

Ställningstagande för planbesked gällande Runö 7:84

• Bilaga I
Datum 2023-08-23
Diarienummer KS 2023/0091

Innehållsförteckning

1. Bakgrund	3
1.1. Översiktskarta över fastigheten Runö 7:84.....	3
1.2. Nulägesbeskrivning	4
2. Föreslaget projekt	4
3. Förutsättningar	5
3.1 Översiktsplanen	5
3.2 Gällande planer	6
3.3 Kommunikationer, offentlig och kommersiell service.....	7
3.4 Riksintressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer.....	8
3.5 Natur- och kulturmiljö.....	8
3.6 Utemiljö	9
3.7 Teknisk försörjning	9
3.8 Hälsa och säkerhet.....	10
3.9 Konsekvenser.....	11
4. Förvaltningens slutsatser.....	12

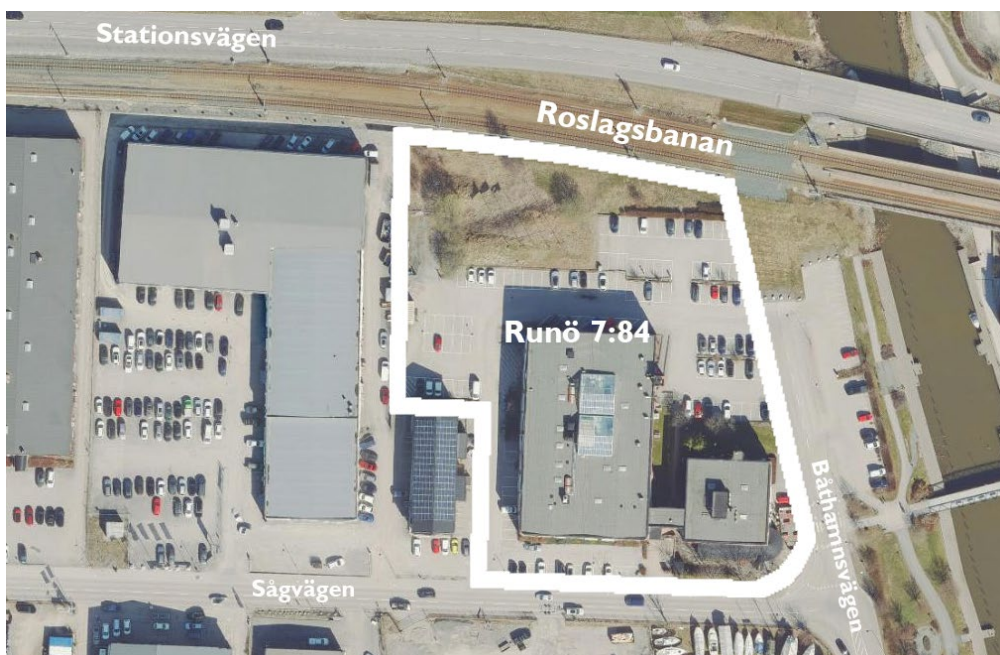
I. Bakgrund

Följande förslag till ställningstagande gäller ansökan om planläggning av fastigheten Runö 7:84. Ansökan avser planläggning för att möjliggöra flerbostadshus med centrumverksamhet i kvarterstruktur. Sökande är Genova Bostad Projektutveckling AB, och fastighetsägare är Genova Runö AB. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

I.1. Översiktskarta över fastigheten Runö 7:84



Figur 1. Lokaliseringskarta. Ansökan om planbesked omfattar området inom vit linje.



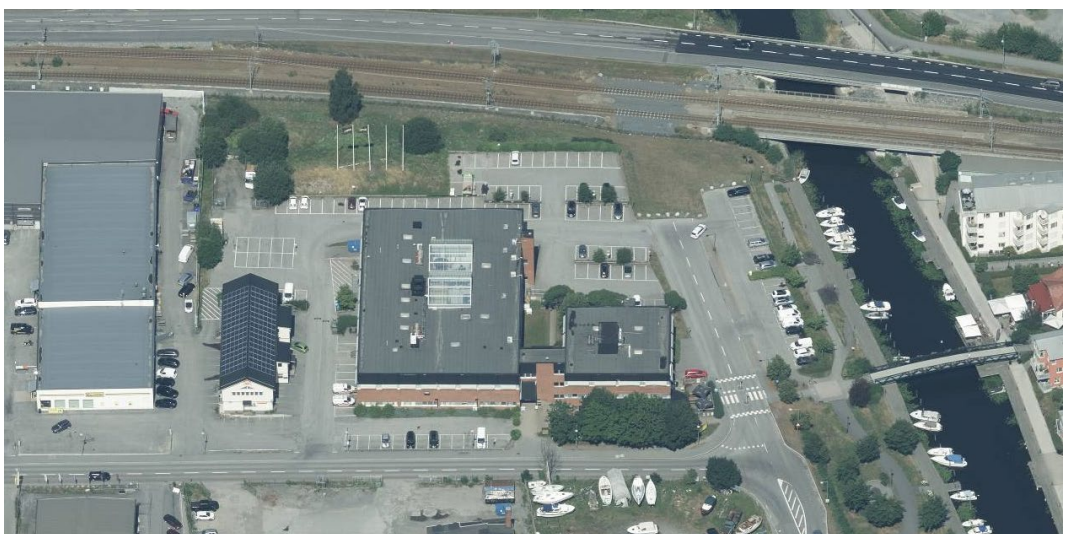
Figur 2. Karta med den aktuella fastigheten markerad med vit linje i en lokaliseringskarta.

