområdet har använts som snötippningsplats och markprover har tagits för att undersöka eventuella föroreningar. Resultatet visar att snötippen inte har gett någon föroreningpåverkan på marken. Marken kommer dock att användas för snötipp även under vintern 2017/2018 och ytterligare prover behöver därför tas våren 2018.

Radon

Risken för radon har inte undersökts under planarbetet. En viss risk för förekomst av radon föreligger alltid och radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan, krav på radonskyddande grundkonstruktion kan komma att ställas.

Buller

De två främsta bullerkällorna som påverkar planområdet utgörs av Svinningevägen och Roslagsbanan. Svinningevägen ger, enligt mätningar från 2011, som maximalt

upphov till en ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) inom planområdet. Detaljplanen medger dock ingen bullerkänslig användning och återgårdar för att dämpa bullret anses därför inte vara nödvändigt. Roslagsbanan passerar söder om planområdet och ger upphov till såväl buller som stömljud och vibrationer. I samband med arbetet för detaljplanerna *Åkersberga station* och *Båthamsvägens ersättning*, vilka bägge har varit utställda på granskning under hösten 2016, har en miljökonsekvensbeskrivning som tittar på Roslagsbanans påverkan på omgivningen tagits fram. I den bedöms kringliggande bebyggelse, tack vare avståndet på cirka 45 meter till spåret, klara riktvärden för både stömljud och komfortvibrationer. Då avståndet mellan föreslagna bebyggelse och Roslagsbanan i föreliggande detaljplan är cirka 130 meter anses en utredning med avseende på stömljud, vibrationer och buller ej vara nödvändig.

Heliport

Norr om Svinningevägen, drygt 300 meter från planområdet, ligger en heliport med in- och utflygningszoner vilka delvis passerar aktuellt planområde. Inom dessa får inga hinder tränga igenom luftrummet inom en lutning på 8% från landningsplatsen. Detta har beaktats i planbestämmelse om nockhöjd samt genom dialog om eventuella risker med Arlanda Helicopter. Avståndet mellan heliporten och planområdet i förhållande till tillåten nockhöjd medför att detaljplanen ej innebär någon konflikt med zonerna. Vidare bedöms, efter samråd med Arlanda Helicopter, planförslaget ej påverka nödvändigt utrymme vid nödförfarande.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna ställas ut på granskning kring årsskiftet 2017/2018 och därefter antas av Kommunfullmäktige våren 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighetstid" kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Parallellt med detaljplanarbetet ska ett tomrättsavtal upprättas mellan kommunen och det kommunägda bolaget Armada kommunfastigheter AB. Avtalet kommer även att reglera Armadas åtaganden gentemot kommunen vad gäller kostnadsfördelning för genomförandet av planen. Armada kommer också att genom avtalet förbinda sig att del av parkeringen omfattande drygt 50 parkeringsplatser fortsatt ska nyttjas till infartsparkering.

Ansvar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar åligger Armada kommunfastigheter AB. Kommunen ska vara med och granska samt godkänna samtliga bygglovpliktiga handlingar och anläggningar.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som, efter iordningställande, ansvarar för drift och underhåll av allmänna anläggningar inom planområdet. I denna detaljplan utgörs de allmänna anläggningarna av parkyta.

Avtal och ekonomiska frågor

Ett tomträttsavtal avses tecknas mellan Armada kommunfastigheter AB och Österåkers kommun. Avtalet kommer bland annat behandla ansvars- och kostnadsfördelning mellan parterna.

Del av tomträttsavtalet förbinder Armada kommunfastigheter AB att stå för samtliga kostnader som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Detta innefattar även fastighetsbildning och kostnader för infrastrukturen i anslutning till planområdet vilka krävs för planens genomförande. Därigenom svarar Armada kommunfastigheter AB för kostnaden för iordningställandet av gång- och cykelvägar, tillkommande övergångsställen, dagvattenhantering, iordningställande av infartsparkering till minst samma standard som idag och tillfällig infartsparkering under byggnationstiden, övrig färdigställning av mark samt kostnader kopplade till bygglov. Marken för den tillfälliga parkeringen tillhandahålls av Kommunen. Ovanstående kostnader tas ut i tomträttsavgälden.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats innebär drift-och underhållskostnader för kommunen. De åtgärder som påverkar driftkostnaderna är tillkommande av gång- och cykelvägar och dagvattendamm vilka medför framtida, ökade kostnader för kommunens drift- och underhållsarbeten. Gällande dagvattendamm på allmän plats bekostar Armada kommunfastigheter AB anläggandet av dammen, kommunen ansvarar för skötsel av dess grönytor och estetiska inslag och Österåkersvatten ansvarar för skötsel kopplad till dammens funktion. Österåkersvatten kan ansöka om ledningsrätt inom u-område om så krävs. Se plankarta.

Armada kommunfastigheter AB bekostar drift och skötsel av samtliga anläggningar och infrastruktur inom kvarteretsmark.

Armada kommunfastigheter AB svarar för kostnader för anslutning av, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till E.ON Sverige AB:s eldistributionsnät. Detta regleras i avtal som upprättas mellan Armada kommunfastigheter AB och eldistributören.

Armada kommunfastigheter AB svarar för kostnader för anslutning av, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till Österåkersvattens VA-anläggning. VA-ledningar för den nya bebyggelsen föreslås anslutas till det kommunala VA-nätet.

Armada kommunfastigheter AB ersätter kommunen för kostnaderna för detaljplanearbetet i enlighet med upprättat planeringsavtal. Ingen ytterligare planavgift ska erläggas vid bygglov.

