

Ställningstagande för planbesked gällande Runö 7:146, Runö 7:86, och Runö 7:374

• Bilaga I
Datum 2023-09-11
Diarienummer KS 2023/0092

Innehållsförteckning

1.	Bakgrund	3
1.1.	Översiktskarta över Runö 7:146, 7:86, och 7:374.....	3
1.2.	Nulägesbeskrivning	3
2.	Föreslaget projekt	4
3.	Förutsättningar	5
3.1	Översiktsplanen	5
3.2	Gällande planer	6
3.3	Kommunikationer, offentlig och kommersiell service.....	8
3.4	Riksentressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer.....	9
3.5	Natur- och kulturmiljö.....	10
3.6	Utemiljö	10
3.7	Teknisk försörjning	11
3.8	Hälsa och säkerhet.....	11
3.9	Konsekvenser.....	13
4.	Förvaltningens slutsatser.....	14

I. Bakgrund

Följande förslag till ställningstagande gäller ansökan om planläggning av fastigheterna Runö 7:146, 7:86 och 7:374. Ansökan avser planläggning för att möjliggöra bostäder och centrumverksamhet genom ny bebyggelse. Sökande är Greenova AB, och fastighetsägare är Genova Åleviken AB samt Greenova Åleviken 2 AB. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

I.1. Översiktskarta över Runö 7:146, 7:86, och 7:374



Figur 1. Lokaliseringskarta. Ansökan om planbesked omfattar området markerat i vitt.



Figur 2. Översiktskarta med de aktuella fastigheterna markerat i vitt.

I.2. Nulägesbeskrivning

De aktuella fastigheterna som planansökan avser är belägna i centrala Åkersberga och angränsar väg 276 i norr, samt Stationsvägen och Roslagsbanan i

syd. Fastigheterna ligger cirka 700 meter väster om Åkersberga station och omfattar en area på totalt cirka 14 700 m². Idag finns en livsmedelsbutik, snabbmatskedja, och bensinstation inom fastigheterna. Marken är hårdgjord med större ytor avsatta för parkering i markplan. Den omgivande markanvändningen utgörs bland annat av kommersiella verksamheter, bensinstation, bostäder, och industrier.

2. Föreslaget projekt

Ansökan om planbesked avser planläggning av fastigheterna Runö 7:146, Runö 7:86 och Runö 7:374 för bostäder, handel, verksamheter och kommunändamål. En total BTA om ungefär 30 500 m² föreslås, varav 17 500 m² är bostäder med centrumverksamhet i markplan, 7500 m² är enbart centrumverksamhet, 5500 m² är parkering och centrumverksamhet, och 1000 m² är grönyta. Ansökan föreslår ungefär 150 st. bostäder i 4-6 våningar och en högre del i 8 våningar, bebyggelse med enbart centrumverksamhet i 4-6 våningar, samt parkering och centrumverksamhet i 4 våningar.

En utvecklingsskiss med föreslagen kvartersutformning har bifogats ansökan och omfattar även kommunens fastighet längst med väg 276. Kommunen tar i detta skede inte ställning till skisser, men utvecklingen längs med gaturummet förutsätter samordning mellan fastigheter och fastighetsägare.



Figur 3. Snedbild från syd över de aktuella fastigheterna.

Sökande har även skickat in en planbeskedsansökan för fastigheten Runö 7:84, söder om det aktuella området, avseende planläggning för bostadsbebyggelse och centrumverksamhet (Dnr: KS 2023/0091). Sökande önskar att ett eventuellt planarbete med båda planbeskeden sker parallellt.

3. Förutsättningar

3.1 Översiktsplanen

Vad säger ÖP?

Fastigheterna ligger inom det föreslagna området för tät bebyggelseutveckling i Åkersberga stad och är prioriterat i översiktsplanen med hänsyn till områdets goda strategiska läge. Generella principer för tät bebyggelseutveckling benämns i översiktsplanen som varierad kvartersstruktur med kvartersstorlek på cirka 50-70 meter per sida. I snitt bör husen ha 4-5 våningar, men högre våningsantal kan medges närmast Åkersberga station och knutpunkterna. Vidare föreslås områden intill väg 276 och Roslagsbanan bereda plats åt kontor, verksamheter, och småhandel för att skapa lämplig markanvändning i miljöer med hög bullernivå.

