

Malin Larsson

Tel. 08 – 124 578 01
Malin.Larsson@ekero.se

Tekniska nämnden

Remiss för detaljplan Svanhagen (Skå-Berga 1:2 m.fl.) - Samråd

Förslag till beslut

Tekniska nämnden överlämnar tjänsteutlåtande 2015-02-19 som svar på föreliggande remiss.

Ärendet i korthet

Detaljplanen föreslår förtätning av Svanhagen med möjligheter till flerbostadshus, handel samt småindustri. Detaljplanen kommer att medföra en förändrad struktur i Svanhagen, där idrottsplatsen samlas kring ishallen och Svanhagen blir en central handelspunkt på Färingsö.

Detaljplanens genomförande kräver samordning med privata fastighetsägare då en stor del av den mark som är ämnad för småindustri, handel och idrottsplats idag ligger på privatägd mark. Vidare innebär en flytt av idrottsplatsen samt anläggningar såsom vägar och dagvattenhantering stora kostnader. Hur stora dessa kostnader förväntas bli behöver utredas internt inom kommunen.

De ändringar som detaljplanen medför bör inte genomföras innan Trafikverket byggt om korsningen Färentunavägen / Tureholmsvägen.

Planens främsta syfte är utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, och i samband med detta pröva förutsättningarna för utbyggnad av verksamheter och bostäder. Detta gäller såväl Svanhagen som kommande detaljplaner längs med Tureholmsvägen. Beräknat utifrån det totala antalet tillkommande byggrätter, är det tveksamt om VA-utbyggnaden går runt ekonomiskt. Det är dock Roslagsvatten AB som är ansvariga för att ta fram kalkyler för detta.

Återvinningsstationen behöver flyttas för att vara placerad i enlighet med planen. Detta betalas ej av Förpacknings- och tidningsinsamlingen, som ansvarar för driften av återvinningsstationen, enligt avtal.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Teknik- och exploateringskontoret, 2015-02-16
Samrådsunderlag, Stadsarkitektkontoret, 2015-01-15

Ärendet*Förutsättningar*

Svanhagen är ett centralt läge på Färingsö precis vid korsningen av Stenhamravägen, Färentunavägen och Tureholmsvägen. Detta läge ger möjlighet till utveckling av en central punkt för verksamheter och handel, samtidigt som det är ett bra läge för förtätning av bostäder. Området består idag till stora delar av idrottsplats samt jordbruksmark. För att flerbostadshusen ska kunna byggas, krävs det att idrottsplatsens anläggningar kan flyttas till där det idag är privatägd jordbruksmark.

Norr om Svanhagen finns Skå kyrka som med omgivande jordbruksmark är ett riksintresse för kulturminnesvård. Detta gäller dock inte det område som är föremål för denna detaljplan.

Förskola

Ett skolområde, där det idag finns en förskola, föreslås utvidgas västerut och kräver att mark antingen köps av privat fastighetsägare, eller exproprieras. För att undvika att den befintliga byggnaden hamnar exakt i fastighetsgräns, och därmed försvåra framtida förvaltning, bör skolområdet utvidgas norrut. Norrut är även marken planare, och därmed mer lämplig för utbyggnad eller som skolgård.

Idrottsplats

För att flytta idrottsområdet västerut och därmed behöva anlägga nya fotbollsplaner, krävs stora markarbeten. Flytten av dessa anläggningar beräknas vara kostsam och med anledning av detta behöver en kalkyl tas fram, för att till fullo kunna förstå de ekonomiska konsekvenserna av antagandet av denna detaljplan.

Vägar

Planens genomförande kräver samordning med Trafikverket i frågan om korsningen Färentunavägen / Tureholmsvägen. Området bör inte belastas med mer trafik förrän en bättre trafiklösning är på plats då korsningen redan idag anses vara osäker ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Allhallsvägen förlängs och ansluts till Stenhamravägen i detaljplanens västra del. Söder om Allhallsvägen bör det finnas GC-väg från anslutningen till Stenhamravägen, förbi Allhallen och fram till ICA-butiken, för att det ska vara tryggt för såväl vuxna som barn att ta sig till idrottsplatsen både från Stenhamra och från Svanhagens busshållplats. Denna ska vara belyst. Där mark är planlagt som handel, ska även trottoar finnas norr om vägen. Denna ska ej vara belyst, då den främst förser tillgång till handeln.

Tureholmsvägen föreslås breddas från 4,5 m till 6,5 m för att möten ska kunna ske inom körbanan. GC-vägen som går från Svanhagens busshållplats till förskolan

föreslås flyttas närmre vägen för att ge mer plats till kvartersmark. I samband med att denna flyttas, bör även belysning sättas upp.

Återvinningsstation

Idag finns en återvinningsstation vid infartsparkeringen. Denna behöver enligt planförslaget flyttas, vilket inte betalas av Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI), enligt avtal.

Dagvatten

Mängden dagvatten kommer att öka markant vid genomförandet av detaljplanen. Dagvattnet kommer även, med största sannolikhet, att vara mer förorenat än vad det är idag. Det är därför av största vikt att dagvattnet kan renas innan det når recipienten, Törnbyviken. Diket vid Allhallen behöver flyttas vilket kräver tillstånd då detta tillhör ett torrlägningsföretag. Alternativt kan diket kulverteras, men detta minskar möjligheten till rening. Dagvattnet ska rinna västerut med Allhallsvägen till en översvämningssyta innan det når huvuddiket. I dagvattenutredningen nämns en bilaga vilken saknas i det dokument som finns publicerat på kommunens hemsida.

VA-utbyggnad

Roslagsvatten AB svarar för utbyggnaden av den kommunala VA-verksamheten. Utbyggnaden bedöms ta längre tid än normalt då området kräver utbyggnad söderifrån. Efter denna detaljplan kommer flertalet efterföljande detaljplaner där fastigheter ska anslutas till det kommunala VA-nätet. VA-utbyggnaden bedöms i detta stadie av planeringsskede inte gå runt ekonomiskt, totalt sett. Det är dock Roslagsvatten AB som ytterst är ansvariga att uttala sig i denna fråga.

Beslutet expedieras till

Stadsarkitektkontoret
Teknik- och exploateringskontoret
Fastighetskontoret

Malin Larsson
Exploateringsingenjör

Jonas Orring
Teknik- och exploateringschef