

Detaljplan för Skånsta 2:171 (Länsmansgården) Österåkers kommun, Stockholms län

Ett förslag till detaljplan för Skånsta 2:171 (Länsmansgården) har varit på samråd 25 februari – 25 mars 2022 och ett digitalt samrådsmöte hölls den 16 mars 2022. Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22 samt på kommunens webbplats www.osteraker.se.

Plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse från 1 januari 2015, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse. Synpunkterna återges som en kortfattad sammanfattning och redovisas utan inbördes rangordning. För den fullständiga lydelsen av respektive yttrande hänvisas till yttrandet i sin helhet som finns tillgängliga och kan erhållas från kommunen.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

- | | |
|----------------------------------------|----------------------|
| 1. Länsstyrelsen Stockholm | <i>Synpunkter</i> |
| 2. Lantmäteriet | <i>Synpunkter</i> |
| 3. Trafikverket Region Stockholm | <i>Synpunkter</i> |
| 4. Region Stockholms Trafikförvaltning | <i>Synpunkter</i> |
| 5. Storstockholms brandförsvaret | <i>Synpunkter</i> |
| 6. Skanova (Telia company) AB | <i>Ingen erinran</i> |
| 7. Vattenfall Eldistribution AB | <i>Ingen erinran</i> |
| 8. E.ON Eldistribution AB | <i>Ingen erinran</i> |
| 9. E.ON Energiinfrastruktur AB | <i>Ingen erinran</i> |
| 10. Postnord | <i>Synpunkter</i> |
| 11. Naturskyddsföreningen Österåker | <i>Synpunkter</i> |

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

12. Österåkers konstförening
13. Sakägare 1
14. Sakägare 2

Yttranden

I. Länsstyrelsen Stockholm

Länsstyrelsen lämnar synpunkter på förslaget utifrån innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör människors säkerhet avseende transport med farligt gods.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till kulturmiljö och gestaltning samt formalia (Råd om tillämpning av 2 kap. PBL).

Transport av farligt gods

Planområdet ligger intill Roslagsvägen (väg 276) som är en sekundär transportled för farligt gods. Kommunen behöver redogöra för eventuella risker med transporter i planhandlingarna. Om skyddsåtgärder kan behövas för att minska eventuella risker behöver de beskrivas i planbeskrivningen och om möjligt regleras i plankartan. Exempel på vad som kan ingå i redogörelsen är vilken typ av transporter som går på vägen, hur ofta de går samt vilka konsekvenser som kan uppstå inom planområdet. För mer information se Länsstyrelsen Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods.

Kulturmiljö och gestaltning

I planbeskrivningen framgår att ett antal av byggnaderna omfattas av förvanskingsförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL. Eftersom syftet med planen är att värna den kulturhistoriska karaktären bör förvanskingsförbudet regleras på plankartan. Det är lämpligt att planbestämmelsen preciserar vad som inte får förvanskas. Planförslaget behöver även kompletteras med en planbestämmelse som reglerar rivningsförbud. För närmare information om hur kommunen kan arbeta med lämpliga skydds- och varsamhetsbestämmelser, se upplysningar på Boverkets hemsida.

Kommunen bör även se över möjlig föreslagen reglering av takvinkel på 15-40 grader, så att bestämmelsen tillvaratar och tillför en god helhetsverkan i samspel med befintlig bebyggelse. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i området karaktäriseras av traditionella och förhållandevis branta takvinklar. Om takvinkel införs som är 15 grader kan en sådan bryta och avvika från områdets enhetliga karaktär.

