

DETALJPLAN FÖR

Runö 7:123

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 2/6 2020 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

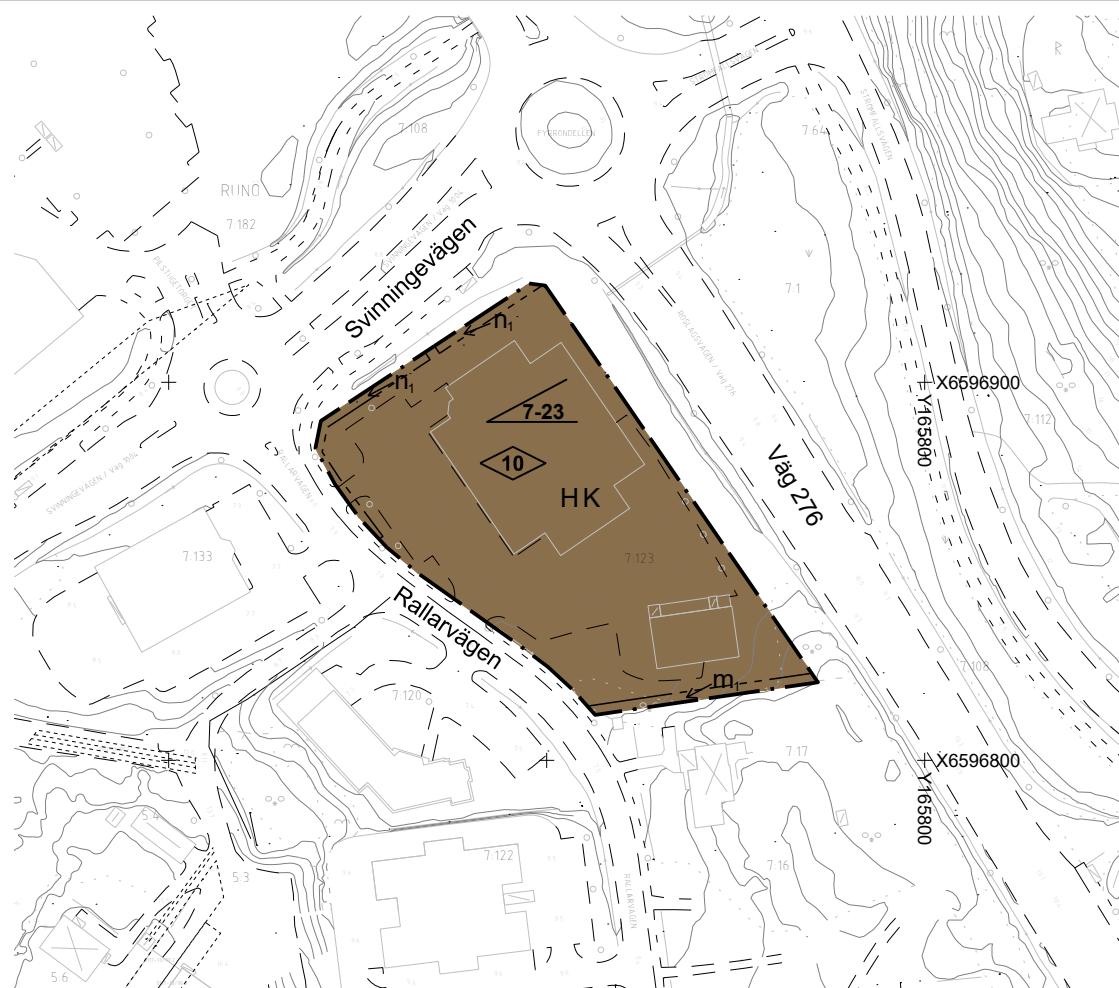


ORIENTERINGSBILD

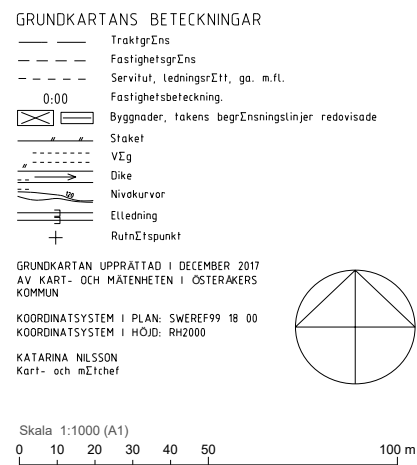
HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING



PLANKARTA



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser och illustration:
- Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — · — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- H Detaljhandel
- K Kontor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean

- 7-23 Takvinkeln ska vara mellan 7 och 23 grader
- 10 Högsta byggnadshöjd är 10 meter

Placering. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnad ska placeras minst 2.5 meter från tomträngs

Färdigt golv i huvudbyggnad får inte placeras lägre än +8,3 m i höjdsystem RH 2000

Utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnader ska placeras och utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt, sid. 5-8

Belysning och skyltar ska utformas med omsorg och med hänsyn till områdets karaktär. Skyltar ska placeras på fasad. Högsta tillåtna höjd för skylt är 2 m. Reklamanordningar, ljusanordningar eller andra anordningar som kan inverka störande för trafikanter får inte uppföras

Huvudentréer ska placeras mot Rallarvägen

Lastzon/varumottagning ska placeras och utformas så att de inte exponeras mot väg 276, Svinningsvägen eller Rallarvägen

Fasad inom ett avstånd av 30 meter från väg 276 ska utföras i obrännbart material

Utförande. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Luftintag för ventilation får inte placeras mot väg 276

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 10 §

n_1 Marken får inte hårdgöras

Minst 20% av fastighetsarean ska utgöras av genomsläpplig yta för dagvattenhanteringen

Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt enligt planbeskrivningens avsnitt om dagvattenhantering, s. 12-18

Skydd mot störningar. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m_1 Svackdike/dagvattendike

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft

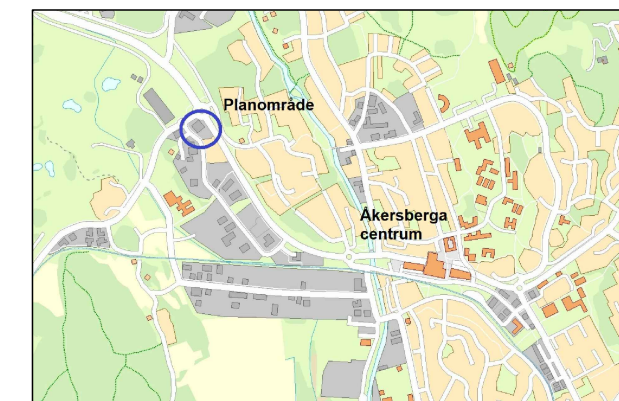


ILLUSTRATION

Teckenförklaring Illustration

- Genomsläpplig yta
- Hårdgjord yta
- Ny bebyggelse
- Skärmtak
- Vegetation

ÖVERSIKTSKARTA



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
Runö 7:123
Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 2 juni 2020 enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015

Maria Bengs Planchef	Sara Hägg Planarkitekt	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	KF			

