

# Ställningstagande för planbesked gällande fastigheterna Berga 6:559 och Berga 6:52

Bilaga	I
Datum	2023-03-20
Diarienummer	KS 2022/0317

## Innehållsförteckning

1. Bakgrund .....	3
1.1. Översiktskarta över Berga 6:559 och Berga 6:52 .....	3
2. Föreslaget projekt .....	4
3. Förutsättningar .....	5
3.1 Översiktsplanen.....	5
3.2 Gällande planer .....	5
3.3 Kommunikationer, offentlig och kommersiell service.....	6
3.4 Riksentressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer.....	7
3.5 Natur- och kulturmiljö.....	8
3.6 Utemiljö .....	9
3.7 Teknisk försörjning .....	10
3.8 Hälsa och säkerhet.....	10
3.9 Konsekvenser.....	12
4. Förvaltningens slutsatser.....	13

## I. Bakgrund

Följande förslag till ställningstagande gäller ansökan om planläggning av fastigheterna Berga 6:559 och Berga 6:52. Ansökan avser planläggning för att möjliggöra bostäder i form av flerbostadshus. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

### I.1. Översiktskarta över fastigheterna Berga 5:559 och Berga 6:52



Figur 1. Lokaliseringskarta på det aktuella området markerad med vit oval.



Figur 2. Karta på de aktuella fastigheterna markera med vit linje i en lokaliseringskarta



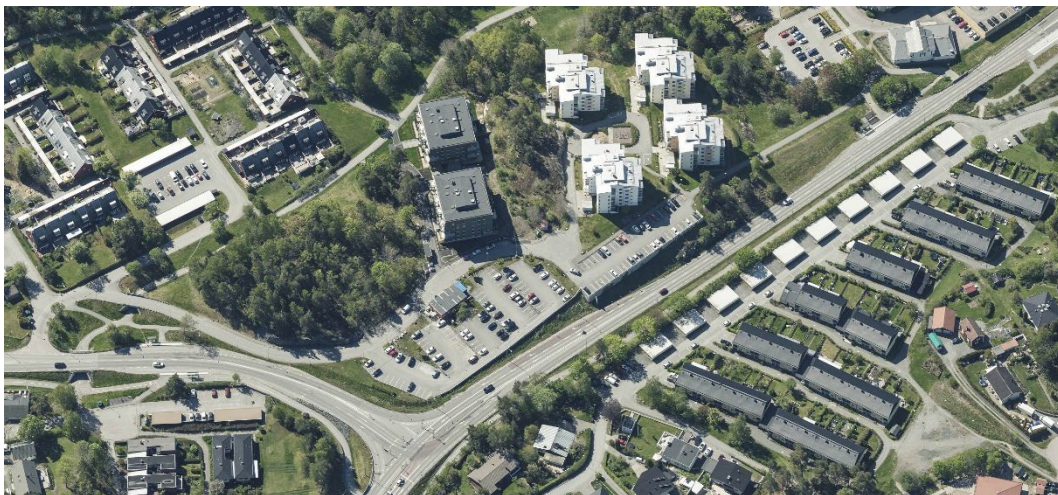
## Bakgrund och Nulägesbeskrivning

De aktuella fastigheterna ligger på ett gångavstånd på ca. 800 meter från centrala Åkersberga och Åkersberga station. Fastigheterna omfattar en yta på drygt 5800 m<sup>2</sup>. I dagsläget används båda fastigheterna till markparkering. Nordväst om fastigheterna går Roslagsvägen (hädanefter benämnd som väg 276) och sydost om fastigheterna går lokalgatan, Dansbanevägen, som används av närliggande bostadsområde. Vidare ligger ett gravfält i anslutning till lokalgatan. De aktuella fastigheterna ägs av PEAB Bostad AB.

## 2. Föreslaget projekt

Ansökan om planbesked avser planläggning av fastigheterna Berga 6:559 och Berga 6:52 för bostadsbebyggelse, med runt 70 bostäder och en total BTA på ca. 6000 m<sup>2</sup>. Med ansökan bifogades underlag till planförslaget, där möjlighet till lokaler i bottenvåningen samt utrymme för service och andra funktioner som syftar till att höja boendekvaliteten föreslås, exempelvis gemensamhetslokal, gym och café.

Vidare föreslås den nuvarande parkeringen på fastigheten Berga 6:52 byggas om från en till två våningar parkering, samt att nyttja byggrätten i gällande detaljplan för garage för att lösa parkeringsbehovet.



Figur 3, Snedbild från norr, på aktuella fastigheter

### 3. Förutsättningar

#### 3.1 Översiktsplanen

##### *Vad säger ÖP?*

De aktuella fastigheterna ligger inom vad som i Österåkers kommuns Översiktsplan 2040 är utpekad som utvecklingsområdet Åkersberga stad och bebyggelsekategori ”bebyggelse tät”. Det innebär att utveckling ska ske med tät och varierande bebyggelse i kvarterstruktur, i huvudsak flerbostadshus med ett snitt på 4-5 våningar med lokaler för handel, kontor och service i bottenvåningar längs huvudstråk och knutpunkter.

Vidare säger översiktsplanen att Åkersberga stad ska utvecklas och förtätas till en attraktiv, modern stad med småstadskaraktär och blandad stadsmässig kvartersbebyggelse, som rymmer bostäder, handel och service.

Bebyggelseutvecklingen ska stärka kopplingen till viktiga målpunkter och skapa förutsättning för stärkt serviceutbud, med fördel förespråkas en blandning av bostäder och verksamheter.