Formalia

Dagvatten hanteras idag inom den egna fastigheten genom infiltration och föreslås hanteras på samma sätt framöver. Planhandlingarna bör dock kompletteras med uppgifter om hur dagvattenhanteringen är förenlig med eventuell recipients behov. Ni bör ange vart dagvatten eventuellt leds, status och miljö kvalitetsnormer för mottagande vattenförekomst samt göra en bedömning av möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar

Avseende transport av farligt gods har det upprättats "Risk-PM för detaljplan Skånsta 2:171", utförd av Bengt Dahlgren brand och risk AB. Konsekvenser och åtgärder utifrån detta PM kommer att redovisas i plan-och genomförandebeskrivningen, och vid behov regleras i plankartan.

Kommunen har upprättat en komplettering till den antikvariska utredningen som genomfördes innan samråd. Kompletteringen visar att huvudbyggnaden är en särskilt värdefull byggnad och omfattas av förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL, därför kompletteras planbestämmelserna gällande huvudbyggnaden med rivningsförbud och skydd av kulturvärden. Vidare är bedömningen att kulturvärdet finns i gårdsmiljön som har en ålderdomlig karaktär. Kommunen bedömer att reglering av prickmark, begränsande byggrätter samt en revidering av den generella utformningsbestämmelsen för komplementbyggnader där fasadmateriell (trä) och färg (röd) regleras, är tillräcklig för att bevara denna karaktär. Reglering av takvinkel revideras med utgångspunkt i befintliga vinklar, därav kvarstår en låg grad på takvinkeln för just huvudbyggnaden.

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med ett stycke där miljö kvalitetsnormen för Västra saxarfjärden, recipienten för avrinningsområde som planområdet ligger inom, beskrivs närmare. Även beskrivningen av dagvattenhanteringen inom planområdet har förtydligats med en mer ingående beskrivning av hur hanteringen fungerar idag samt hur den är tänkt att fortsätta fungera.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet avråder från illustrationer på plankartan eftersom det kan resa tvivel om vad som är bindande bestämmelser respektive enbart en redovisning som ska illustrera planens syfte. Illustrationskartan kan med fördel placeras i planbeskrivningen.

Lantmäteriet anser att grundkartan inte bör vara äldre än tre månader eftersom uppgifterna annars kan vara inaktuella. Redovisningen av befintlig ledningsrätt på grundkartan hade också kunnat vara tydligare.

Kommentar:

Kommunen anser att det framgår tydligt vad som på samma ark är plankarta respektive illustration. Det illustreras ingen ny bebyggelse eller annan anläggning på plankartan. Illustrationen redovisar befintligt nyttjande eftersom syftet med detaljplanen är att ändra till den markanvändning som området används till sedan en längre tid tillbaka. Kommunen ser här fördelar med att plankartan och illustrationskartan presenteras på samma större ark. Plankartan presenteras för sig och under den presenteras illustrationskartan för sig.

Inför granskning ersätts primärkartan med en grundkarta som inte kommer vara äldre än tre månader när detaljplanen går på granskning. Redovisningen av befintlig ledningsrätt på grundkartan förtydligas.

3. Trafikverket Region Stockholm

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende gällande förslag till detaljplan för Länsmansgården (Skånsta 2:171). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för

Länsmansgårdens nuvarande markanvändning genom att ändra ändamålet från bostäder till besöksanläggning för kultur- och fritidsändamål. Målet är att Länsmansgården ska kunna fortsätta fungera som en populär målpunkt i Skånsta och att samtidigt värna om den kulturhistoriska karaktären på platsen som karaktäriseras av gårdsstrukturen på platsen. Planområdet är i direkt anslutning till allmän väg 276 som på berörd sträcka har en hastighetsgräns på 50 km/h och en genomsnittlig trafikmängd på 11 498 fordon per dygn (ÅDT 2017).

Tidigare dialog

Utifrån tidigare dialog har kommunen framfört ett ökat behov av att passera väg 276 i höjd med Skånsta och Länsmansgården. Trafikverket anser fortsatt att kommunen i sin planering i första hand bör se över en utformning av området som gör att befintlig planskild gång- och cykelpport under 276 vid Skånsta kan nyttjas på ett naturligt sätt och att risk för smitvägar över väg 276 inte uppstår. Om detta inte är möjligt behöver kommunen ta upp frågan om förutsättningar och former för eventuella åtgärder med Trafikverket igen, innan den aktuella detaljplanen antas. Trafikverket har inga avsatta medel för åtgärder på väg 276 med anledning av utveckling av park vid Länsmansgården och eventuella åtgärder bör därmed bekostas av kommunen.

