

Detaljplan för **Röllingby södra, etapp 1 (Smedby 19:227 m.fl.)**
Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Röllingby södra, etapp 1 (Smedby 19:227 m.fl.) har varit på granskning 13 november – 11 december 2020
Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22, på information Österåker i Åkersberga centrum samt på kommunens hemsida. Detaljplanen hanteras med utökat planförfarande.

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i detta granskningsutlåtande. 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 | <i>Synpunkt</i> |
| 2. E.ON Energilösningar AB | <i>Synpunkt</i> |
| 3. E.ON Energidistribution AB | <i>Synpunkt</i> |
| 4. Postnord | <i>Synpunkt</i> |
| 5. Skanova | <i>Synpunkt</i> |
| 6. Naturskyddsföreningen | <i>Synpunkt</i> |
| 7. Vattenfall Eldistribution AB | <i>Ingen erinran</i> |
| 8. Lantmäteriet | <i>Synpunkt</i> |
| 9. Storstockholms brandförsvär | <i>Synpunkt</i> |
| 10. Region Stockholm trafikförvaltningen | <i>Ingen erinran</i> |
| 11. Polismyndigheten | <i>Synpunkt</i> |
| 12. Kommunala pensionärsrådet | <i>Synpunkt</i> |
| 13. Kommunala tillgänglighetsrådet | <i>Synpunkt</i> |

Sakägare

14. Sakägare 1
15. Sakägare 2
16. Sakägare 3
17. Sakägare 4
18. Sakägare 5
19. Sakägare 6
20. Sakägare 7
21. Sakägare 8
22. Sakägare 9
23. Sakägare 10
24. Sakägare 11
25. Sakägare 12
26. Sakägare 13

Yttranden

I. Länsstyrelsen

Ställningstagande

Länsstyrelsen anser att planförslaget riskerar att medföra att miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs. Om detta problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens antagandebeslut enligt 11 kap. 10 § PBL. Beslutet kan då komma upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Motivering

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen saknar en beskrivning som visar att de förslagna flödena från området och de förslagna åtgärderna är förenliga med de åtgärder som behöver genomföras för att miljö kvalitetsnormerna för vatten ska kunna följas i recipienten Åkers kanal. Mot bakgrund av handlingarna i ärendet gör Länsstyrelsen bedömningen att flödena från området är för höga för att detta ska vara möjligt.

Kommentar

Noterat. Sedan detaljplanen varit ute på granskning har dagvattenutredningen kompletterats och tydliggjorts gällande områdets behov av rening i relation till den totala föroreningsbelastningen för recipienten, i enlighet med Länsstyrelsens yttrande. Planbeskrivningen har sedan uppdaterats utifrån den uppdaterade dagvattenutredningen.

2. E.ON Energilösningar AB

E.ON Värme i Stockholm ser mycket positivt på att vara en partner inom planområdet och välkomnar fortsatt fjärrvärme som värmelösning.

Vi för en dialog med exploatören om värmelösning inför den kommande bostadsbyggnationen. I dagsläget ligger fjärrvärmeledningar indragna på fastigheten Smedby 19:227 och förser befintlig byggnation med fjärrvärme. Fastigheten belastas av ledningsrätt 0117-04/103.1. Eventuell flytt av våra ledningar måste bekostas av exploatören.

E.ON önskar att i god tid bli meddelade inför mark- och rivningsarbeten inom planområdet, speciellt inom fastigheten Smedby 19:227, då drift- och trycksatta ledningar är belägna där. Detta dels för att trygga värmeleveranserna till fjärrvärmekunder i Åkersberga, dels av säkerhetsmässiga skäl för de personer som arbetar på området.

Kommentar

Noterat.

3. E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkt.

I planområdets södra del önskas ett E område för en nätstation, se bifogad plankarta. Storlek på området önskas till 10x10m.

Inom områdets västra del finns ett kabelstråk som berör området, om kabelstråket behöver flyttas pga. exploateringen är svårt att avgöra, kabelstråket är inmätt med god noggrannhet.

Flytt av E.ON anläggningar bekostas av den som det begär om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Kommentar

Efter dialog med E.ON har beslut om att ett e-område inte behöver anläggas inom planområdet fattats. Frågan måste dock beaktas vid kommande planläggning av intilliggande områden och ses i ett helhetsperspektiv i samband med fortsatt utveckling av de centrala delarna av Åkersberga.

