


Förstudierapport för Tuna

6:151 m.fl.



Projektbeställare	Fredrik Nestor
Upprättat av	Sara Larsson
Datum	2019-03-06
Objektnummer	82351
Diarienummer	KS 2019/0063
Godkänd av styrgrupp	2019-03-06

Innehållsförteckning

1. Bakgrund	3
1.1 Tidigare ställningstaganden	5
2. Föreslaget projekt	6
3. Förutsättningar	7
3.1 Nuvarande markanvändning.....	7
3.2 Nationella och regionala intressen	11
3.3. Planer och program.....	11
3.3 Natur- och kulturmiljö.....	15
3.5 Kommunikationer	16
3.6 Service	17
3.7 Teknisk försörjning	18
4. Projektets syfte och mål.....	19
5. Preliminär tidplan och kostnader.....	20
6. Risker	20
7. Förvaltningens slutsatser.....	21

I. Bakgrund

Denna förstudie omfattar fastigheterna Tuna 6:141, 6:150, 6:151, 6:72 och 6:2 samt Västra banvägen och parkområdet på Tuna 3:1 och utgör en bilaga till beslut om planuppdrag för detaljplan. En förstudie syftar till att beskriva förslag till projekt, vilka förutsättningar som finns, utredningsbehov etc. Områdena som berörs i denna förstudie medger småindustri i två våningar samt i en av fastigheterna (Tuna 6:72) tillåts bostäder och park eller planering (Tuna 3:1). Syftet med förstudien är att undersöka förutsättningarna för att upprätta ny detaljplan för att möjliggöra en utveckling av flerbostadshus med lägenheter i detta centrala och stationsnära läge samt att undersöka möjligheten att Västra Banvägen och parkområdet på fastigheten Tuna 3:1 ändars till kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsområdet för den berörda förstudien ligger lite mer än 1 kilometer från Åkersberga centrum strax norr om Roslagsbanans station Tuna gård. Sammanlagt har fastigheterna för förslagna flerbostadshusområdet en yta på cirka 0,7 hektar



Figur 1. Preliminärt planområde i förhållande till Åkersberga centrum osv.



Figur 2. Preliminära planområdet.

1.1 Tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsens arbetsutskott lämnade år 2012 negativt planbesked för fastigheten Tuna 6:151. Ansökan gällde då en ändring av plan för del av området, från småindustri till småindustri och bostad. Det bedömdes olämpligt att tillåta bostäder inom industriområdet eftersom bostäderna bland annat riskerade att utsättas för buller och störningar från de pågående verksamheterna.

År 2015 inkom en ny ansökan om att utveckla området för enbart bostäder. I ansökan hade planområdet utvidgats till att även omfatta Tuna 6:141, 6:150, 6:2 och 6:72. Då lämnades ett positivt planbesked under förutsättning att samtliga fastighetsägare är överens om utvecklingen som helhet och att man tar ett helhetsgrepp för att få till ett så bra förslag som möjligt.

2. Föreslaget projekt

I förslagna projektet prövas en ändring av befintlig detaljplan för småindustri till bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus för området som helhet.

3. Förutsättningar

3.1 Nuvarande markanvändning

Planområdet består delvis av fem fastigheter med byggnader som används av olika företag. Företagen som i dagsläget använder byggnaderna är *Roslagens båt & fritid*, *Fluorweb*, *Ostkustens elektriska AB* och *Stockholm utemiljö AB*. Fastigheterna ägs av fastighetsbolaget JM. Alla fastigheterna har en andel i gemensamhetsanläggningen Tuna ga:4. Denna gemensamhetsanläggning med gång- och cykelbanor, parkeringsplatser, grönområden och 29,2 km väg förvaltas av Österskärs vägförening. I gemensamhetsanläggningen ingår bland annat Västra Banvägen som går längs områdets östra sida, samt ett mindre grönområde som gränsar till området i väster.

På fastigheterna står 13 byggnader av olika storlekar. Två av dem klassas som bostäder, övriga används för olika verksamheter eller är komplementbyggnader. Fastigheten Tuna 6:72 är obebyggd.