Översvämning

Det redovisas i planförslaget att det finns risk för översvämningar vid 100-års skyfall mot väg 276. Kommunen beskriver vidare att dagvatten ska omhändertas lokalt inom den egna fastigheten så långt det är tekniskt möjligt inom planområdet. Eftersom parkeringsytan inte får hårdgöras bedömer kommunen att infiltrationsmöjligheterna inte förändras med planförslaget.

Trafikverket kan informera om att väg 276 ingår i den Klimat- och sårbarhetsanalys som gjorts för hela Region Stockholm. Rapporten syftar till att bidra till Trafikverkets arbete att utveckla och upprätthålla en robust och tillförlitlig infrastruktur. Väg 276 har ingått i analysen men har inte pekats ut som särskilt utsatt.

Det ska tilläggas att det under 2021 förekom översvämningar längre norrut på väg 276, dock inte på föreliggande plats. Enligt Trafikverkets skyfallsverktyg framstår det som att vägbanan inte översvämmas vid skyfall och av den anledningen anser Trafikverket att platsen för planområdet inte är problematisk ur det perspektivet. Trafikverket ser positivt på att kommunen har med sig frågan i fortsatt arbete och att planen inte bidrar till att förvärra situationen genom mer hårdgjorda ytor med avvattning mot väg 276.

Risk

Planförslaget innebär en ändring av markanvändningen från bostäder till besöksanläggning för kultur- och fritidsändamål och kommunen bedömer att det föreligger liten eller ingen risk för människors hälsa, på grund av att det inte förekommer stadigvarande vistelse inom planområdet.

Trafikverket noterar detta och hänvisar till Länsstyrelsen bedömning i frågan, då väg 276 är utpekad transportled för farligt gods.

Kommentar:

Längre norrut är väg 276 belägen på en lägre nivå och får därmed en större påverkan av nederbörd i detta avrinningsområde. Stor del av planområdet ska bestå av genomsläppligt materiel, bland annat för att inte belasta dagvatten- och skyfallsbanteringen både inom och utanför planområdet.

Avseende transport av farligt gods har det upprättats "Risk-PM för detaljplan Skånsta 2:171", utförd av Bengt Dahlgren brand och risk AB. Konsekvenser och åtgärder utifrån detta PM kommer att redovisas i plan- och genomförandebeskrivningen och regleras i plankartan.

Med anledning av denna detaljplan har Kommunen inte fört någon tidigare dialog med Trafikverket. Det bör ha varit i ett sammanhang som avser en utveckling av den park som Trafikverket nämner i yttrandet. Aktuell detaljplan omfattar ingen parkmark. Syftet med detaljplanen är att anpassa markanvändningen på fastigheten till ett befintligt nyttjande. Kommunen kan inte se att utformningen av denna detaljplan skulle innebära eventuella smitvägar över väg 276. Det snarare försväras genom den skyddsåtgärd som finns och fortsatt ska finnas mot väg 276.

4. Region Stockholms Trafikförvaltning

På fastigheten Skånsta 2:171 (Länsmansgården) bedrivs kultur- och fritidsverksamhet i form av bland annat utställningslokaler och café samt trädgårdsverksamhet. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för Länsmansgårdens nuvarande markanvändning genom att ändra markanvändningen från bostäder till Besöksanläggning för kultur- och fritidsändamål. Syftet är även att bevara Länsmansgården som populär målpunkt samt att värna den kulturhistoriska karaktären på platsen som främst karaktäriseras av gårdsstrukturen. Närmaste busshållplats finns längs Roslagsvägen vid Skånsta, cirka 150 meter från området. Hållplatsen kan nå via GC-väg som ansluter precis vid infarten till Länsmansgården från Sjökarbyvägen. Närliggande hållplatser finns även vid Murkelvägen och Skånsta norra.

