

Ställningstagande gällande planbesked för Runö 7:132 och 7:145

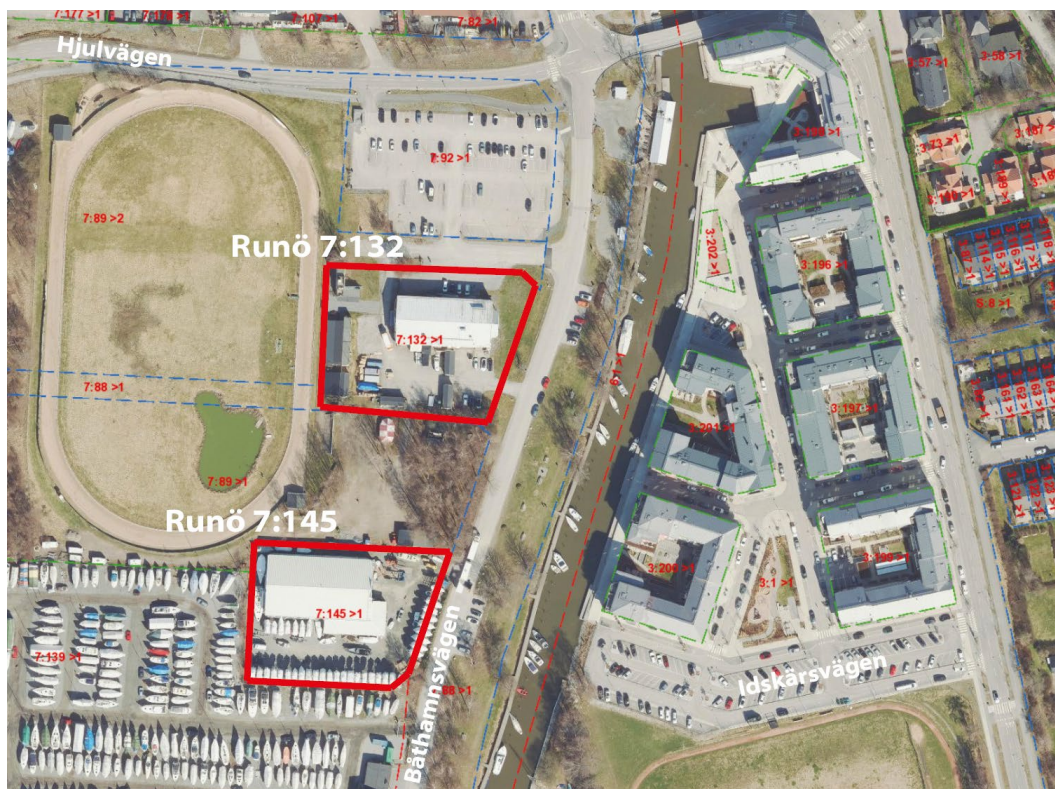
Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning av fastigheterna Runö 7:132 och 7:145. Ansökan gäller önskemål om planläggning för att möjliggöra flerbostadshus i kvartersstruktur i 3-6 våningar. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

Bakgrund och nulägesbeskrivning

De aktuella fastigheterna är belägna i centrala Åkersberga inom det planerade utvecklingsområdet Kanalstaden, ca 500 meter från Åkersberga station och ca 600 meter från Åkersberga centrum. Fastigheterna omfattar en yta på totalt ca 8 700 kvadratmeter. Båda fastigheterna används idag för småindustri, delvis båtverksamhet och är i privat ägo. Majoriteten av omgivande mark ägs av kommunen. Norr om fastigheterna ligger en infartsparkering, väster om och mellan fastigheterna ligger en hundkapplöpningsbana och mot öster gränsar fastigheterna mot Båthamnsvägen med Åkers kanal på motstående sida. Söder om fastigheterna finns en båtuppläggningsplats, som ägs av Trälhavets båtklubb.



Karta 1. Orienteringskarta. Runö 7:132 och 7:145 markerade med röda linjer.



Karta 2. Runö 7:132 och 7:145 markerade med röda linjer.

Föreslaget projekt

Ansökan avser planläggning av fastigheterna Runö 7:132 och 7:145 för bostadsbebyggelse i kvartersstruktur om 3-6 våningar uppgående till 9 400 respektive 7 900 ljus BTA. I ansökan har bilagts en skiss som föreslår utveckling även i kommunens angränsande fastigheter Runö 7:92 och 7:89 för motsvarande ändamål. Kommunen tar i detta skede inte ställning till skisser men utvecklingen förutsätter samordning mellan flera fastigheter och fastighetsägare.

