

Ställningstagande gällande planbesked för Berga 6:527 m.fl.

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning av fastigheterna Berga 6:527, 6:434 och 6:294. Ansökan gäller önskemål om planläggning i form av flerbostadshus om 200-300 lägenheter och aktiva bottenvåningar och gårdar. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

Bakgrund och nulägesbeskrivning

De aktuella fastigheterna är belägna i centrala Åkersberga, ca 500 meter från Åkersberga station och Åkersberga centrum. Fastigheterna omfattar en yta på totalt ca 10 000 kvadratmeter. Fastigheterna Berga 6:527 och 6:294 är obebyggda och används för parkering. Berga 6:434 är bebyggt med kontor. Fastigheterna är i privat ägo.



Karta 1. Översiktskarta över Berga 6:527 m.fl. (Berga 6:527, 6:294 och 6:434).

Föreslaget projekt

Ansökan avser planläggning av fastigheterna Berga 6:527, 6:434 och 6:294 för 200-300 bostäder i 4-5 våningar med möjlighet till en indragen våning, aktiva bottenvåningar med i möjligaste mån kommersiellt innehåll och gårdar som skapar plats för aktivitet.

Gällande planer

Det aktuella området utgör ett centralt läge, nära Åkersberga station och centrum. Enligt kommunens översiktsplan ska centrala Åkersberga utvecklas till en attraktiv modern stad med småstadskaraktär. Området ska utvecklas stadsmässigt med tät, blandad bebyggelse och mötesplatser som skapar förutsättningar för ett stärkt serviceutbud. De generella principerna för framtida bebyggelse inom Åkersberga är en tät och varierad bebyggelsestruktur med i huvudsak flerbostadshus, i snitt 4-5 våningar, kvartersstorlekar om ca 50-70 meter per sida samt med lokaler i bottenvåningar längs huvudstråk och knutpunkter.

Planområdet ingår i Sverigeförhandlingens upptagningsområde.

Området omfattas av planprogrammet för Åkersberga stad – centrumområdet. I planprogrammet specificeras den önskade utvecklingen ytterligare och de aktuella fastigheterna föreslås utvecklas med stadsmässig bebyggelse i kvartersstruktur, med en skala om 4-5 våningar i de mer centrala delarna samt 3-4 våningar längre bort från stationen. Enligt planprogrammet föreslås en kvartersstruktur skapas, som ansluter på ett naturligt sätt mot befintliga vägkopplingar kring området, både österifrån från Margretelundsvägen, Simborgarvägen och Häggkullevägen samt västerifrån över järnvägen, från Neptunivägen och Orionvägen. Bebyggelsen ska vara varierad, såväl mellan de olika kvarteren som inom kvarteren. Bebyggelsen kring Stationsvägen, som föreslås förlängas genom fastigheterna Berga 6:294 och 6:527, pekas i planprogrammet ut som ett primärt läge för lokaler i bottenvåningar.



Karta 2. Markamvändningskarta enligt planprogrammet för Åkersberga stad – centrumområdet (2019). Ungefärligt läge för de fastigheter som omfattas av planbesöksansökan markeras med röd linje.

Planprogrammet pekar ut en etappindelning för genomförande av föreslagna åtgärder. Etappindelningen tar hänsyn till beroendesituationer som föreligger, såsom att ledningsnätet under

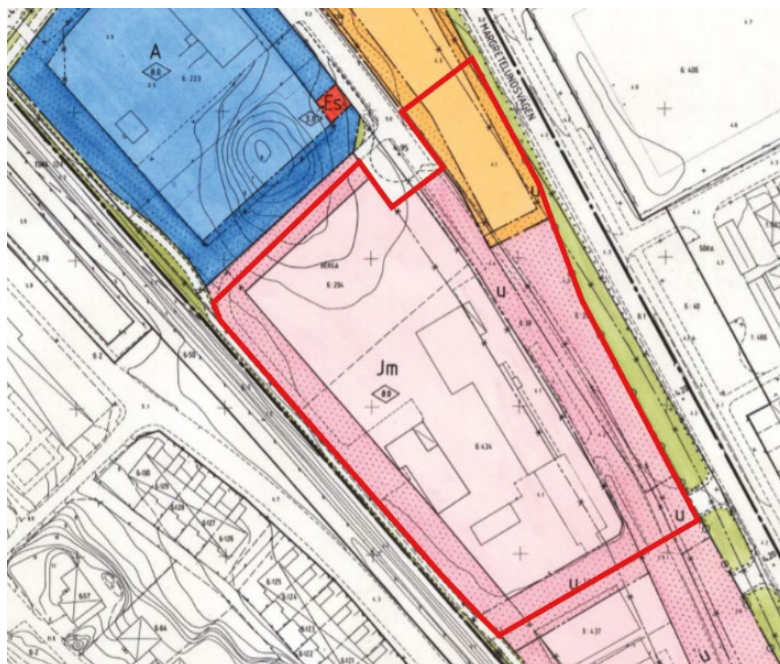
Västra Banvägen (etapp B1) måste uppgraderas innan föreslagna stads kvarter intill Åkersberga station (etapp B2) kan genomföras. De fastigheter som detta planbesked omfattar ligger i etapp D1, det vill säga en senare etapp. I planprogrammet beskrivs utveckling inom etapp D1 som följer:

