

Förstudierapport för Säby

2:25 och 2:26 m.fl.

Projektbeställare	Maria Ulvsgård
Huvudprojektledare	Per Leijonhielm
Datum	2025-04-30
Objektnummer	82401
Diarienummer	KS 2021/0326

Innehållsförteckning

1.	Bakgrund	4
1.1	Förstudiens syfte	5
2.	Areal och avgränsning	6
3.	Föreslagen inriktning	6
4.	Förutsättningar	7
4.1	Markägförhållanden.....	7
4.2	Nuvarande markanvändning	8
4.3	Stads- och landskapsbild	9
4.4	Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	11
4.5	Nationella, regionala, kommunala och allmänna intressen	12
4.6	Planer och program	13
4.7	Natur-, kultur- och utemiljö	17
4.8	Kommunikationer.....	20
4.9	Service.....	20
4.10	Klimatanpassning.....	21
4.11	Teknisk försörjning.....	23
4.12	Kraftledning.....	24
4.13	Barnperspektivet	25
4.14	Tidigare utredningar	26
5.	Genomförande	28
5.1	Administrativa frågor.....	28
5.2	Organisatoriska frågor.....	29
5.3	Ekonomi.....	30
5.4	Fastighetsrättsliga förutsättningar.....	30
5.5	Tidplan.....	30
6.	Risker	31
6.1	VA-kapacitet	31
6.2	Markavvattningsföretag.....	31
6.3	Kulturmiljö.....	31
6.4	Skol- och förskolekapacitet.....	31

6.5	Avstånd från värmeverket.....	31
6.6	Resultat av utredningar och nya knäckfrågor.....	32
6.7	Överklagan.....	32
7.	Förvaltningens slutsatser.....	32
7.1	Planstart.....	32
7.2	Avgränsning.....	32
7.3	Funktioner.....	33
7.4	Kopplingar andra projekt.....	34
7.5	Röllingbyreservatet.....	34
7.6	Konsekvenser.....	35
7.7	Utredningsbehov.....	36
8.	Medverkande.....	37
9.	Referenser.....	37

I. Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2022-02-07 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en förstudie för Säby 2:25-26 med omkringliggande mark och att under förstudietiden utreda och klargöra förutsättningarna för Röllingbyreservatet. Kommunstyrelsen avslutade samtidigt planuppdraget för Säbydepån i samma område.

Tidigare har planarbete pågått i området för att möjliggöra en utökning av Säbydepån. Kommunstyrelsen gav 2014 (KS 2014-03-31, KS § 3:7) Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Säby 2:25-2:26 m.fl. (fortsättningsvis kallat Säbydepån) för att möjliggöra en utveckling av den befintliga bussdepån.

Kommunstyrelsens planarbetsutskott beslutade om samråd 2017-05-10, (PLAU § 5:13) och samråd hölls våren 2017. Kommunstyrelsens planarbetsutskott gav 2020-06-17 (PLAU § 6:3) Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut planförslaget för granskning. Granskning hölls sommaren 2020.

Syftet med detaljplanen för Säbydepån var att möjliggöra en utbyggnad av befintlig bussdepå samt byte av Säbybron. Ny information har framkommit gällande att bussdepåverksamheten på Säby 2:25-26 kommer att omlokaliseras. Arbete pågår tillsammans med Trafikförvaltningen för att omlokalisera bussdepån. Det ger en möjlighet att utveckla området kring Säby 2:25-26 i en ny inriktning. Samhällsbyggnadsförvaltningen har därför genomfört en förstudie för att undersöka och föreslå en annan långsiktig hållbar markanvändning för området samt avsluta det befintliga planuppdraget för Säbydepån. Arbetet med att byte av Säbybron hanterades inom nu gällande detaljplan.

Parallellt med förstudien har förutsättningarna för Röllingbyreservatet – ett vägreservat som löper från väg 276 österut genom förstudieområdets sydöstra del – utretts och klargjorts. Slutsatsen av utredningen är att Röllingbyleden inte ska utgöra

en del av kommunens övergripande trafiklösning och därmed inte vara styrande för framtida översiktlig planering



Figur 1: översiktsbild över området

1.1 Förstudiens syfte

Syftet med förstudien är att samla ihop och belysa aktuella planeringsförutsättningar, redogöra för behov av funktioner och samhällsservice, utreda möjligheten att utveckla området som ett stadsbyggnadsprojekt, utreda möjligheten och nyttan att flytta den luftburna kraftledningen som går genom området, identifiera eventuella knäckfrågor samt att beskriva förslag till projekt. Förstudien ska även preliminärt föreslå en ungefärlig lämplig avgränsning av en eventuell kommande detaljplan och markanvändning. Inom ramarna för förstudien har en platsanalys och en undersökning om betydande miljöpåverkan (BMP) tagits fram och samråtts med Länsstyrelsen. Inga andra utredningar har genomförts inom ramarna för förstudien.

2. Areal och avgränsning

Området för förstudien är beläget vid Åkers kanal, cirka 1,5 kilometer nordväst om Åkersberga station. Förstudieområdet omfattar cirka 8 hektar. Området avgränsas i norr av Åkers kanal och stadspark Åkers kanal, i sydöst av ett bostadsområde, en bilhandel och en skogbeksädd kulle, i söder av värmeanläggningen Sandkilsverket och i väst av en byggvaruhandel och Sockenvägen. Cirka 200 meter söder om området för förstudien ligger väg 276. Kartan nedan anger området för förstudien. Det slutgiltiga planområdet kommer att fastställas under det eventuella kommande planarbetet.



Figur 2: ungefärligt förstudieområde svart markering

3. Föreslagen inriktning

Det finns önskemål från fastighetsägaren om planläggning för att möjliggöra en mer stadsmässig utveckling av området. Samhällsbyggnadsförvaltningen vill genom denna förstudie utreda förutsättningarna för funktionsblandad stadsutveckling - i linje med kommunens strategiska dokument - med flerbostadshus, service, handel och andra icke-störande verksamheter. Genom att möjliggöra flerbostadshus med lokaler inom redan ianspråktagen mark i ett attraktivt läge, nära kanalen, kollektivtrafik och service

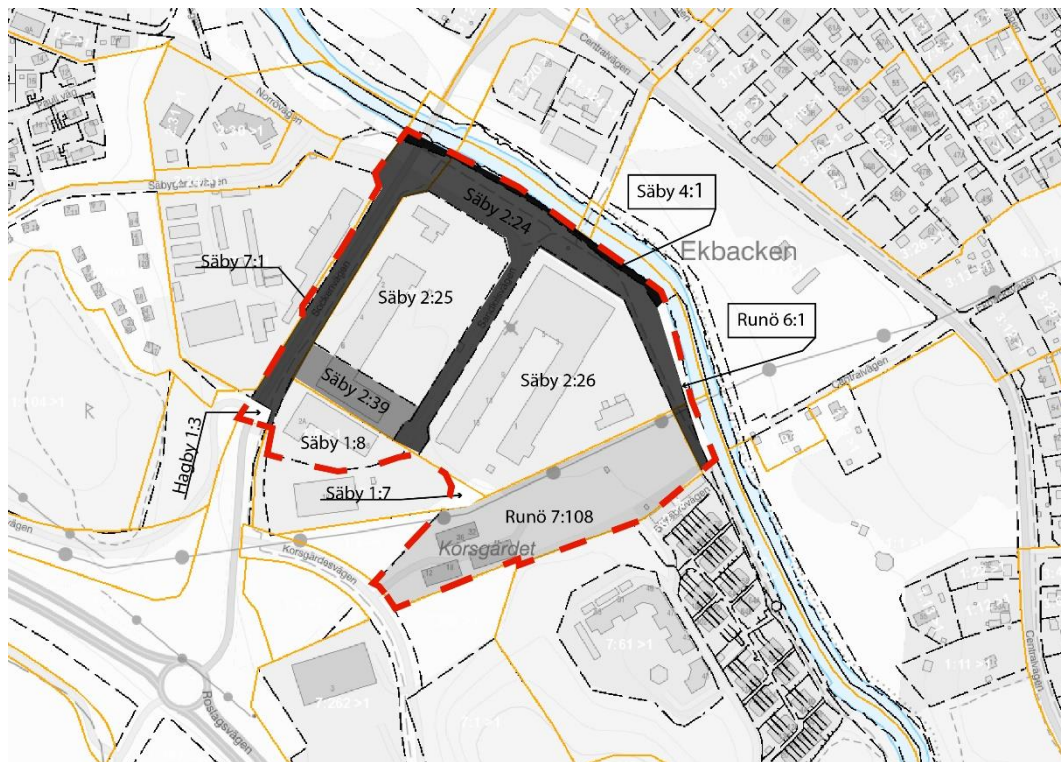
kan föreslaget projekt bidra till att utveckla området till en stadsdel med småstadskaraktär och stadsliv, i enlighet med kommunens översiktsplan.

