

Ansökan om detaljplan
Begäran om planbesked

Fastighet

Fastighetsbeteckning RÖNÖ 7:146, 7:374, 7:86	Adress KALLARVÄGEN 1-3, 18440 ÅKERSBERGA
Fastighetsägare samt fastighetsägarens adress (om annan än sökanden) GENOVA ÅLEVIKEN AB och GREENOVA ÅLEVIKEN 2 AB, 6/0	GENOVA PROPERTY GROUP AB SMÅLANDSGATAN 12 111 46 STOCKHOLM

Sökande

Namn (förnamn, efternamn) GREENOVA AB	Organisationsnummer/Personnummer 559349-7596
Adress 6/0 GENOVA PROPERTY GROUP AB	Postadress SMÅLANDSGATAN 12, 11146 STOCKHOLM
E-postadress GENOVA@PDFSCANCLOUD.SE	Telefon
Annan kontaktpersons namn ANNA MOLÉN	Annan kontaktpersons telefonnummer/e-postadress 0730723734 ANNA.MOLEN@GENOVA.SE

*Personuppgifterna kommer att behandlas enligt general data protection regulation (GDPR)

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte med planförslaget <input checked="" type="checkbox"/> Bostäder <input checked="" type="checkbox"/> Handel <input checked="" type="checkbox"/> Verksamheter <input checked="" type="checkbox"/> Annat: KOMMUNÄNDAMÅL
Beskrivning av förslaget samt av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning NYBYGGNATION MED HUVUDSAKLIG MARKANVÄNDNING BOSTÄDER, KOMMUNÄNDAMÅL OCH ÖVRIG CENTRUM VERKSAMHET OMFATTNING CA 30 000 KVM BTA
Bifogas <input checked="" type="checkbox"/> Karta som visar det område som berörs (måste bifogas) Övrigt: <input checked="" type="checkbox"/> Illustrationer <input type="checkbox"/> Ritningar <input checked="" type="checkbox"/> Annat: "BILAGA TILL PLANANSÖKAN - RÖNÖ 7:146, 7:374, 7:86"
Eventuell tidigare kontakt med samhällsbyggnadsförvaltningen angående planförfrågan (namn, datum): KENT GULLBERG, 2023.04.18

Underskrift

(Ansvarig för att avgiften betalas)

Datum 2023.04.18	Underskrift 	Namnförtydligande Michael
---------------------	--	------------------------------

Blanketten sänds till:

Österåkers kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
184 86 Åkersberga

Bilaga till planansökan för:

*Runö 7:146, 7:374 & 7:86
Österåker kommun*

Innehållsförteckning

Platsen	s. 3
Fastigheterna	s. 4
Kommunens och regionens intentioner	s. 5
Gällande detaljplan	s. 6
Utvecklingspremiss	s. 7
Utvecklingsskiss	s. 8
Ytor & Markprogram	s. 9
Referenser	s. 10
Mötet med 276:an	s. 11

Övriga handlingar/bilagor till planansökan

- Platsanalys Runö 7:374, 7:86, 7:146 och 7:84 - Centrala Åkersberga
- Genova - Social hållbarhet - från förvärv till förvaltning

Kart-, bild- och illustrationsmaterial i dokumentet är delvis hämtade från internet och ska inte användas i kommersiellt syfte.

Kontakt

Michael Moschewitz
VD
michael.moschewitz@genova.se

Anna Molén
Stadsutvecklingschef
anna.molen@genova.se



Platsen

Fastigheterna ligger i ett strategiskt läge cirka 500 meter från Åkersberga centrum och station. Fastigheterna är lokaliserade så att de utgör ett entréläge till centrala Åkersberga som kan definieras genom ny bebyggelse, fondmotiv och/eller riktmärken till platsen.

Direkt norr om fastigheterna går väg 276 som är en huvudinfart till centrala Åkersberga och direkt söder om fastigheterna löper Roslagsbanan. Det innebär goda kommunikationer och samtidigt tekniska förutsättningar att ta om hand.