Planområdet ligger inom ett i RUFSS utpekat sekundärt bebyggelseområde.

Region Stockholms synpunkter på förslaget

Region Stockholm anser att planförslagets relation till RUFSS behöver infogas i planbeskrivningen. Region Stockholm önskar ett tydliggörande för hur kommunen ser på planförslaget i förhållande till RUFSS, och vilka eventuella konsekvenser planförslaget kan komma att ha.

Eftersom markanvändningen ändras från bostäder till besöksanläggning önskar Region Stockholm ett tydliggörande för hur många besökare besöksmålet har idag, och hur stor alstring av besökare som väntas tillkomma till anläggningen. Detta för att kunna utreda planförslagets konsekvenser för kollektivtrafiken.

I planbeskrivningen anges att det finns ett begränsat antal parkeringsplatser inom planområdet och att parkeringsytan som möjliggörs är relativt liten i omfattning. I detaljplanen finns parkeringen inom bestämmelse R1 – "Kultur- och fritidsändamål", med egenskapsspecificering n2 – "Parkeringen ska placeras inom angivet område".

Detta innebär att den tilltänkta parkeringsplatsens markanvändning får räknas som generell då det inte finns någon reglering för hur stor parkeringsplatsen ska vara eller vad som kan tillkomma utöver parkering inom egenskapsområdet. Region Stockholm önskar att tänkt antal parkeringsplatser tydliggörs för att kunna se över planförslagets påverkan för kollektivtrafiken.

Kommentar:

Syftet med detaljplanen är att anpassa markanvändningen till den nuvarande kulturella verksamhet som har pågått i över 30 år, och utifrån en bebyggelse med anor från 1600-talet. I RUF5 2050 (antagen 2018) finns inte Länsmansgården omnämnt annat än att med Länsmansgårdens läge på cirka 2,5 km från Roslagsbanan har platsen ett sekundärt bebyggelseläge. Ett primärt bebyggelseläge för Österåkers kommun innebär inom 1 km från Roslagsbanans stationer. Kommunen har kompletterat med information om RUF5 2050 samt förtydliga närheten till kollektivtrafik i form av buss hållplatser i plan- och genomförandebeskrivningen.

Gällande parkeringsmöjligheter inom planområdet har det gjorts en avvägning mellan kulturmiljö och yta tillgänglig för parkering. På grund av den värdefulla kulturmiljön har Kommunen valt att begränsa parkeringsytan till samma yta som idag inrymmer befintlig parkering.

Målpunkten har ett nära läge till kollektivtrafik och gång- och cykel vägar och bedöms därmed tillgängligt.

5. Storstockholms brandförsvaret

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) har fått möjlighet till yttrande avseende rubricerat ärende. Detta yttrande behandlar hantering av olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsatser.

Hantering av olycksrisker

När ett planärende inkommer som remiss för första gången till SSBF utförs en övergripande riskidentifiering avseende olycksrisker inom planområdet och i dess närhet. Denna riskidentifiering utgår ifrån de databaser SSBF har till förfogande samt den lokalkännedom SSBF har kring området. Följande typer av olycksrisker har SSBF beaktat vid denna riskidentifiering: Transport av farligt gods, riskfylld verksamhet, spårbunden trafik och suicidrisk.

Utifrån riskidentifieringen har SSBF funnit att aktuellt planområde ligger i närheten av väg 276 (Roslagsvägen), som är en sekundär transportled för farligt gods.

I övrigt har SSBF ingen kännedom om några ytterligare riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna påverka planområdet i sådan omfattning att de behöver utredas vidare. Risker såsom översvämningar samt ras och skred är också av vikt att utreda och hantera men ligger utanför SSBF:s kompetensområde.