1.2. Nulägesbeskrivning

Den aktuella fastigheten som planansökan avser är belägen i centrala Åkersberga och angränsar Stationsvägen och Roslagsbanan i norr, samt Åkers Kanal i öst. Fastigheten ligger cirka 300 meter väster om Åkersberga station och omfattar en area på cirka 10 200 kvadratmeter. Idag är fastigheten bebyggd med kontorshus, och innehåller även butiks- och restaurangverksamhet. Den omgivande markanvändningen består av industrier, kommersiella verksamheter, och bostäder på östra sidan om Åkers kanal.

2. Föreslaget projekt

Ansökan om planbesked avser planläggning av fastigheten Runö 7:84 med flerbostadshus och centrumverksamhet. Total BTA är cirka 19 500 m², varav 15 500 m² föreslås tillgå bostäder och 4000 m² är kontor, handel, centrumverksamhet och parkering. Ansökan föreslår ungefär 140 st. bostäder och ca 100 st. parkeringsplatser. Närmast spåret föreslås enbart centrumverksamhet i 1-2 våningar, följt av bostadsbebyggelse med centrumverksamhet i markplan i 3-5 våningar.



Figur 3. Snedbild från syd över den aktuella fastigheten.

Sökande har även skickat in en planbeskedsansökan för fastigheterna Runö 7:146, Runö 7:86 och Runö 7:374 norr om det aktuella området avseende planläggning för bostäder, handel, verksamheter och kommunändamål (Dnr: KS 2023/0092). Sökande önskar att ett eventuellt planarbete med båda planbeskeden sker parallellt.

3. Förutsättningar

3.1 Översiktsplanen

Vad säger ÖP?

Fastigheten 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.

Kontakten med Åkers kanal och läget vid vattnet ska tillvaratas och utvecklas till en attraktiv mötesplats och entré till stadskärnan. Staden ska på ett tydligare sätt vändas mot havet och Åkers kanal utvecklas till en stadspark som ska tillgängliggöras genom en strandpromenad och bebyggelseutveckling.

Sverigeförhandlingens

Fastigheten ligger intill Roslagsbanan och omfattas därför av Sverigeförhandlingens upptagningsområde. Som en del av kommunens åtaganden i förhandlingen ska det möjliggöras för 7000 bostäder kring stationerna Åkersberga, Åkers Runö, Täljö och Rydbo fram till 2035, 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 detaljplan

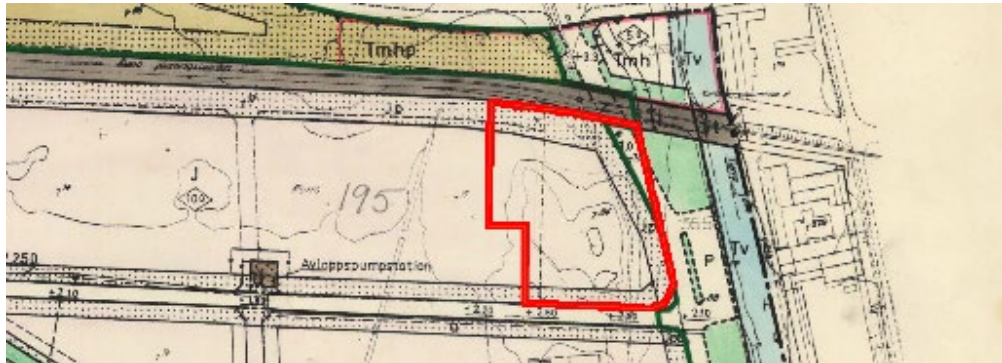
Fastigheten omfattas av en strukturskiss för Kanalstaden, som antogs år 2016 av Kommunstyrelsen. I strukturskissen ingår fastigheten i Runö Industriområde vilket benämns som ett omvandlingsområde, samt i Centrala Kanalstaden som beskrivs som ett utredningsområde. Förslaget till strukturskiss nämner Åkers kanal som en viktig förutsättning. Genom promenadstråk längs kanalen, kajer, och servicestråk ska tillgängligheten till vattnet och kanalen stärkas.