Sverigeförhandlingen

Fastigheterna omfattas av Sverigeförhandlingens upptagningsområde. Som en del av kommunens åtaganden i förhandlingen ska det möjliggöras för 7000 bostäder och kring stationerna Åkersberga, Åkers Runö, Täljö och Rydbo fram till år 2035, i utbyte mot att Roslagsbanan förlängs till Stockholms Central via Odenplan. Österåkers kommun har även som mål att skapa 7000 nya arbetstillfällen till 2040 jämfört med år 2010.

3.2 Gällande planer

Program och detaljplaner

Runö 7:374, 7:86, och större delen av 7:146 ingår i ett samrådsförslag på planprogram för Åkers Runö. Ett mindre område av Runö 7:146 ingår i det gällande programmet för Åkersberga stad centrumområde.

Inom förslaget till planprogram för Åkers Runö ingår fastigheterna i ett utpekad område som i huvudsak föreslås innehålla verksamheter, handel, kontor och service.

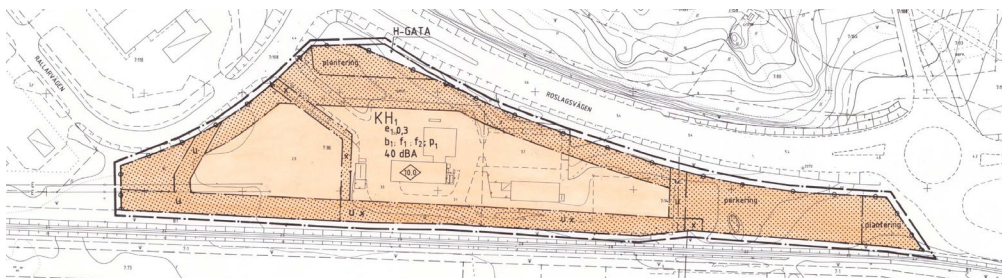
Det område som ingår i programmet för Åkersberga stad angränsar till ett utpekad område med potential som en attraktiv mötesplats vid Åkers Kanal. I programmet anges utvecklingsprinciper för området öster om kanalen, med utveckling av befintliga samt nya parker, torg och offentliga mötesplatser. Programmet anger även att bebyggelse i 4-5 våningar ska uppföras närmast kanalen med ett mycket bra läge för kontor, service och offentliga verksamheter. Dessa beskrivs bilda en ny stadsfront och en viktigt mötes- och rekreationsplats där Åkers kanal utvidgas till en hamnbassäng. Längs båda sidor om kanalen ska även gång- och cykelstråk utvecklas.

Programmet för Åkersberga stad redovisar även riktlinjer för parkering. Bilparkering för tillkommande bostäder ska ske i garage och inte placeras i marknivå intill gata eller på innergård. Parkering kan med fördel lösas genom underjordiska garage alternativt garage under upphöjda gårdar. Vid sådana lösningar bör parkeringen kläs med lokal mot gatan. Mobilitetshus kan likställas med ett parkeringshus, dock med flera olika tjänster och funktioner för resor. Det syftar till att samordna olika tjänster som genererar ett hållbart resande, såsom gemensam cykelpool, bilpool och så vidare. Mobilitetshus kan likt ett parkeringshus byggas på höjden eller under mark och på så sätt även effektivisera markanvändningen.



Figur 4. Karta över gränser för planprogram Åkers Runö (lila) och Åkersberga stad (grön). Aktuella fastigheter markerad med vit linje.

Fastigheterna ingår i en gällande detaljplan för Runö-Husby etapp V (Runö 7:146 m.fl.) från 1994 (nr. 373) vars genomförandetid gick ut 2009. Gällande detaljplan medger markanvändningen kontor, handel, bensinförsäljning och tillhörande enklare bilservice, samt elnätstation. Exploaterings bruttoarea får inte vara mer än 30% av tomtarean och hushöjden är begränsad till 10 meter, motsvarande tre plan, i gällande detaljplan.



Figur 4. Gällande detaljplan för Runö-Husby etapp V, lagakraftvunnen år 1994. Planansökan omfattar samtliga fastigheter.

En del av området ingår även i detaljplanen för Båthamnsvägens ersättning (nr. 495) lagakraftvunnen 2018, vars genomförandetid gick ut i maj 2023. I denna medges markanvändningen handel, bilservice och kontor. Ytan omfattas även av begränsningar av markens bebyggande där detaljplanen anger att byggnad inte får uppföras. Enligt planbestämmelserna ska marken upplåtas för parkeringsändamål.



