



Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Amanda Docherty

Datum 2015-07-06

Dnr 2015/0189-218

Till Kommunstyrelsens planarbetsutskott

Planbesked för Runö 7:82

Sammanfattning

Fastigheten Runö 7:82 ligger inom Runö industriområde i centrala Åkersberga och väntas uppgå i framtida detaljplaner över Kanalstaden. Ansökan avser ändring av gällande detaljplan från småindustri till bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus med ca 100 bostäder samt garage under mark. En förfrågan om butikshandel och segelmakeri ingår också i ansökan, verksamheter som redan idag bedrivs på fastigheten. Ägare är Roslagens Marincenter AB.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva detaljplan för Runö 7:82 lämna **positivt planbesked**, det vill säga att planförfrågan kan prövas i detaljplan.
2. Avgift för planbesked är 13 350 kr enligt plan- och bygglovstaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för bostäder, garage under mark samt viss handel på fastigheten Runö 7:82. Eftersom den berörda fastigheten omfattas av pågående strukturplanearbete för Kanalstaden, bör den dock inte planläggas separat, utan uppgå i detaljplan för Kanalstadens utvecklingsetapper. Detaljplanearbetet beräknas kunna påbörjas tidigast 2018.

Med hänsyn till förmodad markförorening inom området bedöms planen kunna innebära betydande miljöpåverkan. Utredning av föroreningar ska göras innan ett detaljplanearbete påbörjas. Bedöms detaljplanen innebära betydande miljöpåverkan hanteras ärendet med utökad förfarande; annars hanteras det med standardförfarande.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse eller strida mot kommunens översiktsplan. Kostnad för detaljplan kommer att utredas. Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

Bilagor

Bilaga 1. Ställningstagande för Runö 7:82, daterat 2015-07-06.

Bilaga 2. Översiktskarta.

Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef

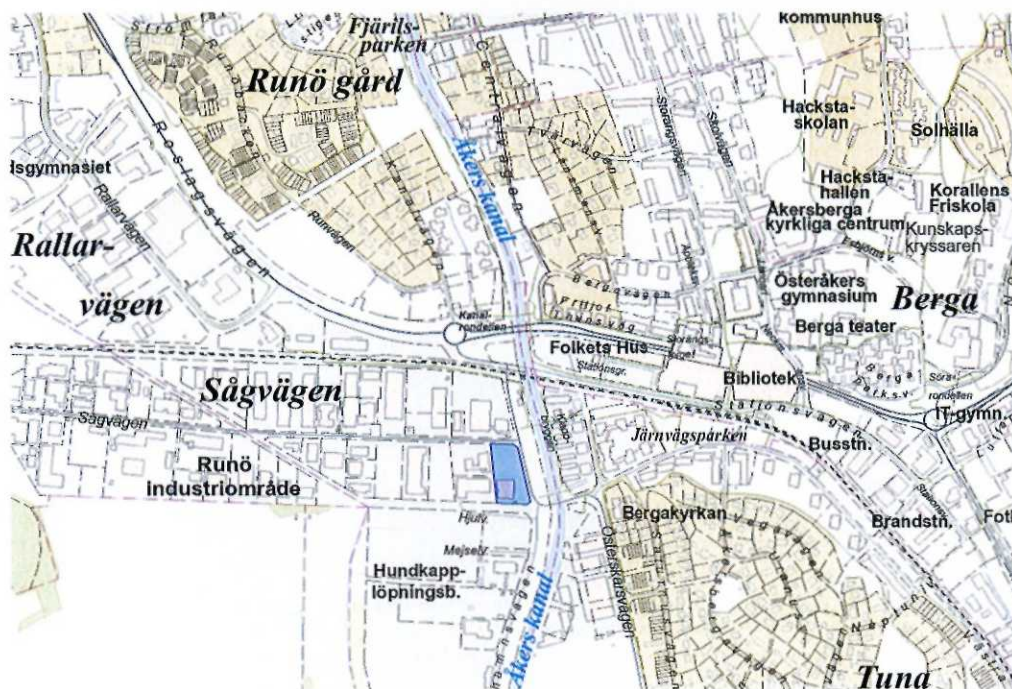
Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Plan- och exploateringsenheten

Ställningstagande gällande planbesked för Runö 7:82

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning för fastigheten Runö 7:82 med bostäder, parkering i garage samt viss handel. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

Bakgrund och nulägesbeskrivning

Fastigheten på 5,7 ha ligger i centrala Åkersberga; på södra sidan av Sägvägens början, strax väster om Åkersberga kanal. Idag bedrivs butikshandel med marin anknäytning samt kapellmakeri på fastigheten.



Översiktskarta med planbeskedsområdet i lila.

Föreslaget projekt

Förslaget omfattar flerbostadshus med ca 100 bostäder samt garage under mark. Önskemål finns även om att tillåta viss handel och kapellmakeri. För att möjliggöra detta krävs en ändring av gällande planbestämmelser, som idag endast medger industriändamål på fastigheten.