Transport av farligt gods

Enligt Länsstyrelsens riktlinjer ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från farligt gods-ledet. Länsstyrelsen har även angivna rekommendationer avseende skyddsavstånd som riskreducerande åtgärd vilket

kan vara vägledande i Exploateringskontorets riskbedömning. För aktuell typ av bebyggelse rekommenderar Länsstyrelsen ett skyddsavstånd som riskreducerande åtgärd om 75 meter från väggkant. Detta avstånd kan minskas om risknivån visas vara låg alternativt om kompletterande riskreducerande åtgärder införs. Observera att skyddsavstånd är generellt att föredra framför andra riskreducerande åtgärder. Länsstyrelsen rekommenderar en bebyggelsefri zon om minst 25 meter från väggkant med transport av farligt gods, oavsett risknivå.

SSBF:s kommentar gällande befarad risknivå

SSBF rekommenderar att en riskbedömning utförs avseende riskkällan. Finns redan riskbedömningar gjorda för planer i närområdet och i anslutning till riskkällan kan dessa med fördel användas efter en aktualitetsprövning. SSBF ser generellt positivt på att nyttja redan utförda bedömningar för att undvika dubbelarbete och åstadkomma jämförelser som verkar för en rättssäker bedömning.

Riskbedömningens detaljnivå bör speglas utifrån den befarade risken, det vill säga om risknivån befaras vara hög bör riskbedömningen med tillhörande analys vara av detaljerad karaktär och vice versa. Vid en riskbedömning rekommenderar SSBF att denna bör innehålla både en kvalitativ och en kvantitativ bedömning av risknivåns storlek. I redovisningen av risk bör risknivån beskrivas som individrisk samt samhällsrisk. Dessa bör sedan jämföras mot ett på förhand givet acceptanskriterium.

Möjlighet till räddningsinsatser

Utifrån tillgängligt underlag har SSBF i detta skede 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.

Övrigt

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Kommentar:

Anseende transport av farligt gods har det upprättats "Risk-PM för detaljplan Skånsta 2:171", utförd av Bengt Dahlgren brand och risk AB. Konsekvenser och åtgärder utifrån detta PM kommer att redovisas i plan- och genomförandebeskrivningen och regleras i plankartan genom bestämmelse om att skydd mot störning från angränsande huvudgata ska finnas.

6. Skanova (Telia company) AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplan.

7. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot detaljplan.

8. E.ON Eldistribution AB

E.ON Eldistribution AB har inget att erinra mot detaljplan.

9. E.ON Energiinfrastruktur AB

E.ON Energiinfrastruktur AB har inget att erinra mot detaljplan.

10. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kontakta PostNord för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

Kommentar:

Detaljplanen bedöms inte innebära någon förändring av posthanteringen. Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen anpassad till pågående verksamhet.

11. Naturskyddsföreningen Österåker

Vi är nöjda med att detaljplanen säkerställer Länsmansgårdens ändamål ”Besöksanläggning för kultur- och fritidsändamål (R1)” från tidigare ändamål som bostäder. Det nya ändamålet beskriver verkligheten och ger en trygghet för den uppskattade verksamheten som nu bedrivs.

Länsmansgården med konsthall, café och trädgårdsföreningens odlingsytor erbjuder stor trivsel för besökarna. Information kring biologisk mångfald, pollinering och grödor ser vi gärna mer av. Samspelet i naturen är viktigt att ha förståelse för. Därför är det ovärderligt med lättillgänglig information som medverkar till kunskapsspridning om naturen och dess behov, och även belyser de viktiga ekosystemtjänster vi människor nyttjar.