Figur 5. Del av gällande detaljplan för Båthamnsvägens ersättning, lagakraftvunnen år 2018. De aktuella fastigheterna för planbeskedet är inom röd linje.

3.3 Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

De aktuella fastigheterna är centralt belägna och ligger cirka 600 meter från Åkersberga centrum, där tågstation och busstorg är placerad och erbjuder lokal samt regional kollektivtrafik. Cirka 900 meter västerut ligger station Åkers Runö.

Området omges av väg 276 och Roslagsbanan, vilka är två utpekade barriärer som ska överbryggas. Det finns goda möjligheter att nyttja befintlig infrastruktur i form av gator och gång- och cykelvägar i området. Det finns enbart två passager under väg 276, den ena är belägen i höjd med fastigheterna Runö 7:115 och Runö 7:14 och den andra finns på västra sidan av Åkers kanal. Passager under Roslagsbanan finns längs Rallarvägen och på den västra sidan av kanalen.



Figur 5. Befintliga passager under väg 276 och Roslagsbanan markerade med röda pilar.

Eventuellt finns det ett behov av att utreda möjligheten för bussanslutningar längs Stationsvägen. Ökad biltrafik från Sågvägen upp mot Rallarvägen och väg 276 förväntas vid utveckling av Västra Kanalstaden och Näsängen.

Trafikverkets åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för väg 276, och kommunens översiktsplan, fastslår att se över ökad stadsmässighet längs med sträckan mellan Sockenvägen och Söralidsvägen genom Åkersberga centrum.

I Åkersberga centrum finns god tillgång till offentlig och kommersiell service. Fastigheterna är lokaliserade inom cirka 800 meters gångavstånd från Skärgårdsgymnasiet och cirka 1 100 meter från förskolor och fritidshem på Svinningevägen. Förskolor längs Västra Banvägen finns inom cirka 900 meters gångavstånd. Grundskolorna Söraskolan och Helleboruskolan, samt Österåkers Gymnasium, finns inom ett gångavstånd på cirka 1 200 meter.

I dagsläget bedöms det finnas plats inom befintliga grundskolor inom de närmsta åren, men beroende på utveckling kan det komma att ändras. Inom befintliga förskolor i närområdet uppnås full kapacitet idag vilket behöver beaktas i ett kommande detaljplaneskede.

3.4 Riksintressen, allmänna intressen och miljökvalitetsnormer

Det finns inga riksintressen inom området för den aktuella planansökan.

Väg 276 är relativt trafikerad och kan drabbas av trafikstockning och tomgångskörning intill de aktuella fastigheterna. Det finns därför en risk för ohälsosamma mängder av partikelutsläpp och kväveoxider.

Recipienten Tunafjärden uppnår ej god kemisk status (PFOS), samt har ekologisk status måttlig. För att inte överskrida miljökvalitetsnormerna för

vatten behöver omhändertagande av dagvatten utredas vid eventuell planläggning.

Planförslaget bedöms i dagsläget inte innebära betydande miljöpåverkan.

3.5 Natur- och kulturmiljö

Befintliga natur- och kulturvärden saknas inom området och inga fornlämningar omfattas.

Fastigheterna ligger intill Åkers kanal som är den enda kanalen i länet som bevarat sin äldre karaktär. Kanalen är en del av Långhundraleden, som var en viktig farled under Järnålder, och en del av den är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3:6 § MB. Åkers Kanal är även ett utpekat ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) och hyser höga naturvärden med flera observationer av rödlistade arter. Vattendraget är också känsligt för minskad beskuggning som kan medföra ökad igenväxning och tillväxt av trådalger.

Fastigheterna ingår i de viktigaste spridningskorridorerna för Brun guldbagge och pollinerare. Området omfattar även spridningssamband för Talltita, Relikbock och pollinerare. Dessa bör beaktas, skyddas och förstärkas vid eventuell planläggning.

3.6 Utemiljö

Området utgörs av hårdgjorda ytor och saknar gröna kvalitéer.

Fastigheterna ligger väster om stadsparken Åkers kanal. Parkstråket är ett större rekreationsområde och karaktäriseras av ett flertal parkrum med egna namn och olika aktiviteter och innehåll.

Inom ett gångavstånd på cirka 600 meter från fastigheten ligger också Järnvägsparken, vilket är en kvarterspark om cirka 0,7 hektar. Parken är

uppdelad i olika delar med tydlig rumslighet och rymmer både perennplanteringar, fruktträd, statyer, sittplatser, och skyltar. Det är också en utpekad lekplats med miniatyrbyggnader som har karaktär av det gamla Åkersberga.