”I denna etapp ingår möjlig utveckling på privat mark med kvartsbebyggelse, med bostäder, lokaler och kontor. Extra viktigt är att hantera översvämningsriskerna vid skyfall.”



Karta 3. Föreslagen etappindelning för genomförande av planprogrammet för Åkersberga stad – centrumområdet. Ungefärligt läge för de fastigheter som omfattas av planbeskedsansökan ses markerade med röd linje.

Gällande detaljplan (Del av Stationsvägen m.m., plannr. 310) är från 1986 och medger centrumbebyggelse på fastigheten Berga 6:527, med en byggnadshöjd om 6,5 meter, respektive småindustri på fastigheterna Berga 6:434 och 6:294, med en byggnadshöjd om 8 meter. Inom planområdet finns så kallade u-områden, där markliggande ledningar finns.

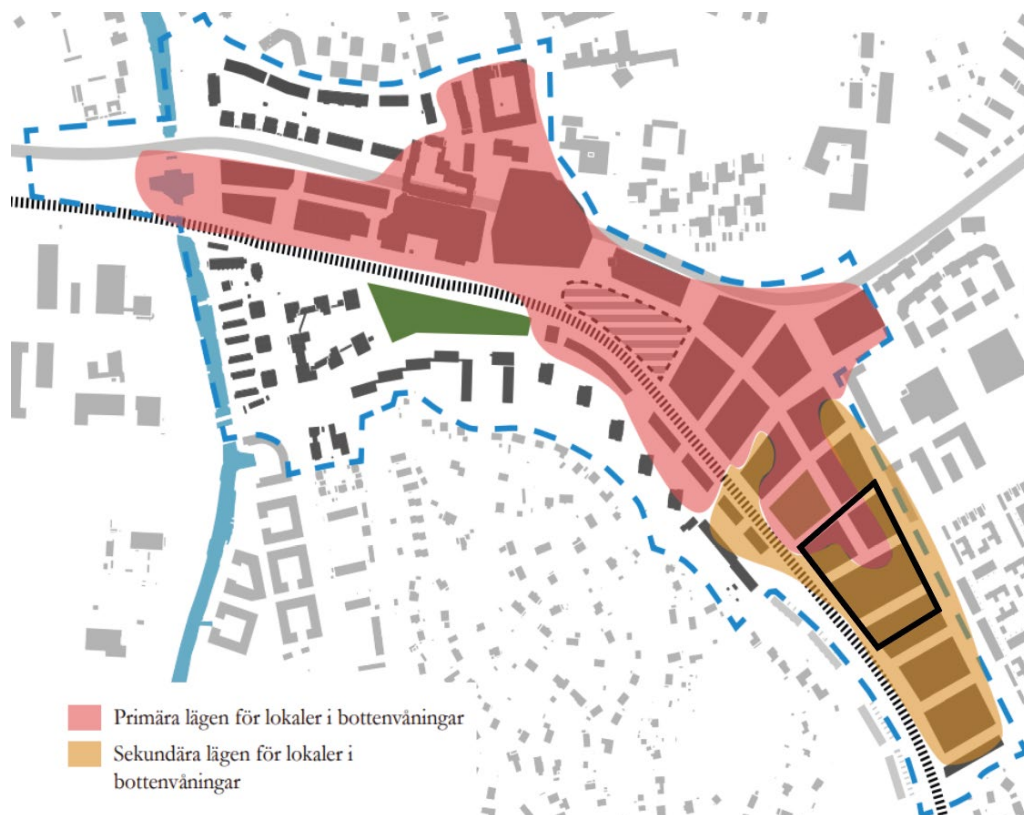


Karta 4. gällande detaljplan (Del av Stationsvägen m.m.), lagakraftvunnen 1986. De fastigheter som planbeskedsansökan omfattar markeras med röd linje.

Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

De aktuella fastigheterna är centralt belägna och ligger ca 500 meter från Åkersberga centrum, station och busstorg, där lokal och regional kollektivtrafik avgår i form av tåg och buss. I Åkersberga centrum finns god tillgång till handel och service.

Planprogrammet för Åkersberga stad – centrumområdet pekar ut aktuellt område som ett delvis primärt och delvis sekundärt läge för lokaler i bottenvåningar. På grund av sitt centrala läge och sin närhet till Stationsvägen och den enligt planprogrammet, föreslagna kvartersparken (norr om Berga 6:294), ses aktuellt område som särskilt lämpligt för aktiva bottenvåningar som bidrar till ytterligare lokaler för handel och verksamheter samt stadsmässighet.



Karta 5. Primära respektive sekundära lägen för lokaler i bottenvåningar enligt planprogrammet för Åkersberga stad – centrumområdet. Ungefärligt läge för de fastigheter som omfattas av planbeskedsansökan ses markerade med svart linje.

Riksintressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer

Intill planområdet passerar Roslagsbanan, som utgör ett riksintresse för kommunikationer. Detta innebär att Roslagsbanan enligt miljöbalken (1998:808) är skyddad mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utvecklingen eller nyttjandet av den. Inga andra riksintressen berörs.

I samband med att dagvattenutredning påbörjas inom området, ska framtagna recipientberäkning användas som underlag. Detta för att säkerställa att dagvatten hanteras och renas innan det når recipienten. Recipientberäkningen har fastställt ett reningsbeting för olika ämnen i syfte att miljö kvalitetsnormerna för recipienten inte ska överskridas.

På grund av de aktuella fastigheternas närhet till Roslagsbanan och Margretelundsvägen behöver bullersituationen utredas. Eventuellt verksamhetsbuller från omkringliggande restaurang och andra verksamheter ska också beaktas. För att riktlinjerna för buller inte ska överskridas behöver eventuella åtgärder fastställas.

Teknisk försörjning

Området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Enligt planprogrammet föreslås nya lägen för infrastruktur, i form av både väg och ledningar. Befintligt VA-nät behöver uppgraderas samt anpassas efter den nya exploateringen, såväl inom aktuellt område som inom omkringliggande områden. I syfte att underlätta hanteringen av dagvatten ytterligare och underlätta för ledningsnätet inom centrumområdet bör skelettjordar och gatuträd möjliggöras längs nya och ombyggda vägsträckor. Utöver detta pekar planprogrammet för Åkersberga stad – centrumområdet ut ytterligare åtgärder utanför aktuellt område, som utveckling inom fastigheterna är

beroende av. Bortsett från uppgradering och kapacitetsökande åtgärder av ledningsnät och pumpstation inom angränsande fastigheter och längs Västra Banvägen, behöver även avledning av skyfallsvatten säkerställas. Aktuellt område ligger, tillsammans med fastigheterna runt omkring, i ett område utsatt för risk för översvämning i händelse av stora skyfall. Skyfallsåtgärder har utretts och föreslagits, där en kombination av åtgärder är nödvändiga för att möjliggöra bebyggelse inom området. Åtgärderna omfattar lämplig höjdsättning av ny bebyggelse samt omgivande vägnät (längs Roslagsbanans spår västerut samt längs Västra Banvägen), för att kunna avleda skyfallsvatten ytligt mot Åkers kanal. Utöver detta behövs även en uppdimensionering möjliggöras av in- och utloppet till en befintlig tunnel, som ligger i anslutning till Margretelundsvägen, för att kunna avleda skyfallsvatten mot Sätterfjärden.

Infrastruktur i form av gator och gång- och cykelstråk kommer behöva ändras i samband med utvecklingen av centrala Åkersberga. Viktiga aspekter att beakta är bland annat kopplingen för cykeltrafik under cirkulationsplatsen vid väg 276 och Margretelundsvägen, tilltänkta passager över järnvägsspåret samt att tilltänkt gång- och cykelväg som föreslås gå parallellt med spårområdet utformas och höjdsätts i enlighet med föreslagen skyfallshantering. Förutsatt att infrastrukturen uppgraderas finns goda möjligheter för en god avfallshantering.

Till följd av en ny bebyggelsestruktur inom området kan ledningar i form av fjärrvärme, tele- och datakommunikation samt el behöva läggas om och eventuellt förstärkas.

