

Ansökan om detaljplan
Begäran om planbesked

Fastighet

Fastighetsbeteckning RUNÖ 7:84	Adress SÄGVÄGEN, 18440 ÅKERIBERGA
Fastighetsägare samt fastighetsägarens adress (om annan än sökanden) GENOVA RUNÖ AB, C/O GENOVA PROPERTY GROUP AB, SMÅLANDSGATAN 12, 11146 STOCKHOLM	

Sökande

Namn (förnamn, efternamn) GENOVA BOSTAD PROJEKTUTVECKLING AB	Organisationsnummer/Personnummer 556864-9098
Adress FE 965-PRMO346 SCANCLOUD	Postadress 831 90 ÖSTERÅKER
E-postadress GENOVA@PDF.SCANCLOUD.SE	Telefon
Annan kontaktpersons namn ANNA MOLEN	Annan kontaktpersons telefonnummer/e-postadress 073072 37 34 ANNAMOLEN@GENOVA.SE

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

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte med planförslaget <input checked="" type="checkbox"/> Bostäder <input type="checkbox"/> Handel <input checked="" type="checkbox"/> Verksamheter <input type="checkbox"/> Annat:
Beskrivning av förslaget samt av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning NYBYGGNATION MED HUVUDSAKLIG MARKANVÄNDNING BOSTÄDER OCH CENTRUMVERKSAMHET. OMFATTNING CA 20 000 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: se "BILAGA TILL PLANANSÖKAN - RUNÖ 7:84"
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 Mør
---------------------	--	----------------------------------

Blanketten sänds till:

Österåkers kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
184 86 Åkersberga

Bilaga till planansökan för:

*Runö 7:84,
Österåker kommun*

Innehållsförteckning

Platsen	s. 3
Fastigheten	s. 4
Kommunens och regionens intentioner	s. 5
Gällande detaljplan	s. 6
Utvecklingspremiss	s. 7
Utvecklingskiss	s. 8
Ytor & Markprogram	s. 9
Referenser	s. 10

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

Fastigheten ligger i ett strategiskt läge cirka 400 meter från Åkersberga centrum och station. Direkt norr om fastigheten löper Roslagsbanan, till öster finns Åkers kanal och till väst samt söder är det befintligt verksamhetsområde.

Närheten till Roslagsbanan och Åkersberga station innebär goda kommunikationer men innebär vissa utmanande förutsättningar att bemöta i utvecklingsarbetet.

Idag relaterar fastigheten mer till kringliggande verksamhetsområde och medverkar inte till några större platsvärden och till bebyggelsen på andra sidan kanalrummet.

En annan användning och utveckling av platsen gör att fastigheten ges en viktig roll i kommunens övergripande planering med sitt läge i mötet mellan utvecklingsområdena Kanalstaden och centrala Åkersberga samt även Åkers Runö utveckling norr om Roslagsbanan.



Fastigheten

Runö 7:84 är idag bebyggt med kontorshus i 1-3 våningar. Kring byggnaden finns öppna markparkerings- och logistikytor samt viss grönska.

Tomtstorlek är ca 10 200 m² som i dagsläget är bebyggd med ca 2 500 m² BYA. Den största hyresgästen är Roslagsvatten men i fastigheten finns även butiks- och restaurangverksamhet.

Båthamnsvägens passage över spåret är numera stängd och markparkeringar mot kanalrummet kan med fördel utvecklas för att stärka samt tydliggöra plats- och vistelsevärden.

Vi är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter långsiktigt, hållbart och med stort engagemang.

Vår förvaltning präglas av långsiktiga och stabila partnerskap med våra hyresgäster där vi tillsammans utvecklar lokaler och kringmiljöer för att skapa bästa möjliga förutsättningar för såväl platsen, fastigheten, hyresgäster och besökande.

Vi ser att en ny planläggning av fastigheten görs i tät dialog med Roslagsvatten för att se hur partnerskapet tas om hand i en framtida utveckling, samt även hur våra övriga fastigheter i närområdet kan nyttjas.



Kommunen och regionens intentioner

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

I aktuell ÖP är fastigheten inom område utpekad 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."