Detaljplan för **Runö 7:123**
Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse från 2 januari 2015, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser och illustration
Plan- och genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med projektet är att möjliggöra en fortsatt stadsmässig utveckling i ett strategiskt läge. Ändamålet med projektet är även att möjliggöra en etablering av verksamheter inom området Runö 7:123 med inriktning främst på infartshandel, då Lidl AB vill etablera sig på området och för det krävs en ändring av nuvarande detaljplan. En ny byggnad på aktuell fastighet kommer påverka helhetsintrycket av området. Det är därför av yttersta vikt att byggnadens volym, placering, gestaltning och omkringliggande ytor är väl genomtänkta och att dessa aspekter stämmer in i kommunens långsiktiga planer för Pilstugeområdets utveckling. Målsättningen är att fortsätta utvecklingen ett väl gestaltat handelsområde vid infarten till Åkersberga centrala delar som bidrar till att vara/bli en välkomnande entré till Åkersberga. Detaljplanen ska verka för en hållbar bebyggelseutveckling i enlighet med översiktsplanens intentioner.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är lokaliserat intill väg 276 längs med den västra infarten till Åkersberga, cirka 1,5 km nordväst om Åkersberga centrum. I väster angränsar området till Rallarvägen och i öster till väg 276, se figur 1. Detaljplanen omfattar fastigheten Runö 7:123 och del av Runö 7:108 och planområdets areal uppgår till cirka 7700 kvadratmeter.



Figur 1. Ortofoto med planområdet markerat med rött.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Runö 7:123 vilken är i privat ägo, samt del av Runö 7:108 vilken ägs av Österåkers kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Planområdet berörs inte av något nationellt eller regionalt intresse.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms inte resultera i att gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten påverkas.

Avrinning från planområdet sker för närvarande till största del västerut till dagvattenledningar i Rallarvägen. Ledningarna i Rallarvägen leder flödena till kron diket (som är en del av markavvattningsföretaget Nedre Runö-Husby) vilket leder vidare till recipienten Tunafjärden. Tunafjärden ingår i vattenförekomsten Trälhavet (SE592605-182 310) som berörs av miljö kvalitetsnormer. Trälhavet har klassats med måttlig ekologisk status och ej god kemisk status (klassning i VISS 2016). Miljöproblemen utgörs av övergödning och syrefattiga förhållanden samt miljögifter. Enligt gällande miljö kvalitetsnorm ska Trälhavet nå både ”god ekologisk status” och ”god kemisk status” till år 2027.

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan, ÖP 2040 Stad, skärgård och landsbygd, antagen 2018, ska området för gällande fastighet fortsätta utvecklas med fokus på handelsverksamhet. Planområdet ingår i utvecklingsområdet Åkers Runö som är ett prioriterat utvecklingsområde i och med dess strategiska läge.

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 27 april 2020 i uppdrag att upprätta förslag till planprogram för Åkers Runö. Området föreslås utvecklas till en lokal knutpunkt med ett effektivare markutnyttjande. Planförslaget anses följa nuvarande översiktsplan.

Detaljplaner

Detaljplaneområdet omfattas av gällande detaljplan nr 329 för Runö- Husby verksamhetsområde som fastställdes 1988 (se figur 2). Kvartersmarken är planlagd för småindustriändamål (JM) och området närmast väg 276 utgörs av allmän plats, parkmark. Högsta tillåtna byggnadshöjd är idag 5 meter.



Figur 2. Utdrag gällande detaljplan nr. 329.

I de omkringliggande områdena har ett flertal planbesked lämnats bland annat för området Runö 7:15, 7:16, 7:17 och 7:91 där arbete med en ändring av detaljplanen från kontors- och bostadsändamål till kontors- och handelsändamål och verksamheter pågår (denna plan är antagen men överklagad).

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Inga nationella, regionala och kommunala miljömål åsidosätts. Planen berör inga riksintressen och väntas inte medföra risk för överskridande av samtliga miljö kvalitetsnormer. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö och kulturmiljö

Inom planområdet och närliggande omgivning finns inga utpekade natur- eller kulturvärden och inga fornlämningar har påträffats.

Mark och vegetation

Området är till mestadels hårdgjort och saknar vegetation och marken består huvudsakligen av jordarten lera. SGU:s översiktliga jordartskarta visar att planområdet till stor del består av gyttjelera och till viss del postglacial lera. Postglacial lera, sandig morän och urberg blandat med morän påträffas runt planområdet. Swecos geotekniska undersökning (Geotekniskt PM, Sweco, 2018-09-03) visar att området består av ett cirka 1 meter mäktigt lager av utfyllnadsmassor ovan 2,5 – 6 meter lera. Friktionsjord bestående av sand och silt vilar i sin tur under leran. Bergdjupet varierar mellan 0 till 8 meter under markytan. Utfyllnad gjordes tidigare för att minska utbredningen av en större lågpunkt.

De högsta höjderna, runt + 22 meter, återfinns strax söder om planområdet med en sluttning i nordlig riktning. Större delen av närområdet är annars relativt platt med höjder på + 6-9 meter. Inom planområdet återfinns de högsta höjderna (+ 8.6 meter) i den östra delen och de lägre höjderna (+ 8.0 meter) i den västra delen. Planområdet har alltså en generell västlig sluttning och ansluter till Rallarvägen på höjder på + 7.6 meter respektive + 8.0 meter.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

Den nuvarande bebyggelsen på platsen består av en huvudbyggnad och parkeringsplatser (se bild 1-4). Marken är till stor del ianspråktagen. Bebyggelsen har främst använts till försäljning av möbler. Huvudbyggnaden har utförts med sadeltak med takpannor i röd kulör samt med fasader i ljus kulör och är uppförd i 1 våning. Infart till planområdet sker via Rallarvägen (se figur 1). Fastigheten Runö 7:123 är i dagsläget 7449 kvadratmeter. Del av Runö 7:108 är cirka 240 kvm.



Bild 1. Del av området sett från sydost.



Bild 2. Del av området sett från sydväst.



Bild 3. Väg 276 fotograferad från planområdet.



Bild 4. Del av området sett från sydost.

Angränsande bebyggelse utanför planområdet utgörs främst av småindustri- och handelsbyggnader. Gällande detaljplan reglerar att intilliggande bebyggelse ska förses med sadeltak eller valmat tak som utförs med takpannor eller plåt i röd kulör. Vidare ska fasader utföras med ljus kulör. Fastigheter sydväst om planområdet får bebyggas med en fjärdedel och fastigheter väster om planområdet får bebyggas med en tredjedel. Planbestämmelserna har till stor del följts men vissa avvikelser, exempelvis färg på tak, taklutning och exploateringsgrad, har medgivits i bygglov. De flesta byggnaderna i området är 2 våningar höga. Det finns ett fåtal byggnader som är 1 eller 3 våningar. Ingen byggnad överskrider 3 våningar och avsaknaden av tydliga kvarter och gaturum gör att området inte upplevs som stadsmässigt. Bebyggelsen är brokig med ett flertal olika stilar och tidsepoker representerade.

Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper

En ny byggnad på aktuell fastighet kommer påverka helhetsintrycket av området. Det är därför av yttersta vikt att byggnadens volym, placering, gestaltning och omkringliggande ytor är väl genomtänkta och att dessa aspekter stämmer in i kommunens långsiktiga planer för Pilstugeområdets utveckling. Målsättningen är att skapa ett väl gestaltat handelsområde vid infarten till Åkersbergas centrala delar som bidrar till att vara/bli en välkomnande entré till Åkersberga. Med en väl gestaltad bebyggelse, trevlig belysning, mer stadsmässig gatuutformning, enhetlig gestaltning av skyltar med mera kan en mer sammanhållen och inbjudande entré till Åkersberga skapas. Kommunens ambition är också att området längs Rallarvägen ska komma att utgöra ett tilltalande verksamhetsområde och planbestämmelserna ska verka för en enhetlig karaktär utmed vägen.

Den längsta siktlinjen mot den föreslagna byggnaden är från väg 276 när man anländer norrifrån. Byggnaden kommer utgöra en viktig entrépunkt till Åkersberga och därför ska särskild vikt läggas vid gestaltningen av byggnadens norra fasad som ska vara välkomnande och estetiskt tilltalande. Entrén för kunder kan med fördel placeras på den norra sidan av byggnaden men bebyggelsens entréer måste också placeras med hänsyn till riskfrågorna. Det finns en outnyttjad byggrätt strax norr om Coop. Om nya byggnader uppförs inom byggrätten så kommer siktlinjen från väg 276 att påverkas och det kan innebära att den norra fasaden på den föreslagna byggnaden delvis skymms på långt håll.

En platsbildning är en plats som ramas in av fysiska element, det kan till exempel vara byggnader, vegetation, berg, fundament eller andra konstruktioner. Gator är oftast kantade av byggnader och platsbildningen som uppstår på en gata benämns som gaturum. Området kring väg 276 saknar idag nästan helt gaturum. En placering av föreslagen byggnad nära fastighetsgränsen mot väg 276 skulle bidra till att stärka upp gaturummet samt att ge vägen en mer stadsmässig karaktär vilket efterfrågas i kommunens översiktsplan. Dock så bör byggnadens fasad mot väg 276 inte ge ett slutet intryck och gestaltningen ska beakta hur byggnaden upplevs från vägen. Den nya bebyggelsen ska ha en god arkitektonisk kvalitet och gestaltning ska utformas i syfte att så långt som möjligt bryta ned skalan i horisontalled. Stora byggnadsvolymer varieras och bryts ner i skala med hjälp av till exempel variationer i höjd, takvinklar, livförskjutningar, fasadmaterial, färgsättning, fönstersättning med mera för att undvika enformighet och känslan av storskalighet. Tak ska ha en vinkel mellan 7-23 grader. Verksamhetens "baksidor" det vill säga varumottagning, lastzoner och dylikt ska placeras och utformas så att de inte exponeras mot väg 276, Svinningevägen eller Rallarvägen. Det är av yttersta vikt att fasaderna är öppna och inbjudande mot de viktigaste stråken och byggnaderna ska utformas med tydliga, väl belysta entrépartier där verksamheterna har möjlighet att profilera sig. Bebyggelsens entréer måste placeras med hänsyn till riskfrågorna.

Både gaturum och siktlinjer påverkas av byggnadens volym. För att stärka upp gaturummet ytterligare och utgöra en tydlig entrépunkt så skulle en ny byggnad på fastigheten behöva vara minst 2 våningar, ännu något högre är att föredra. Byggnadens volym påverkas inte enbart av dess våningsantal utan även av totalhöjden. Fastigheten ligger på låglänt mark, ca +8,4 meter, och omkringliggande bebyggelse är placerad i högre terräng. Detta medför att byggnaden bör ges en något högre totalhöjd för att öka dess synlighet. Högsta byggnadshöjden är satt till 10 meter. Byggnadshöjden möjliggör tre våningsplan. Den totala byggnadsarean får maximalt utgöra 40 % av fastighetsarean.

Att området som helhet är funktionsblandat med både bostäder, kontor, mindre verksamheter och större handelsfastigheter är positivt både för stadsbilden och flödet av människor. En ny byggnad på fastigheten lämpar sig väl för en blandning av funktioner. Det skulle till exempel kunna innebära kontor på de övre våningsplanen samt verksamhet/handel i bottenvåningen.

Eftersom området som helhet har ett flertal hårdgjorda ytor, samt att planläggning sker för området med vegetation strax söder om fastigheten, så bör man beakta hur den aktuella fastigheten kan bidra med att tillföra grönska. Det kan till exempel vara ett vegetationstäckt tak på föreslagen byggnad, trädplantering utefter väg 276 eller andra gröna element inom fastigheten som till exempel delvis genomsläppliga markbeläggningar och gräsarmering. Vegetationstäckta tak har en positiv påverkan på dagvattenhanteringen, se sida 12.

Belysning och skyltar ska utformas med omsorg och med hänsyn till områdets karaktär. Antalet skyltar och flaggspel, samt storleken på dem, bör minimeras. Skyltar ska placeras på fasad och högsta tillåtna höjd för skylt är två meter. Fasadskyltar placeras medvetet på särskilt avsedda fasadpartier. Reklamanordningar, ljusanordningar eller andra anordningar som kan inverka störande för trafikanter får inte uppföras. Däremot får flaggor och pyloner finnas. Reklamskyltar får endast göra reklam för verksamheter inom aktuell fastighet och utformas enkelt och stilrent.



Figur 3. Gestaltning mot Svinningevägen.



Figur 4. Gestaltning mot väg 276.



Figur 5. Gestaltning mot rondellen Svinningevägen/Rallarvägen.

Arbetsplatser

Ny detaljplan medger detaljhandel och kontor vilket kan komma att medföra nya arbetstillfällen.

Service

Tillgången till service för verksamheter inom planområdet bedöms vara god. Området är beläget cirka 1,5 kilometer från centrala Åkersberga där kommersiell och offentlig service erbjuds. I det omkringliggande området, i bland annat Pilstugetorget, finns viss handel och flera stora matvaruaffärer.

Tillgänglighet

Vid ny bebyggelse prövas tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning i detalj enligt Boverkets byggregler, BBR, vid bygglovsansökan. Det ska finnas möjlighet för taxi, färdtjänst och utryckningsfordon att angöra i direkt anslutning till en entré.

Soprum ska placeras så att krav på arbetsmiljö i samband med soptömning uppfylls.

Stadsbild

Planområdet ligger väl synligt invid infarten till Åkersberga längs väg 276 och framtida bebyggelse påverkar det första intrycket av staden. Bebyggelsen ska stärka Åkersbergas stadskaraktär och det är därför av stor vikt att vid gestaltningen beakta hur ny bebyggelse upplevs från vägen.

Bebyggelsen ges en skala, kulör och gestaltning i övrigt som är anpassad till omgivningen och befintlig bebyggelse. Föreslagen detaljplan bedöms verka i rätt riktning och bidra till en enhetlig karaktär längs med Rallarvägen.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Rallarvägen löper parallellt med väg 276 och ansluter i norr till Svinningevägen och i söder till Stationsvägen.

Planområdet ligger lättillgängligt inom ett utbyggt gång- och cykelnät med gång- och cykelväg i direkt anslutning till planområdet som bland annat leder till Åkersberga centrum och Pilstugetomten.