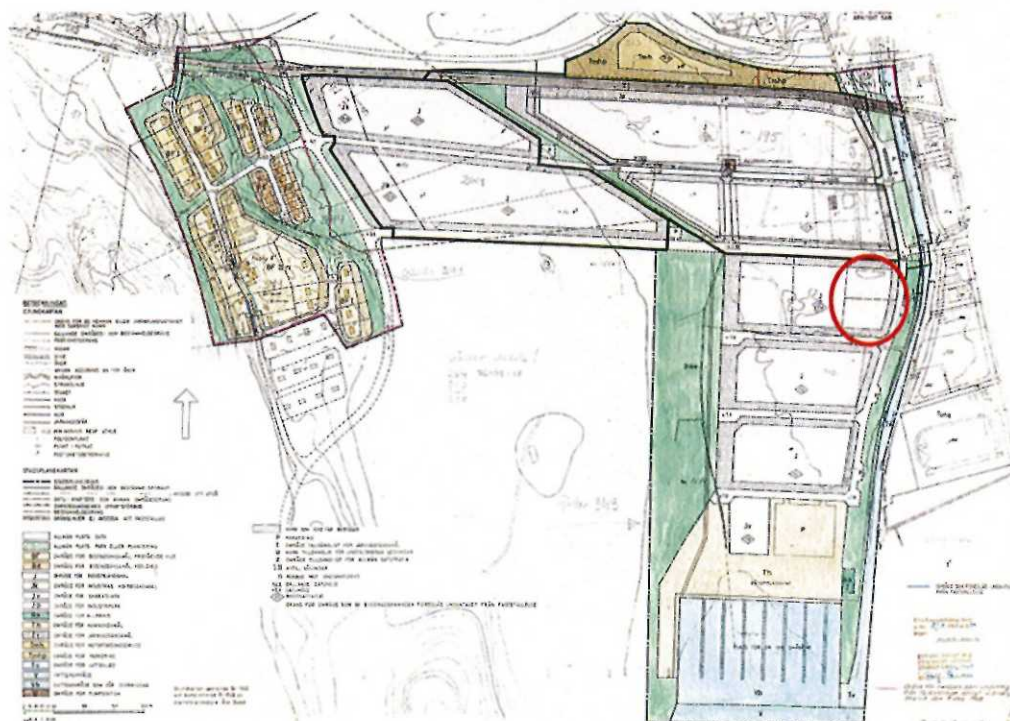
Gällande planer

För området finns en gällande stadsplan: Runö industriområde samt del av Husby 4:14 m.fl. fastställd 1968 (plannummer 195). För fastigheten medges industriverksamhet (se illustration nedan).

I översiktsplanen från 2006 poängteras att bebyggelsen i de centrala delarna av Åkersberga bör ha en högre exploateringsgrad och ökad "stadsmässighet" och i dagsläget pågår projektering samt byggnation av Östra Kanalstadens etapp 1 (plannummer 451) strax sydost om Runö 7:82. Just nu pågår arbetet med att ta fram en strukturplan för västra Kanalstaden. I strukturplanen ingår fastigheten i de områden som bör planeras för bostadsändamål.

Så här står det i översiktsplanen angående planer för Kanalstaden:

"Under planperioden kan en successiv omvandling förväntas av industrimarken längs Sägvägen. I strukturplanen för Kanalområdet väntas bostäder bli dominerande längs Åkersberga kanal."



Gällande plan för Runö industriområde, plannummer 195, med berörd fastighet inringad.



Runö 7:82 inringad i rött och östra Kanalstadens etapp 1, där projektering och byggnation pågår.

Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Berörd fastighet ligger cirka 300 meter från Åkersberga centrum med kommersiell och offentlig service, Roslagsbanans station Åkersberga samt busscentral.

Trafik

Trafiksituationen kring berörd fastighet kommer att förändras i takt med Kanalstadens utbyggnad. I detta tidiga skede är det svårt att beskriva situationen i relation till fastigheten, men mycket goda förutsättningar förväntas i området.

Teknisk försörjning

Till Runö industriområde går Roslagsvattens VA-ledningar och framtida utbyggnad kan bli aktuell på sikt. Fastigheten ingår inte dagvattennätet, men omfattas av pågående dagvattenutredning för Västra kanalstaden (Roslagsvatten och Tyréns).

Påverkan på riksintressen och allmänna intressen

Inga riksintressen berörs av föreslaget projekt. Förutsättningarna för natur- och kulturvärden väntas förändras i takt med Kanalstadens utveckling, vilket i sin tur kan leda till att vissa allmänna intressen berörs.

Förvaltningens slutsatser

Ansökan avser flerbostadshus med garage under mark och viss handel på redan ianspråktagen mark i ett centralt läge i Åkersberga. Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detta i en framtida detaljplan.