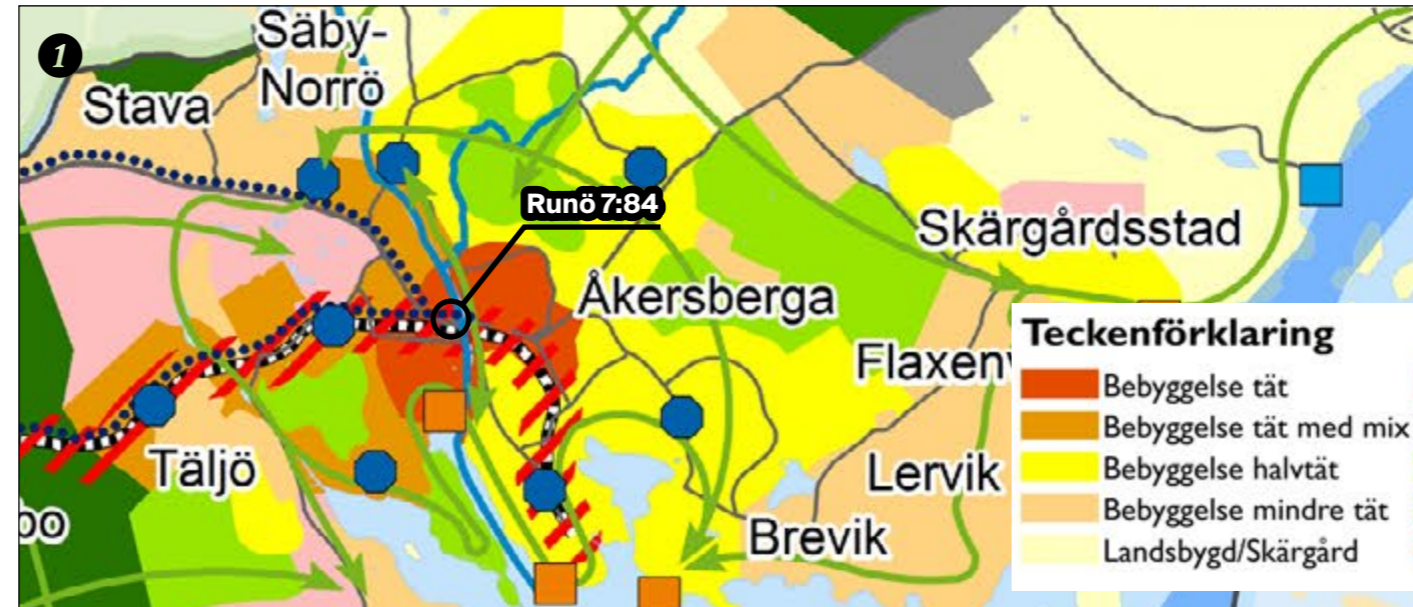
Strukturskiss för Kanalstaden (2016)

Fastigheten ligger i ett område utpekad för omvandling. Den övergripande visionen är att området i stort ska ges en tät och varierad bebyggelse, med blandad markanvändning, för att nå en blandning av småstad, trädgårdsstad och skärgårdsstad.

