

**Tjänsteutlåtande**  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till: Kommunstyrelsen

Datum: 2025-08-13  
Diarienummer: KS 2022/0095

## Återrapportering av uppdrag att upprätta förstudie för Östra Kanalstaden etapp 2 samt uppdrag till Roslagsvatten AB att ta fram en tidplan för genomförande av kapacitetsökning av VA i området

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen gav 2022-02-07 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en förstudie för Östra kanalstaden etapp 2. Platsens förutsättningar gör en eventuell bebyggelseutveckling inom området mer komplex än normalt, vilket framgår av förstudien. För närvarande saknas tillräcklig VA-kapacitet; samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett eventuellt planuppdrag bör föregås av en tidplan för en utökning av VA-kapaciteten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att återrapporteringen godkänns och att Roslagsvatten får i uppdrag att ta fram en tidplan för en utökning av VA-kapaciteten i området, att avtalet med exploatören omförhandlas samt att fortsatt inriktning vid en eventuell kommande utveckling av området bör vara i linje med alt. 2 enligt förstudien.

### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå  
Kommunfullmäktige besluta**

Ge Roslagsvatten AB i uppdrag att ta fram en tidplan för genomförande av kapacitetsökning av VA i området.

**Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta**

1. Att godkänna återrapportering av uppdrag om förstudie för Östra Kanalstaden etapp 2,
2. Att fortsatt inriktning vid en ev. kommande utveckling av området bör vara i linje med alt. 2 enligt förstudien,

3. Att omförhandla markanvisningsavtalet.

## Ärendet

Kommunstyrelsen gav 2022-02-07 (KS §2:7) samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en förstudie för att sammanställa nya förutsättningar inför ett eventuellt kommande nytt planuppdrag för Östra Kanalstaden etapp 2. Samtidigt beslutades att avsluta tidigare planuppdrag syftandes till att pröva möjligheten till att bl.a. utveckla en skola inom området.

Syftet med aktuell förstudie har varit att sammanställa och beakta befintligt utredningsunderlag tillsammans med nya förutsättningar samt utreda förutsättningar för en helhetslösning kopplat till behovet av klimatanpassning utmed hela Åkers Kanal och Tunafjärden. I uppdraget ingick även att se över behov av idrottsändamål och samhällsfastigheter och identifiera knäckfrågor inför kommande detaljplanearbete samt visa på vilka möjligheter, för framtida markanvändning och etableringar, som ryms i gällande detaljplaner.

Förstudieområdet omfattar del av fastigheten Tuna 3:1 som ägs av Österåkers kommun. Förstudieområdet har markanvisats till Kanalstaden Österåker AB (Index). Förstudien har tagits fram i samarbete med Index som önskar en stadsmässig bebyggelse och som har stått för samtliga kostnader gällande upprättandet av förstudien.

Området är låglänt och ligger i ett översvämningskänsligt läge under den av Länsstyrelsen rekommenderade lägsta grundläggningsnivå och grundläggningsförhållandena inom förstudieområdet är dåliga.

En förutsättning för en eventuell bebyggelseutveckling inom området kräver genomförande av klimatanpassningsåtgärder.

Området är idag planlagt för park och idrottsändamål. Inget strandskydd råder. I dialog med Länsstyrelsen är bedömningen att 100 m strandskydd inträder vid ny detaljplanläggning.

## Förvaltningens slutsatser

I arbetet med förstudien har förutsättningar sammanställts och olika alternativa klimatanpassningsåtgärder som bedöms behövas har undersökts.

Målet med förstudien har varit att sammanställa ett underlag för att utifrån förutsättningarna kunna ge förslag till inriktning och föreslå en långsiktig hållbar markanvändning för området som helhet, inför för ett eventuellt önskemål om fortsatt utveckling av området.

Platsens förutsättningar gör att en bebyggelseutveckling inom området mer komplex än normalt, vilket framgår av förstudien.

Olika principiella exploateringsalternativ/klimatanpassningsåtgärder har övergripande utretts för att se om det är möjligt att klara bl.a. både stigande havsnivåer och skyfall.

En slutsats i förstudien är att skyddsvall inte bör utgöra klimatanpassad lösning för att erhålla exploaterbar mark.

En skyddsåtgärd för att göra marken lämplig och byggbar bedöms kunna vara att höja markens nivå, så att bebyggelseområdet uppnår den av länsstyrelsens rekommenderade lägsta grundläggningsnivå på + 2,7 m.

Efter dialog med Länsstyrelsen är bedömningen att strandskydd här inträder vid en eventuell detaljplanläggning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att stadsmässig, funktionsblandad utveckling inom delar av området, är i linje med kommunens intentioner och följer översiktsplanen ÖP 2040 samt Planeringsstrategin.