4. Förutsättningar

4.1 Markägoförhållanden

Följande fastigheter finns inom förstudieområdet, kan studeras i figur 3.

- Del av Säby 1:7: Utgörs av industrimark (fjärrvärmeverk). Fastigheten ägs av Solör Bioenergi Fjärrvärme AB.
- Säby 1:8: Utgörs av industrimark. Fastigheten är i privat ägo.
- Del av Säby 2:24: Utgörs av vägområde (Sandkilsvägen och del av Sockenvägen) och del av stadspark Åkers kanal. Fastigheten ägs av Österåkers kommun.
- Säby 2:25: Utgörs av industrimark (bl.a. bussdepå). Fastigheten är i privat ägo.
- Säby 2:26: Utgörs av industrimark (bl.a. Säby industri- och hantverkshus). Fastigheten är i privat ägo.
- Säby 2:39: Utgörs av industrimark (Lastbilscentral). Fastigheten ägs av Österåkers kommun.
- Del av Säby 4:1: Utgörs av parkmark och vägområde (Säbybron). Fastigheten ägs av Österåkers kommun.
- Del av Säby 7:1: Utgörs av industrimark (del av vägområde Sockenvägen). Fastigheten är i privat ägo.
- Del av Hagby 1:3: Utgörs av vägområde (Sockenvägen). Fastigheten är i privat ägo.
- Del av Runö 6:1: Utgörs av parkmark. Fastigheten ägs av Österåkers kommun.
- Del av Runö 7:108: Utgörs av obebyggd och icke planlagd mark. Fastigheten ägs av Österåkers kommun.



Figur 3: Översiktlig bild av ungefärligt förstudieområde (område illustreras med röd linje) med berörda fastigheter utmärkta.

4.2 Nuvarande markanvändning

Förstudieområdet är beläget cirka 1,5 kilometer nordväst om Åkersberga centrum i Österåkers kommun, mellan väg 276 och Åkers kanal. Förstudieområde omfattar cirka 8,5 hektar. Förstudieområdet består i huvudsak av storskaliga industri- och verksamhetsbyggnader, samt i öster av korsgården – ett fält med en hundrastgård, och i norr av stadspark Åkers kanal.

Förstudieområdet domineras idag av storskaliga industri- och verksamhetsbyggnader för bland annat bussdepå inom Säby 2:25 och Säby 2:26, samt bilsalonger inom fastigheterna Säby 2:39 och Säby 1:8. Områdets byggnader har idag olika utformning, material och karaktär. Den norra delen av förstudieområdet, mot Åkers kanal, består av ett grönstråk som löper längs med Åkers kanal. Grönstråket är en del av stadspark Åkers kanal, ett parkstråk som följer Åkers kanal från norr till söder genom Åkersberga. Den långsträckta formen inbjuder till promenader, löpträning och båtliv. Den sydöstra delen av området innefattar en del av den kommunägda fastigheten Runö 7:108, kallad Korsgården. Korsgården består av ett fält med en hundrastgård, tre

tillfälliga boenden med tillfälliga bygglov, ett dike som rinner i väst-östlig riktning mot kanalen och en återvinningsstation för förpackningar. Korsgärdet utgör del av vägreservatet Röllingbyreservatet. Över Korsgärdet går en kraftledning som ägs av Vattenfall. Den västra delen av området består av Sockenvägen, en bilväg med en del tung trafik och genomfartstrafik från bl.a. de norra delarna av Åkersberga till väg 276. Den del av fastigheten Säby 1:7 som ingår i förstudieområdet utgörs även icke-planlagd grönyta inom en industrifastighet där det finns ett fjärrvärmeverk.

Precis utanför förstudieområdets norra del finns Säbybron som nyligen bytts ut och breddats. Cirka 150 meter öster om Säbybron finns en gångbro över kanalen. Sydost om förstudieområdet finns ett bostadsområde mellan kanalen och den skogbeklädda höjden Kvarnberget. Området består av radhus och flerbostadshus i en skala mellan 3–5 våningar.

Söder om området finns bilsalonger (Aftén Bil och Ny Bil AB) och fjärrvärmeverket Sandkilsverket (ägt av Solör Bioenergi Fjärrvärme AB). 2021 antogs en ny detaljplan för att möjliggöra en utökning av fjärrvärmeanläggningen med ytterligare pannor och en ackumulatortank. Vid den planläggningen lämnades den del av fastigheten Säby 1:7 som ingår i förstudieområdet utanför detaljpaneläggning för att möjliggöra större valfrihet vid framtida planläggning av området, samt för att möjliggöra en in- och utfart mellan området och Korsgärdesvägen. Söder om Korsgärdesvägen finns Willys och Rusta. Väster om området, på andra sidan Sockenvägen, finns en bygghandel.

4.3 Stads- och landskapsbild

En platsanalys (2023-02-10) har tagits fram inom ramarna för förstudien. Nedan beskrivningar är hämtade ur platsanalysen.

Området är ett av det första man möts av då man anländer till Åkersberga via väg 276 och avfarten mot Sockenvägen. Verksamheterna och byggnadstypen som finns inom förstudieområdet idag avviker från övrig bebyggelse i närområdet, och från parkstråkets skala och karaktär.

Verksamheterna inom området är inhägnade och till stor del avskilda för allmänheten. Industri- och fordonsverksamheterna i området är aktiva och i drift. Säby industri- och hantverkshus är en arbetsplats med ett trivsamt läge, med utsikt mot kanalen från sina kontorslokaler. Dock blir det ett hårt möte mellan industrimiljön och de mer småskaliga miljöerna kring stadsparken, förskolan och bostäderna i omgivningen. Områdets utformning medför brister i trivsel, säkerhet och trygghet i närområdet och kan uppfattas ödlig ur ett fotgängar- och cyklistperspektiv. Området erbjuder få målpunkter för de som inte jobbar där.

Stadspark Åkers kanal är en stor tillgång för de som arbetar, bor och vistas i området. Från förstudieområdet är det möjligt att gå längs kanalen ända in till centrum, vilket är en stor kvalitet som uppmuntrar och underlättar bilfri rörelse i vardagen. Förstudieområdet är synligt för alla Åkersbergabor som promenerar längs stadsparken mellan centrum och Säbybron. Vid inget annat ställe under en sådan promenad möts kanalen av ett inhägnat industriområde, resten av promenaden går förbi bostadsområden eller grönområden. Skiftet i karaktär då man går förbi industriområdet och värmeverket är slående. Stadsparkens miljö främjas inte av mötet med industrimiljön.

Säby förskola har en värdefull närhet till kanalen och stadsparken som de utnyttjar för lek och lärande, men barngrupperna måste gå förbi industriområdet om de ska österut längs kanalen. I och med förlängningen av gångvägarna på kanalens norra sida kommer de också att kunna röra sig längs dessa.

Korsgärdet mellan hundrastgården och de tillfälliga bostäderna är en oanvänd yta som med fördel hade kunnat nyttjas och underhållas bättre för att upplevas tryggare.

En del trafikbuller finns både omkring området och skapas inom det, främst från bussdepån. Då man passerar Korsgärdet vid kanalen hörs en del trafikbuller från väg 276, vilket är den största bullerkällan i området.

Områdets framträdande läge vid väg 276, Sockenvägen, Säbybron och kanalen ger en möjlighet att skapa ett nytt entréområde i Åkersberga som signalerar stadens identitet, historia och framtid. I det nya området finns möjlighet att skapa bostäder och verksamhetslokaler samt tillhandahålla samhällsservice för närområdet. Området skulle kunna förbättra trivseln i Stadspark Åkers kanal och koppla samman närområden på ett funktionellt, tryggt och välkomnande sätt.

Kopplingar genom ett nytt område skulle kunna binda ihop bostadsområdena vid Säby kulle, Norrövägen och Slussbrovägen. Möjligheten att röra sig till fots eller cykel i närområdet skulle kunna förbättras, till exempel till förskola, närbutiker, kollektivtrafik eller promenader längs kanalen. Det skulle också kunna göra stadsparken mer lättillgänglig, vilket är viktigt både för rekreation och mobilitet.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att stads- och landskapsbilden kan stärkas av en eventuell stadsmässig utveckling i området. Områdets lokalisering vid entrén till Åkersberga och intill kanalen ger området stor potential att utvecklas som en attraktiv, betydande del av kommunen. Vid en eventuell utveckling bör siktlinjer mot kanalen bevaras och området bör utvecklas varsamt med hänsyn till riksintresset Åkers kanal.