Eftersom den berörda fastigheten omfattas av pågående strukturplanearbete för Kanalstaden, bör den inte planläggas separat, utan ingå i planarbetet med Kanalstadens olika etapper. Detta leder till att någon tidplan för framtida planering inte kan ges.

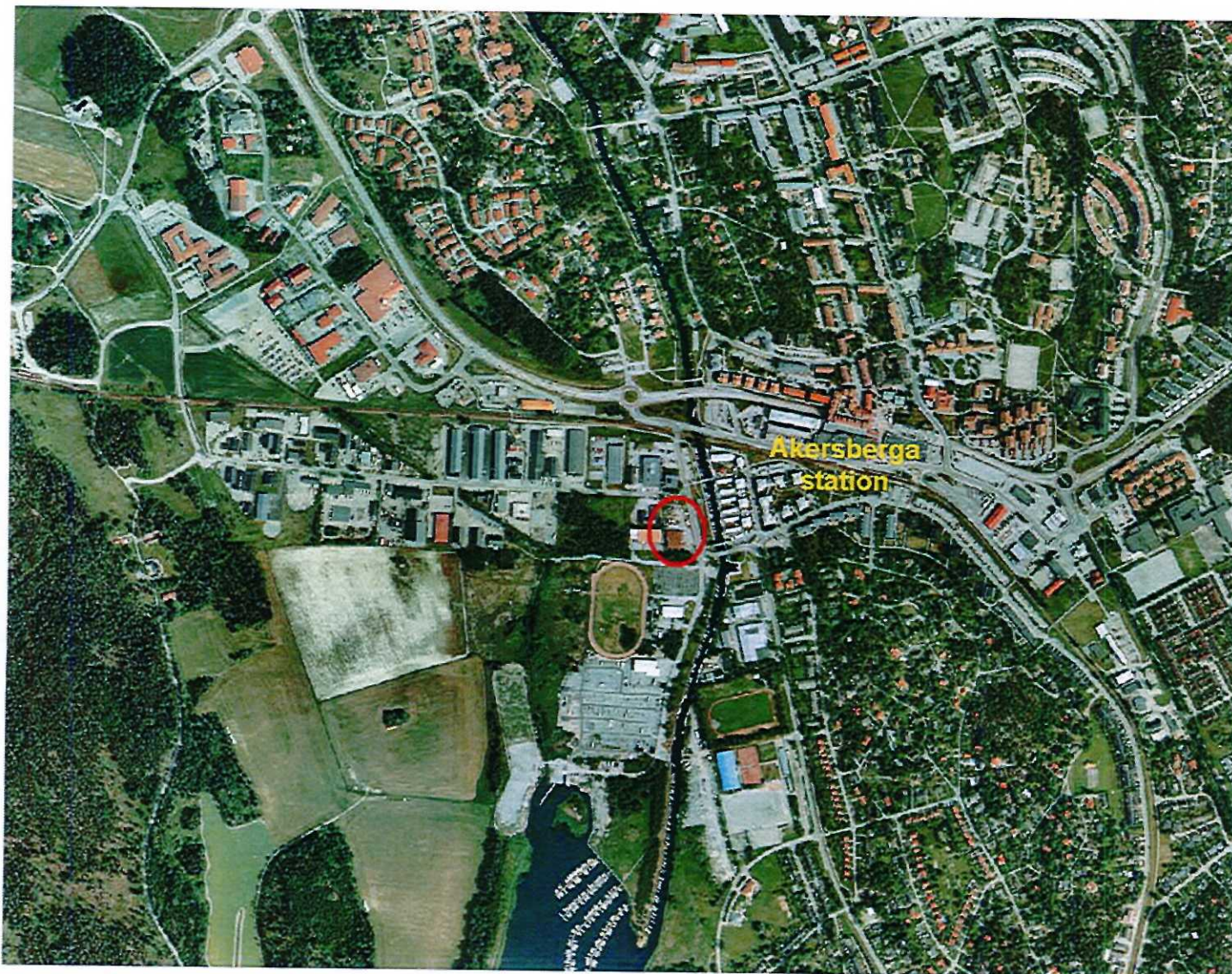
Med hänsyn till förmodad markförorening inom området bedöms planen kunna innebära betydande miljöpåverkan. Utredning av föroreningar ska göras innan ett detaljplanearbete påbörjas. Bedöms detaljplanen innebära betydande miljöpåverkan, hanteras ärendet med utökat förfarande. Ytterligare frågor som ska utredas är huvudmannaskap, eventuella ändringar i Kanalstadens infrastruktur samt kostnad för planarbete.

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

David Lanthén
T.f. Planchef

Amanda Docherty
Planarkitekt

Bilaga 2



Översiktskarta med Runö 7:82 markerad med en röd cirkel.