Idag relaterar fastigheterna mer till karaktären som ses i kringliggande trafik- och verksamhetsområde, snarare än bostadsbebyggelsen direkt norr om fastigheterna, Åkers kanal eller centrumkärnan.

En utveckling av fastigheterna medverkar till kommunens övergripande planering med sitt läge i mötet mellan utvecklingsområdena centrala Åkersberga och Åkers Runö samt även Kanalstaden söder om Roslagsbanan.



Fastigheterna

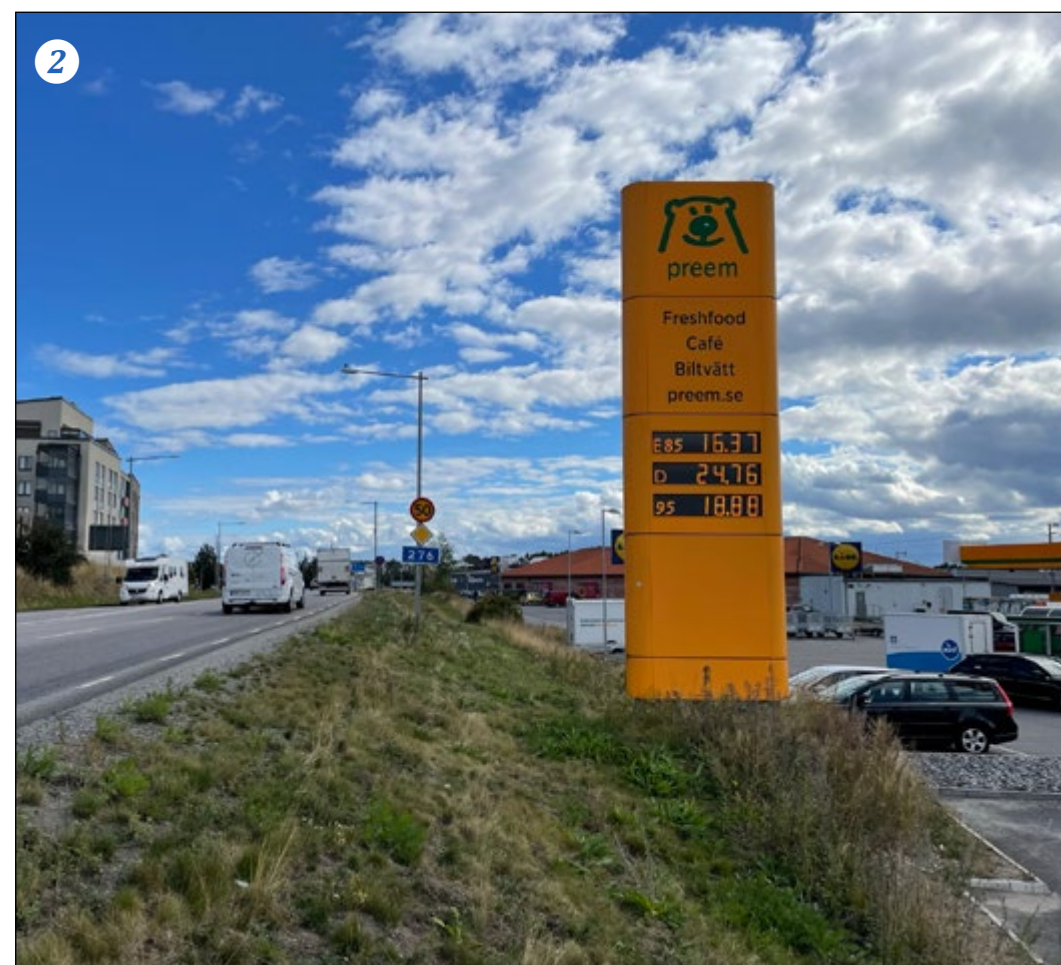
Fastigheterna är idag präglade av bilburna verksamheter och öppna markparkeringsytor. Genova och GreenGroup har ingått ett joint venture och äger tillsammans fastigheterna Runö 7:374, 7:86, 7:146.

Totalt är fastigheternas tomtstorlek tillsammans ca 14 100 m² och bebyggt med ungefär ca 2 400 m² BYA.