4.4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Inom ramen för projektet med denna förstudie har en undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts för att ta reda på om den eventuella detaljplanen ska genomgå en strategisk miljöbedömning. Denna undersökning har sedan samrått med Länsstyrelsen. Kommunen gör bedömningen att en eventuell detaljplan inte antas innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att en eventuell detaljplan inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan varpå en miljökonsekvensbeskrivning inte bedöms behöva tas fram.

4.5 Nationella, regionala, kommunala och allmänna intressen

4.5.1 Riksintressen

Åkers kanal som passerar i direkt anslutning till förstudieområdet utgör ett riksintresse för kulturmiljövården. Vid eventuell utveckling och detaljplanering av förstudieområdet är det viktigt att beakta Riksintresset Åkers kanal.

4.5.2 Regionala intressen

Vattenfall har en regionalt viktig kraftledning som löper genom förstudieområdet. Inom ramarna för förstudien har möjligheterna och kostnaderna för att eventuellt flytta kraftledningen undersökts (se del 4.12).

Enligt Sverigeförhandlingen har kommunen åtagit sig att verka för att det byggs cirka 7 000 bostäder till år 2035 i stationsnära lägen till Roslagsbanan. Enligt Kommunens ”Riktlinjer för värdeåterföring i Sverigeförhandlingen” ligger området för förstudien inom 1–3 kilometer (zon 2) från närmsta stationsläge och ska därför bidra med medfinansieringsersättning för utbyggnad av spårväg inom Sverigeförhandlingen.

4.5.3 Kommunala intressen

Inom förstudieområdet finns en del av Röllingbyreservatet. Det är ett kommunalt vägreservat för att möjliggöra en eventuell framtida förbifart Åkersberga.

Parallellt med denna förstudie har samhällsbyggnadsförvaltningen utrett vilka eventuella nyttor och fördelar respektive kostnader och nackdelar som finns med en eventuell Röllingbyled. För slutsatser av detta arbete, se del x.x.

4.5.4 Strandskydd

Strandskyddet syftar till att bevara den känsliga och ofta ekologiskt värdefulla miljön i anslutning till strandlinjen för allemansrättsligt nyttjande samt för goda förutsättningar för växt och djurliv.

Idag bedöms inget strandskydd finnas inom förstudieområdet, men i samband med att en ny detaljplan får laga kraft så återinträder strandskyddet. Förstudieområdets

norra delar, bestående av allmän plats (gata), kvartersmark (bussdepå, industri och kontor) och vattenområde ligger inom 100 meter från Åkers kanal och kommer därför omfattas av strandskydd. Ett upphävande av strandskyddet inom detta område är nödvändigt för att kunna genomföra detaljplanen. Upphävande av strandskyddet kan enligt 7 kap 18 § miljöbalken (1998:808) ske om särskilda skäl för detta finns.

Då den aktuella marken för eventuell utveckling redan är ianspråktagen av inhägnad kvartersmark för industriändamål så anses området sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Därmed gör kommunen i detta skede en bedömning att särskilt skäl nr. 1 föreligger, det vill säga att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Detta bedöms vara skäl för ett upphävande av strandskyddet inom del av Säby 2:25 och del av Säby 2:26.

Det bedöms vara mer utmanande att upphäva strandskyddet inom del av Korsgårdet och del av stadspark Åkers kanal eftersom de områdena inte är ianspråktagna. Eftersom Korsgårdet och stadsparken inte planeras att exploateras bedöms detta inte påverka den eventuella detaljplanen nämnvärt.

4.6 Planer och program

4.6.1 Regional utvecklingsplan för Stockholm (RUF 2050)

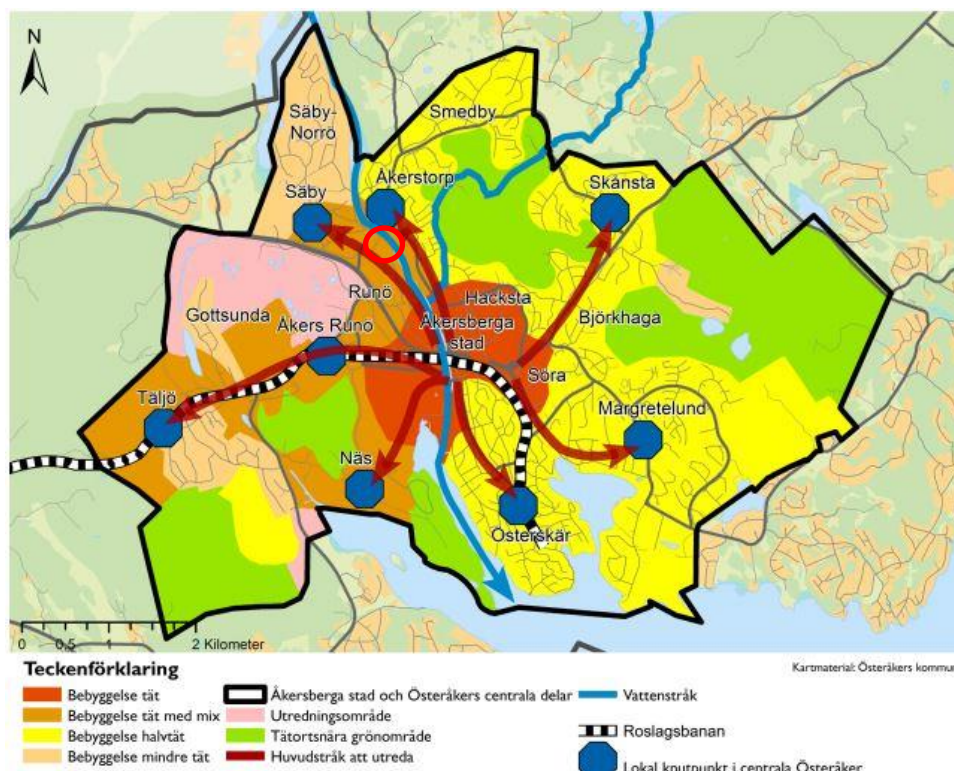
I RUF 2050 redovisas Åkersberga som ett ”strategiskt utvecklingsläge” eftersom det är en plats med hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. Det finns också potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet. RUF 2050:en föreslår bland annat följande förhållningssätt för regional stadsbygd i strategiska stadsutvecklingslägen:

- Prioritera stadsutveckling i detta läge
- Planera för en mångsidig funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö
- Planera för ett blandat bostadsbestånd
- Utveckla och säkerställa centrala funktioner i den lokala grönstrukturen för både människors hälsa och upplevelser samt för den biologiska mångfalden.

Utveckling i området bedöms ligga i linje med RUFS 2050.

4.6.2 Översiktsplan för Österåkers kommun 2040

Området för förstudien är i kommunens översiktsplan (2018) utpekad för bebyggelsetypen tät med mix. Enligt översiktsplanen innebär det en variation av flerbostadshus, stadsradhus, radhus och småhus. I område tät med mix ska enligt översiktsplanen flerbostadshus i snitt ha 4–5 våningar och det ska vara variation i tomtstorlekar hos eventuella radhus (2–3 våningar, 250–400 kvm) och småhus (1–2 våningar, 800–1500 kvm). Översiktsplanen rekommenderar tätare och högre bebyggelse samt lokaler i bottenplan vid huvudstråk/knutpunkter.



Figur 4: Visar den föreslagna bebyggelseutvecklingen i Åkersberga stad, huvudstråk och lokala knutpunkter. Förstudieområde vid röd cirkel.

Området är del av det i översiktsplanen utpekade huvudstråket Runö-Säby-Norrö. Området föreslås utvecklas med funktionsblandad bebyggelse och kopplas mot stadskärnan och Åkers Runö med tydliga stråk inklusive attraktiva gång- och cykelvägar. Vid planläggning i Säby ska behovet av en lokal knutpunkt främst i form av en offentlig plats med förutsättningar för utbud av offentlig service beaktas. Bland

annat naturvärden, kulturvärden och strandskydd behöver enligt översiktsplanen beaktas i eventuellt kommande planarbete.

Cirka 150 meter norr om förstudieområdet, på andra sidan kanalen, ligger Åkerstorp. Åkerstorp är en viktig knutpunkt för busstrafik och föreslås stärkas och utvecklas som en lokal knutpunkt med ny bostadsbebyggelse (flerbostadshus) samt utökad service. Den eventuella utvecklingen av förstudieområdet kan förstärka Åkerstorp med omnejd som lokal knutpunkt.

