

Tjänsteutlåtande
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anna Winberg

Till: Kommunstyrelsen

Datum: 2025-08-29
Diarienummer: KS 2016/0117

Antagande av detaljplan för Kanalterrassen

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har på uppdrag av Kommunstyrelsen tagit fram ett förslag till detaljplan för Kanalterrassen. Syftet är att bidra till en hållbar stadsutveckling i form av en varierad och stadsmässig ny bostadsbebyggelse med lokaler för centrumändamål i bottenvåning samt utvecklande av allmänna platser torg och gata i ett attraktivt, centralt och stationsnära läge. Syftet är även att utveckla en del av Centralvägen som huvudstråk till en stadsmässig och trafiksäker gata samt tillgängliggöra Åkers kanal för allmänheten genom att utveckla ett attraktivt parkområde längs kanalen. Syftet är även att ändra huvudmannaskap för Tvärvägen från enskilt till kommunalt.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige besluta

Detaljplanen för Kanalterrassen antas.

Ärendet

Det aktuella området är beläget mellan Centralvägen och Åkers kanal, strax nordväst om Åkersberga centrum. Nuvarande markanvändning omfattar i huvudsak bostäder och mindre verksamheter. Planområdet är ca 2,6 hektar. Området är sedan tidigare planlagt och berör flera olika detaljplaner som medger bland annat bostäder, småindustri, gata och parkmark.

Kommunstyrelsen gav 2016 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Kanalterrassen, vilket omfattade delar av Berga 11:1 och Berga 12:1 som ägs av kommunen, samt Berga 11:19, Berga 11:20 och Berga 11:76 som ägs av privata aktörer. Kommunstyrelsen fattade sedan beslut om ett utökat planuppdrag 2017 som omfattar fastigheterna Berga 7:2, Berga 11:18, Hacksta 1:17 som ägs av privata aktörer och Hacksta 5:1 som ägs av kommunen. I det utökade planuppdraget omfattas även omvandlande av huvudmannaskap för Tvärvägen.

Kommunstyrelsens planarbetsutskott gav Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut detaljplanen för samråd i april 2022 (PLAU § 4:5). Planförslaget var utställt för samråd mellan 4 maj – 3 juni 2022. Inkomna synpunkter samt förslag på revideringar av planförslaget har sammanfattats i en samrådsredogörelse, bilaga 2. I det omarbetade planförslaget efter samrådet togs bland annat föreslaget hus inom fastighet Berga 11:1 bort samt vägområde inom fastighet Hacksta 1:66. Augusti 2024 gav Kommunstyrelsens planarbetsutskott (PLAU § 6:7) Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut detaljplanen för granskning. Detaljplanen var utställd för granskning mellan 26 augusti – 23 september 2024. Under granskningsperioden inkom synpunkter på bland annat buller och vibrationer, förorenade områden, översvämningsrisk till följd av skyfall, geotekniska risker. Utifrån inkomna synpunkter har mindre justeringar och förtydliganden av planförslaget gjorts. Inkomna synpunkter under granskningsskedet samt förslag på revideringar av planförslaget har sammanfattats i ett granskningsutlåtande, bilaga 3.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget bidrar positivt till den framtida utvecklingen av Centralvägen, med mötesplatser och lokaler för verksamheter samt ger bättre förutsättningar för gående och cyklister; vilket medverkar till en attraktiv och trygg stadsmiljö, samt en mer levande gatumiljö och stadsbild. Planförslaget bedöms även bidra till möjligheten att utveckla parkområdet längs Åkers kanal. Planförslaget möjliggör ca 200 lägenheter i flerbostadshus, totalt ca 18 000 kvm BTA för bostäder och lokaler, varav minst 250 kvm utgör lokalyta. Planförslaget anses följa gällande Översiktsplan 2040, Planeringsstrategin (inklusive uppföljning Översiktsplan 2040) och vara i linje med Sverigeförhandlingen. Inga nationella, regionala och kommunala miljömål åsidosätts.