Runö 7:374 är bebyggt med en snabbmatsrestaurang i en våning samt kringliggande markparkering. Hyresgäst är McDonalds.

Runö 7:86 är bebyggt med bensinstation i en våning samt kringliggande markparkering och serviceytor. Hyresgäst är Preem.

Runö 7:146 är bebyggt med livsmedelsbutik i en våning, samt kringliggande markparkering och logistikytor. Hyresgäst är Lidl.



Flygfoto ①

Fastighetsgränserna utmarkerade.

Platsfoto ②

Fastigheterna har en nivåskillnad till väg 276.

Platsfoto ③

Friliggande bebyggelse, stora asfalterade ytor och markparkeringar som präglar fastigheten idag.

Kommunen och regionens intentioner

Översiktsplan för Österåker kommun 2040 - Stad, skärgård, landsbygd (2018)

I aktuell ÖP är fastigheterna inom område utpekat för *Bebyggelse, Tät* med vilket menas "Område med stadsmässig, tätortsmässig och sammanhängande bebyggelse där bostäder ingår eller kan ingå. Utgörs av bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder."

Program för Åkers Runö (pågående)

Inom programförslaget ligger fastigheterna inom utredningsområde för utveckling mot en mer sammanhängande och funktionsblandad bebyggelse.

RUFS 2050 - Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (2018)

Fastigheterna ligger i område utpekat som *strategisk stadsutvecklingsläge*. I dessa lägen bör utveckling prioriteras och planeras för mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö.

Översiktsplan 2040 ①

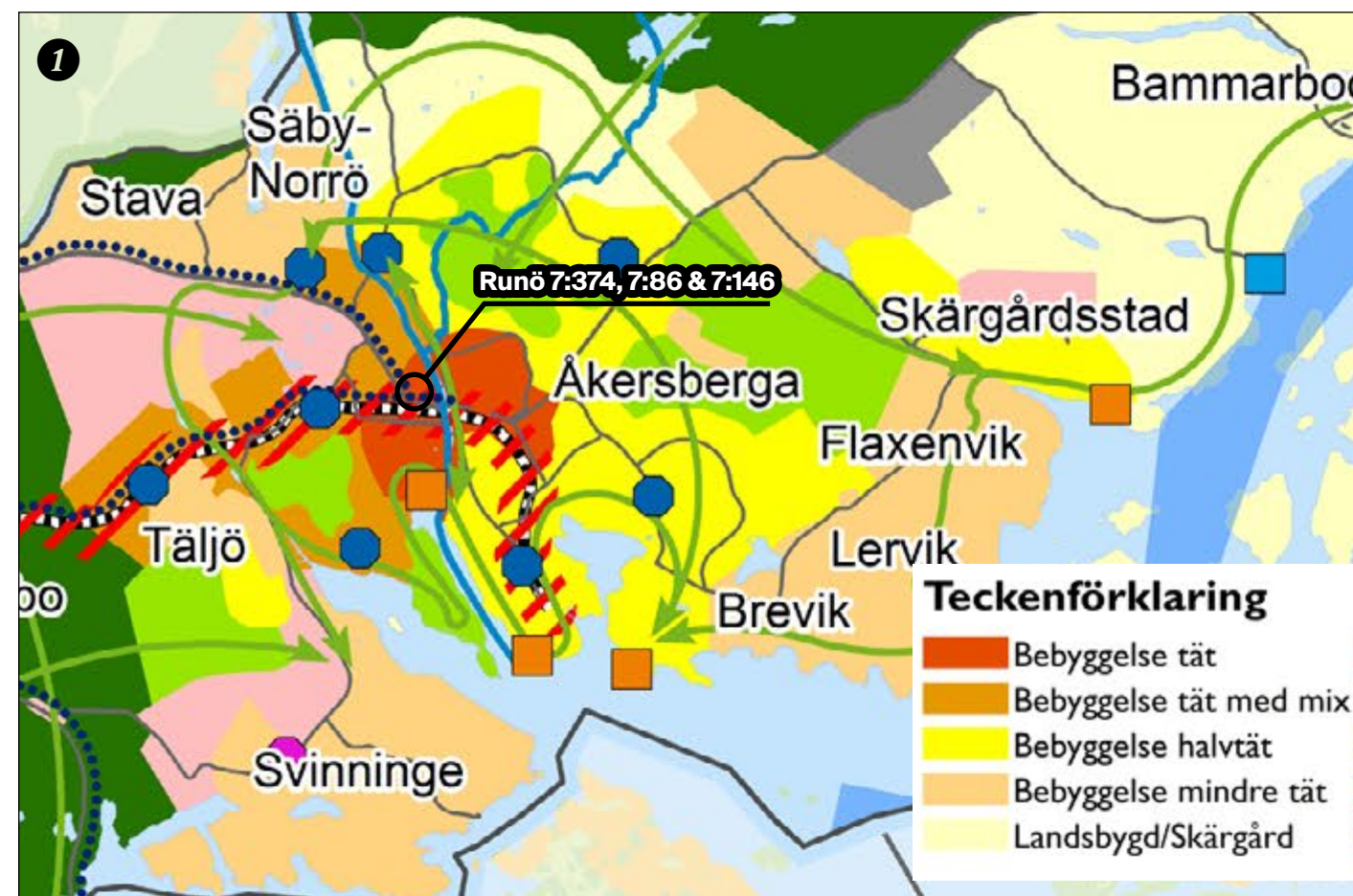
Utsnitt från markanvändningskartan.