Följande är översiktsplanens riktlinjer för huvudstråk och knutpunkter:

Riktlinjer för huvudstråk:

- Ska prioriteras för utveckling
- Ska koppla Åkersberga stad till olika målpunkter och en eller flera lokala knutpunkter
- Ska ha en hög grad av orienterbarhet
- Ska vara tillgängliga och kan se olika ut för olika trafikslag
- Ska där det är möjligt erbjuda ett serviceutbud.

Riktlinjer för lokala knutpunkter i centrala Österåker:

- Ska vara tillgängliga ur kollektivtrafiksynpunkt
- Ska ha ett serviceutbud (omfattning varierar beroende på förutsättningar)
- Ska ha en högre täthet än omkringsliggande bebyggelse
- Ska utgöra en viktig mötesplats i området.

Enligt översiktsplanens vägledning för transport (s. 65) ska bussdepån som ligger vid Åkersberga station flyttas till Säby. Detta är ej längre aktuellt och bussdepån kommer i stället lokaliseras på annan lämplig plats.

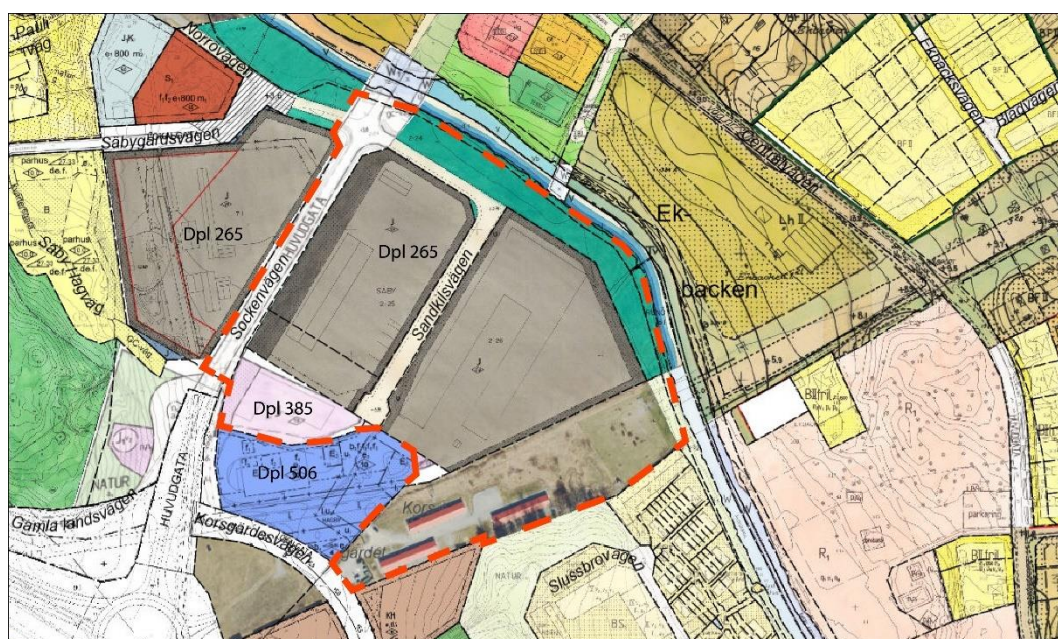
För att säkerställa att översiktsplanen förblir aktuell, utarbetas en planeringsstrategi under varje mandatperiod, förutsatt att ingen ny översiktsplan antas.

Planeringsstrategin har ersatt det som tidigare benämndes aktualitetsprövning i Plan-

och bygglagen. Syftet med planeringsstrategin är att upprätthålla översiktsplanens aktualitet och framåtblickande perspektiv samt att reflektera de övergripande politiska målen inom kommunen. Det åligger kommunfullmäktige att besluta om planeringsstrategin. Översiktsplanens innehåll och riktning bedöms överlag som fortsatt aktuellt utifrån planeringsstrategin som antogs i april 2024.

4.6.3 Gällande detalplaner

Förstudieområdet berörs av två gällande detalplaner vars genomförandetid har passerat, se figur 5.



Figur 5: Gällande detalplaner. Ungefärligt förstudieområde inom röd linje

- *Stadsplan för Säby industriområde* (dpl 265), laga kraft 1976-06-10. Planen medger allmän plats (väg och park) samt kvartersmark (industri).
- *Detaljplan för värmeverk inom Säby industriområde* (dpl 385), laga kraft 1999-11-25. Planen medger allmän plats (väg), kvartersmark (industri) och vattenområde.

Den sydöstra delen av området är ej detaljplanlagd och har bland annat haft plats för det tidigare intresset av en trafikförbifart förbi Åkersberga, det så kallade Röllingbyreservatet.

4.6.4 Relaterade projekt

I direkt anslutning till området för denna förstudie har arbetet avslutats med att byta Säbybron vars tekniska livslängd passerat. I samband med arbetet med Säbybron har en cirkulationsplats anlagts i korsningen Sockenvägen, Norrövägen och Sandkilsvägen. Kommande planläggning behöver anpassas efter de förutsättningar som ges av bytet av bron och anläggningen av cirkulationsplatsen gällande utformning, höjder och anslutningar till både väg- och parkområden.

Cirka 150 meter väst om förstudieområdets nordvästra del finns ett planuppdrag med syftet att bl.a. pröva en ändring av markanvändning från småindustri och kontor till förskoleändamål inom Säby 2:31. Detaljplanen var på samråd under vintern 2021–2022 men är tillfälligt pausad med anledning av frågor kopplade till markägförhållanden. Det eventuella genomförandet av detaljplanen har påverkan på förskolebehovet i närområdet och inom detta förstudieområde.

Den norra delen av området för förstudien utgörs av del av stadsparken Åkers kanal. I Åkersberga utgör stadsparken ett viktigt offentligt rum, utpekad i översiktsplanen som offentlig plats med vattenkontakt. Under 2024–2025 tas ett nytt inriktningsdokument fram för att visa riktning för vidare utveckling av parken. Stadsparken helhet och den eventuella exploaterings möte med stadsparken behöver beaktas i ett eventuellt planuppdrag.

2019 beslutade kommunen om positivt planbesked för stadsmässig utveckling på andra sidan kanalen inom fastigheterna Åkerstorp 31:205, Åkerstorp 31:220, Åkerstorp 46:1 samt delar av Åkerstorp 31:1. En eventuell framtida utveckling i detta område kan bidra till att förstärka den lokala knutpunkten Åkerstorp.

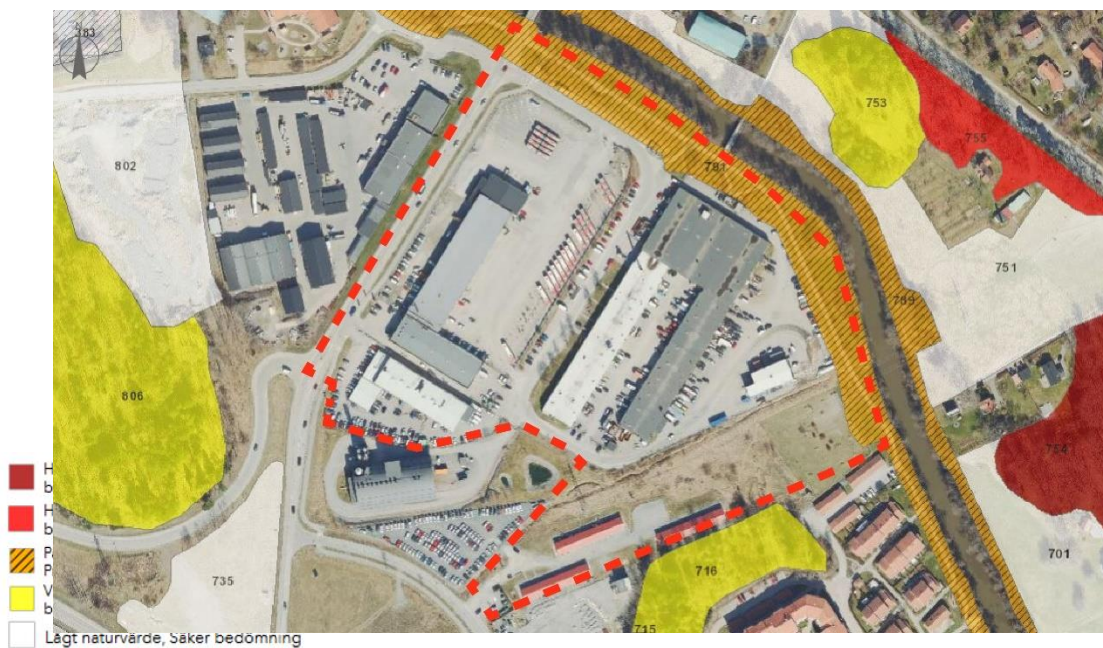
4.7 Natur-, kultur- och utemiljö

4.7.1 Naturmiljö

I norr och öst angränsar området för förstudien till Åkers kanal med naturvärdesklass 3. Inga andra värdefulla naturområden indikeras av de inventeringar som hittills

gjorts i området. Området som är parkmark längs Åkers kanal är utpekad som ett rörelse- och/eller migrationsstråk för fladdermöss.

