

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ninve Janzon

Datum 2023-09-01

Dnr KS 2023/0091

Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

Planbesked för Runö 7:84

Sammanfattning

Planbeskedsansökan avser önskemål om planläggning för bostadsbebyggelse och centrumverksamhet inom fastigheten Runö 7:84 i centrala Åkersberga.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva lämplig markanvändning i form av flerbostadshus med funktionsblandning och lokaler i bottenvåning i enlighet med översiktsplanens riktlinjer, genom detaljplaneläggning.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva detaljplan för Runö 7:84 lämna positivt planbesked.
2. Avgift för planbesked på 21 000 kr tas ut enligt plan- och bygglovstaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

Bakgrund

Planbeskedsansökan avser fastigheten Runö 7:84 som omfattar en yta om ca 10 200 m². Fastigheten är belägen i centrala Åkersberga ca. 300 meter väster om Åkersberga station intill Åkers kanal, och angränsar till Roslagsbanan i norr, Åkers kanal i öst och Sägvägen i syd. Fastigheten är bebyggd med kontorshus och innehåller även butiks- och restaurangverksamhet. Gällande detaljplan (Runö industriområde samt del av Husby 4:14 m.fl., 1968, nr. 195) medger markanvändning för industriändamål, och byggnadshöjden är begränsad till 10 meter. Ansökan avser önskemål om planläggning för att möjliggöra flerbostadshus med centrumverksamhet och parkering, med total BTA på ca 19 500 m². Närmast spåret föreslås enbart centrumverksamhet i 1-2 våningar, följt av flerbostadshus med centrumverksamhet i markplan i 3-5 våningar.

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).

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 Sägvägen. Parkering bör med fördel lösas genom underjordiska garage alternativt garage

Tjänsteutlåtande

under upphöjda gårdar för effektiv markanvändning. 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 för att minska barriäreffekten. Även en förbättrad koppling 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.

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 passande gatustruktur.

Bebyggelsens omfattning, skala, placering och utformning är inte något som tas ställning till i planbeskedet utan studeras i 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 kopplat till klimatanpassning kan säkerställas och 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.

Bilagor

1. Ställningstagande planbesked för Runö 7:84, 2023-08-23
2. Begäran om planbesked för Runö 7:84 inkl. bilaga, 2023-04-18

Charlotta Sangregorio
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Bengs
Planchef

Digitala Signaturer