Gestaltungsprinciperna för området kännetecknas av småskalig stadsmässighet, där bebyggelsens höjd huvudsakligen är 2-5 våningar, och bottenvåningar ger utrymme för lokaler eller kvartersservice. En programförklaring för Kanalstaden antogs av Kommunstyrelsen 2017 och tydliggör kommunens inriktningsmål för utvecklingen av området. Mötesplatser vid vatten är en viktig del i Kanalstadens utveckling och marina verksamheter är delar som ska inrymmas.



Figur 4. Del av etappindelning från Strukturskiss för Kanalstaden. Den aktuella fastigheten är markerad med svartstreckad linje.

Fastigheten ingår i detaljplan för Runö industriområde samt del av Husby 4:14 m.fl. från 1968 (nr. 195). Detaljplanen medger markanvändning för industriändamål, och byggnadshöjden är begränsad till 10 meter.



Figur 5. Del av detaljplan för Runö industriområde samt del av Husby 4:14 m.fl.. Den aktuella fastigheten är markerad med röd linje.

3.3 Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Den aktuella fastigheten är centralt belägen och ligger cirka 300 meter från Åkersberga centrum, där tågstation och busstorg är placerad och erbjuder lokal samt regional kollektivtrafik. Cirka 1 300 meter västerut ligger station Åkers Runö.

Det finns goda möjligheter att nyttja befintlig infrastruktur i form av gator och gång- och cykelvägar i området. Ökad biltrafik mot Rallarvägen och väg 276 förväntas vid utveckling av Västra Kanalstaden och Näsängen.

I Åkersberga centrum finns god tillgång till offentlig och kommersiell service. Fastigheten är lokaliserad inom cirka 500 meter från förskolor på Västra Banvägen, och cirka 1 100 meter från grundskolorna Söraskolan och Helleboruskolan. Skärgårdsgymnasiet finns inom cirka 1 200 meters gångavstånd, och Österåkers Gymnasium ligger cirka 800 meter från fastigheten.

I dagsläget bedöms det finnas plats inom befintliga grundskolor inom de närmsta åren, men beroende på utveckling kan det komma att ändras. Plats inom

befintliga förskolor i närområdet bedöms inte finnas då dessa uppnår full kapacitet idag.

3.4 Riksintressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer

Det finns inga riksintressen på den aktuella fastigheten.

Runö 7:84 ligger inom 100 meter från Åkers kanal vilket innebär att strandskyddet återinträder i området i samband med detaljplanläggning.

Recipienten Tunafjärden uppnår ej god kemisk status (PFOS), samt har ekologisk status måttlig. För att inte överskrida miljö kvalitetsnormerna för vatten behöver omhändertagande av dagvatten utredas vid eventuell planläggning.

Planförslaget bedöms i dagsläget inte innebära betydande miljöpåverkan.

3.5 Natur- och kulturmiljö

Fastigheten har ingått i naturvärdesinventeringen Kanalstaden 2014-2016 utförd av Ekologigruppen. Befintliga natur- och kulturvärden saknas inom fastigheten och inga fornlämningar omfattas.

Fastigheten 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 kulturmiljövärden enligt 3:6 § MB.

Åkers Kanal är även ett utpekade ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) och hyser höga naturvärden. Flera rödlistade arter har även observerats längs kanalen, bland annat Gräshoppsångare, Kornknarr, Silltrut, Gråtrut, Rosenfink, Pilblad, och Utter. Bottenfaunasamhället bedömdes som artrikt. Vid utloppet i

havet passerar kanalen genom våtmarksobjekt. Vattendraget är också känsligt för minskad beskuggning som kan medföra ökad igenväxning och tillväxt av trådalger.

Fastigheten ingår i de viktigaste spridningskorridorerna för Brun guldbagge och pollinerare. Dessa bör beaktas, skyddas och förstärkas vid eventuell planläggning.

3.6 Utemiljö

Fastigheten utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor och saknar större gröna kvalitéer.

Öster om fastigheten ligger Båthamnsparken som är en del av stadsparken Åkers kanal. Parken karaktäriseras av mindre gräsytor och är omgivet av lövträd och häckar mot Båthamnsvägen. Inom ett gångavstånd på cirka 250 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.

Utemiljö för boende vid eventuell planläggning är en fråga som behöver utredas med hänsyn till bullernivåer.

3.7 Teknisk försörjning

Området ligger inom verksamhetsområde för VA, spillvatten och dagvatten och det finns kapacitet i ledningssystemet i Sågvägen. 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 fastigheten.

3.8 Hälsa och säkerhet

På fastigheten förekommer markföroreningar med stor risk för PFAS på grund av användning av brandskum efter en tidigare brand. Miljöfarlig verksamhet har även förekommit inom hela fastigheten över en längre tid och andra typer av föroreningar är troligt att hitta. Detta behöver utredas vidare i samband med en eventuell detaljpanelläggning.