Sammanställning av planens konsekvenser

Detaljplanen medför att byggnation av en större sporthall medges. I och med den byggnadsvolym som tillåts kan anläggningen komma att utgöra ett dominant inslag i omgivningen och påverka landskapsbilden. Då planområdet ligger inom det utpekade utvecklingsområdet Åkers Runö väntas dock en successiv utveckling mot en mer stadsmässig karaktär med en tätorts bebyggelsestruktur och en påverkan på landskapsbilden är då oundviklig.

Förslaget medför en stor ökning av andel hårdgjord yta. Marken består idag av outnyttjad jordbruksmark och ett genomförande av detaljplanen medför att en stor andel av ytan hårdgörs. Dagvattnet ska dock fördröjas och renas innan det når krandiket. Detaljplanen föreslår att en eller flera dagvattendammar anläggs i områdets östra del, dels för att hantera dagvatten från kvartermarken, men även för att fungera som en buffert vid en eventuell översvämning av krandiket.

Detaljplanen medför att befintligt antal infartsparkeringar ska säkras och att nya gång- och cykelvägar anläggs. Detta ökar möjligheterna för invånare att resa mer hållbart genom att förbättra deras förutsättningar att välja kollektivtrafik och gång- och cykel framför bilen. Vidare är det positivt att idrottsanläggningen, vilken väntas få många besökare, anläggs i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik både i form av buss och tåg.

En byggnation av sporthallen innebär en stor ökning av idrottsytor i Österåkers kommun. Den tänkta byggnaden kommer erbjuda ytor för olika typer av idrotter och således locka människor med olika intressen. Byggnaden ska fungera som en samlingsplats för både barn, ungdomar och äldre och förväntas ge positiva effekter både vad gäller sociala möten och fysisk hälsa.

Detaljplanen medför kostnader för kommunen i form av drift av nya anläggningar. Tillkommande gång- och cykelväg längs Företagsalléns ena sida samt gångbana på den andra, gång- och cykelväg längs Svinningevägens södra sida och Näsvägens västra sida samt delar av dagvattendamm ska drifas av kommunen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplaneförslaget kommer medföra följande konsekvenser för fastigheter och rättighetsinnehavare inom planområdet. Siffrorna i listan hänvisar till nedanstående karta.

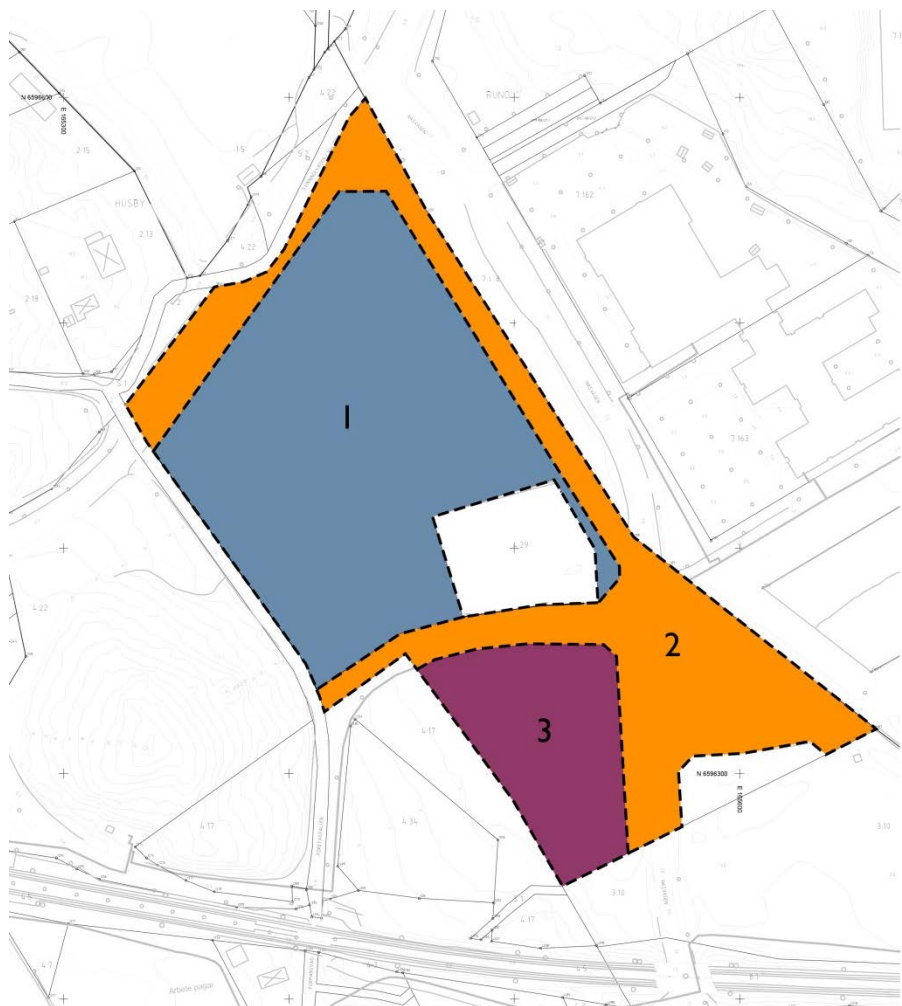


Bild 13. Karta över detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser.