I nordost angränsar området för förstudien till det ekologiskt särskilt känsliga området (ESKO) Smedby-Sjökarby. Området har en stor andel skyddsvärda träd, naturskogsartade barrskogar och gräsmarker med vissa värden. Inom det aktuella förstudieområdet finns även höga värden kopplade till de gamla träden i anslutning till Åkers kanal. Åkers kanal är i likhet med alla sjöar och vattendrag i kommunen också ett ESKO område.



Figur 6 Utsnitt från karta naturvärdesinventering, ungefärligt förstudieområde inom röd markering

Inom och intill förstudieområdet finns spridningssamband för brun guldbagge, reliktböck, talltita och pollinerare. Eventuell planläggning bör verka för att stärka spridningssambanden inom och intill det eventuella planområdet.

Eventuell exploatering i förstudieområdet ska ta hänsyn till de naturvärden som finns längs kanalen. Bebyggelsen ska koncentreras till de redan ianspråktaga delarna av förstudieområdet.

4.7.2 Kulturmiljö

Åkers kanal som passerar genom förstudieområdets norra del utgör ett riksintresse för kulturmiljövården. Kanalen anlades 1820–1825 och är den enda i Stockholms län med bevarad äldre karaktär. Under vikingatiden var den nuvarande kanalen en del av Långhundraleden som var en viktig vattenväg mellan Uppsala och Östersjön. I kommunens kulturmiljöprogram I Roslagen är Åkers kanal utpekad som viktig kulturhistorisk miljö.

För att ta hänsyn till kulturmiljövärdena längs kanalen bör exempelvis särskilt uppmärksamhet ägnas de partier som ses från Sockenvägen samt Åkers kanal vid utformning av den nya bebyggelsen. Vid en eventuell planläggning bör områdets känslighet och tålighet utredas för att säkerställa att områdets karaktärsdrag inte förvanskas.

Inga kända fornlämningar finns inom förstudieområdet.

4.7.3 Utemiljö

Det saknas kommunala lekplatser i området. Kottvägens lekplats, en mindre lekplats, ligger i ett villaområde cirka 500 meter från förstudieområdet. Lillbroängens aktivitetspark är belägen cirka 700 meter från förstudieområdet. Det eventuella behovet av en lekplats inom området bör beaktas i ett eventuellt kommande planarbete.

Intill området ligger stadspark Åkers kanal, ett parkstråk som följer Åkers kanal från norr till söder genom Åkersberga. Den långsträckta formen inbjuder till promenader, löpträning och båtliv.

I den östra delen av området finns Korsgårdet - ett fält med en hundrastgård, tre tillfälliga boenden med tillfälliga bygglov, ett dike som rinner i väst-östlig riktning mot kanalen och en återvinningsstation för förpackningar. På andra sidan Korsgårdet finns Kvarnberget, ett mindre naturområde som kan fungera som närnatur.

4.8 Kommunikationer

Området för förstudien ligger intill väg 276 med goda förbindelser. Intill området ligger även Sockenvägen som kopplar samman området med Centralvägen och resten av Åkersberga. Sockenvägen och rondellen på väg 276 är under rusningstid högt belastad. Vid en eventuell exploatering behöver nya utformningar av in- och utfarter till eventuellt kommande planområde samt exploaterings påverkan på belastningen på trafikinätet utredas.

Förstudieområdet har god kollektivtrafikförsörjning med buss. Cirka 100 meter söder om området för förstudien ligger busshållplatsen Korsgärdesvägen. Cirka 100 meter norr om området ligger busshållplatsen Oxenstiernas väg. Hållplatserna har goda gång- och cykelförbindelser. Därifrån går SL-bussar mot Danderyds sjukhus, Åkersberga centrum, Margretlund och Ljusterö. Cirka 1,5 sydväst om området ligger Åkers Runö station och cirka 1,5 kilometer sydost om området ligger Åkersberga station. Från stationerna går Roslagsbanan till Östra station och Österskär.

Det finns goda gång- och cykelanslutningar till och från området. Gång- och cykelvägarna ingår i ett större gång- och cykelnät med anslutning till skolor, förskolor, serviceställen samt Åkersberga centrum med ytterligare offentlig och kommersiell service och byten till andra kommunikationssätt. Det upplevda avståndet mellan området och målpunkter västerut såsom Åkers kanal och Multihallen samt målpunkter österut påverkas av barriärerna väg 276 och Åkers kanal. Kopplingen för gående och cyklister under väg 276 är idag belägen vid Svinningevägen – detta stråk behöver förstärkas.

4.9 Service

Området för förstudien ligger i nära anslutning till Pilstugetorget och Åkerstorp med kommersiell service i form av i huvudsak livsmedelsbutiker, samt cirka 1,5 kilometer från Åkersberga centrum med ett stort utbud offentlig och kommersiell service.

Förstudieområdet är beläget cirka 150 m från närmaste förskola, Säby förskola, och cirka 600 meter från närmsta grundskola, Åkerstorpsskolan (F-3). I övrigt finns

Röllingbyskolan (F-6) och Fredsbergsskolans högstadium (7–9) cirka 1 kilometer från området. Det finns även ett pausat planuppdrag för förskoleändamål inom Säby 2:31, cirka 150 meter väst om området för förstudien.

Enligt bedömning från kommunens lokalbehovsprognos och bostadsbyggnadsprognos är platserna inom förskola och pedagogisk omsorg i kommunen i princip fullbelagda och det finns viss överkapacitet av skolplatser. Om bostadsbyggandet i kommunen följer prognosen ser man generellt ett ökat behov av både förskoleplatser och skolplatser inom den närmaste 10 års perioden, vilket också är något som planeras för både i flera pågående planarbeten och vid kommande planering och utveckling generellt i kommunen.

4.10 Klimatanpassning

Klimatanpassning Åkers kanal – steg 2 (2019) redogör för riskerna kopplade till klimatanpassning längs med delar av Åkers kanal, bl.a. området för denna förstudie. Enligt rapporten kan de norra delarna närmast kanalen översvämmas vid högsta flöde och vatten kan bli stående inom delar av området vid ett 100-årsregn (se figur 7). Dessa risker bedöms kunna hanteras inom ramarna för ett eventuellt kommande planarbete. Möjligheterna att anlägga en utfart i den södra delen av området bör utredas för att säkerställa att området kan nås av utryckningsfordon samt utrymmas av de boende vid högsta flöde. Området är beläget över rekommenderad lägsta grundläggningsnivå (2,70 m).



Figur 7: max vattendjup vid extremregn. Ungefärligt förstudieområdet inom röd markering

Risken med översvämning bedöms minska vid en eventuell utveckling av förstudieområdet. Dels på grund av åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten som inte finns idag men även då byggnaden inom Säby 2:26 tas bort, då resultatet från skyfallsutredningen indikerar att byggnadens U-form och markens lutning riskerar att ge upphov till vattensamlingar vid ett skyfall. Förutsättningarna att hantera skyfall bedöms även generellt bli bättre då i stort sett hela ytan är hårdgjord med asfalt i nuläget. En ny dagvattenutredning som omfattar fördröjning och rening av dagvatten samt hantering av skyfallsvatten behöver tas fram inom ramarna för den eventuellt kommande detaljplanen.

Risken för en värmeö är stor i området då det är långt till större sammanhängande naturområde och då området i dag inte har någon etablerad vegetation. En värmeö är ett fenomen där hårdgjorda stadsmiljöer blir varmare än omgivande områden med mer grönska. Detta beror på hårdgjorda ytor som absorberar mer värme, mänsklig aktivitet som genererar värme och begränsad vegetation som minskar naturlig avkylning. Värmeöar kan påverka luftkvalitet och hälsa negativt. En fördjupning och förslag om hur man minskar och motverkar detta bör arbetas in i en eventuell kommande detaljplan.