Parkering, varumottag, utfarter

Planområdet trafikmatas från Rallarvägen där endast två in- och utfarter för aktuell fastighet får anordnas, detta på grund av att trafiksäkerheten och framkomligheten längs med cykelvägen (som går längs med Rallarvägen) inte ska försämrats. In- och utfarterna bör inte vara bredare än 7 meter. För att undvika trafikrörelser längs övrig sträcka kan exempelvis stängsel eller plantering anordnas. In- och utfarter till området bör inte placeras närmare än cirka 45 meter från korningen Svinningevägen/Rallarvägen, på grund av trafiksäkerhetsskäl.

Kvartersmarken ska utformas på ett sådant sätt att ett typfordon av sorten Lps (lastbil med påhängsvagn eller släpvagn) med en vänddiameter på 16 meter ska kunna vända. Parkering ska lösas inom kvartersmark och inom fastigheten. Då planområdet är tänkt för en besöksintensiv verksamhet som exempelvis dagligvaruhandel så bör cirka 40 parkeringsplatser per 1000 m² BTA anläggas och för kontor bör cirka 10

parkeringsplatser per 1000 m² BTA anläggas. Cykelparkeringar behöver också anläggas inom planområdet och bör då ligga väderskyddade vid huvudentré. Parkeringen utformas rationellt i rader med inslag av rabatter och gröna ytor.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är relativt god. Vid Åkersberga centrum, ca 1,5 kilometer från planområdet, finns en busstation som är en knutpunkt för flera bussar samt Roslagsbanans tågstation.

Närliggande kollektiva färdmedel är Roslagsbanans station Åkers Runö, cirka en kilometer från området, och busshållplatserna Runö gård och Pilstugetorget, båda inom ett avstånd om 300 meter från planområdet. Pilstugetorget trafikeras av busslinjerna 683 som sträcker sig mellan Kulla vägskäl och Åkersberga station. Runö gård trafikeras av busslinje 685 (Åkersberga station - Kista centrum).

Farligt gods

Väg 276 är en genomfartsled och sekundär transportled för farligt gods. I området Runö Gårds Norra på motsatt sida om väg 276 medger dessutom gällande detaljplan etablering av en bensinstation. Enligt Länsstyrelsen i Stockholms län ska riskerna från transportleder för farligt gods samt bensinstationer analyseras vid ny bebyggelse inom 150 meter. Närheten till väg 276 samt en framtida bensinstation ställer krav på att olycksrisker förknippade med dessa riskkällor undersöks inför ny bebyggelse. Planområdet är beläget cirka 15 meter från väg 276. Mellan vägen och planområdet löper ett dike. En inledande riskanalys, daterad 2018-11-20, har tagits fram av Brandskyddslaget som underlag för detaljplanarbetet.

Avståndet mellan det aktuella planområdet och området för bensinstation inom Runö Gårds Norra på motstående sida om väg 276 innebär ett betryggande skydd med avseende på olycka förknippad med hantering av brandfarlig vara inom en framtida bensinstation. Olycksrisker förknippade med en framtida bensinstation bedöms därmed inte påverka risknivån inom planområdet och behöver inte beaktas vid fortsatt planering av ny bebyggelse.

Utifrån den inledande riskanalysen görs bedömningen att bebyggelse inom det aktuella området är möjlig, men att det krävs säkerhetshöjande åtgärder och/eller restriktioner p.g.a. närheten till väg 276. Nedan redovisas en sammanställning av säkerhetshöjande åtgärder som bör beaktas i den fortsatta planläggningen:

- Avståndet mellan ny bebyggelse och väg 276 (mätt från väggkant) ska inte understiga 15 meter.
- Ny bebyggelse ska utföras med följande åtgärder:
 - Skydd i fasad som begränsar risken för brandspridning in i byggnaden begränsas under den tid det tar att utrymma (minst 30 minuter). Exempel på åtgärder som uppfyller detta är att fasader utförs i obrännbart material alternativt med en konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30 samt att fönster utförs i brandteknisk klass EW 30.
 - Från samtliga utrymmen med stadigvarande vistelse ska minst en

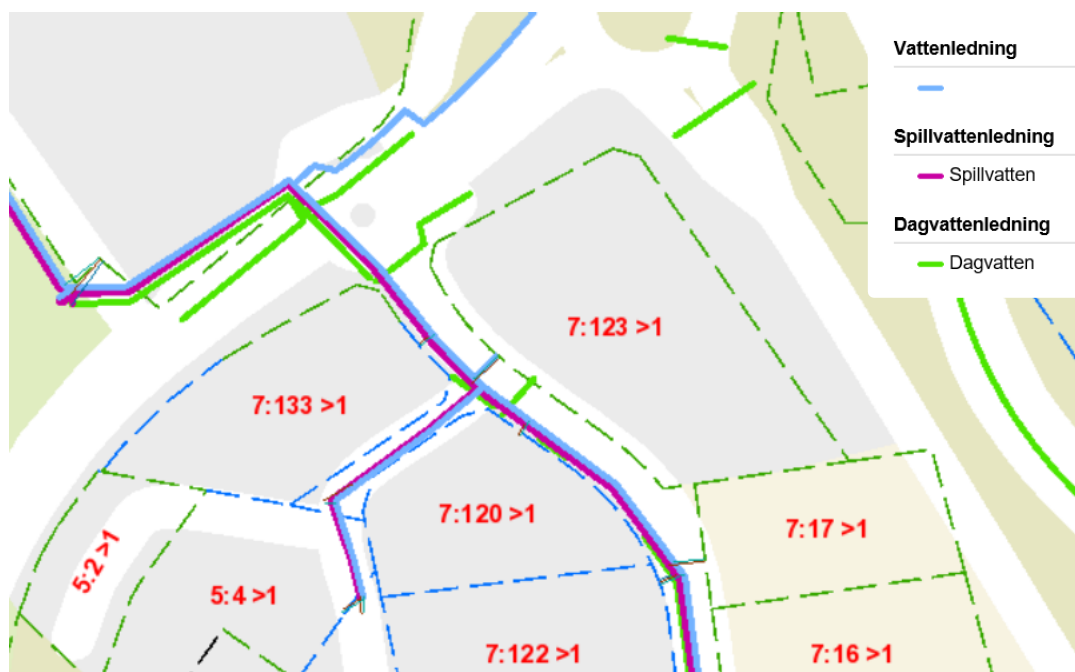
- utrymningsväg mynna bort från väg 276.
 - Friskluftsintag ska placeras mot trygg sida, dvs. bort från väg 276.
 - Mekaniska ventilationssystem ska utföras med central nödavstängning.
- En barriär som förhindrar avåkande fordon samt utsläpp av brandfarliga vätskor att rinna från väg 276 mot planområdet bör uppföras och kan utgöras av en hög kantsten, mur, vall eller dylikt. Behov och omfattning av åtgärd ska preciseras i en fördjupad riskanalys innan bygglov kan ges. Exploatören ansvarar för att säkerhetsåtgärderna uppförs. Genomförandet säkerställs i ett avtal mellan Exploatören och Kommunen.
- Obebyggda ytor inom 25 meter från väg 276 ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Med åtgärder bedöms riskerna i området kunna hanteras utan att människor utsätts för oacceptabla risker. Ovanstående sammanställning av säkerhetshöjande åtgärder bedöms ge en tillräcklig riskreducerande effekt så att föreslagen bebyggelse är acceptabel i enlighet med gällande lagstiftning och riktlinjer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten vilket förvaltas av Österåkersvatten AB men utanför fjärrvärmenätet. Ny bebyggelse ska anslutas till det allmänna VA-nätet som ligger i Rallarvägen, se figur 6. I det fall befintliga ledningar behöver flyttas på grund av detaljplanens genomförande bekostas det av Exploatören.