1. Ett cirka 20975 kvm stort område (1) av fastigheten Husby 4:22 föreslås genom fastighetsreglering överföras till Husby 4:29. Området är idag detaljplanelagt som kvartersmark (motionsanläggningar, kontor, småindustri och handel). Den föreslagna avstyckningen möjliggör tomträttsupplåtelse av den nybildade fastigheten. Området föreslås planläggas som kvartersmark (sporthall).
2. Ett cirka 14770 kvm stort område (2) av fastigheten Husby 4:22 föreslås, genom fastighetsreglering, överföras till Runö 7:108. Området är idag detaljplanelagt som allmän plats (natur, park och gata) och används som naturmark och huvudgata. Området föreslås överföras för att fastighetsstrukturen ska överensstämma med gällande detaljplan med ändamålet allmän plats (vägmark och parkmark).
3. Ett 6090 kvm stort område (3) av fastigheten Husby 4:22 föreslås kvarstå med ändamålet kvartersmark (kontor, småindustri och handel) i enlighet med gällande detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Amanda Docherty och exploateringsingenjör Max Sjövall på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenheter.

Maria Bengs
Planchef

Amanda Docherty
Planarkitekt

Fredrik Nestor
Exploateringschef

Max Sjövall
Exploateringsingenjör

Detaljplan för **Österåkers multihall** Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Österåkers multihall har varit på samråd under tiden 13 februari – 13 mars 2017 och ett samrådsmöte hölls den 28 februari 2017 i Alceahuset. Handlingarna har varit tillgängliga i receptionen och på Samgällsbyggnadsförvaltningen i Alceahuset, Hackstavägen 22, på Information Österåker i Åkersberga centrum samt på kommunens hemsida. Under samrådet inkom elva yttranden som sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. E.ON Värme Sverige AB
2. Trafikverket
3. Skanova
4. Storstockholms brandförsvär
5. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
6. Trafikförvaltningen
7. Länsstyrelsen Stockholm
8. Lantmäteriet
9. E.ON Elnät Stockholm AB

Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen

10. Husby 2:13
11. Husby 2:20

Revideringar av detaljplanen

Plankarta

- Planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek, dagvattendamm samt u-område har införts.
- Planbestämmelser om takets och fasadernas utformning, tekniska anläggningar, cykelparkeringar och komplementbyggnader har utgått.
- Prickmarkens utbredning har reviderats.
- Illustrationen har reviderats.

Plan- och genomförandebeskrivning

- Förtydligande har införts i planbeskrivningens avsnitt om risker med avseende på Heliportens verksamhet.
- Kompletteringar av planbeskrivningens avsnitt om dagvatten har gjorts med avseende på påtalade brister i dagvattenutredningen, som justerats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter.
- Gestaltungsprinciperna i planbeskrivningens avsnitt om ny bebyggelse och dess gestaltning har reviderats.

- Förtydligande om infartsparkeringens läge har gjorts i planbeskrivnings avsnitt om parkering.
- Genomförandebeskrivningen har justerats med avseende på ledningsrätt för dagvattenhantering.
- Rättelse angående förrättningskostnader gjord.
- Övriga ändringar av redaktionell karaktär.

Yttranden

1. E.ON Värme Sverige AB

E.ON Värme har fjärrvärmeledningar i närområdet och har en pågående diskussion om att ansluta den nya idrottshallen till deras nät. E.ON har i övrigt inget att erinra.

2. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

3. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar med osäkert läge som gränsar mot planområdet i söder. I övrigt har de inget att erinra mot planförslaget.

Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt, och de vill att detta noteras i planhandlingarna. Om Skanova tvingas flytta eller skydda kablarna för att möjliggöra exploatering förutsätter de att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Om genomförandet av detaljplan leder till att Skanovas ledningar behöver flyttas ersätter exploitören ledningarna i enlighet med avtal som finns mellan kommunen och Skanova. Enligt avtal är det ledningarnas ålder som avgör storleken på ersättningen.

4. Storstockholms brandförsvaret

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) har funnit att aktuellt planområde ligger i närheten av Arlanda helikopters heliport, vilken är klassad som farlig verksamhet. De påpekar att det enligt planförslaget har skett samråd mellan Arlanda helikopter och kommunen, men att det inte står något om riskerna med närheten till heliporten har beaktats eller ej. Då avståndet mellan planområdet och heliporten är cirka 300 meter anser SSBF att det vore tillräckligt med ett kvalitativt resonemang kring riskerna, vilket Samhällsbyggnadsförvaltningen bör kunna göra själva i samråd med Arlanda helikopter. Riskerna och hänsyn till dessa bör belysas i planbeskrivningen.

Utifrån tillgängligt underlag har SSBF inga anmärkningar på planerad bebyggelse ur ett räddningsinsatsperspektiv. Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring riskfrågorna om det finns osäkerhet i hur yttrandet ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Kommentar: Förtydligande har införts i planbeskrivningens avsnitt om risker. Övriga synpunkter noteras.

5. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Österåkers hembygds- och fornminnesförening anser att det är viktigt att områdena Husby by och Bastubackens gravfält måste ges gott skydd så att den stora hallbyggnaden inte dominerar allt för mycket i det gamla kulturlandskapet. Framför allt anser de att prickmarken mot Svinningevägen behöver breddas och de önskar att ett parkstråk anläggs närmast vägen.

Kommentar: Kommunen instämmer med synpunkten att det är av största vikt att den föreslagna byggnaden ska passa i landskapsrummet. Skala och utformning bör så långt möjligt anpassas till omgivningen. Kommunen avser utreda byggnadens gestaltning samt dess förhållande till Svinningevägen. Tillgängligheten är viktig och en gångväg kommer att föreslås längs planområdets norra gräns, dvs längs Svinningevägen.

6. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen konstaterar att SL har nyttjanderätt på området för befintlig infartsparkering och även är ägare till själva infartsparkeringsanläggningen enligt avtal mellan SL och kommunen. Trafikförvaltningen kan inte avgöra om kommunen avser att sälja marken som omfattar infartsparkeringen men om så görs utgår ett vite enligt tecknat avtal.

Vidare påpekar Trafikförvaltningen att det förefaller som om infartsparkeringen inte ingår i kommunens åtagande för drift och underhåll. Avtal om drift och underhåll av parkeringen är dock skrivet med kommunen och Trafikförvaltningen avser inte att ingå avtal med annan part. Med anledning av oklarheterna och eventuella konsekvenser kopplade till befintligt avtal är det viktigt att ett nytt avtal tecknas och att frågor om ägande och rådighet klargörs innan detaljplanen vinner laga kraft.

Trafikförvaltningen anser att området skulle behöva kompletteras med bestämmelsen P (parkering) och beskrivas som parkering och infartsparkering. De för gärna en dialog om lämplig reglering och förutsättningarna för detta.

Till sist ställer sig Trafikförvaltningen positiv till att kommunen beaktat tillgängligheten till närmaste busshållplats och avser att anlägga en ny gångbana utmed Svinningevägen.

Kommentar: Dialog har förts med Trafikförvaltningen gällande infartsparkeringen. Kommunen har ett avtal med SL och kommer i ett nytt avtal säkerställa att funktionen kvartstår över tid.

Kommunen har i planbeskrivningen förtydligt att infartsparkeringen ska behålla sitt ungefärliga läge. Däremot gör kommunen bedömningen att det inte är nödvändigt att avgränsa området på plankartan. Kommunen kommer inte sälja fastigheten utan upplåta den med tomträttsavtal till det kommunala fastighetsbolaget. Eftersom parkeringsplatserna ska samutnyttjas kommer drift och skötsel övergå till det kommunala fastighetsbolaget. Kommunen har dock rådighet genom hyresavtal.

7. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och att förslaget, under nu kända förhållanden och under förutsättning att Länsstyrelsens punkter beaktas, inte strider mot de intressen Länsstyrelsen har att beakta enligt 11 kap 10 § PBL. De synpunkter Länsstyrelsen har rör främst miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvattenhantering.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Utifrån den beskrivning av miljö kvalitetsnormerna för vatten som finns på sida 2 i samrådsförslagets plan- och genomförande beskrivning anser sig Länsstyrelsen inte kunna göra en rimlig bedömning huruvida MKN för vatten kan följas. Den utpekade recipienten är Tunafjärden som ingår i vattenförekomsten Trälhavet. Planbeskrivningen hänvisar till dagvattenutredningen (Geoveta 2017-02-13) som felbedömer vilka miljö kvalitetsnormer som gäller i aktuellt fall. Där diskuteras istället att krong diket som avvattnar planområdet skulle vara klassat som ett kraftigt modifierat vattendrag, och det stämmer inte.

Länsstyrelsen anser att den berörda vattenförekomsten och de beslutade miljö kvalitetsnormerna behöver redovisas och planens påverkan på miljö kvalitetsfaktorerna i vattenförekomsten ska bedömas av kommunen.

Dagvattenhanteringen

Länsstyrelsen saknar beräknade data för att visa halter och mängder transporterade föroreningar före och efter exploateringen, och kan därför inte bedöma om de föreslagna åtgärderna räcker för att säkerställa att MKN kan följas eller inte.

Diket som avvattnar planområdet är utträtat och delvis kulverterat på vägen ner till Tunafjärden. Här sker troligen ingen effektiv rening av dagvattnet idag. Dagvattenutredningen bedömer att dagvattnet från planområdet ska renas innan det leds vidare till recipient. 250 parkeringsplatser utomhus ingår i samrådsförslaget. Länsstyrelsen anser att för stora parkeringar ska dagvatten renas med oljeavskiljare. Vidare är det oklart hur de föreslagna dagvattenåtgärderna kommer att fungera när marken är vattenmättad. Det behöver utredas i samband med en rimlighetsbedömning av reningseffekten av föreslagna lösningar. Kommunen kan med fördel göra en samlad bedömning av exploatering och åtgärder inom avrinningsområdet.

Länsstyrelsen anser att åtgärder som innebär att man kan uppnå en förbättring av vattenkvaliteten trots ökningen från planen måste vara relativt långt planerade och någon form av avtal eller beslut som säkerställer genomförandet av dessa åtgärder ska kunna visas upp i planarbetet samt att alla ingrepp som påverkar markavvattningsföretaget behöver stämmas av med det.

De föreslagna dammarna kan utgöra en del av det dagvattenrenande behovet, men troligen behöver även övriga föreslagna åtgärder inom planområdet utvärderas vidare för att se hur de kommer att fungera och vilka reningseffekter som kan åstadkommas.

Sammanfattningsvis behöver kommunen:

- Visa dagvattenflöden och föroreningshalter före och efter genomförande av planen.
- Beskriva aktuell dagvattenrecipient och gällande MKN i planbeskrivningen.
- Göra en bedömning av att planens exploatering inte äventyrar möjligheten att MKN kan följas.

Vidare informerar Länsstyrelsen om de regler som gäller kring markavvattningsföretag och vattenverksamhet, och förutsätter att de efterlevs.