4.11 Teknisk försörjning

4.11.1 Vatten och Avlopp

Spillvattenkapaciteten i nordvästra Åkersberga är i dagsläget begränsad. Det finns planer på en ny överföringsledning från Åkerstorp till Margretelunds reningsverk via Stava, Täljö och Svinninge. När överföringsledningen är utbyggd möjliggörs en utökning av VA-kapaciteten för mer bostadsbebyggelse inom bland annat Säby. Enligt Roslagsvattens preliminära bedömning tar det cirka 10 år att bygga ut överföringsledningen från det att arbetet påbörjas. Innan överföringsledningen är byggd finns enligt Roslagsvatten endast kapacitet för cirka 100 lägenheter.

Fastigheten ligger inom det som är kommunalt verksamhetsområde för vatten, dagvatten och avlopp. Befintlig bebyggelse är ansluten till det allmänna vatten- och spillvattensystemet.

4.11.2 Avrinningsområde

Området ligger inom Åkerströmmens avrinningsområde och avvattnas mot vattenförekomst Åkers kanal (SE659813-164072). Åkers kanal har idag en måttlig ekologisk status och en god kemisk status. En eventuell utveckling i området får inte försämra den ekologiska eller kemiska statusen.

4.11.3 El

De intilliggande områdena är anslutna till elnätet. Ledningar bedöms kunna förläggas i eller i anslutning till ny gata.

4.11.4 Värme

Det finns fjärrvärme i området och området bör kunna ansluta till fjärrvärmenätet i området.

4.11.5 Bredband

Fiber bedöms kunna förläggas i, eller i anslutning till, nya gator inom området.

4.11.6 Markavvattningsföretag

Norr om området, på andra sidan Åkers kanal, finns ett markavvattningsföretag, Garnsviken-Vadasjön-Helgösjön-Hederviken tf, vars båtnadsområde i huvudsak följer Åkers kanal västerut från området för förstudien. Det bör utredas i tidigt skede hur eventuell kommande exploatering kan komma att påverka markavvattningsföretaget. Detta kommer som första steg bevakas inom ramarna för dagvattenutredningen.

4.12 Kraftledning

Vattenfall har en 77 kV kraftledning som löper igenom den södra delen av förstudieområdet (se figur 8). Generellt rekommenderas ett avstånd om 50 meter mellan bostäder och en 77 kV luftledning, det minsta avståndet är 20 meter, beroende på resultatet av en beräkning av det elektromagnetiska fältet (EMF-beräkning). Vattenfall har i dialog med kommunen meddelat att de tagit fram en EMF-beräkning vilken visar att det magnetiska fältet ligger under $0,4 \mu\text{T}$ på ett avstånd av 25 meter från luftledningen. Detta innebär enligt dialog med Vattenfall att bostäder eller annan bebyggelse för stadigvarande vistelse som närmst bör placeras inom 25 meter från luftledningen. Annan bebyggelse bör som närmst placeras 20 meter från ledningen. Gång- och cykelbanor och vägar bör som närmst placeras 10 meter från fas, stolpe och stag. Avståndet ska enligt dialogen även vara minst lika stort som stolparnas höjd över marken

Inom ramarna för förstudien har möjligheten och nyttan av att flytta ledningen undersökts i dialog med ledningsägaren. Tidigt i dialogen bedömdes det av kostnadsskäl inte lämpligt att gräva ner ledningen. Med hänsyn till kostnad, markägförhållanden, strandskydd, påverkan på tidplan och risk att en planerad flytt kan påverka projektets genomförbarhet har det inte heller bedömts lönsamt i relation till den marginella nyttan att flytta ledningen söderut.



Figur 8: ungefärligt förstudieområde inom röd markering och kraftledning i svart

4.13 Barnperspektivet

Inom förstudieområdet finns flera utmaningar som påverkar barnens livskvalitet och säkerhet. Det är relativt långt till närmsta lekplats, vilket begränsar barnens möjligheter till lek och fysisk aktivitet i en trygg miljö. Dessutom saknas god tillgång till närnatur, vilket ytterligare minskar tillgången till naturliga lek- och utforskningsområden.

Intill den eventuella exploateringen ligger Sockenvägen. Sockenvägen är relativt hårt trafikerad och kan upplevas otrygg samt utgöra ett geografiskt hinder för barnens rörelsefrihet. Även väg 276 som ligger cirka 200 meter söder om området kan upplevas otrygg och utgöra en barriär. Det finns relativt goda gång- och cykelanslutningar från området till målpunkter som till exempel de omkringliggande förskolorna och skolorna. Det är viktigt att i ett eventuellt planarbete beakta barnens trygghet och säkerhet i trafiken och deras tillgänglighet till viktiga målpunkter som förskola, skola och fritidsaktiviteter.

Åkers kanal är en barriär som kan begränsa rörelsefriheten för barn. Åkers kanal kan även upplevas som otrygg för framför allt yngre barn och föräldrar. I ett eventuellt planarbete ska barnens perspektiv beaktas.

4.14 Tidigare utredningar

Inom ramarna för det avslutade detaljplanarbetet för Säbydepån togs flera utredningar fram. Sammantaget behöver samtliga utredningar uppdateras eller göras om på nytt då de är framtagna för ett annat planförslag med mindre känslig markanvändning. Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer under det eventuella kommande planarbetet specificera vilka utredningar som behöver tas fram, och vad utredningarna behöver omfatta. Även om och i vilken utsträckning de tidigare framtagna utredningarna kan användas kommer behandlas i ett eventuellt kommande planarbete.

Nedan följer en redogörelse över de tidigare framtagna utredningarna som bedöms ha störst relevans för den eventuella framtida planläggningen av förstudieområdet, samt en kort beskrivning av respektive utrednings preliminärt bedömda användbarhet.

4.14.1 Dagvattenutredning

En fördjupad dagvattenutredning har tagits fram (Fördjupad dagvattenutredning Säbydepån, 2018-05-21) som komplement till den tidigare utförda dagvattenutredningen (Dagvattenutredning Ny bussdepå vid Sandkilen, Åkersberga, 2016-12-15).

Eftersom de i utredningarna presenterade lösningarna utgår från det dåvarande planförslaget bedöms de inte kunna användas som underlag för en eventuell kommande detaljplan med annan markanvändning. Kravbilden har dessutom skärpts sedan 2018, vilket föranleder ett behov av en ny dagvattenutredning. Huruvida delar av innehållet i utredningarna går att använda kan undersökas under ett eventuellt kommande planarbete.

4.14.2 Miljöteknisk markundersökning

En miljöteknisk markutredning (Miljöteknisk markundersökning 2016-09-14) och Bedömning av saneringsbehov och saneringskostnad avseende markförorening inom Säby 2:25 – Åkersberga (2018-08-15) har tagits fram. Även en komplettering av den miljötekniska markundersökningen har tagits fram (PM - Översiktlig kompletterande porluft och grundvattenprovtagning 2017-11-29) med syftet att klargöra ifall det förekommer klorerade alifater under byggnader som eventuellt ska rivas samt att analysera grundvattnet efter spår av klorerade alifater. Baserat på iakttagelser i samband med provtagning och utförda analyser bedöms fastigheterna Säby 2:25 och 2:26 generellt innehålla låga haltnivåer av markföroreningar och den kompletterande porluftsprovtagningen samt ytterligare vattenprov ur befintligt grundvattenrör visade på halter understigande laboratoriets detektionsgräns för analysen. Det bedömdes att viss sanering var nödvändig för den då föreslagna markanvändningen.

Eftersom den eventuella kommande detaljplanen kommer föreslå en annan markanvändning behöver miljötekniska frågor utredas anpassat efter den föreslagna markanvändningen. Huruvida delar av innehållet i utredningarna går att använda kan undersökas under ett eventuellt kommande planarbete.

4.14.3 Geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts (PM Geoteknik - Geoteknik för detaljplan Säbydepån, 2017-11-24. Rev. 2018-06-18). Enligt den geotekniska utredningen var marken inom det dåvarande detaljplaneområdet i stort sett plan och stabilitetsberäkningar visade att detaljplaneområdets totalstabilitet är tillfredsställande med undantag för partiet närmast Säbybron.

Utredningen visade även att förstudieområdet var sättningskänsligt och då det enligt bedömning redan pågick sättningar i området rekommenderades att all tillskottsbelastning inom området lastkompenseras. Urgrävning och återfyllning med lättare massor rekommenderades för att undvika långtidsbundna sättningar.

Eftersom den eventuella kommande detaljplanen kommer föreslå en annan markanvändning behöver geotekniska frågor utredas anpassat efter det nya förslaget. Huruvida delar av innehållet i utredningen går att använda kan undersökas under ett eventuellt kommande planarbete.

4.14.4 Buller

En bullerutredning har tagits fram (Säby Bussdepå Bullerutredning, 2016-12-27). Eftersom utredningen i huvudsak utredde buller orsakat av den då planerade bussdepån inom förstudieområdet kan huvuddelen av utredningen inte användas som underlag för en eventuell kommande detaljplan med annan markanvändning.