Vi noterar på sid 17 att *utpekad cykelparkering saknas* och samtidigt uppmanas besökare att vid evenemang använda cykel eller kollektivtrafiken för att ta sig till Länsmansgården. För att möjliggöra fossilfria transporter och eftersom GC-väg finns till Länsmansgården borde anläggandet av stor cykelparkering vara mycket angeläget. Tillräckligt utrymme för cyklar med kärror, som många barnfamiljer idag använder, bör beaktas. För att många ska välja cykeln som färdmedel betyder en säker och ändamålsenlig parkering ett måste.

Kommentar:

Parkering ska anordnas inom detaljplanens anvisade placering. Detta omfattar enligt boverkets nuvarande tolkning av planbestämmelser alla slags fordon, inklusive cykel. Kommunen har utrett om tillräcklig yta för cykelparkering inryms inom anvisat område, och bedömningen är att det finns utrymme för att möjliggöra cykelparkering inom planområdet. Det är också möjligt att uppföra cykeltak inom byggrätten i norr.

12. Österåkers konstförening

Österåkers konstförening ser det som mycket positivt att det i planförslaget för Länsmansgården, framgår och blir fastlagt att det är en besöksanläggning för kultur- och fritidsändamål på fastigheten Skånsta 2:171. Syftet är i enlighet med ÖP bevara Länsmansgårdens som kulturell målpunkt samt att värna den kulturhistoriska karaktären på platsen.

Det är också mycket positivt, när gäller de fysiska utbyggnadsmöjligheterna på Länsmansgården, att dessa klarläggs, till lämpliga delar av detaljplanens mark och lokaler, där det också framgår att:

- Strukturen på gården bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde och därför föreslås en viss reglering som säkerställer de öppna gårdsplanerna på båda sidor om Länsmansgården.
- Förvaltningens bedömning är att den föreslagna markanvändningen ändå möjliggör för de nuvarande verksamheterna inom kultur- och fritidsändamålet att kunna utvecklas. Det gör att med lite planering finns goda möjligheter att utveckla verksamheterna inom ramen för avsikten enligt gåvobrevet.
- Föreslagen markanvändning bedöms även tillåta viss tillfällig vistelse.
- Angående parkeringsfrågan så är den undersökt inom ramen för planarbetet. Det ordinarie parkeringsbehovet bör lösas inom den egna fastigheten. Möjlighet till viss effektivisering av den nuvarande parkeringsytan bedöms finnas. Det bör tex finnas möjligheter till snedställda parkeringar på båda sidor om infarten och att dessa centreras över parkeringsytan, vilket skulle kunna ge några fler parkeringar än i dagsläget. Hantering av eventuella större parkeringsbehov vid evenemang är inte en fråga att hantera inom ramen för detta planuppdrag. Vid större evenemang kan tex. det annonseras att man föredrar att besökare åker kollektivt eller tar sig dit gående eller med cykel samt att det efter kontakt och avstämning med Infrastruktur- och anläggningsavdelningen kan gå att eventuellt hitta lämpliga platser att även hänvisa besökare till någon kommunal parkering i närheten.
- Eftersom den kulturhistoriska miljön är koppad till strukturen på gården införs ytor på plankartan där byggnader inte får placeras (prickmark). Dels en zon närmast

Roslagsvägen och Sjökarbyvägen som riskerar att översvämmas vid 100-års skyfall. Men också en zon med prickmark framför och bakom huvudbyggnaden så att gårdsplanens obebyggda struktur kan bibehållas.

- Eventuell utveckling av gården sker med fördel genom att utöka utställningshallen eller tillföra ytterligare komplementbyggnader i den nordöstra delen av fastigheten. För att säkerställa att den nuvarande kulturhistoriska gårdsstrukturen bibehålls med en obebyggd trädgårdsyta framför Länsmansgården införs två regleringar i plankartan: Endast huvudbyggnad ska placeras inom egenskapsområdet (p₁) samt en komplementbyggnad ska placeras inom egenskapsområdet (p₂).
- För att möjliggöra en viss utveckling av fastigheten möjliggörs enbart ytterligare komplementbyggnader. Detta görs för att säkra den nuvarande användningen inom planområdet, i enlighet med Gåvobrevet (1991).