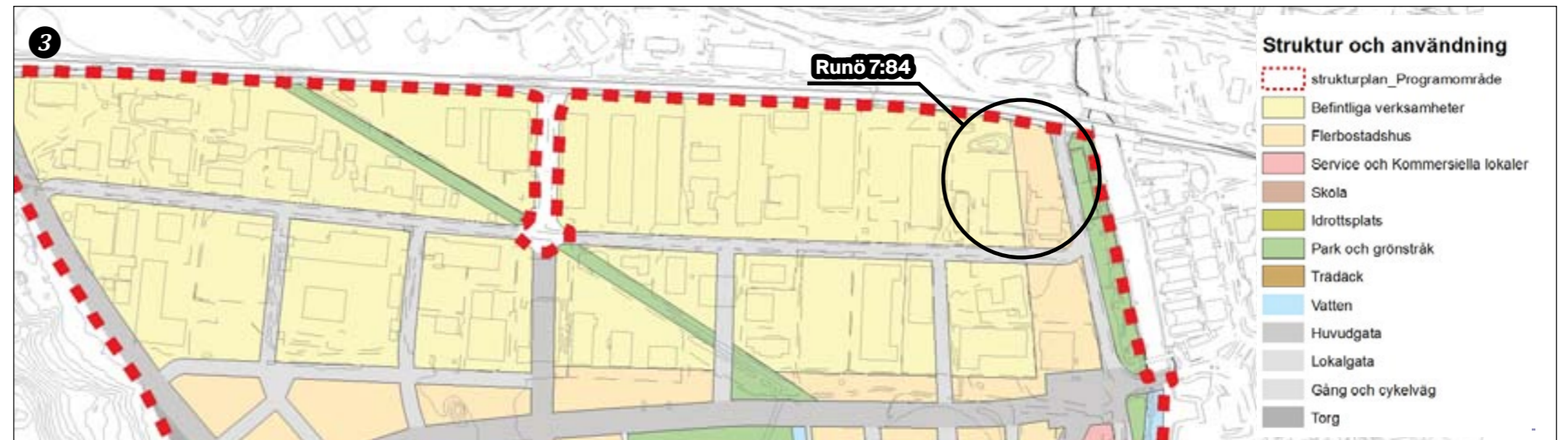
RUFS 2050 - Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (2018)

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

- ① **Översiktsplan 2040**
Utsnitt från markanvändningskartan.
- ② **Översiktsplan 2040**
Generella bebyggelseprinciper.
- ③ **Strukturskiss för Kanalstaden**
Utsnitt från strukturskissen.
- ④ **RUFS 2050**
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.
 - Kvarterstorlekar – ca 50-70 m per sida i Åkersberga stad.
 - Varierad kvartersstruktur.
 - Lokaler i bottenvåning längs huvudstråk och knutpunkter.



Gällande detaljplan

Gällande stadsplan för fastigheten antogs 1968.12.09

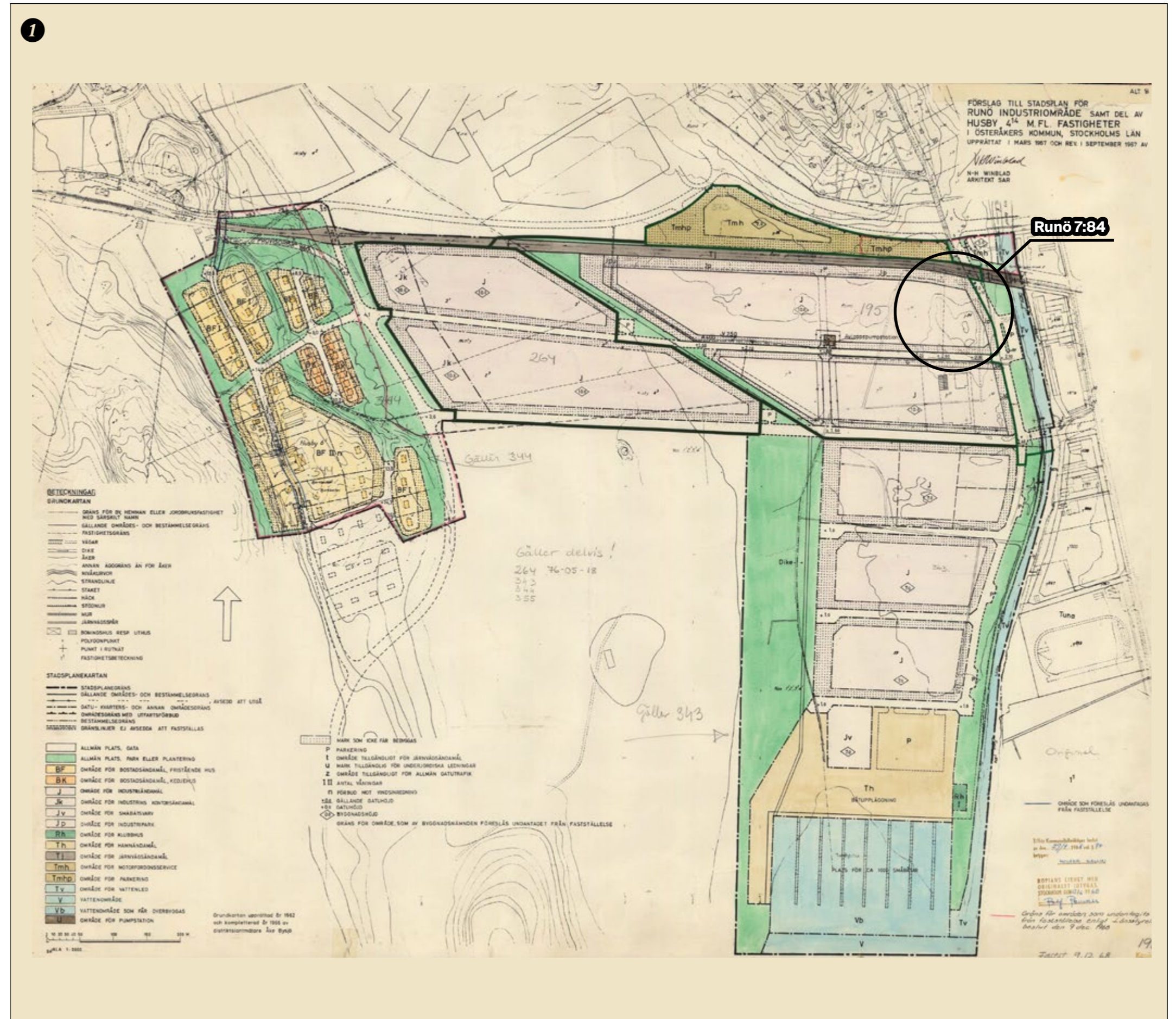
Planläggningen gjordes i en tid då området skulle fortsätta utbyggnad och nyetablering av industribebyggelse.