3.7 Teknisk försörjning

Området ligger inom verksamhetsområde för VA, spillvatten och dagvatten och det finns kapacitet i ledningssystemet i Stationsvägen. Fastigheterna omfattas av driftområde för pumpstation P12 på Sågvägen som ska byggas ut med ny överföringsledning till Margretelunds reningsverk. Denna överföring är planerad att vara klar under 2027/2028.

Det finns god tillgänglighet för anslutning till fjärrvärme, tele-och datakommunikation samt el för de aktuella fastigheterna.

3.8 Hälsa och säkerhet

På fastighet Runö 7:86 finns markföroreningar där drivmedelshantering förekommer, och en före detta verkstad. Ytan är enbart delsanerad till riktvärdet för mindre känslig markanvändning, som exempelvis industri- och kontorsområden. Eventuellt spill från parkeringsplatserna har inte utretts. Inför eventuell planläggning behöver detta beaktas och utredas vidare med hänsyn till framtida markanvändning.



Figur 6. Markföroreningar inom gul yta på Runö 7:86 där drivmedelshantering förekommer.

Med hänvisning till att fastigheterna angränsar till väg 276 och Roslagsbanan finns det risk att riktvärden för buller (60 dBA) vid bostadsbyggnader överskrids. Riktvärden för buller behöver därmed beaktas och en bullerutredning behöver tas fram. Frågan behöver utredas vid eventuell kommande planläggning, likväl vilka åtgärder som skulle behöva vidtas vid byggnation.

Väg 276, vilken är en sekundärled för farligt gods, går norr om fastigheterna. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer för planläggning intill vägar där det transporteras farligt gods bör säkerhetsavståndet för sekundära leder vara minst 25 meter. I en del fall kan byggnation med säkerhetsavstånd på 15-20 meter vara acceptabelt. Frågan bör därför beaktas och en riskutredning bör genomföras vid eventuell planläggning. Säkerhetsavståndet behöver även beaktas söder om fastigheterna längst med Roslagsbanan. Generellt bör ny bostads- och kontorsbebyggelse ligga på minst 30 meters avstånd från järnväg (räknat från spårmit).

Området ligger öster om Rallarvägen och en bensinstation på fastigheten Runö 7:110. Säkerhetsavstånd från drivmedelsstation behöver därför beaktas och en riskutredning krävs i detta avseende.

Marken på fastigheterna utgörs främst av fyllningar, och en liten del av Runö 7:146 utgörs av postglacial lera. De geotekniska förutsättningarna behöver utredas vidare i samband med eventuell detaljplanläggning.

3.9 Konsekvenser

Planläggning av området skulle innebära en utveckling på redan ianspråktagen mark. Fastigheterna faller inom Sverigeförhandlingens upptagningsområde och förslaget skulle bidra till kommunens åtagande i förhandlingen om fler bostäder intill stationerna Åkersberga och Åkers Runö. Verksamhetsutveckling skulle även bidra till kommunens mål att skapa nya arbetstillfällen. Beroende på utformning kan utvecklingen av området utgöra en mer attraktiv entré till Åkersberga med ett stärkt gaturum längs med väg 276.

Ny bebyggelse på platsen kan, beroende på utformning, bidra till att stärka stadsbilden och skapa en större blandning av funktioner jämfört med nuvarande markanvändning med stora asfalterade ytor. Det finns även möjlighet för förbättrat omhändertagande av dagvatten. För att bidra till att utveckla väg 276 till en stadsgata och skapa en bra utemiljö med grönvolymer, kunna inrymma gc-väg och möjliggöra för varutransporter behöver en bredare yta mot väg 276 tillskapas än vad som finns idag.

En utveckling av området kan bidra till att stärka kopplingen mellan Åkersberga centrum och Åkers Runö. En funktionsblandning kan också bidra till ökad rörelse av människor på platsen vilket kan stärka tryggheten. Parkeringsåtgärder i form av mobilitetshus kan medföra positiva konsekvenser genom att främja hållbart resande. Parkering bör även med fördel lösas genom underjordiska garage alternativt garage under upphöjda gårdar för effektiv markanvändning.

Åtgärder för att minska barriäreffekten av väg 276 och Roslagsbanan behöver samtidigt utredas vidare vid eventuell planläggning för att kunna länka samman platsen till omgivningen.