På fastigheten får förutom en huvudbyggnad uppföras tio komplementbyggnader. Det finns idag åtta stycken, varför ytterligare två komplementbyggnader kan uppföras. Största byggnadsarea är 700 m² för alla komplementbyggnader inom planområdet. Huvudbyggnad på 106 m² ska inte tas i beräkning. Efter summering av byggnadsarea på befintliga komplementbyggnader finns 383 kvm byggnadsarea kvar inom planområdet.

Österåkers Konstförening tillstyrker förslagen markanvändning, samt önskar av er en kompletterande genomförandebeskrivning, där följande framgår:

Vid genomförandet av ovanstående konkreta utbyggnadsmöjligheter, är det också lämpligt att lägga fast i en överenskommelse om genomförande, mellan Österåkers Konstförening (ÖKF) och Österåkers kommun (ÖK) 2021-12-21, där en hänvisning görs till

1. Gåvohandlingen, där arbets- och ansvarsfördelning läggs fast, innebärande att allt genomförandeansvar för skötsel av vägar och av parkering, följer och ligger kvar på kommunen, medan övriga åtgärder för skötsel och utveckling av verksamheter på Länsmansgården åläggs och följer Österåkers Konstförening.
2. Om ett nytt objekt eller ny byggnad ska startas, exv. om- eller nybyggnad av Konsthallen, ska detta ske genom Konstföreningens försorg, och hur detta ska läggas upp och drivas.
3. Bygglovshandlingar tas fram av ÖKF, medan ÖK granskar och godkänner handlingen enligt föreliggande detaljplan.
4. Skötselplan för parkering och omhändertagande av dagvatten tas fram av ÖK för helåret, medan ÖKF godkänner de och ser till att detta genomförande kan fungera under ett hela året avseende skötsel.
5. Genomförandetiden ska förlängas till 10 år, från föreslagna fem år.

Kommentar:

Syftet med gåvobrevet var att fastigheten Skånsta 2:171 ska överlåtas till Österåkers konstförening. Fastigheten ska enligt gåvobrevet nyttjas och upplåtas av konstföreningen som förenings- och utställningslokal och vara tillgänglig för allmänheten. Det innebar att efter tillträdesdagen ansvarar konstföreningen för all drift och underhåll samt alla fastighetens uppkomna kostnader. Kommunen gav dock initialt ett bidrag till konstföreningen för upprustningskostnader.

Vid en utveckling av fastigheten i enlighet med detaljplanen står fastighetsägaren för alla kostnader och allt underlag som eventuellt kan behövas, till exempel i samband med en bygglovsansökan.

Kommunen ska genom detaljplanen pröva lämplig markanvändning. En del i detta är att utreda ombändertagande av dagvatten och med anledning av detta har det införts en bestämmelse som reglerar att marken ska bestå av genomsläppligt material på stora delar av planområdet. Kommunen kommer inte ta fram en skötselplan för parkeringen eller dagvattenhanteringen utan det är fastighetsägarens ansvar.

Detaljplanen är till stor del redan genomförd genom en äldre bebyggelse avsedd att bevaras. 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. Med endast ändrad markanvändning, anpassad till befintlig verksamhet, bedömer kommunen att fem år är en lämplig genomförandetid.

13. Sakägare 1

Jag vill lämna synpunkter på det som handlar om parkering i kommande detaljplan.

Nuläget är helt oacceptabelt där vi som bor på Kantarellvägen har ett parkeringskaos utanför våra bostäder under årets flertalet helger. Denna fråga måste ingå i detaljplanen och lösas.