4. 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.

Kommentar

Detta är inte något som regleras i plan utan hanteras i bygglovskedet.

5. Skanova

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Plan- och genomförandebeskrivningen har förtydligat att eventuell ledningsflytt bekostas av den part som initierar åtgärden.

6. Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen välkomnar bebyggelse av flerbostadshus inom ett centralt och kollektivtrafiknära läge. Det är bra att även de små föreningarna (olja) som framkommit saneras. Naturskyddsföreningen noterar att planen ska skapa förutsättningar för biologisk mångfald (s 23) och hoppas att urvalet av växtlighet och skötseln av de områdena tillåter sådan mångfald.

Kommentar

Noterat.

7. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom området för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar

Noterat.

8. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Markreservat, t.ex. g-områden, är administrativa bestämmelser och avgränsas således av plangräns, användningsgräns eller administrativ gräns – inte av egenskapsgränser.

Vid upphävande eller begränsning av en gemensamhetsanläggning ska Lantmäteriet pröva frågan om ersättning enligt 40 a § anläggningslagen, vilken bestämmelse är indispositiv. Det bör framgå tydligare av planbeskrivningen att denna ersättningsfråga ska prövas av Lantmäteriet vid framtida förrättning för att genomföra detaljplanen.

Kommentar: Plankartan och plan och genomförandebeskrivningen har uppdaterats utifrån Lantmäteriets synpunkter gällande korrekt gräns för G-område samt frågan om ersättning enligt 40 A § AL.

9. Storstockholms brandförsvaret

Möjlighet till räddningsinsatser

I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler¹ bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan. För att uppfylla 50 meter behöver vägar inom området klara av räddningsfordon. För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Ibland behöver så kallade räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fram till byggnader. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-092 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.

Enligt tillgängligt underlag bedömer SSBF det som troligt att räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen. Om så är fallet bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. Bebyggelsen planeras i tre och fyra våningar med möjlighet till ytterligare indragen våning ovan fyravåningsdelen. För tre våningar, upp till 11 meter till fönster, kan räddningstjänstens bärbara stegar utgöra alternativ utrymning. För höjd >11 meter behövs höjdfordon. Både avseende bärbar stega och höjdfordon förefaller det finnas problem med tillgänglighet och ytor för uppställning. Beroende på enkelsidiga eller genomgående lägenheter, kan det finnas ytterligare problem kopplat till eventuell utrymning med höjdfordon, då räddningstjänsten inte ser ut att kunna köra på samtliga sidor av de högre husen. SSBF vill poängtera att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra. Om området inte planeras för detta, kan utrymningsfrågan komma att påverka möjligheten att bygga enligt tänkt förslag. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-093. Träd och annan vegetation får inte hindra räddningstjänstens framkomlighet eller åtkomlighet vid insats. Enligt illustrationsskissen ser träd ut att planteras mellan gata och husfasad, samt vid infart till området. Om räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning för alternativ utrymning från dessa byggnader bör trädens placering studeras närmare så att de inte påverkar åtkomligheten negativt. Tänk på att lösningen ska vara hållbar över tid då träd och annan vegetation växer i storlek. Enligt underlaget som SSBF tagit del av planeras det för att de övre våningarna är indragna/inskjutna från fasad. Om räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning för alternativ utrymning från dessa våningsplan bör det säkerställas att våra höjdfordon kan nå dessa. Inskjutna våningsplan kan ibland omöjliggöra åtkomlighet, beroende på vinkel.

Likt planhandlingarna kommenterar, kan det behövas ytterligare brandposter för att tillgodose tillgång till brandvatten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-124.

Kommentar

Plan- och genomförandebeskrivningen har reviderats med förtydligande gällande brandskydd och vid utformning av nytillkommen bebyggelse i enlighet med synpunkterna som Stockholms brandförsvår yttrat. Detta är en fråga som hanteras i bygglovskedet.

10. Region Stockholm trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inget att erinra på föreslagen detaljplan.

Kommentar

Noterat.