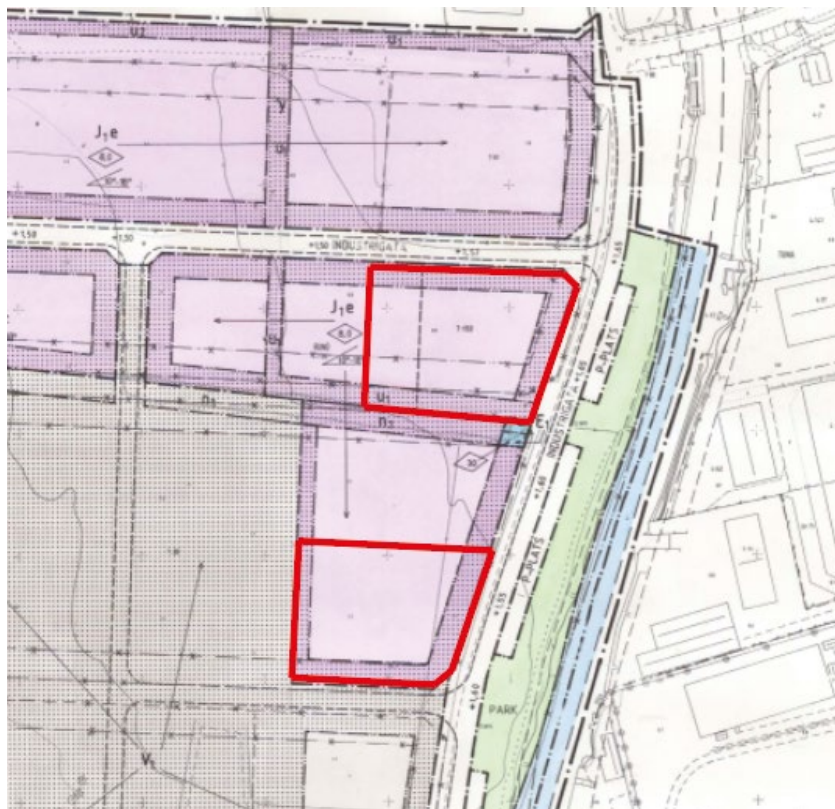
Gällande planer

Området utgör ett centralt läge, nära Åkersberga station och centrum samt är en del av den planerade Kanalstaden. Enligt kommunens Översiktsplan (2018) ska detta område utvecklas till en attraktiv modern stad med småstadskaraktär och starkt vattenkontakt, med offentliga platser i attraktiva lägen. Området ska utvecklas stadsmässigt med tät, blandad bebyggelse och mötesplatser som skapar förutsättningar för ett starkt 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 för handel, kontor och service i bottenvåningar längs huvudstråk och knutpunkter.

Planområdet ingår i Sverigeförhandlingens upptagningsområde.