Figur 3. Vy från Tunavägen mot grönområdet (Sommar 2017)



Figur 4. Grönområdet ovanför planområdet (Sommar 2017)



Figur 5. Tuna 6:2 (Sommar 2017)



Figur 6. Tuna 6:141 (Sommar 2017)



Figur 7. Tuna 6:150 (Sommar 2017)



Figur 8. Tuna 6:151 (Sommar 2017)



Figur 9. Gränsen mellan Tuna 6:151 och Tuna 6:72 (Sommar 2017)

Den omgivande bebyggelsen är till största del villabebyggelse. Området är redan idag bullerutsatt med anledning av närheten till Roslagsbanan. Om en ändring från småindustriverksamhet till bostäder ska vara möjlig måste åtgärder vidtas mot bullret så att man hanterar riktlinjer för buller.



Figur 10. Roslagsbanan sett från området (Sommar 2017)

3.2 Nationella och regionala intressen

Området ligger invid Roslagsbanan som är klassificerad som riksintresse för järnväg. Roslagsbanan skall därmed skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen enligt 3 kap 8§ andra stycket miljöbalken.

3.3. Planer och program

Enligt Översiktsplanen för 2040 antagen juni 2018 (KS 2014/0321) ligger en utveckling av Tuna 6:151 m.fl. i linje med förslaget där bland annat förtätning i stationsnära lägen pekas ut som en viktig utvecklingsstrategi samt Åkersberga centrum ska utvecklas med attraktiva kvarter med gröna gårdar och lokaler i bottenvåningen. Vidare föreslår översiktsplanen en utveckling av bebyggelse halvtät

för planområdet, se figur 11. Översiktsplanen föreslår även att området kring Roslagsbanans stationer ska stärkas som lokala knutpunkter. Översiktsplanen skriver även att en utveckling av en lokal knutpunkt i området Tuna-Österskär behöver utredas i kommande planläggning vilket vidare måste beaktas vid denna plan. Översiktsplanen har stort fokus på utveckling av hållbara stadsmiljöer nära kollektivtrafik och service. Detta är även förenligt med kommunens deltagande i Sverigeförhandlingen. Intill Roslagsbanans spår och stationerna i Tuna och Österskär kan viss förtätning för att stärka stationslägena medges. Gång- och cykelförbindelser mellan Österskär och Åkersberga stad önskas utvecklas och stärkas.

Bebyggelse halvtät

Ex: Områden med mestadels småhus.

Halvtät bebyggelse i form av småhus (stadsrad-, rad-, par- samt enbostadshus). Möjligt med lägre flerbostadshus vid knutpunkter.

- Tomtstorlekar varierar, t. ex.:
Radhus ca 250-400 kvm (2-3 vån.)
Småhus 800-1500 kvm (1-2 vån.)
- Intill knutpunkter föreslås mer yteffektiv bebyggelse (lägre flerbostadshus eller stadsradhus).