Dock är platsens förutsättningar utmanande vilket gör att en eventuell planläggning för att möjliggöra ny bebyggelse inom delar av området mer komplex än normalt.

Utifrån resultatet av förstudien och en sammanvägd bedömning föreslås att, om man vill fortsätta utreda förutsättningarna för en utveckling, fortsätter med inriktning på alternativ 2, d.v.s. se om det är möjligt med utveckling av bostadsändamål likt Östra kanalstaden etapp 1, primärt i delarna närmast Österskärsvägen och att områdena närmast kanalen (innanför område där strandskydd inträder) och söderut föreslås fortsätta användas och utvecklas för idrotts- och parkändamål i enlighet med gällande detaljplan.

Utifrån den sammanställning som gjorts av befintliga förutsättningar och utredningsunderlag, så bedöms det lämpligt att undvika en exploatering framför allt i det södra av studerat område samt närmast Åkers kanal. I de södra delarna samt även i delarna närmast kanalen bedöms lämplig inriktning på markanvändningen även fortsättningsvis vara för park- och idrottsändamål, så långt det är möjligt med stöd av gällande detaljplan. En omlokalisering inom området av vissa idrottsfunktioner bedöms vara möjligt. En utveckling med parkmark närmast kanalen kan även bidra till en fortsättning på det sammanhängande parkstråket längs med Åkers kanal.

En tidig bedömning av ekonomisk genomförbarhet har gjorts, som indikerar att det finns en stor risk att kostnaderna för genomförande av allmän plats kommer att överstiga intäkterna.

Samtliga utredningar inom ramen för förstudien har tagits fram övergripande. Vid en eventuell detaljplaneprocess behöver samtliga utredningar fördjupas och konkretiseras; därefter kan en mer detaljerad kalkyl och bedömning av ekonomisk genomförbarhet göras.

Bedömningen är även att en eventuell detaljplans genomförande kan komma att medföra betydande miljöpåverkan och därmed medför att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättats vid ett detaljplanearbete. Beroende på kommande utveckling bedöms ett genomförande även bli beroende av tillståndsprövningar tex tillstånd eller anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken.

Markanvisningsavtalet löper ut 2025. Då det nu finns mer kunskap om förutsättningarna och det finns flera osäkerhetsfaktorer som kan påverka utvecklingsmöjligheterna och den ekonomiska genomförbarheten av ett eventuellt genomförande, vid en utveckling inom detta område så föreslås att förvaltningen, innan ett eventuellt kommande planuppdrag, tillsammans med exploatör omförhandlar markanvisningsavtalet. Detta för att vara överens om vilka delar och i vilken omfattning som kan vara både långsiktigt hållbart, tekniskt möjligt/rimligt och ekonomiskt genomförbart att utveckla inom området.

I dagsläget finns endast begränsad VA-kapacitet för ny bebyggelse inom området och en ny överföringsledning krävs för att utöka kapaciteten. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör därför bedömningen att ett eventuellt kommande planuppdrag för delar av området, bör invänta att det finns en tydlig tidplan för en ökning av kapaciteten. För fördjupning i delar av ovan beskrivet, hänvisas till förstudien i sin helhet.

### **Tidigare beredning**

- Protokollsutdrag Kommunstyrelsen 2022-02-07, § 2:7.
- Protokollsutdrag Kommunfullmäktige 2021-06-21, § 5:13.
- Protokollsutdrag Kommunstyrelsen 2017-02-13, § 2:5.

### **Bilagor**

Förstudierapport för Östra Kanalstaden etapp 2, 2025-08-13

Charlotta Sangregorio  
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Ulvsgård  
Stadsarkitekt, avdelningschef  
Stadsbyggnad

### **Skickas till**

Samhällsbyggnadsförvaltningen

# Verifikat

Transaktion 09222115557554388302

## Dokument

**TJUT förstudie Östra kanalstaden etapp 2**  
Huvuddokument  
4 sidor  
Startades 2025-08-15 11:04:02 CEST (+0200) av Kristin  
Jonsson (KJ)  
Färdigställt 2025-08-18 10:39:39 CEST (+0200)

## Initierare

**Kristin Jonsson (KJ)**  
Österåkers kommun  
Org. nr 212000-2890  
kristin.jonsson@osteraker.se

## Signerare

**Charlotta Sangregorio (CS)**  
Österåkers kommun  
charlotta.sangregorio@osteraker.se  
Signerade 2025-08-18 10:16:05 CEST (+0200)

**Maria Dahlström Ulvsgärd (MDU)**  
Österåkers kommun  
maria.dahlstromulvsgard@osteraker.se  
Signerade 2025-08-18 10:39:39 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