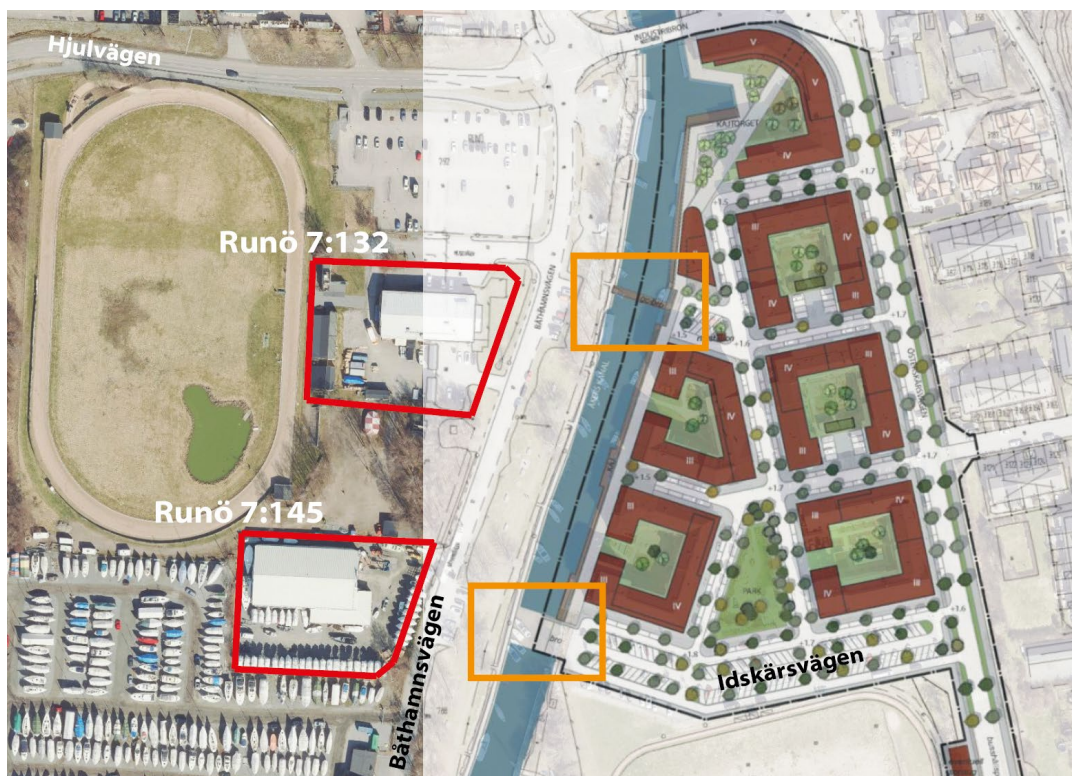
Runö 7:132 och 7:145 ligger inom planområdet för den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken (2006) och föreslås där utvecklas med bostäder i form av flerbostadshus. Dessa planer är även inkluderade i Strukturskiss för Kanalstaden (2015). Där är de två fastigheterna en del av Centrala Kanalstaden och föreslås bebyggas med flerbostadshus samt service och kommersiella lokaler. Utformningen på bebyggelsen föreslås som 2-5 våningar i kvartersmönster med gröna gårdar.

Fastigheterna är idag detaljplanlagda i detaljplanen Runö hamn i Tunafjärden (1989), plannummer 343. För båda fastigheterna medges småindustri och högst en tredjedel av fastigheternas areal får bebyggas. Byggnadshöjden får högst vara 8 meter. Genomförandetiden för denna detaljplan utgick år 2004.



Karta 3. Gällande detaljplan (Runö hamn i Tunafjärden), lagakraftsrunnen 1989. De fastigheter som planbeskedsansökan omfattar är markerade med röda linjer.

Området angränsar i öster till gällande detaljplan ”Östra Kanalstaden, etapp 1” (lagakraftdatum 2012-02-03). Plangränsen ligger ungefär i mitten av Åkers Kanal. Denna detaljplan möjliggör för två broar över Åkers Kanal med bestämmelsen W1 i plankartan. Den sydligare bron är en bro för en genomgående huvudgata som fortsättning av Idskärsvägen. Denna beskrivs som en viktig huvudgata i planbeskrivningen. Den nordligare bron är en gång- och cykelbro över Åkers Kanal och ska enligt planbeskrivningen utformas som flanörstråk. Dessa broar har inte byggts utan skulle behöva planläggning på motstående sida av Åkers kanal, där aktuella fastigheter är lokaliserade.



Karta 4. Illustrationsplan för "Östra Kanalstaden, etapp 1" (lagakraftdatum 2012-02-03), överlappat på satellitbild av området. De fastigheter som planbeskedsansökan omfattar är markerade med röda linjer. Möjliga broar utpekade med orangea linjer.

Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

De aktuella fastigheterna är centralt belägna och ligger ca 500 meter från Åkersberga station och ca 600 meter från Åkersberga centrum och busstorg, där lokal och regional kollektivtrafik avgår i form av tåg och buss. I Åkersberga centrum finns god tillgång till handel och service.

I översiktsplanen är Kanalstaden utpekad som prioriterat område för utvecklingen av näringslivet i kommunen där bebyggelsen ska bestå av en blandning av bostäder och arbetsplatser i form av bland annat handel, kontor och service. Översiktsplanen vägleder vidare att befintliga verksamhetsområden i centrala Åkersberga ska utvecklas till att rymma bostäder, handel och annan service. Området har även potential att bidra till målen gällande arbetsplatser i Sverigeförhandlingen.