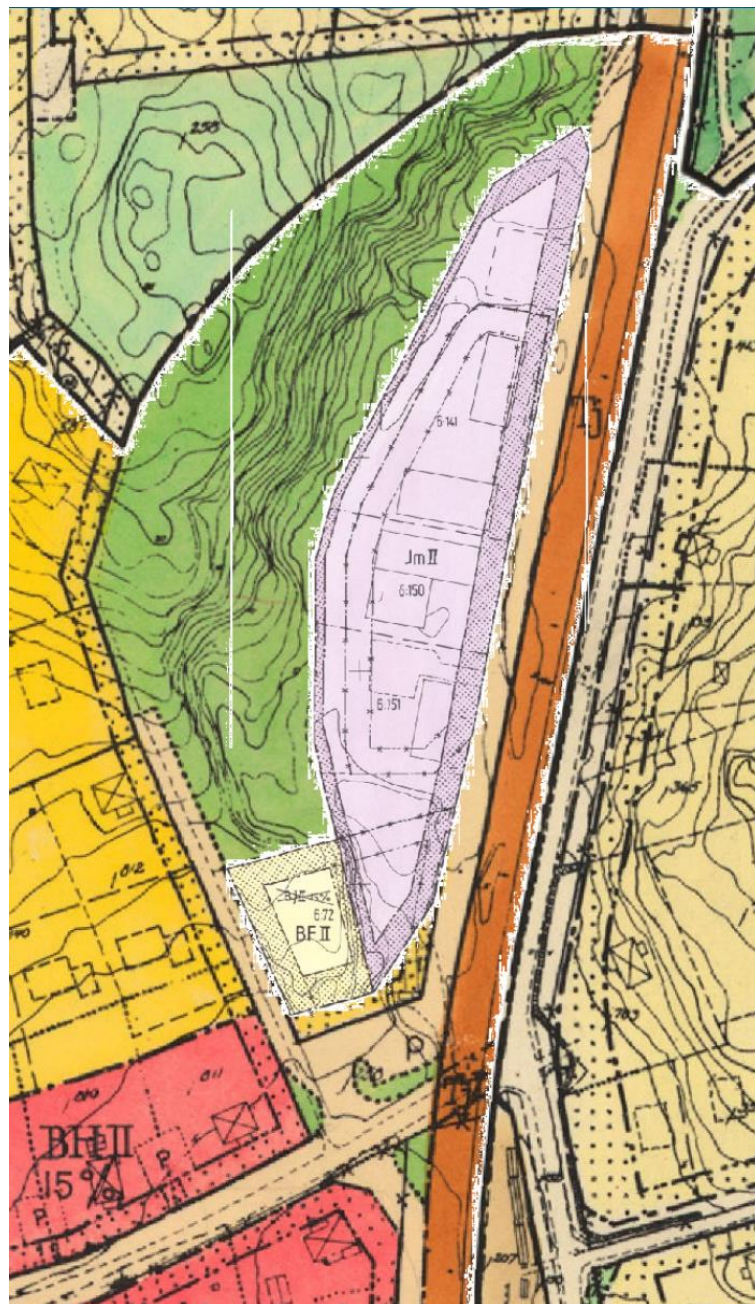
Figur 11. Översiktsplanens beskrivning av ”Bebyggelse halvtät”



Figur 12. Översiktsplanens plankarta med preliminära planområdet inringat i rött.

Området omfattas idag av en detaljplan 379 - för de centrala delarna av Tuna gårdsområdet inom Österskär (delplan IV) fastställd 1996, se figur 13. För de berörda fastigheterna medges ändamål för småindustri i två våningar. Inom en del av fastigheten Tuna 6:72 tillåts ändamål för bostäder. Inom Tuna 3:1 medges park eller plantering. Genomförandetiden för delplanen gick ut år 2001.

Programmet för Åkersberga stad – Centrumområde vara ute på samråd vintern 2019, i detta program föreslås Västra Banvägen utvecklas med bland annat utrymme för framtida busstrafik och GC-väg samt att vägen föreslås övergå till kommunalt huvudmannaskap. Programområdet är lokaliserat cirka 500 meter norr om det aktuella planområdet. Det finns inga andra pågående detaljplaneprojekt intill området.