Figur 6: Anslutningspunkter för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Planområdet ligger inte inom kommunens verksamhetsområdet för dagvatten. Planförslaget medför att dagvattenflödena från området kommer att öka. För att undersöka hur stor denna ökning blir och hur den ska hanteras för att undvika att flödet till recipienten ökar jämfört med dagens situation har en dagvattenutredning och översvämningsanalys tagits fram av Sweco. Dagvattnet ska omhändertas i enlighet med föreslagna lösningar i utredningen (Dagvattenutredning, Sweco, 2018-11-01). Dagvattenutredningen föreslår en kombination av lösningar för att reducera flöden och föroreningar, såsom nedsänkta växtbäddar, svackdiken, torrdamm och gröna tak.

Det dagvatten som avleds från planområdet efter exploatering får inte påverka recipientens status negativt och inte heller äventyra dess möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Enligt beräkningar som gjorts i dagvattenutredningen medför exploateringen ökade halter av föroreningar. Detta i kombination med att planområdet avvattnas till ett vattendrag som i sin tur mynnar i en havsvik (Tunafjärden), medför att åtgärder för rening av dagvatten ska vidtas i samband med uppförande av nya verksamheter.

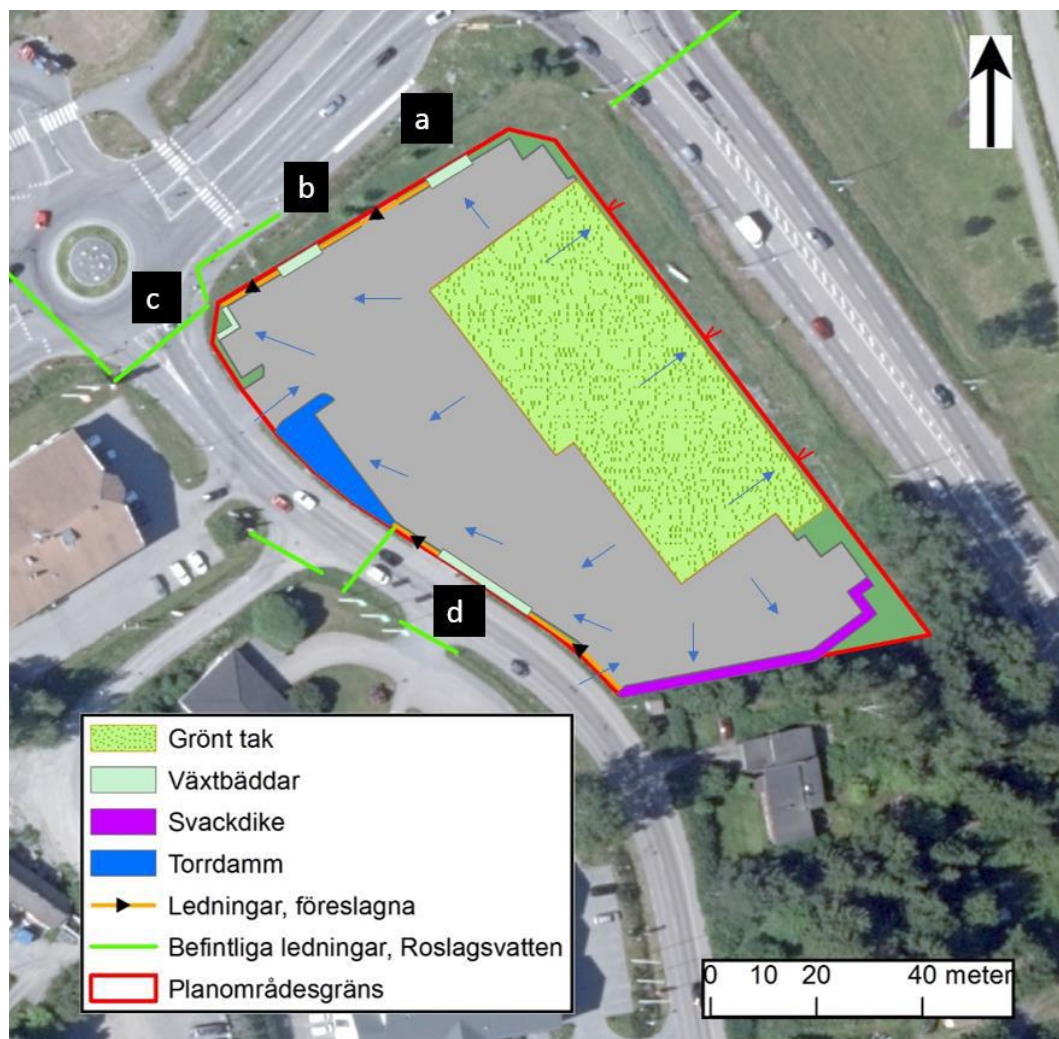
Roslagsvatten har utformat kravet att högst 20 l/s per reducerad area får avledas till det allmänna dagvattenledningsnätet från planområdet. För detta planområde motsvarar det ett flöde av 12 l/s vid ett klimatkompenserat 10-årsregn. Kravet är satt med tanke på närliggande Runö-Husbydiket som redan idag är hårt belastat och att det nedströms fastigheten ligger ett industriområde som hanterar miljöfarliga ämnen och som dessutom bedöms vara översvämningskänsligt p.g.a. dess låglänta läge. Efter beräkningar enligt Svenskt Vattens P110 innebär det att 144 m³ dagvatten måste omhändertas inom området.

Föroreningsberäkningar för planområdet med föreslagna dagvattenhanteringsåtgärder visar att dagvattenkvaliteten kan uppfyllas, samt att föroreningsmängder från planområdet kan minskas vid användning av föreslagna reningsåtgärder.

Förslag på åtgärder

Nedan presenteras principlösningar som har som utgångspunkt att minska planområdets förorenings- och flödesbelastning med hänsyn tagen till framtida klimatförändringar samt att omhänderta/fördröja 144 m³.

De dagvattenlösningar som presenteras i Figur 7 är förslag och de kan ersättas.



Figur 7. Principskiss över systemlösning för dagvattenhantering efter ombyggnation. Generella rinnriktningar över avrinningsytor visas med blå pilar. Förslag på nya dagvattenledningar inom planområdet visas med orangea linjer med svarta pilar som indikerar rinnriktning. Bokstäverna (A, B, C och D) markerar varje växtbäddsenshet. Sedan bilden togs fram har mindre ändringar gjorts i situationsplanen.