Den befintliga planläggningen för fastigheten ger inget utrymme för en utveckling som linjerar med kommunens samt regionens intentioner för området.

Användningsbestämmelse är *J - Område för industriändamål* (som ej vållar olägenhet för närboende). Höjdangivelser är även dessa reglerade till den då tänkta bebyggelsen på platsen med byggnadshöjd om 7-10 m. I gällande planen möjliggörs ytterligare byggrätt för fastigheten, men då för en ökad industriverksamhet likt dagens användning.

Vid en utveckling av området som medverkar till kommunens översiktsplanering och vision krävs därför ny detaljpaneläggning av fastigheten.

Stadsplan för ①
Runö industriområde
(samt del av Husby 4:14 m.fl. fastigheter
Antagen 1968



Utvecklingspremisser

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 områdets centrala placering i kommunen.

- ① Omhändertata entréläget 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 tigt samt prestigelöst tillsammans med kommunen, invånare och övriga aktörer. Då ges rätt förutsättning att säkerställa en robust och 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 och 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.

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



Ytor & Markprogram

Ytsammanställning

Ungefärlig BTA: ca 19 500 m², varav
ca 15 500 m² Bostad + 4000 m² kontor-,
handel, centrumverksamhet och pakering

Antal bostäder: ca 140 st

Parkering: ca 100 platser.

(I dagsläget finns ingen antagen generell
parkeringsnorm för kommunen.

Parkeringsplan är under framtagande)

Huvudsaklig markanvändning

■ **BC** - Bostäder. Centrumverksamhet
möjliggörs i markplan

■ **C** - Centrumverksamhet.



Referenser



Balkonger och uteplatser mot gård, vyer mot kanal ①

Axeloth arkitekter för Genova / Rosendal, Uppsala

Fasad med omsorg och kvalitet (t.ex mot spår) ②

Kjellander Sjöberg för Genova / Liljegatan, Uppsala

Släpp mellan husen för utblickar och grönska ③

A-Lab för Kanalbyen AS / Kristiansand, Danmark

Gångfartsgator med välgestaltad markbeläggning ④

Okidoki arkitekter för Expo Vallastaden / Vallastaden, Linköping

Möjlighet till vattenaktiviteter ger kvalitet för boende ⑤

A-Lab för Kanalbyen AS / Kristiansand, Danmark

G E N O V A

Kontakt

Michael Moschewitz

VD

michael.moschewitz@genova.se

&

Anna Molén

Stadsutvecklingschef

anna.molen@genova.se