Roslagsbanan sträcker sig längs med fastigheten i norr och säkerhetsavståndet behöver därför beaktas. Generellt bör ny bostadsbebyggelse ligga på minst 30 meters avstånd från järnväg (räknat från spårmit). För att möjliggöra bebyggelse inom säkerhetsavståndet behöver en riskutredning genomföras.

Med hänvisning till fastighetens närhet till Roslagsbanan och väg 276 finns en risk för höga bullernivåer inom fastigheten. Det finns även eventuellt risk för buller från verksamheter inom det intilliggande industriområdet. 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.

Fastigheten ligger inte inom området för Länsstyrelsens lägsta rekommenderade grundläggningsnivå (2,7 meter över nollnivån i RH2000). Markhöjning eller annan åtgärd kan eventuellt behöva vidtas med hänsyn till att den intilliggande marken ligger under den rekommenderade nivån och en planläggning bör även omfatta marken närmast kanalen. Frågan bör utredas vidare vid en eventuell detaljplaneplanläggning.



Figur 6. Lägsta rekommenderade grundläggningsnivå (2,7 meter över nollnivån i RH2000) i blått.

Marken på fastigheten utgörs av fyllningar. 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 i ett centralt läge. Fastigheten faller inom Sverigeförhandlingens upptagningsområde och förslaget skulle bidra till kommunens åtagande i förhandlingen om fler bostäder intill stationen Åkersberga.

Ny bebyggelse på platsen kan, beroende på utformning, bidra till att stärka stadsbilden och gaturummet. Genomförandet av förslaget kan även stärka kopplingen mellan Åkersberga och Kanalstaden, och möjliggöra en större blandning av funktioner jämfört med hur marken används idag. Beroende på utformning kan en utveckling området även få förbättrat omhändertagande av dagvatten. Åtgärder för att minska barriäreffekten av Roslagsbanan på den västra sidan av Åkers Kanal behöver samtidigt utredas vidare vid eventuell planläggning för att förbättra kopplingen av området till omgivningen. Parkering bör även med fördel lösas genom underjordiska garage alternativt garage under upphöjda gårdar för effektiv markanvändning.

Avståndet till Roslagsbanan utgör en risk och kan påverka markanvändningen inom området och utformning av platsen. Vid eventuell planläggning behöver detta utredas med hänsyn till riskavstånd och lämplig markanvändning.

Kontakten med Åkers Kanal längs med den östra sidan kan stärkas i nord-sydlig riktning och stadsparken kan tillgängliggöras ytterligare beroende på utformning och markanvändning.

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 ändra gällande detaljplan till annan användning i form av flerbostadshus med funktionsblandning och lokaler i bottenvåning inom fastigheten Runö 7:84, i en skala och omfattning som är i enlighet med översiktsplanens riktlinjer. Ställningstagandet grundar sig i att förslaget övervägande går i linje med kommunens översiktsplan och strukturskissen för Kanalstaden, samt att fastigheten ligger i centralt, kollektivtrafiknära läge och ingår i Sverigeförhandlingens upptagningsområde.

Med hänvisning till läget och bullersituationen inom området, ser förvaltningen positivt till verksamheter närmast Roslagsbanan och funktionsblandning med lokaler i bottenvåning mot kanalen och Sågvägen. Frågor som behöver utredas i kommande planarbete är bland annat buller, säkerhetsavstånd till Roslagsbanan, markföroreningar, strandskydd, dagvattenhantering, klimatanpassning, gatuutformning, lämpliga byggnadshöjder, och mobilitetslösningar. Med anledning av fastighetens placering intill Roslagsbanan bör möjligheten till lämpliga kopplingar utredas i samband med en eventuell planläggning. Även en förbättrad koppling längs östra sidan av Åkers kanal i nord-sydlig bör utredas i samband med en planläggning för att minska barriäreffekterna.

En eventuell planläggning behöver pröva en utveckling i ett större sammanhang som omfattar intilliggande fastigheter, inklusive norra delen av Båthamnsvägen. Detta är särskilt viktigt för att stärka tillgången till god offentlig miljö intill kanalen. I linje med översiktsplanen ska kontakten med Åkers kanal och läget vid vattnet tillvaratas och utvecklas till en attraktiv mötesplats. Det kan också vara lämpligt att angränsande fastigheter omfattas i en eventuell planläggning för att skapa en rimlig gatustruktur.

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 som tidigast påbörjas under 2025, under förutsättning att ovanstående frågor med bland annat hantering av klimatanpassning kan säkerställas, samt nödvändiga åtgärder kopplat till VA har tydliggjorts. Planarbetet beräknas kunna antas omkring 2027/2028 under förutsättning att ovan frågor har kunnat hanteras i ett tidigt skede

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