Översiktsplan 2040 ②

Generella bebyggelseprinciper.

RUFS 2050 ③

Utsnitt från markanvändningskartan.



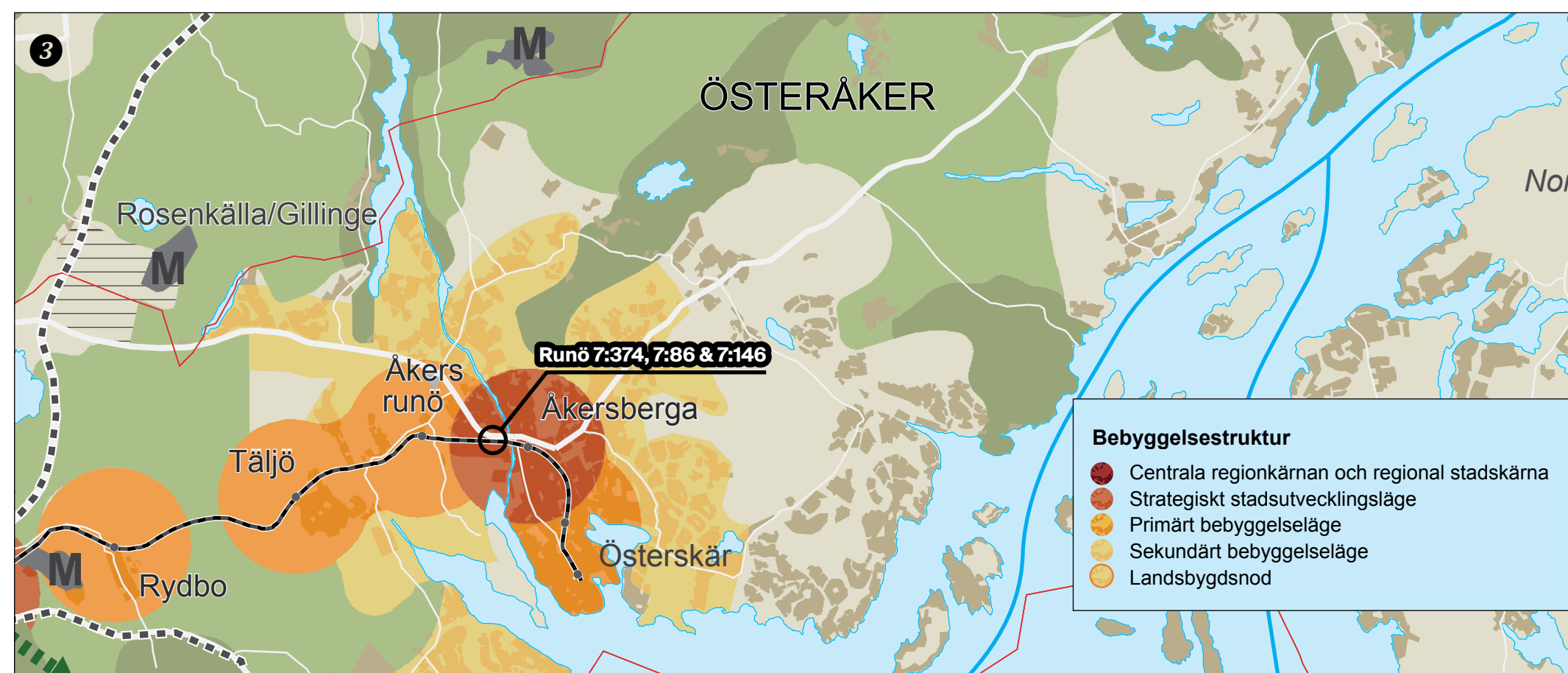
②

Bebyggelse tät

Ex: Åkersberga stad inklusive Kanalstaden.

Tät bebyggelsestruktur med i huvudsak flerbostadshus.

- Snitt 4-5 våningar. Högre våningsantal kan medges närmast Åkersberga station och knutpunkterna.
- Kvartersstorlekar – ca 50-70 m per sida i Åkersberga stad.
- Varierad kvartersstruktur.
- Lokaler i bottenvåning längs huvudstråk och knutpunkter.



Utvecklingspremiss

Vi ser att fastigheterna utvecklas för att aktivt medverka till förverkligandet av Översiktsplanens vision;

”Åkersberga stad ska utvecklas till en attraktiv modern stad med småstadskaraktär. Området ska utvecklas till en **blandad stadsmässig kvartersbebyggelse** med fler bostäder och lokaler för service, kontor och andra verksamheter som **tillvaratar** det goda kommunikationsläget och **områdets centrala placering i kommunen.**”

Genom att se till centrala begrepp i ovan formulering, formas premisser till utvecklingsarbetet. Premisser som ger identitet, bör lyftas fram, värnas och omhändertas i utvecklingen, för att gemensamt översättas till fysisk form och gestaltning i plan- och byggprocessen.

Intill redovisas referenser som exemplifierar och påbörjar den framtida gemensama översättningen .

Åkersberga stad

- ① Åkers kanal med anor ända från på början av 1800-talet.