Fornlämningar

Omedelbart sydväst om, utanför planområdet, ligger en lagskyddad fornlämning, RAÄ Österåker 29:1. Om det ska ske åtgärder på den väg som går mellan detaljplaneområdet och fornlämningen, i form av exempelvis breddning, måste höjd tas i planen för detta så att en utökning i sådana fall sker på den östra sidan om vägen. I övrigt har Länsstyrelsen ingen erinran ur fornlämningssynpunkt.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar: En reviderad dagvattenutredning har tagits fram som tagit hänsyn till Länsstyrelsens synpunkter. Beräkningar om transporterade föroreningar har gjorts i Stormtac i den reviderade utredningen, som finns tillgänglig att ladda ner på kommunens hemsida: (<http://www.osteraker.se/boendemiljo/planarbeteochbyggprojekt/detaljplaner/pagaendedetaljplaner/pagaendedetaljplaner/osterakersmultihall>). Dagvattenlösningarna, bl.a. i form av dagvattendamm/dammar och växtbäddar ska säkerställa att MKN kan uppfyllas. Beskrivning av dagvattenrecipienten och MKN har införts i planbeskrivningen. Eftersom kommunen i dagsläget inte har en fastlagd situationsplan inför projekteringen har en text införts i planbeskrivningen om att en fördjupad dagvattenutredning måste tas fram före exploatering för att bl.a. visa sekundära avrinningsvägar samt räkna ut exakt placering av renings- och fördröjningsåtgärderna som föreslås. Därmed bedömer kommunen det som rimligt att MKN kan följas.

Planområdet ligger inom Nedre Runö-Husby markavvattningsföretag år 1997. I kommunens dagvattenstrategi står att om markavvattningsföretag berörs av allmän VA-anläggning ska antingen ny prövning genomföras eller avtal slutas mellan huvudmannen och markavvattningsföretaget. Ny exploatering förutsätts dock inte öka flödena till markavvattningsföretaget om föreslagna dagvattenlösningar utförs. Ett resonemang om anmälningsplikt vid åtgärder inom planområdet samt en bedömning att tillstånd inte kommer att behövas har införts i planbeskrivningen.

Kommunen inser att nämnd fornlämning är lagskyddad samt att ingen breddning av vägen (S:1) kan göras västerut. I planbeskrivningen föreslås en gång- och cykelväg anordnas längs S:1:s sträckning, men bedömer inte att en eventuell sådan behöver inkräkta på vare sig planområdet eller på kullen.

8. Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att planområdesgränsen som redovisas i planbestämmelserna ej överensstämmer med den i plankartan, samt att planbestämmelse om fastighetsstorlek saknas.

Vidare påpekar Lantmäteriet att planbeskrivningen endast tar upp att förbindelsepunkter för VA finns samt att dessa måste uppgraderas, men att det saknas information om var dessa är belägna. Detta bör redovisas för att berörda fastigheter lättare ska kunna förstå hur de påverkas vid anslutning till kommunalt VA. På sidan 17 i samrådsförslagets genomförandebeskrivning står det att rättigheter för VA-ledningar föreslås bildas, detta bör kompletteras med vilken typ av rättighet som avses.

Lantmäteriet lyfter en fråga om ledningsrätt är aktuellt för el-/fjärrvärmenät samt om någon utbyggnad av detta kommer att behövas.

Vidare påpekar de att det i genomförandebeskrivningen saknas information om vilken part som ansvarar för ansökan om fastighetsbildning. Det finns en inkommen ansökan som avser överföring av område från Husby 4:22 till 4:29 där Österåkers kommun är sökande. På sidan 17 nämns att exploatören ska stå för kostnader innefattande fastighetsbildning. Kommunen har i ansökan tagit på sig att betala kostnaderna för det aktuella ärendet, vilket i sig verkar vara korrekt då det är kommunen som äger fastigheterna. Det stämmer dock inte överens med skrivelsen i genomförandebeskrivningen.

Lantmäteriet påvisar att planområdet ligger i anslutning till Husby S:1, och undrar om det är säkerställt att området inte berör samfälligheten? Om gränsen mellan Husby 4:22 och S:1 är oklar kan fastighetsbestämning bli aktuellt. Detta bör även nämnas i genomförandebeskrivningen då delägare i samfälligheten i sådana fall blir berörda.

På sidan 10 i samrådsförslagets planbeskrivning nämns olika åtgärder avseende ny gc-väg samt övergångsställen. Det framgår emellertid inte om åtgärderna sker inom planområdet eller ej och Lantmäteriet anser av det överlag bör förtydligas vilka konsekvenser som berör planområdet och vilka som sker utanför. Exempelvis föreslås mark utanför planområdet (allmän plats) överföras till annan fastighet och Lantmäteriet undrar vilken part som ansvarar för ansökan och bekostande av åtgärden.

Det bör framgå att ersättning kan bli aktuell vid fastighetsregleringsåtgärder.

I planhandlingarna står det att det inom planområdet finns ett befintligt dike med ledning som hanterar dagvatten från området väster om planområdet. Då diket avses ersättas bör det tas upp som en konsekvens i genomförandebeskrivningen. Lantmäteriet undrar om diket ingår i markavvattningsföretaget och om fastigheterna inom planområdet kommer att vara anslutna både till allmän dagvattenlösning och markavvattningsföretaget

Avslutningsvis påpekar Lantmäteriet att uppgifter i grundkartan inte bör vara äldre än tre månader. I plankartan återfinns vita linjer vilka delvis ser ut att illustrera infartsparkering i planområdets sydvästra del, men en förklaring till linjerna saknas.

