

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ninve Janzon

Datum 2023-09-11

Dnr KS 2023/0092

Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

Planbesked för Runö 7:146, Runö 7:86 och Runö 7:374

Sammanfattning

Planbeskedsansökan avser önskemål om planläggning för bostäder, handel, verksamheter och kommunändamål inom tre fastigheter (Runö 7:146, Runö 7:86 och Runö 7:374) i centrala Åkersberga. Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva lämplig markanvändning för verksamheter, handel, kontor, kultur och service i en skala och inriktning som är i enlighet med översiktsplanens och aktuella planprogramms riktlinjer genom detaljplaneläggning. Bostäder kan eventuellt prövas i en mindre omfattning i lämpliga lägen för att möjliggöra funktionsblandning och förbättra ur ett trygghetsperspektiv. Samhällsbyggnadsförvaltningen är dock tveksam till möjligheten och lämpligheten för bostadsutveckling med hänvisning till risk- och bullersituationen samt att förslaget inte är i linje med översiktsplanen och de berörda planprogrammen.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva detaljplan för Runö 7:146, 7:86 och 7:374 lämna positivt planbesked.
2. Avgift för planbesked på 21 000 kr tas ut enligt plan- och bygglovstaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

Bakgrund

Planbeskedsansökan avser fastigheterna Runö 7:146, 7:86 och 7:374 som omfattar en yta om ca 14 700 m². Fastigheterna är belägna i centrala Åkersberga ca. 700 meter väster om Åkersberga station, och angränsar till väg 276 i norr och Roslagsbanan i syd. Idag består nuvarande markanvändning av en livsmedelsbutik, snabbmatskedja och bensinstation. Gällande detaljplan (Runö-Husby etapp V, 1994, nr. 373) medger markanvändning för kontor, handel, bensinförsäljning och tillhörande enklare bilservice, samt elnätsstation, och byggnadshöjden är begränsad till 10 meter motsvarande 3 plan. En del av området ingår även i detaljplan för Båthamnsvägens ersättning (2018, nr. 495). I denna medges att marken ska upplåtas för parkeringsändamål och byggnad får inte uppföras. Ansökan avser planläggning för att möjliggöra bostäder, handel, verksamheter och kommunändamål genom ny bebyggelse med total BTA på ca 30 500 m². Ansökan föreslår bebyggelse i 4-6 våningar och en högre del i 8 våningar. 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).

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. Detta då förslagen markanvändning till övervägande del går i linje med kommunens översiktsplan, planprogrammet för Åkersberga stad – centrumområdet och förslaget till

Tjänsteutlåtande

planprogram för Åkers Runö, samt att fastigheterna ligger i centralt, kollektivtrafikhögt läge och ingår i Sverigeförhandlingens upptagningsområde. Förvaltningen bedömer även att platsen har ett bra strategiskt läge för kontorsändamål och ser positivt på parkeringsåtgärder likt mobilitetshus för att främja hållbart resande. Parkering bör även med fördel lösas genom underjordiska garage alternativt garage under upphöjda gårdar för effektiv markanvändning

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig dock tveksam till möjligheten och lämpligheten för bostadsutveckling inom fastigheterna med hänvisning till den komplexa risk- och bullersituationen 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 med en högre del i 8 våningar är dock inte i linje med översiktsplanens riktlinjer om tät bebyggelse i 4-5 våningar.

Frågor som behöver utredas i kommande planarbete är bland annat säkerhetsfrågan kopplat till farligt gods och avståndet 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 möjligheten till lämpliga kopplingar utredas i samband med en eventuell planläggning, för att vara i enlighet med översiktsplanens riktlinjer om att överbrygga barriärer. Även möjligheten att förbättra kopplingen längs västra sidan av Åkers kanal i nord-sydlig riktning bör utredas i samband med en planläggning för att stärka tillgängligheten till stadsparken längs denna sida. Området ingår också 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. Detta kan eventuellt 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 vid ett eventuellt kommande planarbete. I vidare planering bör hänsyn tas till översiktsplanens riktlinjer om tät bebyggelseutveckling med funktionsblandning i 4-5 våningar. 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 planuppsdrag från Kommunstyrelsen för att arbetet ska kunna påbörjas.

Bilagor

1. Ställningstagande planbesked för Runö 7:146, Runö 7:86 och Runö 7:374, 2023-09-11
2. Begäran om planbesked för Runö 7:146, Runö 7:86 och Runö 7:374 inkl. bilaga, 2023-04-18

Charlotta Sangregorio
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Bengs
Planchef

Digitala Signaturer