- ② Storängstorget och småstadscentrum och offentliga miljöer.
- ③ Österåkers skärgård och friluftslivet.
- ④ Roslagsbanan och det goda kommunikationerna.



Attraktiv modern stad

- ① Levande och attraktiva gaturum.
- ② Funktionsblandade och trygga miljöer.
- ③ Gröna offentliga rum och klimatsäkra lösningar.
- ④ En hållbar mobilitet och transportstrategi.



Småstadskaraktär

- ① Mänsklig skala i rummen mellan husen.
- ② Offentliga miljöer som inbjuder till möten mellan människor.
- ③ Närhet och tillgång till service för alla.
- ④ Främjar tillhörighet, stolthet och tydlig platsidentitet.



Blandad stadsmässig kvartersbebyggelse

- ① Hög grad av aktivitet i och mellan kvarter.
- ② Variation i skala, utformning och gestaltning.
- ③ Trygga, trivsamma och blandade miljöer.
- ④ Funktionsblandning i och mellan kvarter.



Tillvaratar området centrala placering i kommunen.

- ① Omhändertata entrélag till Åkersberga stad.
- ② Forma mötet mellan de olika programområdena.
- ③ Arbetsplatser, bostäder och service vid kollektivtrafik och centrum.
- ④ Roslagsbanan och det goda kommunikationerna.



Utvecklingskiss

Genovas utgångspunkt är att alltid ta stort ansvar i vår stadsutveckling och arbeta tight samt prestigelöst tillsammans med kommunen, invånare och övriga aktörer. Då ges rätt förutsättning att säkerställa en robust hållbar utveckling med mervärden för platsen, området och staden i stort.