Inför en detaljplaneläggning är det viktigt att utreda behovet av en gång- och cykelväg längs Stationsvägen med standard enligt regionalt cykelstråk. Behovet av busstrafik längs hela Stationsvägen behöver också utredas för att kunna anpassa vägen till regionens riktlinjer för bussgator. Fastigheterna ingår i en pågående förstudie för utvecklingen av centrumområdet som ska ge förslag till etappindelning av kommande planläggning. Inom detta arbete ingår bland annat utredning av busstrafikering, risksituation, klimatanpassning och Stationsvägens framtida gatusektion och eventuellt kommer att påverka förutsättningarna för de aktuella fastigheterna beträffande tidplan för ett eventuellt planarbete.

Avståndet till väg 276, Roslagsbanan och befintlig bensinstation utgör en risk för hälsa och säkerhet och kan därmed påverka markanvändningen inom området och utformningen av platsen. Särskilt beaktande behöver tas till lämpligheten med bostadsutveckling inom området. Vid eventuell planläggning behöver detta utredas vidare med hänsyn till placering, riskavstånd och utformning. Marken inom Runö 7:86 är dessutom enbart delsanerad till riktvärdet för mindre känslig markanvändning, och därmed behöver lämplig markanvändning samordnas med behovet av marksanering.

Viktigt att beakta är människors hälsa sett till risker kopplade till buller, olyckor och ohälsosamma utsläpp, så att konsekvenserna blir minimala.

4. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva lämplig markanvändning för verksamheter, handel, kontor, kultur och service genom detaljplaneläggning av fastigheterna Runö 7:146, Runö 7:86 och Runö 7:374 i en skala och omfattning som är i enlighet med översiktsplanens riktlinjer. Ställningstagandet grundar sig i att förslagen markanvändning till övervägande del går i linje med kommunens översiktsplan, planprogrammet för Åkersberga

stad – centrumområdet och förslaget till planprogram för Åkers Runö, samt att fastigheterna ligger i centralt, kollektivtrafikhärla läge och ingår i Sverigeförhandlingens upptagningsområde. Förvaltningen bedömer även att platsen har ett bra strategiskt läge för kontorsändamål.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig dock tveksam till möjligheten och lämpligheten för bostadsutveckling i detta läge. Med hänvisning till komplexa risk- och bullersituationen är förvaltningen tveksam till lämpligheten med bostäder inom området. Bedömningen är även att bostäder inom det aktuella området saknar stöd i översiktsplanen och de berörda planprogrammen. Bostäder kan eventuellt prövas i en mindre omfattning i lämpliga lägen med hänvisning till vikten av trygghetsaspekter och målet om att möjliggöra funktionsblandning i centrumområdet. Föreslagen skala om en högre del i 8 våningar är dock inte i linje med översiktsplanen och är något som behöver undersökas vidare.

Frågor som behöver utredas i kommande planarbete är bland annat säkerhetsfrågan kopplat till farligt gods och avstånd till väg 276, Roslagsbanan och bensinstationen, buller, markföroreningar, dagvattenhantering, klimatanpassning, gatuutformning, lämpliga byggnadshöjder, och mobilitetslösningar. Med anledning av fastigheternas placering mellan väg 276 och Roslagsbanan bör en eventuell detaljplaneläggning utreda möjligheten till lämpliga kopplingar för att vara i enlighet med översiktsplanens riktlinjer om att överbrygga barriärer. Även en förbättrad koppling längs östra sidan av Åkers kanal i nord-sydlig riktning kan minska barriäreffekterna. Den pågående förstudien av centrumområdet kommer eventuellt att påverka förutsättningarna för de aktuella fastigheterna beträffande tidplan för ett eventuellt planarbete.

Bebyggelsens omfattning, skala, placering och utformning är inte något som tas ställning till i planbeskedet utan studeras i ett eventuellt kommande planarbete.

Enligt nuvarande bedömning kan planarbetet tidigast påbörjas under 2025 och planen kan tidigast antas omkring 2027/2028, under förutsättning att frågor kopplade till förstudien för utveckling av centrumområdet har klagjorts samt att nödvändiga åtgärder kopplat till VA har tydliggjorts.

Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning.

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas. När det blir aktuellt att påbörja planarbetet behövs beslut om planuppdrag från Kommunstyrelsen för att arbetet ska kunna påbörjas.

Maria Bengs
Planchef

Ninve Janzon
Planarkitekt