Kommentar:

- *Plan- och genomförandebeskrivningen har justerats med hänsyn till ledningsrätt för dagvattenhantering.*
- *Angående fjärrvärme bedöms det inte behövas någon utbyggnad av nätet. Diskussion förs med E.ON huruvida fastigheten skall kopplas in på befintligt nät.*
- *I ansökan för fastighetsbildning är det exploatören som ska stå för kostnader innefattande fastighetsbildning, rättelse har gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen.*
- *GC-väg och övriga åtgärder som övergångställen föreslås placeras i anslutning till området för att uppnå en säker trafiksituation till och från planområdet. Exploatören ansvarar för ansökan och bekostandet av nödvändiga åtgärder.*
- *Det nämnda diket ingår inte i markavvattningsföretaget och ingen förändring i avtal om detta kommer att ske.*
- *Planområdesgränsen i planbestämmelserna har nu ändrats och överensstämmer med den i plankartan. Planbestämmelse om fastighetsstorlek har införts. En bild som visar befintliga anslutningspunkter för VA har infogats i plan- och genomförandebeskrivningen. I samråd används primärkarta. En grundkarta kommer att användas då handlingarna ställs ut för granskning.*
- *Trots att S:1 inte ingår i planområdet förs dialog kontinuerligt med delägarna i fastigheten, angående eventuell framtida GC-väg.*

9. E.ON Elnät Stockholm AB

E.ON Elnät Stockholm AB har inget att erinra, tänkt multihall kan försörjas från befintlig nätstation på intilliggande fastighet.

10. Husby 2:13

Fastighetsägarna har synpunkter och är oroliga över:

- Trafiken.
Vid samrådsmötet uppfattade fastighetsägarna, även om det fanns en bedömning att Svinningevägen kan svälja tillkommande trafikmängd, att ställningstagandet var gjort på vaga grunder. De påpekar att trafikmängden har ökat markant de senaste 5-10 åren och att det har gjorts välbehövliga hastighetsbegränsningar. De uppfattade att det diskuteras en extra utfart från tillkommande bebyggelse västerut på Svinningevägen, vilket skulle vara mitt emot utfarten från en av de två utfarterna från Husbykullen. De önskar att trafikpåverkan utreds mer ingående och att eventuella åtgärder vidtas för att förbättra säkerheten och ljudnivån.
- Byggnadens fasad västerut.
Utifrån de skisser fastighetsägarna har fått ta del av har de endast fått en uppfattning om hur byggnadens entréfasad kan se ut, det vill säga österifrån. De önskar att det säkerställs att fasaden västerut utformas på ett sådant sätt så att områdets karaktär och Husbykullen unika ”bykänsla” bibehålls.
- Vatten och avlopp.
Fastighetsägarna skriver att Husbykullen är en isolerad ö vad gäller kommunal VA-anslutning, och att de själva står inför beslut om en större investering i deras enskilda avlopp. De förväntar sig ett besked kring hur de ska förhålla sig till en sådan investering med hänsyn till huruvida det kan bli aktuellt med en

anslutning till kommunalt VA. Detta då byggandet av multihallen ytterligare förstärker situationen för en eventuell anslutning.

Avslutningsvis anser fastighetsägarna att Österåkers multihall verkar vara ett intressant och välbehövligt projekt.

Kommentar: Som underlag för arbetet med denna detaljplan har kommunen inte ansett det vara nödvändigt att ta fram en särskild trafikutredning då flera sådana görs i samband med övriga, större utbyggnadsprojekt i närheten. Enligt de kapacitetsberäkningar för exempelvis Hagby Ång och kulle, en pågående detaljplan strax väster om Husby kulle, som gjorts har inga flödesproblem påvisats på eller i anslutning till Svinningevägen (prognosår 2040). En ökad trafikmängd kan leda till ökade bullernivåer, men i takt med att man uppnår förändringen av Svinningevägens karaktär från landsväg till stadsgata är sänkta hastigheter lättare att implementera och därmed kan även bullernivåerna sänkas.

Kommunen instämmer med synpunkterna kring den föreslagna byggnadens fasad längs Svinningevägen och avser att i planen tydliggöra vikten av att denna fasad inte blir sluten, inte blir monoton samt att den i skala bryts upp för att överensstämma med omgivningens volymer och landskapsrum.

Enligt kommunens intentioner ska utbyggnaden av kommunens VA-kapacitet väster om Åkersberga prioriteras. Tidplanen för enstaka områden sköts av Roslagsvatten och kommunen rekommenderar att de boende kontaktar dem för en uppskattad sådan.

II. Husby 2:20

Fastighetsägarna anser att kommunen måste ta större hänsyn till den angränsande kulturellt värdefulla bebyggelsen (Husbykullen). De anser att huvudentrén ligger vänd åt fel håll och att den istället bör vändas mot Svinningevägen samt att parkeringen bör placeras söder om byggnaden mot Roslagsbanan. Vidare anser de att parkeringen tillhörande multihallen bör samordnas med infartsparkeringen till Åkers Runö station så att samma antal infartsparkeringar bevaras.

De skrivande anser att om Svinningevägen behandlas som en baksida till det föreslagna projektet så riskerar kommande bebyggelse att ordnas på samma sätt. Då försvåras, enligt de skrivande, möjligheterna att uppnå målet att omvandla Svinningevägen till en gata med stadskaraktär. De anser att genom att hantera Svinningevägen som en framsida säkras en strategisk ståndpunkt att i framtiden aktivera gatan ännu mer med kommande projekt.