På grund av sitt centrala läge och sin närhet till ett kommande huvudstråk (förlängningen av Västra Banvägen västerut, längs nuvarande Hjolvägen) ses aktuellt område, särskilt i norra kvarteret, som särskilt lämpligt för aktiva bottenvåningar som bidrar till ytterligare lokaler för handel och verksamheter samt stadsmässighet. I framtiden planeras även Hjolvägen trafikeras med buss västerifrån till Åkersberga station via Västra Banvägen.

Fastigheterna är lokaliserade ca 550 meters gångavstånd från förskolor på Västra Banvägen och ca 1 100 meter från förskolor på Generalsvägen. Grundskolorna Söraskolan och Österskärsskolan ligger på gångavstånd på ca 1 300 meter och ca 1 500 meter. Österåkers gymnasium finns även på ca 950 meters gångavstånd och Skärgårdsgymnasiet på 1 700 meters gångavstånd. Gångavstånden är uppmätta på de säkra gång och cykel förbindelserna som existerar idag och kan förkortas med ett utvecklat gatunät. Ett flertal ytterligare skolor går att nå via tåg och andra

kollektivtrafikförbindelser. Behov av nya förskolor och skolor skulle behöva utredas i eventuellt planarbete tillsammans med omgivande utvecklingsområde.

Riksintressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer

Det finns inga riksintressen i området men fastigheterna ligger utmed Åkers kanal som är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö i kommunens kulturmiljöprogram, I Roslagen (1998). Historiskt är vattenleden starten av Långhundraleden men är även en av de transportleder i vilkas knutpunkt Åkersberga har växt fram under 1800- och 1900-talet. Den är den enda kanalen i Stockholms län som bevarat sin äldre karaktär. En delsträcka av kanalen, med start 900 meter upp i kanalen från fastigheterna, är även utpekad som riksintresse för kulturmiljö.

Fastigheterna ligger inom 100 m från Åkers kanal vilket innebär att strandskydd återinträder i området i samband med detaljplaneläggning.

Både recipient Åkers kanal och Trälhavet uppnår ej god kemisk status (PFOS) samt har ekologisk status måttlig. I syfte att inte överskrida miljö kvalitetsnormerna för vatten så behöver omhändertagande av dagvatten utredas vid eventuellt kommande planarbete.

En undersökning om BMP ska utföras i tidigt skede vid eventuell planläggning.

Naturmiljö och rekreation

Området har ingått i naturvärdesutredningar och inom fastigheterna finns regionala och kommunala öst-västliga spridningssamband med spridningskorridor för Talltita, Brun guldbagge (ädellövmiljöer) och pollinerare. Dessa bör förstärkas vid eventuell utveckling. Inga andra naturvärden har identifierats inom fastigheterna. Strax norr om fastigheterna finns Naturvärde klass 4, Brynmiljö med blomrikedom. Fladdermöss har rörelse och migrationsstråk längs kanalen och närliggande områden har förutsättningar för groddjur, bland annat hundkapplöpningsbanan och Åkers kanal på vardera sidan om fastigheterna. Detta bör tas hänsyn till vid eventuellt kommande planarbete.

Det finns även angränsande värdefulla vattenområden. I Tunafjärden, söder om fastigheterna, där Åkers kanal mynnar ut finns höga naturvärden och kanalen i sig är en viktig vandringsled för fisk, öring och asp primärt men även andra arter.

Fastigheterna är belägna längs Åkers kanals stadspark, inom 100 meter till hundrastgård och 500 meter från Järnvägsparken och dennas lekplats. Det kan bli aktuellt med anläggning av nya parker i det omkringliggande utvecklingsområdet i samband med eventuell planläggning av bostäder. Kanalen har idag rekreativvärden för båtliv, paddling av kanot och kajak samt fiske på vissa platser. Två kommunala badplatser samt simhall finns även inom 30 minuters promenadavstånd.

På 1 700 meters gångavstånd finns kommunens nya Multiarena med möjligheter för sport och rekreation.

Teknisk försörjning

Båda fastigheterna ligger inom verksamhetsområde för spillvatten och dricksvatten men befintligt VA-nät saknar kapacitet för ny bebyggelse. Fastigheterna ligger inom utbyggnadsområde för spillvatten och dricksvatten enligt VA-planen och behöver uppdateras samt anpassas efter ny exploatering, såväl inom aktuellt område som inom omkringliggande områden. Planläggningen av dessa fastigheter behöver anpassas till kommande planläggning av denna del i centrala Kanalstaden varför det VA-mässigt är mindre lämpligt att påbörja dessa planer innan helheten är

fastlagd. Ingen av fastigheterna ligger inom verksamhetsområde för dagvatten men i och med en planläggning av ett större område skulle båda fastigheterna även med största sannolikhet hamna inom verksamhetsområde för dagvatten.