4.14.5 Riskanalys

En riskanalys har tagits fram (Riskanalys Säbydepån, 2016-12-13). Analysen redogjorde i huvudsak för risker som härstammade från den då planerade bussdepån, men den analyserade även risken från omgivande verksamheter så som Sandkilsverket. Bedömning var att situationen hos de omgivande verksamheterna inte föranledde några säkerhetshöjande åtgärder.

Eftersom den eventuella kommande detaljplanen kommer föreslå en annan markanvändning behöver riskfrågor utredas anpassat efter den kommande föreslagna markanvändningen. Huruvida delar av innehållet i analysen går att använda kan undersökas under ett eventuellt kommande planarbete.

5. Genomförande

5.1 Administrativa frågor

5.1.1 Huvudmannaskap

Kommunen är i nuläget och föreslås fortsätta vara huvudman för allmän plats inom det eventuellt kommande planområdet. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som, efter iordningställandet, ansvarar för drift och underhåll av allmänna anläggningar inom planområdet. Vad som kommer att utgöra allmänna

anläggningar bestäms i det eventuellt kommande planarbetet. Projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av allmänna anläggningar görs i samråd mellan kommunen, Österåkersvatten AB (ÖSVAB) och exploitören och principerna för detta regleras i ett exploateringsavtal.

ÖSVAB är VA-huvudman för allmänt VA och dagvatten inom Österåkers kommun.

Respektive ledningsägare för fiber/tele, el och fjärrvärme är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt på kvartersmark.

5.2 Organisatoriska frågor

5.2.1 Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelning mellan kommunen, exploitören och ÖSVAB, vad gäller genomförandet av den eventuellt kommande detaljplanen, regleras i ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet avser reglera marköverlåtelse, fastighetsbildning, ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar, villkor under byggtid/genomförande, administrativa kostnader samt övriga kostnadsfördelningar mellan de ingående parterna inom detaljplaneområdet.

5.2.2 Avtal

Plankostnadsavtal förstudiefas

Ett plankostnadsavtal avseende förstudiefasen tecknades 2024 mellan kommunen och Kanalens Fastighets AB.

Plankostnadsavtal detaljplanefas

Efter ett eventuellt beslut om planuppdrag ska ett plankostnadsavtal avseende detaljplanefasen tecknas mellan kommunen och exploitören.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen förs upp för antagande i Kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal upprättas mellan parterna.

5.3 Ekonomi

5.3.1 Planekonomi

Kostnader för framtagande av denna förstudie samt eventuellt kommande detaljplan, inklusive utredningar, finansieras av exploatören. Villkoren regleras genom plankostnadsavtal.

5.3.2 Genomförandekostnader

Kostnader för genomförande av en eventuell kommande detaljplan kommer regleras i ett exploateringsavtal. Generellt gäller att exploatören står för kostnader för genomförandet av detaljplanen i sin helhet.

5.4 Fastighetsrättsliga förutsättningar

En preliminär bedömning visar att det finns ledningsrätter samt avtalsservitut inom förstudieområdet som kan komma att påverkas av en eventuell kommande detaljplanläggning. En mer utförlig fastighetsutredning bör genomföras vid ett eventuellt detaljplanearbete.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätt- och anläggningsåtgärder kommer att erfordras för genomförande av en eventuell detaljplan och dessa kan initieras efter att den eventuella framtida detaljplanen fått laga kraft.

5.5 Tidplan

Eftersom det i dagsläget saknas VA-kapacitet behöver den eventuella utbyggnaden av området föregås av en utökning av VA-kapaciteten. I dagsläget bedöms det ta cirka 10 år att bygga ut VA-kapaciteten. Före ett eventuellt planuppdrag bör arbetet med att utöka VA-kapaciteten ha påbörjats och det bör finnas en mer definierad tidplan för genomförandet.

6. Risker

6.1 VA-kapacitet

I dagsläget finns endast begränsad kapacitet för ny bebyggelse inom området. En ny överföringsledning krävs för att utöka kapaciteten. Enligt Roslagsvattens bedömning kan en ny överföringsledning ta cirka 10 år att bygga ut. En utdragen tidplan för utbyggnaden kan komma att påverka när ett eventuellt detaljplanearbete kan påbörjas samt när en eventuell detaljplan kan genomföras.

6.2 Markavvattningsföretag

Hantering av dagvatten från området behöver ses över med hänsyn till närliggande markavvattningsföretag, Garnsviken-Vadasjön-Helgösjön-Hederviken tf, norr om förstudieområdet. Flöden till markavvattningsföretaget får inte påverkas utan att markavvattningsföretaget behöver omprövas alternativt upphävas. Krävs det att ändring eller upphävande sker kan det få konsekvenser på projektets tidplan.

6.3 Kulturmiljö

Åkers kanal är ett riksintresse för kulturmiljövård. Kommunen och Länsstyrelsen gör bedömningen att det behövs en kulturmiljöutredning som visar hur kommunen avser att anpassa förslaget till riksintresset för kulturmiljövården, Åkers kanal och de lokala kulturvärdena. Det är av stor vikt att kulturmiljön beaktas tidigt i ett eventuellt kommande planarbete så den kan ligga till grund för det eventuella planförslaget.

6.4 Skol- och förskolekapacitet

En eventuell exploatering i området kommer öka behovet av skol- och förskoleplatser. Det behöver med god framförhållning säkerställas att kapaciteten möter behovet för att undvika platsbrist.

6.5 Avstånd från värmeverket

Vid en eventuell framtida exploatering behöver lämpligt avstånd från värmeverket beaktas. Det är sannolikt att en riskutredning behöver tas fram för att bedöma vilket avstånd från värmeverket som är lämpligt för olika typer av bebyggelse.

Riskutredningen bör dels ta hänsyn till olycksrisk och frågor kopplade till hälsa och säkerhet, och dels ta hänsyn till frågor kring eventuella störningar från värmeverket som kan ge upphov till klagomål och olägenheter, såsom rök, buller och tung trafik.

6.6 Resultat av utredningar och nya knäckfrågor

Resultatet av utredningarna kan komma att belysa nya knäckfrågor och utmaningar som idag är okända. Detta kan påverka tidplanen och hur projektet kan fortgå.

6.7 Överklagan

Det finns en risk att ett eventuell detaljplaneprojekt överklagas eller överprövas. En eventuell överklagan har påverkan på projektets tidplan och kan eventuellt innebära att projektet inte kan genomföras.

7. Förvaltningens slutsatser

7.1 Planstart

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 bör invänta att det finns en tydlig tidplan för en utökning av kapaciteten.

7.2 Avgränsning

Ett eventuellt planområde föreslås utgöras av Säby 2:25, Säby 2:26, Säby 2:39, del av Säby 2:24 samt eventuellt omkringliggande mark som bedöms lämplig. Exempelvis de delar som bedöms kunna bidra till att området blir en del av en sammanhängande helhet längs Åkers kanal och Sockenvägen. Den slutgiltiga avgränsningen av planområdet fastställs i ett eventuellt kommande planarbete.

Eventuell utveckling i området bör lokaliseras till delarna av området som idag är ianspråktagna. Området närmst kanalen bör inte exploateras då det inhyser naturvärden, kulturmiljövärden, rekreationsvärden, är en del av stadspark Åkers kanal

samt då strandskyddet inte bedöms kunna upphävas i det området. Delar av Korsgärdet föreslås inte heller exploateras då det är beläget inom skyddsavståndet från kraftledningen. Annan markanvändning som gång- och cykelbanor eller park kan eventuellt vara lämplig inom Korsgärdet och kan utredas under ett eventuellt planarbete.

7.3 Funktioner

Området bedöms kunna utvecklas med stadsmässig kvartersbebyggelse i en skala i enlighet med översiktsplanen. Bebyggelsen i området föreslås bestå av flerbostadshus med lokaler i bottenplan och eventuellt kontor där det är lämpligt. Den eventuella utvecklingen ska vara långsiktigt hållbar och markanvändningen ska vara effektiv. Bebyggelsestrukturen och vägnätet ska vara sammanhängande och markparkering samt vändplaner bör undvikas. Skyddsavståndet från värmeverket och kraftledning behöver beaktas. Skyddsavståndet skiljer sig beroende på typ av bebyggelse, vilket innebär att mindre känslig bebyggelse eventuellt kan placeras närmre värmeverket. Detta skulle till exempel kunna vara kontor eller ett mobilitetshus. Detta bör utredas närmre i en riskutredning.