Vidare uttrycker de en oro att parkeringen kommer att medföra oljud från bilar som sladdar på kvällar, och föreslår att parkeringen stängs av kvällstid. De anser att parkeringen bör förses med ett träd var 5:e parkering istället för var 10:e enligt samrådsförslaget. Fastighetsägarna anser också att taket bör brytas upp mer för att undvika att multihallen uppfattas som en industribyggnad och bryta upp känslan av en ”platt låda”.

Kommentar: Kommunen instämmer med synpunkterna kring den föreslagna byggnadens fasad längs Svinningevägen och avser att i planen tydliggöra vikten av att denna fasad inte blir sluten, inte blir monoton samt att den i skala bryts upp för att passa in i landskapsrummet. Kommunen avser att

ompröva föreliggande förslag till byggnad, dess placering och orientering samt utformning och i detaljplanen möjliggöra ett förslag med ett program som tar större hänsyn till rum, riktningar samt flöden i landskapets skala. Vidare instämmer kommunen med synpunkten att Svinningsvägen måste utformas så att den i framtiden kan uppnå den stadsmässighet som eftersträvas i bl.a. den nya översiktsplanen som varit på samråd under 2017. Vad gäller sladdande bilar på kvällar och helger anser kommunen att detta är en utformningsfråga som bör hanteras i samband med detaljprojekteringen. Antalet träd per parkeringsplats får inte understiga 1 per 10 parkeringsplatser. Ytterligare antal beror på vilken slutlig dagvattenlösning som väljs för att uppnå den rening samt fördröjning som kommunen och Roslagsvatten AB kräver. Detta har tydliggjorts efter yttrande av Länsstyrelsen (se ovan i denna samrådsredogörelse).

Maria Bengs
Planchef

Amanda Docherty
Planarkitekt

Detaljplan för **Österåkers multihall**
Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Österåkers multihall har varit på granskning under tiden 14 december – 15 januari 2018. Handlingarna har varit tillgängliga i receptionen och på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Alceahuset, Hackstavägen 22, på Information Österåker i Åkersberga centrum samt på kommunens hemsida. Under granskningstiden inkom 10 yttranden som sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. E.ON Värme Sverige AB
2. Trafikverket
3. Länsstyrelsen Stockholm
4. E.ON Elnät Stockholm AB
5. Norrvatten
6. Lantmäteriet
7. Trafikförvaltningen
8. Vattenfall Eldistribution AB
9. Roslagsvatten AB

Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen

10. Husby 2:4

Revideringar av detaljplanen

Plankarta: Ett förtydligande i planbestämmelse om nockhöjd läggs till.

Plan- och genomförandebeskrivning: Ett förtydligande om finansiering av förrättningskostnad läggs till.

Yttranden

I. E.ON Värme Sverige AB

E.ON Värme har fjärrvärmeledningar i närområdet och har en pågående diskussion om att ansluta den nya idrottshallen till deras nät. E.ON har i övrigt inget att erinra.

2. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

3. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen har inget att erinra.

4. E.ON Elnät Stockholm AB

E.ON Elnät Stockholm AB har inget att erinra.

5. Norrvatten

Norrvatten har inget att erinra.

6. Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att det finns oklarheter kring VA-ledningarnas läge och dess konsekvenser för berörda fastighetsägare samt påpekar att fastighetsförrättningar kommer att genomföras utanför planområdet. Man ser att en dagvattendamm får anläggas på parkområde och att driftkostnader uppkommer när nya gång- och cykelvägar anläggs. Man anser att det är otydligt hur fastighetsägare och andra påverkas av detta eftersom flera åtgärder därmed ligger utanför planområdet.

Vidare frågar man om kvartersmarkens fastighet ska upplåtas med tomträtt och påpekar att avtal endast får omfatta hel fastighet, vilket innebär att fastighetsreglering måste ske innan tomträttsavtalet är giltigt. Man anser att genomförandet av planen bör hanteras i ett separat markanvisningsavtal eller exploateringsavtal.

Lantmäteriet anser att det bör förtydligas vad som ingår i Armada kommunfastigheters åtaganden i form av bekostande av bl.a. gång- och cykelväg utanför planområdet.

Vidare undrar man om Husby S:1 ingår i planområdet, samt säger att kommunen i ansökan om förrättning angett att man ska stå för kostnaderna för detta, men att det i genomförandebeskrivningen står att Armada kommunfastigheter ska bekosta fastighetsbildning.

Kommentar:

Varken Roslagsvatten AB eller berörda sakägare har påtalat oklarheter med Va-ledningarnas lägen. Syftet med förrättningarna är att möjliggöra ändamålet idrottsanläggning. Samtidigt skapas en förbättrad fastighetsindelning vilket behövs för områdets fortsatta utveckling.

Dagvattendammarnas placeringar är beroende av projektets kommande utformning och det kan komma att behövas dammar både på parkmark och kvartersmark. Skötseln på kvartersmark är fastighetsägarens ansvar.

Kvartersmarken ska upplåtas med tomträtt i enlighet med planhandlingarna, vilket kommer att avse hel fastighet när förrättningen vunnit laga kraft. Kommunen anser inte att genomförandet av planen måste hanteras med exploateringsavtal då kommunen avser att sköta genomförandet i samarbete med det kommunala fastighetsbolaget. I det fall exploatören skulle bli en annan än Armada kommunfastigheter AB kommer Österåkers kommun att upprätta genomförandeavtal som komplement till tomträttsavtal.