11. Polismyndigheten

Polismyndigheten önskar att ett brottsförebyggande tänkande finns med i detta tidiga skede av planering. Vi önskar också att det i den slutgiltiga planbeskrivningen av området bör få finnas med ett stycke som uppstår det brottsförebyggande/trygghetsrelaterade tänkandet. Kanske i form av en rubrik av typen ”Bebyggelseinriktade hinder mot brott”

Kommentar

Avsnittet social hållbarhet i plan- och genomförandebeskrivningen utvecklas med ett stycke ang. brottsförebyggande/trygghetsrelaterande tänkande.

12. Kommunala pensionärsrådet

Kommunala pensionärsrådet har inget att erinra mot planen förutom att planen bör kompletteras med möjlighet till boende för äldre men som inte är äldreboende utan ett 55+ boende.

Kommentar

En detaljplan styr varken upplåtelseform eller vad för slags boende som ska inrymmas på fastigheten. Detaljplanen möjliggör för användningen bostäder samt flerbostadshus, inom dessa bestämmelser är det möjligt med 55+ boende.

13. Kommunala tillgänglighetsrådet

Kommunala tillgänglighetsrådet har vid sammanträde den 8 december 2020 diskuterat planförslaget. Representanter från rådet har även besökt platsen den 9 december och tagit foton som bifogas. Vi vill nu framföra följande synpunkter.

Vi anser att även Smedbyvägen - som gränsar till planområdet - bör ingå i detaljplanen och att Smedbyvägen i likhet med Storängsvägen och Hantverkarsvägen ska ha kommunalt huvudmannskap. Vi anser också att Smedbyvägen behöver rustas upp till godtagbar nivå när det gäller trafiksäkerhet och tillgänglighet.

Efter Röllingbyparkens tillkomst används Smedbyvägen i stor omfattning av personer som besöker parken. Smedbyvägen har blivit en naturlig tillfartsväg för såväl bilister som cykel- och gångtrafikanter som kommer utifrån och besöker Röllingbyparken och utegymmet som finns där. Röllingbyparken ligger också inom 300 meter från det planerade nya bostadsområdet som framgår av planen. Efter att ytterligare cirka 150 bostäder har byggts där får man räkna med att trafiken på Smedbyvägen kommer att öka kraftigt när barn - med eller utan sällskap av vuxen - kommer att ta sig till och från Röllingbyparken.

Ur tillgänglighets- och trafiksäkerhetssynpunkt är emellertid Smedbyvägen inte anpassad för gång- och cykeltrafik. Trottoaren som finns på Smedbyvägen är endast 1 meter bred. Häckar som växer ut över trottoaren minskar ytterligare det tillgängliga trottoarutrymmet. Cykelbana finns ej. Gångtrafikanter och personer med rullstol eller rullator och andra oskyddade trafikanter blir därigenom hänvisade till att använda körbanan där bilarna åker.

Vi tycker inte att det är acceptabelt att oskyddade trafikanter ska vara hänvisade till att använda vägbanan där bilarna kör i ett område som direkt ansluter till en plats där det finns en lek- och fritidspark som samlar så många personer – och särskilt barn som går, cyklar eller befinner sig på vägen med lekfordon. Smedbyvägen skulle behöva upprustas till den nivå som Hantverkarsvägen har idag och som Storängsvägen kommer att få enligt planförslaget.

Efter att genomfart via Tegelbruksvägen blivit möjlig används Smedbyvägen också alltmer av bilister för genomfartstrafik via Hantverkarsvägen ut på Hackstavägen. Exempelvis är det många bilister som lämnar och hämtar barn vid Röllingbyskolan som åker genom området via Smedbyvägen.

Inom området finns också ett LSS-boende och många av de som bor där använder Smedbyvägen för att komma till och från boendet. För denna kategori är det naturligtvis extra angeläget att trafikmiljön har hög nivå.

Kommentar:

En avgränsning av planområdet norrut gjordes redan i det inledande skedet av planarbetet. Bedömning var att Smedbyvägen skulle tas med och ingå i kommande detaljplanearbete i samband med utveckling av Hacksta verksamhetsområde. Det går inte att införliva området för Smedbyvägen i detaljplanen i detta skede, det innebär ett helt omtag av detaljplanearbete med samråd och granskning, för att göra rätt i enlighet med plan- och bygglagsprocessen. Kommunens intentioner är

att alla centrala vägar ska hålla en hög standard vad gäller trafiksäkerhet och tillgänglighet.