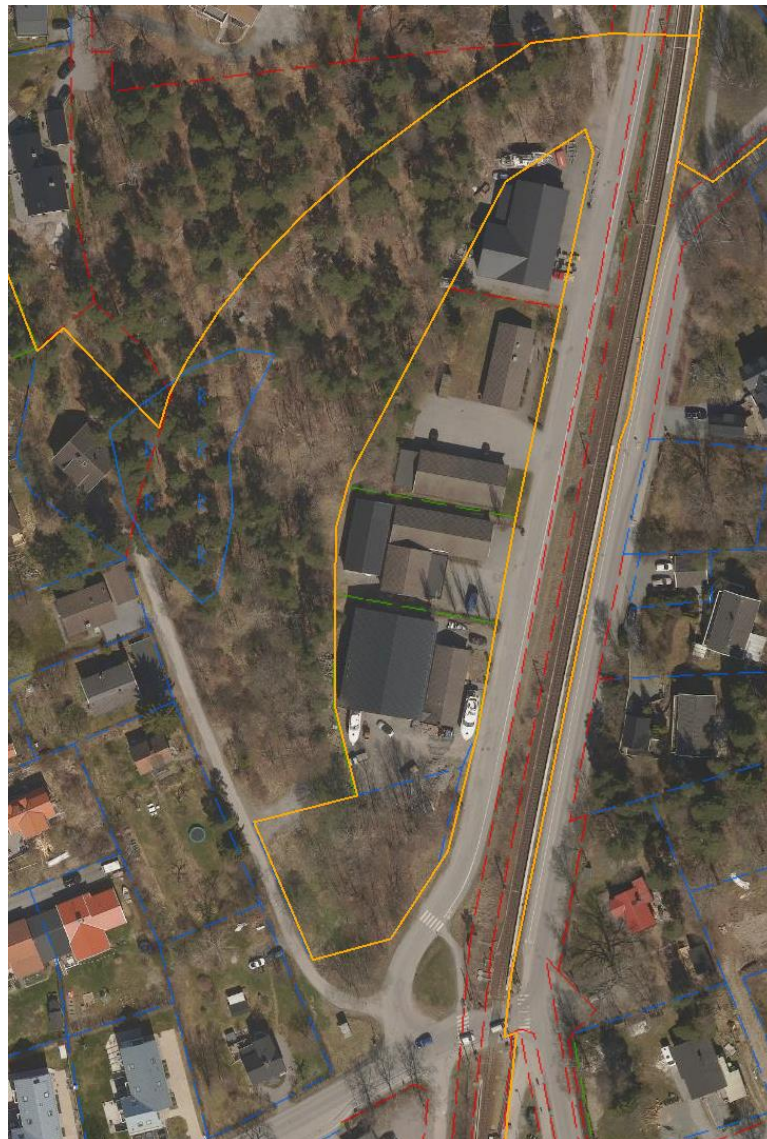


Figur 13. Utdrag ur gällande detaljplan.

3.3 Natur- och kulturmiljö

Väster om området angränsar fastigheterna till ett mindre grönområde som är av enskilt huvudmannaskap och sköts av Österåkers vägförening. Där finns det ett fornminne bestående av ett gravfält (RAÄ NR:55:1), se figur 14. Grönområdet är trädbevuxet och har en kuperad terräng med en brant sluttning ner mot planområdet.

De närmsta två lekplatserna ligger cirka 400 meter norr och nordväst om planområdets mitt. Området ligger nära havet, vilket medför närhet till badplats och båtplatser. Badholmen ligger cirka 500 meter sydöst om planområdets mitt.



Figur 14. Fornminnen i området kring planområdet.

Det fanns sedan tidigare krav på en utredning av solförhållandena för eventuell ny bostadsbebyggelse. Solstudier har gjorts men behövs studeras mer i samband med planarbete.

3.5 Kommunikationer

Roslagsbanans station Tuna gård ligger cirka 100 meter söder om området. Vilket innebär att området ligger i ett mycket kollektivnära läge.

Området kan nås med bil via Västra Banvägen, som passerar områdets östra gräns. Det finns en smal cykelbana och en smal trottoar längs med Västra Banvägen. Gående och cyklister kan även använda GC-nätet längs Österskärsvägen väster om området eller längs Östra Banvägen på andra sidan Roslagsbanan. I samrådsförslaget till programmet för Åkersberga stad – Centrumområde föreslås Västra Banvägen utvecklas med både fortsatt utveckling av GC-väg samt att vägen ska övergå till kommunalt huvudmannaskap, vägen ligger som prio 1 att omvandlas till kommunalt huvudmannaskap. I samma program föreslås även ny busstrafik gå länge med Västra Banvägen, Inom programområdet planeras även ett nytt resecentrum vilket kommer vara nära lokaliserat det aktuella området i denna plan.



Figur 15. Västra Banvägen (Sommar 2017)

Närmsta passage över Roslagsbanan finns strax söder om området. Även på andra sidan Roslagsbanan finns cykelvägar mot Åkersberga centrum och vidare norrut, samt österut mot bland annat Margretelund.

3.6 Service

Åkersberga centrum med kommersiell service som dagligvarubutiker, Systembolaget, restaurang, postservice, bibliotek m.m. finns lite mer än en kilometer norr om området. Det går att ta sig till och från Åkersberga centrum med gång, cykel, buss eller Roslagsbanan (stationen Tuna gård).