Grönt tak

Hela handelsbyggnaden föreslås täckas med grönt tak. Gröna tak är täckta med olika sorters vegetation som kan bidra till att på årsbasis rena och minska mängden dagvatten som når ledningsnätet. Gröna tak omhändertar inte bara dagvatten utan bidrar också till byggnadens isoleringsförmåga, avkylande effekt under värmeböljor, bullerdämpning och till biologisk mångfald (Uppsala, 2014 och SMHI, 2018). För föreslagna handelsbyggnad föreslår dagvattenutredningen extensiva gröna tak med ett djup om minst 12 cm. Ett extensivt grönt tak kan utformas på olika sätt, men har konservativt räknat en porositet på 0.2 (Stockholm stad, 2017) vilket i det här fallet leder till omhändertagande av 58 m³ dagvatten. Takets karakteristika beskrivs i Tabell 1. Då taket är mättat leds vatten från taket ut mot grönytan bakom byggnaden via stuprör försedda med utkastare. Stuprören ska ha ett avstånd om 10–15 m.

Tabell 1. Det gröna takets karakteristika.

Yta (m ²)	Tjocklek (m)	Porositet	Tillgänglig dagvattenvolym (m ³)	Dimensionerat regndjup (mm)
2420	0.12	0.2	58	24

Nedsänkta växtbäddar

En växtbädd kan beskrivas som en grund försänkning i landskapet som inte bara bidrar till grönskan utan också till fördröjning och rening av dagvatten som leds ytledd till växtbäddarna genom planerad höjdsättning. I utredningen föreslås ett filtrerande material med en porositet på 0.2 som täcks med vegetation. Översvämningsytan har ett djup på 20 cm och bör enligt Boverket inte göras djupare p.g.a. säkerhetsskäl. Minsta anläggningsdjup för en växtbädd är 1 meter. Totalt fyra enheter växtbäddar föreslås anläggas i planområdets norra och västra del för att ta om hand om dagvatten från parkeringens norra och västra ytor. Växtbäddarna föreslås en total yta om 70 m². Detta möjliggör fördröjning och rening av totalt 38 m³ dagvatten. Varje växtbädds karakteristika beskrivs i Tabell 2 nedan.

Tabell 2. Växtbäddarnas karakteristika.

Enhet	Yta (m ²)	Tillgänglig dagvattenvolym (m ³)	Ansluten avvattning yta (m ²)	Dimensionerat regndjup (mm)
A	14	7.5	382	24
B	14	7.5	382	24
C	10	6	282	24
D	32	17	882	24

Svackdike

Svackdiken har förmåga att fördröja, rena och avleda dagvatten (trög avledning). De bidrar också till ökad grundvattenbildning. Dimensionerande regnvolum ska rymmas i fördröjningsvolymen för att ta höjd för den intensiva nederbörd med en intensitet som överstiger infiltrationshastigheten i svackdiket. Ett svackdike bidrar även till biologisk mångfald och skapar bra ytor för snölagring under vintermånaderna. Svackdiket bör anläggas i planområdets sydöstra del för att ta om hand om dagvatten från den södra parkeringsytan och vatten från grönområdet söder om planområdet. Diket placeras i den aktuella lågpunkten och kommer därför bidra till att förbättra översvämningssituationen vid kraftigare nederbördstillfällen. Ytterligare beskrivning av svackdiket återfinns i Tabell 3 nedan.

Tabell 3. Svackdikets karakteristika.

Längd (m)	Släntlutning	Tillgänglig dagvattenvolym (m ³)	Ansluten avvattning yta (m ²)	Dimensionerat regndjup (mm)
60	1:3	21	914	27

Torrdamm

En torrdamm är en nedsänkt grönyta som har god förmåga att fördröja dagvatten. Rening sker främst genom sedimentation, men om vatten tillåts infiltrera ökar reningsförmågan. Ytan bör utformas med gräs och halvgräs och lutningen bör inte

vara mer än 10 grader. Torrdammen bör anläggas i grönytan i planområdets västra kant för att ta om hand om dagvatten från den västra delen av parkeringen. Då marken består av lera som har låg infiltrationsförmåga bör torrdammen förses med ett bräddutlopp som kan leda bort överflödigt vatten. Precis som svackdiket bör torrdammen förses med en dränvattenledning som kan ansluta till dagvattennätet. Dammen beskrivs ytterligare i Tabell 4 nedan.

Tabell 4. Torrdammens karakteristika.

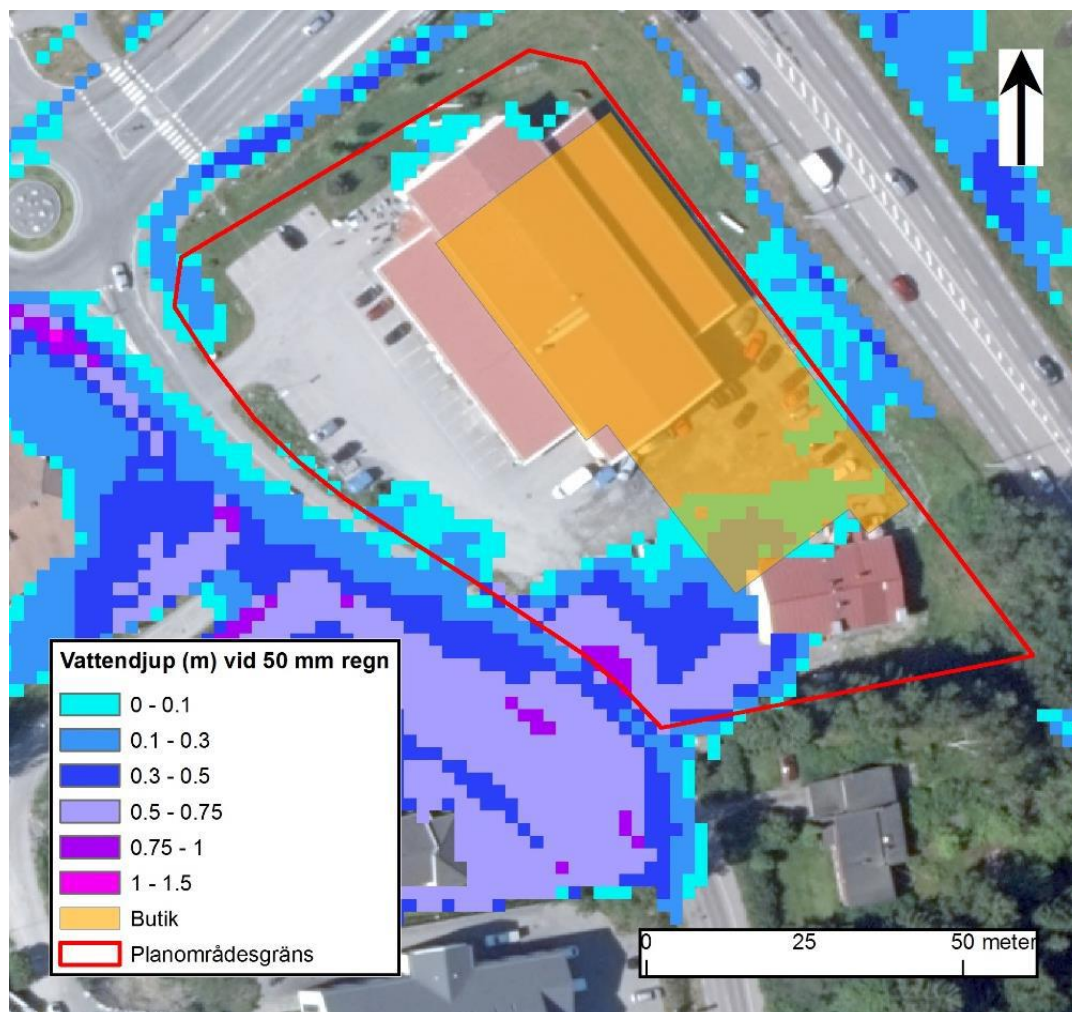
Yta, minimum (m ²)	Tillgänglig dagvattenvolym (m ³)	Ansluten avvattningsyta (m ²)	Dimensionerat regndjup (mm)
81	27	1439	24

Ytbeläggningar

Parkeringsytor ska beläggas med genomsläppliga ytor, exempelvis rastersten, och övriga hårdgjorda ytor bör ersättas med ytbeläggning med lägre avrinningskoefficient än 0,8. Max 80 % av fastigheten får hårdgöras.