Båthamnsvägen, utmed vilken fastigheterna är lokaliserade, är inte utformad som en trafiksäker stadsmässig gata idag. Längs västra sidan finns bitvis en smal trottoar men denna väg och omgivande gatunät saknar bra gång- och cykelväg. Infrastruktur i form av gator och gång- och cykelstråk kommer behöva ändras i samband med föreslagen utveckling och bör planeras tillsammans med omkringliggande utvecklingsområden. Detaljplan för ”Östra Kanalstaden, etapp 1” (lagakraftdatum 2012-02-03), öster om de aktuella fastigheterna, föreslår en brokoppling från Idskärsvägen över Åkers kanal som föreslås mynna ut mot fastighet Runö 7:145. Även en gång- och cykelbro föreslås strax norr om denna. Eventuella brokopplingar över Åkers kanal bör utredas vidare och strukturen för området som helhet behöver därmed ses över innan detaljplanering för det aktuella området kan påbörjas.

Till följd av en ny bebyggelsestruktur inom området behöver fjärrvärme, tele- och datakommunikation samt el läggas om och eventuellt förstärkas.

Hälsa och säkerhet

Fastigheterna är lokaliserade på låglänt mark och hela området ligger under Länsstyrelsens lägsta rekommenderade grundläggningsnivå (2,7 meter över nollnivån i RH2000) samt till stora delar under vatten vid prognostiserade 100-års högvattenstånd år 2100, och är därmed inom riskområde för översvämning från höga havsvattennivåer. Med stor sannolikhet behövs markhöjning eller annan åtgärd vidtas. Risk föreligger även för översvämning från skyfall. Vid extremregn, 100-årsregn, går förväntade översvämningar upp till 0,5 meter inom fastigheterna. Vid kraftigt regn i samband med höga vattennivåer i Östersjön kan det bli utmanande att leda bort vatten från området då det blir en dämningseffekt. Risker och eventuella åtgärder behöver utredas vidare i samband med eventuell detaljpaneläggning. Åtgärder bör ta hänsyn till landskapsbilden, undvika fysiska barriärer samt behöver i detta fall samordnas för ett större område, bland annat för att säkra tillgänglighet samt åtkomst för räddningstjänst.

Det finns svåra geotekniska utmaningar i området och markförutsättningarna är dåliga. På fastigheterna finns fyllnadsmassor ovanpå gyttejlera och lera, och det är djupt till fast botten. Tidigare utredningar har funnit ett lerdjup på upp till 20 meter. Det finns risk för sulfithaltig lera. Geotekniska förhållanden skulle behöva utredas vidare i samband med eventuellt planarbete för att säkerställa att det inte föreligger risk för sättning, ras och skred.

Markavvattningsföretag (Runö - Husby) finns ca 200 meter väster om fastigheterna.

På fastigheterna finns dokumenterade markföroreningar. Fastigheten Runö 7:145 ligger inom EBH-yta riskklass 1 för marin båtverksamhet, då det på platsen har används halogenerade lösningsmedel/giftiga båtbottnfärger (Geoportal Länsstyrelsen EBH-kartan). Del av Runö 7:132 täcks av EBH-yta riskklass 2 för olycksplats där det förekommit alkoholresistent skum. PFOS och TBT behöver utredas inom området. På fastigheterna finns även fyllnadsmassor med oklart föroreningsinnehåll. I samband med eventuellt planarbete behöver detta utredas vidare samt adekvata åtgärder föreslås.

Eventuellt buller från omgivande gator samt angränsande båtverksamhet bör utredas i eventuellt kommande planarbete.