Det finns flera förskolor och skolor inom 5-10 minuters gångväg. Inom 10 minuters gångväg finns även fotbollsplan samt sim- och sporthall. Närmsta skolorna är Österskärskolan och Söraskolan.

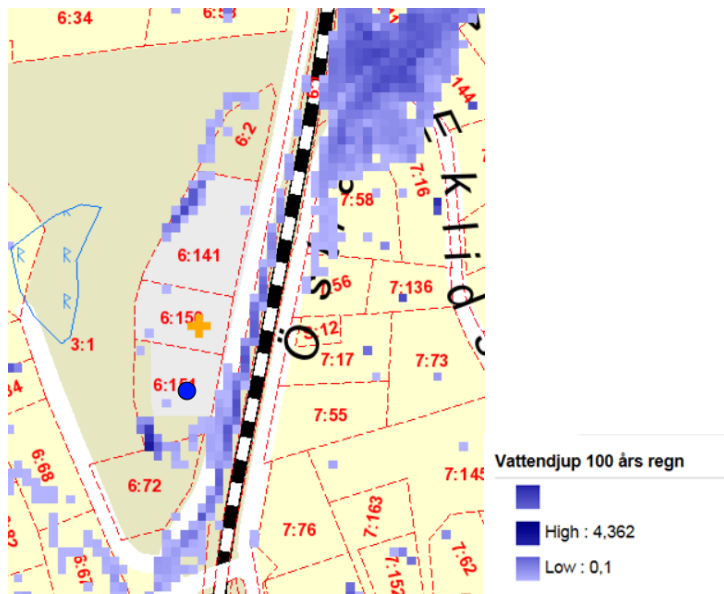
Cirka 250 meter från planområdet på fastigheten Tuna 7:99 prövas en planändring för skoländamål. Planförslaget antogs av kommunfullmäktige den 28 januari 2019 och vann laga kraft den 1 mars 2019.



Figur 16. Områdets lokalisering i förhållande till Åkersberga centrum

3.7 Teknisk försörjning

VA och dagvattenledningar finns utbyggda i området, ledningarnas kapacitet behöver ses över i ett kommande detaljplanearbete. Recipienten för dagvatten är Sätterfjärden som är känslig för närings- och föroreningsbelastning. Inom ramen för detaljplanen bör dagvattenhanteringen planeras och utföras så att utsläppen minskar jämfört med dagens situation. Källare är ur VA-synpunkt olämpligt på grund av risken för dämning. Området bedöms inte ligga inom särskilt riskområde för översvämning vid höga vattenstånd i havet och ej heller större risk för översvämning vid ett 100-års regn.



Figur 17. Vattennivå vid 100-årsregn

Tillgång till tele- och datakommunikation finns. Närmsta fjärrvärme nät är lokaliserat cirka 1 km nordväst om planområdet. Om det är möjligt att koppla på detta fjärrvärmenät får utredas vidare i kommande planarbete.

Strax söder om fastigheten, på andra sidan Tunavägen står en transformatorstation.

4. Projektets syfte och mål

Syftet med projektet är att förbättra och möjliggöra lägenheter i flerbostadshus i ett mycket centralt och stationsnära läge med småstadskaraktär som bidrar till att runt stationen mer attraktivt och levande. Vidare syftar projektet till att undersöka möjligheten att ändra huvudmannaskapet för Västra Banvägen och parkområdet på Tuna 3:1 till kommunalt. Översiktsplanen föreslår även att området kring Roslagsbanans stationer ska stärkas som en lokal knutpunkt vilket detta projekt är i enlighet med. Området har även ett bra läge för lokaler i bottenvåningen för icke störande verksamhet vilket även det är i linje med översiktsplanen.

Målet med projektet är att omvandla områdets användning från småindustri till bostadsändamål och därigenom skapa flerbostadshus i ett mycket stationsnära och centralt läge.

5. Preliminär tidplan och kostnader

Beslut om uppdrag att ta fram detaljplan tas preliminärt under våren 2019.