Hälsa och säkerhet

Området ligger i nära anslutning till både vägar och järnväg, vilket bidrar till att området är utsatt för risk för buller och vibrationer. Buller- och vibrationssituationen, särskilt kopplat till Roslagsbanan och Margretelundsvägen, bör utredas vidare och nödvändiga åtgärder fastslås i syfte att klara av rekommendationer och riktlinjer.

Ett rekommenderat riskavstånd föreligger om 25 meter från järnvägen för bebyggelse. För att möjliggöra bebyggelse inom riskavståndet behöver en riskutredning genomföras och överenskommelse nås med Region Stockholms Trafikförvaltningen.

De aktuella fastigheterna ligger i ett område utsatt för risk för översvämning i händelse av skyfall. Planprogrammet för Åkersberga stad föreslår flertalet åtgärder, däribland att möjliggöra ytlig avrinning för skyfallsvatten norrut mot Åkers kanal, att bredda utlopp för en befintlig tunnel i anslutning till Margretelundsvägen mot Sätterfjärden samt att områdets höjdsättning ska anpassas för att minimera skada på fastigheter och andra materiella värden. Detta bör ses utifrån ett större perspektiv då hantering enbart på de fastigheter som planbeskedsansökan omfattar, riskerar att påverka befintlig bebyggelse nedströms. Det är således viktigt att samordna alla skyfallsåtgärder för hela området som omfattas av planprogrammet. Att föredra är att detaljprojektera skyfallsåtgärderna för hela planprogrammet och identifiera samt påbörja dialog med intressenter som påverkas av skyfallet och åtgärderna.

På fastigheten Berga 6:434 finns kända föroreningar i form av klorerade lösningsmedel och BTEX. I syfte att möjliggöra föreslagen exploatering behöver situationen utredas ytterligare innan markanvändningen kan ändras till känslig (exempelvis bostäder). PFAS förekommer på fastigheten Berga 6:513 (f.d. Brandstation). Förekomst av PFAS inom aktuellt planområde behöver utredas, för att säkerställa att förekomst av PFAS inte har spritt sig till detta område. Bekämpningsmedel har använts inom Roslagsbanans spårområde, vilket behöver ses över.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom planläggning pröva lämplig markanvändning genom detaljplaneläggning inom fastigheterna Berga 6:527, 6:434 och 6:294. Detta då ambitionerna går i linje med kommunens översiktsplan samt planprogrammet för Åkersberga stad – centrumområdet. Planområdet ingår även i Sverigeförhandlingens upptagningsområde. Föreslagen skala är dock inte helt i linje med planprogrammet.

I planprogrammet föreslås andra etapper genomföras tidigare än de aktuella fastigheterna. Dessa utgörs bland annat av Västra Banvägen respektive de första stadskvarteren närmast Åkersberga station samt Åkersbergas busstorg. Dessa etapper är av vikt att genomföra i ett tidigt skede i syfte att uppgradera ledningsnätet under Västra Banvägen, så att de nya bostadskvarteren norr om Roslagsbanans spår kan förses med VA, samt för att säkerställa infrastruktur i form av gång- och cykelvägar och gata, god skyfallshantering och framkomlighet för busstrafik i anslutning till Åkersbergas busstorg.

Aktuell planläggning förutsätter att tydligare ställningstaganden görs kring nödvändiga åtgärder kopplat till VA och skyfallshantering, utanför de tre berörda fastigheterna. Detta för att bland annat få klarhet i lämplig höjdsättning av området. Enligt nuvarande bedömning kan arbetet med detaljplanen som tidigast påbörjas år 2024 och antas omkring 2027, med hänvisning till att förutsättningar kring hantering av skyfallsvatten behöver säkerställas utanför de berörda fastigheterna, innan planläggning kan påbörjas. Detta förslag till tidplan skapar möjligheter att följa den föreslagna etappindelningen enligt planprogrammet för Åkersberga stad – centrumområdet.

Bebyggelsens omfattning, skala, placering och utformning är inte något som tas ställning till i planbeskedet utan studeras i kommande planarbete. Frågor som behöver utredas i kommande planarbete är bland annat buller och vibrationer, dagvatten, gatuutformning, risk och säkerhet, markföroreningar samt lämpliga byggnadshöjder. Även möjligheter till service och arbetsplatser inom planområde behöver studeras vidare vid kommande planarbete.

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.

Maria Bengs
Planchef

Anna Forssén
Planarkitekt