Höjdsättning

Utförd översvämningsanalys visar att fastigheten utgör en del av en större lågpunkt där dagvatten ansamlas vid större nederbörds mängder, se figur 8. Det är därför viktigt att projekterad byggnation höjdsätts med hänsyn till denna lågpunkt och den påtagliga översvämningsrisken. Byggnadens färdiga golv (FG) behöver ligga ovan gatunivå och närmast fasaden (3 m) ska marken ha en lutning på minst 1:20 (Svenskt Vatten 2011b). Vid ett 50 mm regn kan vattensamlingen i lågpunkten bli stående upp till + 8.08 m.



Figur 8. Planen innebär att handelsbyggnaden (orange) byggs i områdets lågpunkt, som fylls med vatten, vars utbredning vid ett 50 mm regn visualiseras ovan.

För att säkerställa att nybyggnationen inte drabbas av översvämning, att planområdet inte tränger undan mer vatten än idag samt att vatten rinner till föreslagna dagvattenlösningar gjordes en ny höjdsättning av planområdet. Butiken gavs ett FG på + 8.3 m för att hamna över översvämningnivån på + 8.08 m. En planbestämmelse om att färdigt golv i huvudbyggnad inte får placeras lägre än +8.3 m har formulerats i plankartan. Parkeringen runt fasaden höjdsattes sedan för att vatten ytledes ska kunna ledas från byggnaden. Norra delen av parkeringen lutar mot föreslagna växtbäddar längs med planområdets norra del. Västra delen av parkeringen bör luta så att dagvatten leds mot föreslagen växtbädd och torrdamm i planområdets västra kant. Parkeringens södra del leder vatten mot föreslaget svackdike i områdets södra del.

Beräkningar har även utförts med 86 mm regn, vilket krävs för att området ska påverka nedströms liggande områden. Översvämningdjupet stiger då till + 8.31 m. Ska byggnaden klara nederbördsmängder på 86 mm bör FG höjas till > + 8.31 m.

Sammanställning av fördröjning och dimensionerat flöde

För att få en bättre översikt av principlösningarnas inverkan jämförs hela områdets fördröjningsförmåga (med föreslagna principlösningar) med fördröjningskrav i Tabell 5 nedan.

Tabell 5. Områdets samlade magasineringsförmåga med föreslagna dagvattenåtgärder.

Yta	Tillgänglig dagvattenvolym (m ³)	Dimensionerat regndjup (mm)
Grönt tak	58	24
Växtbäddar	38	24
Svackdike	21	27
Torrdamm	27	24
Totalt	144	-
Krav	144	24 mm per enhet

Då dagvattenlösningarna ligger inom tomtgränsen ska fastighetsägaren ansvara för skötsel av samtliga anläggningar och deras respektive ledningar som ansluter till Roslagsvattens serviser.

Dagvattenflöden

De dimensionerade flödena från planområdet ökar efter exploatering. Planområdet genererar i dagsläget ett dimensionerat flöde som motsvarar 119 l/s vid ett 10-min 10-årsregn. Detaljplanen skulle leda till ett dimensionerande flöde om 171 l/s. Detta kan förklaras med en något förändrad markanvändning där både tak- och parkeringsyta ökar, vilket bidrar till ökningen av det dimensionerade flödet. SMHI förutspår mer intensiva regn i framtiden vilket kommer att leda till ökade dimensionerade flöden. För att minimera framtida översvämningrisker tar flödesberäkningarna efter exploatering därför hänsyn till ett klimatpåslag om 25 %, vilket leder till att de dimensionerat flöde ökar ytterligare efter exploatering. För planerad exploatering avser beräkningarna flöden utan LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten). Med föreslagna dagvattenåtgärder genererar området ett dimensionerande flöde på totalt 68 l/s, vilket motsvarar en minskning med 43 % jämfört med dagsläget. På så sätt kommer inte markavvattningsföretaget (krondiket) påverkas med ytterligare flöden av exploateringen.

Föroreningar

Planerad exploatering får inte leda till en försämring av vattenkvaliteten i recipienten eller äventyra dess möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna. I Österåker kommun finns än så länge inga specifika riktvärden för en recipient att förhålla sig till när det gäller dagvattenutsläpp. Ett annat tillvägagångssätt som därför tillämpats i föreliggande utredning är att jämföra föroreningsbelastning för befintlig situation med föroreningsbelastning efter planerad exploatering, med- och utan dagvattenåtgärder.

Målsättningen har varit att dimensionera reningsanläggningar på kvartermark som lokalt omhändertar och renar dagvattnet så att ingen belastningsökning sker i fallet efter exploatering med hållbara dagvattenlösningar. Särskild hänsyn har tagits till de ämnen som recipienten är känslig för – fosfor, kvicksilver, kväve, PBDE och TBT.

För att få en bra uppfattning av hur en recipient påverkas av en exploatering behöver man titta på förorenande ämnens totala belastning (kg/år), se Tabell 6. Genom att studera föroreningsbelastningen inkluderas både åtgärder för att reducera föroreningsmängderna genom olika reningsåtgärder och åtgärder som reducerar totala mängden avrinning.

Tabell 6. Beräknad föroreningsbelastning före exploatering, efter exploatering utan LOD-lösningar och efter exploatering med föreslagna LOD-lösningar. Rödmarkerade siffror visar att belastningen blir högre än dagsläget, grönmarkerade siffror att belastningen blir lägre än dagsläget och svarta siffror oförändrad belastning.