Därefter kan en grov tidplan se ut enligt nedan:

- Samråd vår 2019
- Granskning hösten 2020
- Antagande vår 2021

Fastighetsägarna står för samtliga kostnader som uppstår vid upprättande och genomförande av detaljplanen. Om planområdets avgränsning innebär att den även innefattar allmän plats utreds en fördelning av kostnaderna kopplad till denna under planarbetet. Kostnader i samband med planens genomförande regleras vid behov i ett exploateringsavtal

6. Risker

Tuna 6:151 har använts för miljöfarliga verksamheter i drygt 30-35 år och MHE (Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten) bedömer att det fortfarande pågår förorenande verksamhet på fastigheten. Det behövs noggrannare undersökning av marken om området ska planläggas.

I dagsläget finns det artesiskt vatten under marken i området. Detta gör det bland annat svårt att uppföra byggnader med källare.

Sammanfattningsvis, risker att ta hänsyn till i kommande detaljplanearbete är:

- Markföroreningar.
- Buller och riskavstånd till Roslagsbanan.

- Geoteknik och dagvatten.
- Artesiskt vatten under området.

7. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom planläggning pröva om flerbostadshus i en skala på mellan 3-5 våningar med lokaler i bottenvåningen är en lämplig markanvändning för fastigheterna inom förslagna planområdet. Samt att undersöka möjligheten att Västra Banvägen och parkområdet inom Tuna 3:1 ändras till kommunalt huvudmannaskap.

Ansökan medför en förtätning av bostadsbebyggelse på redan ianspråktagen mark i ett centralt beläget område i Åkersberga och det finns en stor efterfrågan på bostäder i centrala Åkersberga och i Österskär. Ett tillskott av nya bostäder i detta stationsnära läge kan anses vara positivt. Området ligger även i stationsnära läge, vilket gör det lämpligt för förtätning. En ändrad användning från småindustri till bostäder skulle även kunna ge en positiv inverkan på stadsbilden.

För att kunna skapa en attraktiv helhet och ett smidigt genomförande, samt på grund av förmodade markförorening förutsätts att hela området utvecklas samtidigt då sanering kan komma att krävas av hela området. Det är inte heller önskvärt om bostadsbebyggelse upplåts medan det fortfarande pågår småindustriverksamhet på grund av risken för störningar.

Detaljplanen bedöms inte direkt påverka riksintresse och allmänna intressen eller strida mot kommunens översiktsplan.

Avgränsning

Planområdets avgränsning är preliminär men omfattar i huvudsak av fastigheterna Tuna 6:141, 6:150, 6:151, 6:72 och 6:2. Samt Västra Banvägen och parkområdet inom Tuan 3:1.

Kopplingar andra projekt

Programmet Åkersberga stad, centrumområdet är ett utvecklingsprojekt som pågår och var på samråd vintern 2019. Där föreslås bland annat ett resecentrum med bussterminal samt att Västra Banvägen övergår till kommunalt huvudmannaskap.

Miljöpåverkan

Innan beslut om ändring av tillåten markanvändning till bostadsändamål (känslig markanvändning) ska risker för påverkan på miljö och hälsa i mark och grundvatten undersökas och utredas utifrån riskbedömning för känslig markanvändning. Sökande ska visa att markområdet kan efterbehandlas eller saneras till rimlig kostnad så att området blir lämpligt för känslig markanvändning.

Utredningsbehov

Följande föreslås utredas vid kommande planläggning.

- Buller och risker i relation till närheten av Roslagsbanan.
- VA, kapacitet av ledningar och pumpstationer.
- Dagvatten inom området.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan.
- Hantering av markföroreningar
- Möjligheten att koppla på befintligt fjärrvärmenät.
- Markförhållanden och vibrationer
- Gestaltning och utformning (bland annat med anpassning till solförhållandena och eventuellt behov av skyddsavstånd till Roslagsbanan.
- Utformning med g/c-väg och huvudmannaskap på Västra Banvägen samt huvudmannaskapet på parkområdet på Tuna 3:1.

Planprocessen föreslås ske med standardförfarande i enlighet med de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 januari 2015 (SFS 2014:900)