Kommentar:

Verksamhetens behov ska i första hand lösas inom kvartersmark och för planområdet blir det en avvägning mellan kulturmiljön och ytor tillgängliga för parkering. För att hantera större evenemang på Länsmansgården kan kommunen titta på andra parkeringslösningar i närområdet. Detta är dock inget som kan regleras i samband med denna detaljplaneläggning och kan vid behov hanteras på annat sätt.

14. Sakägare 2

Bra med detaljplan så att Länsmansgården inte bygger vedbodas på grannarnas tomter igen.

Viktigt att behov av parkeringsplats i samband med verksamheten vid fastigheten tas med i Detaljplanen. Vid större attraktioner på Länsmansgården är Kantarellvägen 2-10 och vändplatsen vid nr 10 samt delar av Sjökarbyvägen belamrade med fordon som är olagligt parkerade. Hindrar boende på Kantarellvägen 2-10.

Med lite god vilja borde det gå att ordna parkeringsplats mellan cykelbanan och Roslagsvägen. En del vid Getingvägen ogillar säkert en parkeringsplats men området kan göras attraktivt med vacker utformning. Häckar mm. Husen vid Getingvägen som ligger mot cykelbanan har ovårdade tomter på den här sidan.

Kommentar:

Se kommentar till Sakägare 1

Revideringar av detaljplanen efter samrådet

Syftet är att detaljplan ska anpassas till ett befintligt nyttjande. Samrådsförslaget har utgått ifrån denna förutsättning och det bör därmed inte föranleda några större förändringar gällande markanvändningen. Däremot möjliggör detaljplanen utveckling av komplementbyggnader i norra delen. En ny utredning har upprättats som främst berör farligt gods på väg 276. Även en kompletterande antikvarisk utredning har genomfört. Det har gjorts en del omformuleringar av planbestämmelser på plankartan vilket också innebär revideringar i plan- och genomförandebeskrivning. Plan- och genomförandebeskrivningen har även kompletterats med stycken gällande RUF2050, MKN för vatten och farligt gods.

Plankartan

- Inför samråd fanns två olika bestämmelser gällande att marken inte får förses med byggnad, vilket har ändrats till endast en bestämmelse. Syftet med denna bestämmelse omformuleras i plan- och genomförandebeskrivningen.
- Ändrad formulering av egenskapsbestämmelse till att marken ska bestå av genomsläppligt material (n_1). Bestämmelsen förekommer även på fler delar inom detaljplanen. Syftet med denna bestämmelse utvecklas i plan- och genomförandebeskrivningen.
- Ändrad formulering av egenskapsbestämmelse för huvudbyggnad till endast friliggande.
- Komplettering av planbestämmelser för huvudbyggnaden. Bestämmelse om rivningsförbud, bestämmelse om skydd av kulturvärden samt bestämmelse om utformning av tak.
- Revidering av generella bestämmelsen för komplementbyggnader.
- Bestämmelsen att byggnad inte får uppföras har utvidgats och täcker större ytor för att skydda och bevara gårdsstrukturen. Det betyder bland annat att nytillkomna komplementbyggnader endast tillåts i den norra delen av planen.
- Reviderad bestämmelse om takvinkel för alla byggnader, revideringen sker utifrån befintlig lutning.
- Reviderad bestämmelse om högsta byggnadshöjd för komplementbyggnaderna.
- Bestämmelse om att skydd mot störning från angränsande huvudgata ska finnas har lagts till.

Plan- och genomförandeskrivningen

- Ändrade planbestämmelser har också inneburit omformuleringar i plan- och genomförandebeskrivningen.
- Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med ett stycke om Rufs 2050.
- Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med ett stycke om MKN för vatten.
- Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med ett stycke gällande en utredning om farligt gods.
- Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med förtydligande kring dagvattenhanteringen.
- Plan- och genomförandebeskrivningen har reviderats gällande resultatet från en kompletterande antikvariska utredning, med motiv till föreslagna planbestämmelser om rivningsförbud och om skydd av kulturvärden.

Maria Bengs
Planchef

Anni Wagenius
Planarkitekt