Konsekvenser

Genomförande av förslaget i planansökan skulle kunna leda till sanering av nuvarande markföreningar och till en markanvändning med sannolikt mindre markföreningar jämfört med nuvarande verksamhet. Beroende på utformning skulle området kunna få förbättrat lokalt omhändertagande av dagvatten samt bättre förutsättningar för naturvärden och biologisk mångfald. Genomförande skulle även kunna leda till centrala, naturnära och sjönära bostäder på redan till stor del ianspråktagen mark med förutsättningar för hållbart resande samt kan sannolikt leda till ökad trygghet, bland annat genom ökad rörelse under större del av dygnet samt ögon på gatan. En ökad befolkning på platsen skulle kunna leda till behov av nya förskolor och skolor. Viktigt är att säkerställa människors hälsa sett till risker kopplat till olyckor, buller samt klimatförändringar. Särskilt viktigt är att säkerställa hantering av risker kopplat till höga havsvattennivåer och skyfall då dålig utformning skulle kunna leda till problem med översvämningar. Till exempel finns risk att räddningsfordon inte kan ta sig fram vid översvämning om inte vägar i området höjs. Geotekniska utmaningar kommer sannolikt leda till kostsamma markarbeten och grundläggning. Förbättrad infrastruktur samt utveckling av bostäder skulle möjliggöra nyttjande av befintliga arbetsplatser, infrastruktur samt ökat underlag för handel och service. Eventuellt genomförande skulle leda till att nuvarande verksamheter på fastigheterna, småindustri och båtverksamhet, behöver omlokaliseras och skulle kunna leda till att nya verksamheter som passar den nya markanvändningen tillkommer.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom planläggning pröva lämplig markanvändning för stadsmässiga bostadskvarter med lokaler i BV genom detaljplaneläggning inom fastigheterna Runö 7:132 och 7:145. Detta då ambitionerna övervägande går i linje med kommunens översiktsplan, den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken och Strukturskiss för Kanalstaden. Ansökan går även i linje med RUF5 2050, vision för Stockholm Nordost och planområdet ingår i Sverigeförhandlingens upptagningsområde.

Med anledning av fastigheternas storlek och placering behöver en eventuell detaljplaneläggning samordnas med ett större område. Detta för att kunna planera för och möjliggöra bättre helhetslösningar kopplade till frågor som kvartersstruktur, gatunät, VA, dagvatten, skola och förskola, grönstruktur, parker och riskhantering. En planläggning förutsätter att tydligare ställningstaganden görs kring nödvändiga åtgärder kopplat till VA och klimatanpassning inom men framförallt utanför de berörda fastigheterna. Detta för att bland annat få klarhet i lämplig höjdsättning av området. Fastigheterna ligger inom området för den planerade Kanalstaden och behöver därför ingå i planarbeten samordnat med omkringliggande fastigheter, inom kommande etapper.

Enligt nuvarande bedömning kan planarbetet som tidigast påbörjas under 2024, under förutsättning att ovanstående frågor med bland annat hantering av klimatanpassning kan säkerställas, samt nödvändiga åtgärder kopplat till VA har tydliggjorts. Planarbetet föreslås således påbörjas genom ett uppdrag om förstudie för området. Planarbetet beräknas kunna antas omkring 2027/2028 under förutsättning att ovan frågor har kunnat hanteras i ett tidigt skede. Detaljplanen föreslås bli hanterad med utökat planförfarande. Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning. En förutsättning för eventuell planläggning är samordning med ett större område.

Tillägg av lokaler i bottenvåningar till den föreslagna utvecklingen rekommenderas och bör ses över i eventuellt kommande planarbete då detta benämns i samtliga relevanta strategiska kommunala plandokument. Även lämpligt antal våningar utreds i kommande planläggning. Vidare bör även behovet av eventuell brokoppling över kanalen utredas i detaljplan för att följa översiktsplanens riktlinje om att överbygga barriärer samt förslagen i Kanalstadens Strukturskiss och gällande dpl för Östra Kanalstaden.

Bebyggelsens omfattning, skala, placering och utformning är inte något som tas ställning till i planbeskedet utan studeras i kommande planarbete.

I vidare planering bör hänsyn tas till översiktsplanens riktlinjer gällande bebyggelsens skala och lokaler i bottenvåningen, till Åkers kanals kultur-, rekreations- och naturvärden, till skyddade arter i närområdet samt hur man kan hantera eventuella störningar från intilliggande båtverksamhet. Utredningar som kommer behöva göras gäller bland annat hantering av översvämningensrisk i samband med höga havsvattennivåer, geotekniska förhållanden, markföroreningar, dagvatten- och skyfallshantering, hantering av strandskydd, parker, buller, möjligt behov av ny förskola och skola, samt utredning av infrastruktur i form av VA, el, fjärrvärme, datakommunikation och gatustruktur, som kopplar samman området med övrig tänkt utveckling inom området.

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

Vera de Val Wiklund
Anna Forssén
Planarkitekt