Stadsplanekonsten är ett hantverk som kräver ödmjukhet och fingertoppskänsla. Vi utgår från ett evighetsperspektiv och vill framtidssäkra våra fastigheter genom att skapa och förvalta attraktiva hållbara miljöer där livet såväl inom som mellan husen är givna premisser. Alla platser är unika. Inget projekt är det andra likt. Anledningen till det är platsen. Vi lyssnar till den och har med dess förutsättningar från första pennskissen.

Fastigheterna har potential till en mer effektiv och hållbar markanvändning. Vilket kan ge stadskvaliteter, stärkta kopplingar och medverka till en sammanhållen stadsväv. Entrén till centrala Åkersberga kan tydliggöras och ett ökad utbud av bostäder och övrig service kan möjliggöras i kollektivtrafiknära läge. En utveckling som också medverkar till genomförandet av kommunens översiktliga planering.

Skissen redovisar ett utvecklingskoncept. Lämplig utveckling behöver självklart studeras, specificeras och konkretiseras tillsammans i ett kommande planarbete.



Ytor & Markprogram

Ytsammanställning

Ungefärlig BTA: ca 30 500 m²

Antal bostäder: ca 150 st

Parkering: ca 150 platser

(I dagsläget finns ingen antagen generell parkeringsnorm för kommunen.

Parkeringsplan är under framtagande)

Huvudsaklig markanvändning

- BC** - Bostäder samt centrumverksamhet möjliggörs i markplan ca 17 500 m² BTA

- C** - Centrumverksamhet (främst kontor) ca 7500 m² BTA

- PC** - Parkering och centrumverksamhet ca 5500 m² BTA

- Naturmark** - ca 1000 m²



Referenser



- Uppskjutande högdal i kvarterbebyggelse ①**
Kjellander Sjöberg för Skanska Nya Hem / Annedal, Bromma
- Välgestaltad mobilitetshubb med aktivt gatuplan ②**
AIX arkitekter för Setra plusus / Skellefteå
- Välgestaltad mobilitetshubb med aktivt gatuplan ③**
Fojab för Hub Park / Hyllie, Malmö
- Grön innergård med god ljudmiljö ④**
Andreas Martin-Löf arkitekter för Genova / Gröndal, Stockholm
- Aktiva bottenvåningar mot gaturummet ⑤**
Axeloth arkitekter för Genova / Rosendal, Uppsala
- Öppen dagvattenhantering i parkrum ⑥**
Urbio för Stockholm stad / Rålambshovsparken, Stockholm

Mötet med 276:an - från industriområde till välkommande stad

Fastigheternas möte med 276:an ger såväl utmaningar som möjligheter. Vägen är en huvudled in till centrala Åkersberga, led för farligt gods och med mycket trafik vid vissa tidpunkter på dygnet och delar av året. Detta skapar utmaningar kring riskavstånd och bullerhantering. Det är även höjdskillnader där våra fastigheter ligger på en lägre marknivå än vägen.

Idag har vägen en huvudsaklig karaktär som trafikled och ett svagt definerat gaturum där bebyggelse främst upplevs på norra sidan. En ny bebyggelse som möter upp väg 276 kommer har möjlighet att definiera gaturummet tydligare, stärka entrén till Åkersberga samt ge ökade stadskvaliteter i en mänsklig skala.

Riskavståndet från väggkant behöver hållas bebyggelsefritt, men kan programmeras med grönska, gång- och cykelbanor samt förgårdsmark till byggnadsentréer som möter gatan. Detta kan göra att gatan går från karaktären av storskalig trafikled mot mer av en allé- eller stadsgatakaraktär, vilket schematiskt exemplifieras i fotomontagen.



Foto ①

Nuvarande situation

Fotomontage ②

Referens Vattholmavägen, Uppsala

Fotomontage ③

Referens Karlbergsvägen, Stockholm

Kontakt

Michael Moschewitz

VD

michael.moschewitz@genova.se

&

Anna Molén

Stadsutvecklingschef

anna.molen@genova.se