2. Sakägare 1

Sakägaren yrkar på att detaljplanen ändras för Smedbyvägen i avsikt att vägen ska omfattas av kommunens förvaltning.

Kommentar: En avgränsning av planområdet norrut gjordes redan i det inledande skedet av planarbetet. Bedömning var att Smedbyvägen skulle tas med och ingå i kommande detaljplanearbete i samband med utveckling av Hacksta verksamhetsområde. Det går inte att införliva området för Smedbyvägen i detaljplanen i detta skede, det innebär ett helt omtag av detaljplanearbete med samråd och granskning, för att göra rätt i enlighet med plan- och bygglagsprocessen. Kommunens intentioner är att alla centrala vägar ska hålla en hög standard vad gäller trafiksäkerhet och tillgänglighet.

Sakägare 2

Sakägaren yrkar på att detaljplanen ändras för Smedbyvägen i avsikt att vägen ska omfattas av kommunens förvaltning.

Komplettering

Tillägg, samma yttrande som sakägare 3, 5, 7, 8, 10, 11, 12 och 13

Kommentar: Se svar Sakägare 1

Sakägare 3, 5, 7, 8, 10, 11, 12 och 13

Följande sakägare har skickat in samma yttrande. Yttrandet lyder:

Synpunkter på förslag till detaljplan för Röllingby södra, etapp 1, Österåkers kommun

Planområdet ansluter till Smedbyvägen via såväl Hantverksvägen som Storängsvägen. För Hantverksvägen och Storängsvägen föreslås kommunalt huvudmannaskap – men ej för Smedbyvägen.

Även Smedbyvägen bör ha kommunalt huvudmannaskap och skälen till detta är följande:

- Efter Röllingbyparkens tillkomst används Smedbyvägen i betydande omfattning av besökande till parken som inte bor i området. Smedbyvägen har blivit en naturlig tillfartsväg av såväl bilister som cykel- och gångtrafikanter som besöker den populära Röllingbyparken. En del besökare parkerar sina bilar utmed Smedbyvägen vid besök i Röllingbyparken. Smedbyvägen är också en naturlig förlängning av gång- cykel och mopedtrafik som kommer från Röllingbyparken.

I planområdet finns idag ett LSS-boende som drivs på entreprenad av Olivia Omsorg men själva byggnaden tillhör Armada med 8 boende och ett tjugotal personal. Boende, besökare och personal använder i stort utsträckning smedbyvägen.

Efter att Tegelbruksvägen öppnats till hantverksvägen är det vanligt med genomfartstrafik via smedbyvägen. Detta är vanligt när man lämnar och hämtar barn vid Röllingbyskolan.

- Ur flera aspekter skulle det vara olämpligt om fastigheterna som har adresser utmed Smedbyvägen skulle särbehandlas genom påtvingade vägavgifter i förhållande till de fastigheter som har adress utmed Hantverksvägen. Smedbyvägen och Hantverksvägen bildar en gemensam samfällighetsförening, med många gemensamma angelägenheter och intresse och ska självklart behandlas på ett likvärdigt sätt när det gäller kommunalt huvudmannaskap för vägar. För många som har adress vid Hantverksvägen är det naturligt att använda Smedbyvägen som in- och utfart i området

Kommentar: Se svar Sakägare 1

Sakägare 4

Sakägaren yrkar på att detaljplanen ändras för Smedbyvägen i avsikt att vägen ska omfattas av kommunens förvaltning.

Kommentar: Se svar Sakägare 1

Sakägare 6

Sakägaren skulle gärna se att Smedbyvägen också tas med i denna planering.

Kommentar: Se svar Sakägare 1

Sakägare 9

Sakägarna har tidigare avgivit bifogat yttrande daterat 2016-12-06, vilket kommunen inte kommenterat.

Sakägarna är positiva till att detaljplanen för fastigheten Smedby 19:227 ändras så att bostadsbebyggelse kan komma till stånd.

Sakägarna kräver att bebyggelse som angränsar mot fastigheterna Smedby 25:1 och 25:3 i det södra kvarteret i likhet med det norra kvarteret skall begränsa till 3 våningar med möjlighet till indragen vindsvåning. OBS! Den illustration som redovisas på sid 9 i beskrivningen redovisar 3 våningar, vilket är vilseledande information.