Ämne	Enhet	Före exploatering	Efter exploatering – utan LOD	Efter exploatering – med LOD
P	kg/år	0.33	0.37	0.31
N	kg/år	4.5	4.9	4.3
Pb	kg/år	0.06	0.07	0.02
Cu	kg/år	0.08	0.1	0.05
Zn	kg/år	0.3	0.4	0.1
Cd	kg/år	0.002	0.002	0.0004
Cr	kg/år	0.03	0.04	0.02
Ni	kg/år	0.03	0.04	0.01
Hg	kg/år	0.0001	0.0001	0.00008
SS	kg/år	290	350	96
Olja	kg/år	1.5	1.8	0.6
PAH16	kg/år	0.007	0.008	0.004
BaP	kg/år	0.0001	0.0002	0.00006
PBDE	kg/år	0.000002	0.000002	0.000001
TBT	kg/år	0.000007	0.000008	0.000004
As	kg/år	0.01	0.011	0.005

Beräkningarna visar att exploateringen medför en generell ökning av föroreningsbelastningen. För att minska den framtida belastningen måste därför hållbara reningsåtgärder vidtas. Efter föreslagna reningsåtgärder minskar belastningen av samtliga förorenande ämnen jämfört med dagsläget. Belastningen av de för recipienten viktiga ämnena kvicksilver, PBDE, TBT och Arsenik minskar med 20 %, 50 %, 40 % respektive 50 %. Förutsatt att allt dagvatten avrinner genom de föreslagna reningslösningarna kommer dagvattnet från fastigheten vara renat och inte belasta krondiket eller recipienten Trälhavet. Miljö kvalitetsnormer för vatten i vattenförekomsten Trälhavet kommer på så sätt inte påverkas negativt gällande ekologisk och kemisk status.

Avfall

Hantering av avfall sker inom kvartersmark och hushållsavfall hämtas av entreprenör anlitad av Roslagsvatten AB. Avfallshantering ska placeras så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor minimeras vid tillträde och transporter. Lastzon för sophämtning ska om möjligt samordnas med eventuella varutransporter. Avfallsbehållare och dylikt placeras och skärmas av och utformas med omsorg för att inte exponeras mot besökare av området.

Energiförsörjning

Området elförsörjs idag genom E.ON, elledningar finns längsmed Rallarvägen och ny bebyggelse kan ansluta till dessa.

Planområdet ligger inte i anslutning till utbyggt fjärrvärmenät.

Tele- och IT-infrastruktur

Planområdet ligger inom utbyggt område för fiber med befintliga ledningar i Rallarvägen, ny bebyggelse kan ansluta till dessa. I det fall befintliga teleledningar behöver flyttas på grund av detaljplanens genomförande bekostas det av Exploatören.

Hälsa och säkerhet

Skred, ras och sättningsbenägenhet

Planområdet ligger inte inom utpekade riskområde för ras eller skred.

Då marken i planområdet huvudsakligen består av jordarten lera föreslår Sweco geotekniska undersökning (Geotekniskt PM, Sweco, 2018-09-03) att byggnaderna grundläggs med spetsbärande pålar. Pålarna kan antas nedtränga till berg. Vid dimensionering av pålarna tillämpas angivna materialparametrar i utredningen ovan. Pålarna dimensioneras för negativ mantelkohesion. Byggnaden ska förses med normal dränering.

Om mark läggs på ungefär samma nivå som nuvarande bedöms endast små sättningar uppkomma.

Översvämning och erosion

Planområdet ligger inte inom utpekade riskområde för översvämning eller erosion.

Förorenad mark

Då delar av marken är utfylld med okända massor har jordanalyser tagits i sex provpunkter. Resultatet från analyserna visar på att jordmassorna innehåller föroreningar och endast är lämpliga för mindre känslig markanvändning (MKM). Då framtida användning kommer att utgöras av handel och kontor klarar massorna gällande riktvärden och kan således ligga kvar inom planområdet. Förorenade massor får inte återanvändas utanför området utan godkänd anmälan. Om förorenade överskottsmassor lämnar området måste de tas till en godkänd mottagningsanläggning för förorenade massor.

Jorden är sulfidhaltig och skyddsåtgärder behöver vidtas i samband med schakt nedåt i marken och vid uppläggning av massor för att hindra utsläpp av surt lakvatten. Sulfidhaltiga överskottsmassor får endast lämnas till en godkänd mottagare med tillstånd att ta emot icke inert avfall.

Radon

I samband med planarbetet har risken för radon inte utretts närmare och en risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen planeras att ställas ut för samråd under hösten 2020 och enligt nuvarande tidsplan beräknas detaljplanen bli antagen av kommunfullmäktige under hösten 2021.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens ”giltighetstid” kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och fastighetsägaren har då ej rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap

Detaljplanen för Runö 7:123 omfattar enbart kvartersmark.

Ansvarsfördelning

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Österåkers kommun, nedan kallad Kommunen och Fastighetsbolaget Rallarvägen 40 AB, nedan kallad Exploatören. Exploateringsavtalet avser reglera exploatörens åtaganden avseende ombyggnad av gång- och cykelväg vid infarterna till fastigheten Runö 7:123 på grund av ökat trafikflöde. Vidare reglerar avtalet säkerhetsåtgärder i form av stödmur eller dylikt längs med väg 276 och fastighetsbildningsåtgärder.

Exploatören har det ekonomiska och administrativa ansvaret för utbyggnad av kvartersmark i enlighet med detaljplanen, de tecknade avtalen samt dess bilagor.

Sammanställning av planens konsekvenser

Ekologiska konsekvenser

Vid behovsbedömningen konstaterades det att planförslaget inte kommer medföra betydande miljöpåverkan. Ur ekologiskt perspektiv innebär det att inga naturvärden kommer att påverkas markant. Det har varken konstaterats värdefulla naturtyper eller värdefulla arter i närliggande omgivning. Inte heller några spridningssamband finns fastställda inom planområdet.

Planförslaget kommer endast att innebära en mindre ökning av andelen hårdgjorda ytor. I en dagvattenutredning framkommer det att med föreslagna fördröjningsåtgärder kommer både flödet och föroreningshalterna i dagvattnet att minska. Mer detaljerad information framkommer under rubriken ”Dagvatten”.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms få positiva konsekvenser ur ett socialt perspektiv då det möjliggör nya arbetstillfällen i centrala Åkersberga där tillgången till service och kollektivtrafik anses vara relativt god.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark, vilket innebär att inga kostnader uppkommer för kommunen för varken anläggande eller drift och underhåll inom detaljplaneområdet.

Fastighetsägarna svarar för kostnaden för iordningställandet av gång- och cykelväg, säkerhetsåtgärder i form av stödmur eller dylikt längs med väg 276 och fastighetsbildningsåtgärder samt kostnader för omhändertagande av dagvatten, anslutning till allmänt VA-system och bygglov.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplaneområdet omfattas av fastigheterna Runö 7:123 och del av Runö 7:108. Del av Runö 7:108 får ändrad markanvändning från allmän plats betecknad huvudgata till kvartersmark för handel och kontor.

Fastigheten Runö 7:123 omfattas endast av kvartersmark och belastas inte av servitut eller andra nyttjanderätter. Fastigheten Runö 7:123 kommer få möjligheten att överta mark från Runö 7:108. Åtgärden illustreras på bild nedan.



Figur 9. Illustration över föreslagen fastighetsbildningsåtgärd

Föreslagen fastighetsbildningsåtgärd:

Från fastighet	Till fastighet	Area
Runö 7:108	Runö 7:123	Ca 240 kvm

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av en projektgrupp på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning bestående av planarkitekt, mark- och exploateringsingenjör, trafikplanerare, miljö- och hälsoinspektör, bygglovshandläggare och miljöplanerare.

Maria Bengs
Planchef

Sara Hägg
Planarkitekt

Matilda Johansson
Exploateringschef

Anna Wiström
Exploateringsingenjör