Vid detaljprojektering kommer Österåkers kommun tillsammans med Armada kommunfastigheter AB både i kartor och text precisera åtgärdernas omfattning och skötsel.

Husby S:1 ingår inte i planområdet. Fastighetsbestämning kan bli aktuell och görs då i samband med förrättningen. Kommunen kommer att betala kostnaderna för förrättningen för att sedan finansiera dem genom tomträttsavgälden. Förtydligande görs i genomförandedelen.

7. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen poängterar vikten av att ett nytt avtal skrivs för att undvika eventuella oklarheter kring konsekvenserna av den nya detaljplanen. De anser att det är viktigt att frågor om ägande och rådighet klargörs i ett sådant avtal innan planen vinner laga kraft.

Kommentar: Arbete pågår med att ta fram ett nytt avtal tillsammans med SL. Ambitionen är att detta arbete ska vara klart så snart som möjligt.

8. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har inget att erinra.

9. Roslagsvatten AB

Roslagsvatten påpekar att skötselansvar för dagvattendamm som anläggs inom kvartersmark åligger fastighetsägaren. I övrigt har man inget att erinra.

Kommentar: Kommunen instämmer. Skötseln kan regleras i avtal.

10. Husby 2:4

Fastighetsägarna anser att text som handlar om gestaltning i planbeskrivningen är otydlig och riskerar leda till subjektiva val vid utformningen av projektet. De citerar ur planbeskrivning s. 7-8: "Utformningen av hela fastigheten bör ta avstamp i en tydlig arkitektonisk ide som genomsyrar både utemiljöns och huvudbyggnadens formspråk." Och: "Multihallen bör vidare signalera hållbarhet samt annonsera sitt innehåll i största möjligaste mån."

Vidare anser de att högsta nockhöjd med fördel kan anges i förhållande till medelmarknivå då det annars kan vara svårt att veta hur hög byggnaden blir. De anser också att det bör finnas en remsa prickmark längs Svinningevägen för att säkerställa att Multihallen inte hamnar i direkt anslutning till vägen, samt att utfartsförbud bör finnas längs Svinningevägen.

Kommentar:

Eftersom vi inte vet hur byggnaden kommer att se ut ännu så har vi valt att inte reglera gestaltningen i planbestämmelser och enbart beskriva viktiga principer och utgångspunkter för gestaltningen i planbeskrivningen. Kommunen avser att vara delaktig i framtagandet av förfrågningsunderlaget i detta projekt och har ett nära samarbete med det kommunala fastighetsbolaget och dess arkitekter. Gestaltungsprinciperna handlar i planbeskrivningen, utöver det som citeras ovan, om riktningar och plats, det vill säga hur byggnaden ska placeras och gestaltas så att den förhåller sig på rätt sätt till landskapet. Vidare handlar gestaltningen om vikten av variation i volym, alltså skala på byggnaden, variation i fasad och takhöjd etc. Kommunen anser att det är viktigt hur man uppfattar byggnaden när man ser den från olika håll och hur den annonserar sig, att det finns flera entréer, att den uppfattas

inbjudande och välkomnande från flera håll och att byggnadens och utemiljöns gestaltning tydligt uttrycker vad den är till för dvs. idrott och möten.

Utifrån nuvarande förutsättningar med önskemål om att ha en flexibel plan, har man valt att inte ha gestaltungsprinciperna redovisade som planbestämmelser.

Vad gäller nockhöjden, så är det ny medelmarknivå som avses som relation vid angiven bestämmelse (högsta nockhöjd i meter). Kommunen lägger till formuleringen som förtydligande i planbestämmelsen.

Avsikten är inte att byggnaden ska banna intill Svinningevägen men eftersom man i detta skede inte vill omöjliggöra vissa lösningar så har man valt att inte styra avståndet till plangräns. Det gäller tex. idéer om väderskyddade cykelparkeringar.

Kommunen vill inte omöjliggöra för ett eventuellt framtida behov av extra utfart mot Svinningevägen i dagsläget och har därför valt att inte införa utfartsförbud längs Svinningevägen och Husby S:1.




Maria Bengs
Planchef

Amanda Docherty
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

(PBL 4 kap 5 § punkt 2)

	Anlagd park med dike
---	----------------------

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

	Idrott
---	--------

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Högsta nockhöjd i meter över medelmarknivå (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

e00

Största totala byggnadsarea i procent av fastighetsarea. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

d

Minsta fastighetsstorlek är 20 000 kvm (PBL 4 kap 18 § första stycket)

m

Dagvattendamm får anläggas (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

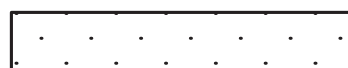
Gestaltning av bebyggelse ska ske i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt, se sidorna 7-8.

Dagvatten ska fördröjas och renas i enlighet med planbeskrivningens avsnitt om dagvattenhantering, se sidorna 13-16.

Blinkande reklam samt fristående skyltar, med undantag från flaggor och pyloner, får inte förekomma. Skyltar på tak får inte förekomma.

Vid dubbla parkeringsrader ska vegetationsytor finnas i mittremsan, se sida 15 i planbeskrivningen. Minst 1 träd per 10 parkeringsplatser ska planteras.

Miljö- och sopstationer får inte anläggas ut mot Svinningevägen eller Näsvägen.



Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän plats. (PBL 4 kap 7 §)

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

u

Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)