Bebyggelsen inom fastigheterna Smedby 25:1 och 25:2 är i höjd begränsad till 3 våningar med indragen vindsvåning.

Omhändertagande av dagvatten måste studeras mot bakgrund av den låga marknivån i det nordvästra hörnet av fastigheten Smedby 25:1 (instängt område med återkommande översvämningar).

Föreningen kräver att den gång- och cykelväg som planeras på grönområdet i norra delen av planområdet på grönområdet anläggs så att den är färdigställd vid första inflyttning

Kommentar:

Avvägning har gjorts gällande bebyggelsens höjd bl.a. utifrån förutsättningar på platsen, omgivande bebyggelse samt mål om en effektiv markanvändning. Utformningen av planområdet är bl.a. kopplat till de mål som står i kommunens översiktsplan, ÖP 2040. Där eftersträvas en stadsmässig bebyggelse i 4-5 våningar, kvarterstorlekar om 50-70m o.s.v. inom Åkersberga stad, detta för att skapa en så hållbar stadsutveckling. Den första våningen på illustrationen på sida 9 skymms av den planerade carporten. Illustrationen ska illustrera hur vyn är från befintlig bebyggelse i öster in mot den planerade bebyggelsen i norr.

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet där ombändertagande av skyfall har studerats. Planområdets sammanvägda avrinning mot nedströms belägna områden förväntas ej försämrats utan beräknas motsvara dagens situation. Däremot kommer, som följd av den förändrade höjdsättningen, fördelningen att förändras något. Nedströms områden åt väst kommer att få en något ökad tillrinning, medan nedströms områden i öst kommer att få en något minskad tillrinning.

Utbyggnaden av gång- och cykelvägen kommer att regleras i Exploateringsavtalet.

Efter samråd samlas alla yttranden som inkommit under samråd in och sammanställs och besvaras i en samrådsredogörelse. Därefter tas förslag fram till eventuella justeringar av planförslaget, detta stäms först av internt och kommuniceras först i samband med det politiska beslutet om granskning. För kommunens kommentar av samrådsyttrande, se samrådsredogörelsen, sakägare 1 (bilaga till beslut om granskning).

Förslag till revideringar av detaljplanen till antagandeskedet

- Plankartan har uppdaterats utifrån Lantmäteriets synpunkt gällande korrekt gräns för G-område.
- Plankartan, byggrätterna har justerats något i storlek för att skapa mer flexibilitet. Justeringen har framförallt gjorts in mot fastigheten och påverkar endast förslagen ny bebyggelse.
- Plankartan, bestämmelsen gällande högsta nockhöjd för rad- och kedjehusen har ändrats till bestämmelsen högsta byggnadshöjd. Rad- och kedjehusen hade följande bestämmelse under samråd men av misstag ändrades det till nockhöjd under granskning.
- Plan och genomförandebeskrivningen har uppdaterats utifrån Lantmäteriets synpunkt angående frågan om ersättning enligt 40 A § AL.
- Plan- och genomförandebeskrivningen har förtydligats gällande brandskydd och utformning i enlighet med synpunkterna som Stockholms brandförsvaret yttrat.

- Standardtexten angående radon har uppdaterats och innehåller b.la inte längre att en radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.
- Stycket angående saneringsbehov under rubriken "Förorenad mark" har uppdaterats från att ett PM som bedömer saneringsbehov och saneringskostnader ska tas fram till att det har tagits fram.
- Redaktionell ändring, att planprogrammet för Hacksta-Berga varit ute på samråd under mars-april 2021.
- Avsnittet social hållbarhet i plan- och genomförandebeskrivningen har utvecklats med ett stycke angående brottsförebyggande/trygghetsrelaterande tänkande.
- Avsnittet under rubriken Dagvatten har uppdaterats utifrån den uppdaterade dagvattenutredningen som togs fram efter att planen var ute på granskning.
- Avsnittet under buller har uppdaterats gällande korrekta riktvärden kopplat till aktuell lagstiftning för planförslaget.

I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Maria Bengs
Planchef

Ingrid Kärrsten
Planarkitekt