En behovsbedömning har upprättats där man tillsammans med Länsstyrelsen bedömer att planförslaget kan innebära betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Avgränsningen för miljökonsekvensbeskrivningen har samråttats med Länsstyrelsen. Efter samråd kompletterades miljökonsekvensbeskrivningen med redogörelse för konsekvenser på kulturmiljön. Planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljön negativt eftersom mark med påtagliga naturvärden och befintlig vegetation längs strandkanten bevaras och framhävs längs med kanalen. Efter granskning har inga ändringar gjorts av miljökonsekvensbeskrivningen och den bedöms fortsatt aktuell. Inför antagande har det upprättats en särskild sammanställning av miljöbedömningen, *"Särskild sammanställning av miljöbedömning, 2025-08-28"*.

Planen väntas medföra positiva konsekvenser gällande markföroreningar genom att förorenad mark saneras och dagvattenrening kommer till, och därför bedöms inte planförslaget medföra risk för överskridande av några miljökvalitetsnormer. Strandskyddet föreslås upphävas inom all kvartersmark och för allmän plats avses strandskyddet upphävas för gata, torg och även en

mindre del av park för trappa till torg. Övrig mark som planläggs som parkmark, samt naturmark, föreslås bibehålla strandskyddet.

För planens genomförande kommer fastighetsregleringar behöva genomföras, dels för att säkra allmänt tillgänglig passage närmast Åkers kanal och möjliggöra en utveckling av stadsparken, dels för att utveckla Centralvägen till en trafiksäker stadsgata. Inom planområdet föreslås allmän platsmark få kommunalt huvudmannaskap. För att möjliggöra avfallshantering längs Tvärvägen föreslås en fastighetsreglering för att möjliggöra en vändplats längs Tvärvägen i samband med att huvudmannaskapet byts från enskilt till kommunalt.

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen har fördelats enligt ett plankostnadsavtal mellan Exploatören och kommunen. Ett exploateringsavtal har tagits fram mellan Österåkers kommun och Exploatören samt Österåkers vatten AB för att reglera genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet avser reglera Exploatörens åtaganden avseende genomförandet av ny bebyggelse längs Centralvägen. Vidare reglerar avtalet en kostnadsfördelning mellan Exploatören och kommunen för utvecklingen av parkområdet längs Åkers kanal och utvecklingen av Centralvägen. Kommunen kommer även att få kostnader för genomförandet av Tvärvägen. Efter planens genomförande kommer kommunen som huvudman för allmän plats att ha ansvaret för skötsel och underhåll av gator och grönområden inom planområdet, vilket medför drift- och underhållskostnader för kommunen. Uppskattningsvis kommer kommunen att få driftkostnader på ca 180 000 kr/år. Österåkersvatten får kostnader för drift av den nya VA-anläggningen och ökad belastning. Kommunen kommer att få en intäkt för försäljning av en mindre del av kommunal mark.

Tidigare beredning

Beslut om granskning, Kommunstyrelsens planarbetsutskott 2024-08-14, § 6:4

Beslut om samråd, Kommunstyrelsens planarbetsutskott 2022-04-06, § 4:5

Beslut om utökat planuppdrag, Kommunstyrelsens planarbetsutskott 2017-02-01, § 2:6

Beslut om planuppdrag, Kommunstyrelsen 2016-04-27, § 6:6

Planbesked Berga 11:20, Kommunstyrelsens arbetsutskott 2012-12-12, § 1:22

Planbesked Berga 11:1, Kommunstyrelsens arbetsutskott 2012-12-12, § 1:21

Bilagor

1. Planförslagets antagandehandlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan samt tillhörande plan- och genomförandebeskrivning, 2025-08-27

2. Samrådsredogörelse, 2024-05-28

3. Granskningsutlåtande, 2025-08-27
4. Miljökonsekvensbeskrivning, Slutversion, 2023-07-12
5. Särskild sammanställning av miljöbedömning, 2025-08-28

Charlotta Sangregorio
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Bengs
Planchef

Skickas till
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Verifikat

Document ID 09222115557557027303

Dokument

**Tjänsteutlåtande antagande av detaljplan för
Kanalterrassen**
Huvuddokument
4 sidor
Startades 2025-09-15 16:05:03 CEST (+0200) av Kristin
Jonsson (KJ)
Färdigställt 2025-09-16 10:14:39 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 2025-09-16 10:14:39 CEST (+0200)

Maria Bengs (MB)
Österåkers kommun
maria.bengs@osteraker.se
Signerade 2025-09-15 19:05:49 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>