En eventuell utveckling i området kommer ge upphov till ett ökat behov av skol- och förskoleplatser. Detta behov föreslås lösas utanför ett eventuellt planområde genom till exempel en utökning av den befintliga Säby förskola. Eftersom det är långt till närmsta lekplats bör det eventuella behovet av ytor för barn och unga på allmän plats och kvartersmark beaktas.

Gestaltningen i området föreslås ta vara på och förstärka det visuella sambandet mellan riksintresset Åkers kanal och närområdet, inklusive den eventuella exploateringen. Detta kan exempelvis göras genom att bevara, förstärka och skapa siktlinjer mot kanalen eller genom att omsorgsfullt låta exploateringen möta kanalen i en mänsklig skala. Bebyggelseområdet bör även ha flera allmänt tillgängliga släpp mot kanalen. Området är lokaliserat vid entrén till Åkersberga och en attraktiv gestaltning som lyfter Åkersbergas identitet förordas.

Sockenvägen föreslås utvecklas som ett attraktivt, tryggt huvudstråk. Lokaler i bottenvåning kan med fördel placeras mot Sockenvägen och värmeverket för att bidra till att gaturummet upplevs attraktivt, levande och tryggt.

Vid en eventuell planläggning ska projektet bidra till att uppnå visionen och målen i kommunens översiktsplan och andra strategiska dokument.

7.4 Kopplingar andra projekt

Cirka 150 meter väst om förstudieområdet finns ett pausat planuppdrag för en förskola. Det eventuella genomförandet av detaljplanen för Säby 2:31 påverkar förskolekapaciteten i området för denna förstudie, detta bör beaktas i ett eventuellt kommande detaljplanearbete.

För närvarande tar samhällsbyggnadsförvaltningen fram ett inriktningsdokument för Stadsparken Åkers kanal. Då området för förstudien angränsar till Åkers kanal och stadsparken ska resultatet av inriktningsdokumentet beaktas i en eventuell planläggning.

7.5 Röllingbyreservatet

Parallellt med denna förstudie har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram en utredning av Röllingbyleden. Utredningen syftade till att fördjupat analysera och presentera dess förutsättningar, behov och konsekvenser. Förvaltningens slutsatser är att Röllingbyleden inte är en lämplig trafiklösning, eftersom den har begränsad nytta och påtagliga kostnader och konsekvenser.

Kommunstyrelsen föreslog Kommunfullmäktige besluta att Röllingbyleden inte ska utgöra en del av kommunens övergripande trafiklösning och därmed inte vara styrande för framtida översiktlig planering (Kommunstyrelsen 2025-04-23, KS § 4:3). Slutgiltigt beslut tas i Kommunfullmäktige.

7.6 Konsekvenser

Ett eventuellt genomförande av projektet hade inneburit att redan exploaterad mark hade tagits i anspråk för att möjliggöra för funktionsblandad och stadsmässig kvartersstruktur. Den eventuella exploatering kan bidra till att få Österåker att växa med strategisk placerad stadsbebyggelse i ett attraktivt läge nära kollektivtrafik och service. Exploatering i ett huvudstråk i nära anslutning till den lokala knutpunkten Åkerstorp kan i linje med översiktsplanens intentioner fortsätta utveckla området till en betydande del av Åkersberga.

I dagsläget finns det verksamheter i området. Vid en eventuell utveckling i området kommer de med stor sannolikhet behöva flytta och hitta en ny lokalisering.

Eftersom en eventuell utveckling i området är irreversibel är det av stor vikt att hänsyn tas till kulturmiljön i området, i såväl planering som genomförande. En utveckling behöver ske med omsorg, till exempel genom att bevara och förstärka siktlinjer mot kanalen och genom att bebyggelsen i skala möter Åkers kanal och omgivande bebyggelse. Det finns goda chanser att en eventuell exploatering i området kan ha en positiv effekt på platsens kulturvärlden. Detta då industriområdet saknar kulturella värden och en utveckling av platsen kan genomföras med hänsyn till kulturmiljön. Den eventuella utvecklingen av området bör även ske med hänsyn till stadspark Åkers kanal för att säkerställa att utvecklingen bidrar positivt till stadsparken.

En eventuell funktionsblandad, stadsmässig utveckling i området skulle kunna bidra till att förbättra tryggheten. Detta bl.a. eftersom en eventuell exploatering hade lett till att fler rör sig i området vid olika tider på dygnet.

Eftersom området är relativt långt från spårbunden kollektivtrafik och nära väg 276 finns det en risk att eventuell utveckling ger upphov till en ökad biltrafik i och från Åkersberga. Rondellen vid Sockenvägen/väg 276 är redan idag högt belastad och en eventuell exploatering kommer ytterligare öka belastningen på trafiknätet. En trafikutredning bör tas fram som utreder den eventuella exploateringens påverkan på

trafiken och området bör planeras på ett sätt som ökar sannolikheten att de boende och besökande väljer att sig dit till fots, med cykel eller via kollektivtrafik.

En eventuell exploatering i området skulle kunna bidra till att förstärka underlag till befintlig kollektivtrafik och till de verksamheter och den handel som finns i området idag.

En eventuell ny detaljplan innebär förmodligen krav på sanering och nya, skärpta krav på bland annat dagvattenhantering. Då platsen är ianspråktagen av ett industriområde kan ett genomförande av den eventuella detaljplanen till stor del medföra en positiv miljöeffekt.

7.7 Utredningsbehov

Några av de utredningar som i dagsläget bedöms behöva tas fram eller kompletteras i ett eventuellt kommande planarbete är:

- Fördjupad dagvattenutredning
- Skyfallsutredning
- Geoteknisk utredning
- Miljöteknisk utredning
- Trafik- och mobilitetsutredning
- Kulturmiljöutredning/kulturmiljöanalys
- Trafikbullerutredning
- Naturvärdes-/artinventering
- Artskyddsutredning
- Förprojektering
- Barnkonsekvensanalys
- Riskutredning för avstånd från värmeverket

8. Medverkande

Per Leijonhielm, planarkitekt och huvudprojektledare

Nina Söderberg, exploateringsingenjör och delprojektledare

Anders Wahlström, trafikplanerare

Elin Dagerhamn, landskapsarkitekt

Elin Engardt, projektledare anläggning

Markus Andersson, miljöplanerare

Sandra Oliveira E Costa, hållbarhetssamordnare

Sofia Didrik, landskapsarkitekt

Tobias Isaksson, översiktsplanerare

Annette Adolfsson, Roslagsvatten

Samhällsbyggnadsförvaltningens styrgrupp:

Charlotta Sangregorio, samhällsbyggnadsdirektör

Maria Bengs, planchef

Maria Dahlström Ulvsgård, stadsarkitekt och chef för Stadsbyggnadsavdelningen

Veronica Karlsson, exploateringschef

Charlotte Andreev, strategisk planeringschef

Fredrik Nestor, mark- och etableringsdirektör

Eva Anderling, avdelningschef infrastruktur och anläggning

9. Referenser

Tidigare framtagna utredningar som gjorts i samband med tidigare planarbete och legat till grund för förstudien är:

- *Fördjupad dagvattenutredning för detaljplan Säbydepån*, 2018-05-21, Ramböll
- *Dagvattenutredning PM – ny bussdepå vid Sandkilen Åkersberga*, 2016-12-15, Structor Uppsala AB
- *PM Geoteknik - Geoteknik för detaljplan Säbydepån*, 2017-11-24. Rev. 2018-06-18, Ramböll
- *Bedömning av saneringsbehov och saneringskostnad anseende markförorening inom Säby 2:25 – Åkersberga*, 2018-08-15, Structor Miljöbyrå Stockholm AB

- *Miljöteknisk markundersökning – Säby 2:25 och Säby 2:26*, Åkersberga, Österåker, 2016-09-14, Structor Miljöbyrå Stockholm AB
- *PM – Översiktlig kompletterande porluft och grundvattenprovtagning*, 2017-11-29, Wescon
- *Säby busshållplats bullerutredning*, 2016-12-27, Johansson Akustik
- *Risikanalyis*, 2016-12-13, Brandskyddslaget

Underlag som tagits fram i samband med förstudien:

- *Undersökning om betydande miljöpåverkan - Förstudie för Säby 2:25-26 och omkringliggande område i Österåkers kommun och Stockholms län*, 2021-12-16, Österåkers kommun
- *Samrådsyttrande: Undersökning om betydande miljöpåverkan för förstudie för detaljplan Säby 2:25-26 och omkringliggande område i Österåker kommun*, 2022-03-10, Länsstyrelsen Stockholm
- *Platsanalys - Säby 2:24, 2:25, 2:26, Runö 7:108 m.fl.*, 2023-02-10, Klart.Zenit