I bullerstörda miljöer föreslås kontor, verksamheter och småhandel vara lämplig användning som skydd. Vidare ska barriärer så som väg 276 överbyggas genom till exempel passager för gång och cykel och faunapassager för djur.

##### *Sverigeförhandlingen*

Österåkers kommun har med anledning av Sverigeförhandlingen åtagit sig att vid stationerna Åkersberga, Åkers Runö, Täljö och Rydbo möjliggöra för cirka 7000 bostäder till år 2035, i utbyte mot att Roslagsbanan förlängs till Stockholms Central via Odenplan. Fastigheterna ligger inom Roslagsbanans influensområde på 1000 meter, och ingår därmed i Sverigeförhandlingens upptagningsområde.

#### 3.2 Gällande planer

##### *Program och detaljplan*

Området omfattas inte av något planprogram.

Fastigheterna omfattas av en gällande detaljplan för Luffarbacken (Berga 6:52 och del av 1:83 m.fl. plannummer 380) från 1996, vars genomförandetid gick ut 2011.

Gällande detaljplan medger markanvändningen kontor, småindustri och hantverk samt handel med högsta byggnadshöjd om 34 meter över nollplanet i två våningar på

fastigheten Berga 6:559. För fastigheten Berga 6:52 får garage med en högsta byggnadshöjd på 23 respektive 19 meter över nollplanet uppföras, enligt gällande detaljplan. Syftet med gällande detaljplan var att möjliggöra bebyggelse i form av flerbostadshus och ett kontorshus inom planområdet.



Figur 4. Gällande detaljplan för Luffarbacken, lagakraftvunnen 1996. De fastigheter som planbeskedsansökan omfattar är markerade med röd linje.

### 3.3 Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

De aktuella fastigheterna ligger ca. 800 meter från Åkersberga centrum, där tågstation och busstorg är placerad och erbjuder lokal samt regional kollektivtrafik. I Åkersberga centrum finns god tillgång till handel och service. I form av skola finns det för det aktuella området förskolor, skolor och ett gymnasium i närheten. Förskolan Luffarbacken ligger inom 300-400 meters gångavstånd, och förskolan Luna ligger inom ca. 700 meters gångavstånd. Grundskolorna Söraskolan och Helleborusskolan ligger inom ett gångavstånd på 300-400 meter. Österåkers gymnasium ligger inom ca. 900 meters gångavstånd.





Recipient Tunafjärden, uppnår ej god kemisk status (PFOS), samt har ekologisk status måttlig. För att inte överskrida miljö kvalitetsnormerna för vatten så behöver omhändertagande av dagvatten utredas vid eventuellt kommande planarbete.

Planförslaget bedöms i dagsläget inte innebära betydande miljöpåverkan.

### 3.5 Natur- och kulturmiljö

I närheten till de aktuella fastigheterna, nordväst och över väg 276, ligger det kulturhistoriska området Montaget. Området beskrivs i kommunens Kulturmiljöprogram, I Roslagen (1998), som Österåkers första radhusområde och bedöms vara ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8:13 § PBL. Påverkan på området, i form av siktlinjer, höjder och uttryck behöver utredas vid eventuell kommande planläggning.

Anslutande till fastigheterna ligger fornlämning Österåker 122:1 (L2014:9982), ett gravfält på fastigheten Söra 1:10. Information om fornlämningen registrerades senast 1994, ingen nyare inventering för området finns. Vid planläggning för gällande detaljplan gjordes en inventering av gravfältet och i samband med det fastställdes en gräns. Beroende på åtgärder vid eventuell planläggning, och därmed påverkan på gravfältet skydds zoner, kan det behöva samråd med Länsstyrelsen.

Fastigheterna ingår inte i ett riksintresseområde för kulturmiljövården, enligt 3:6 § MB.

Området har ingått i Naturvärdesinventering i Österåkers kommun år 2021 utförd av Ekologigruppen. Inom fastigheterna har det inte identifierats några höga naturvärden. Gravfältet sydöst om fastigheterna har klass 4, och bedöms ha obetydlig artvärde, visst biotopsvärde och visst naturvärde. Söder om området, skogspartier i Söra samt Söraparken, och norr om området finns det områden som bedöms erhålla naturvärdesklass 3.





Figur 6. Kartan visar på naturvärde klassningar i området, gravfältet anslutande till fastigheterna och radbusområdet Montagets placering.

Fastigheterna utgörs av nord-sydliga spridningskorridorer för Reliktbock, Brun guldbagge och pollinerare, där bland annat gravfältet och Söraparken utgör viktiga livsmiljöer. Dessa bör beaktas, skyddas och förstärkas vid eventuell planläggning.

### 3.6 Utemiljö

Fastigheterna ligger på cirka 100 meters gångavstånd till stadsdelsparken Söraparken, som är en park på ungefär 7 hektar. Parken har karaktär av öppen gräsyta, den fungerar som en grön oas och har aktivitetsytor med inslag av vild natur. Vegetationen på platsen erbjuder värdefulla livsmiljöer för olika arter, med slån i bryn, äldre ek och tall, samt död ved. Området har potential för dagvatteninfiltration.

Inga lekplatser ligger på nära avstånd till aktuella fastigheter, bortsett från Söraskolans skolgård som ligger strax söder om aktuellt område.

Enligt PBL ska all ny bebyggelse ha friyta för lek, vid eventuell planläggning behöver utformningen av bostadsgård ta detta i beaktning.

Vid eventuell planläggning ska skuggning av befintlig bebyggelse undersökas.

### 3.7 Teknisk försörjning

Området ligger innanför kommunalt verksamhetsområde för VA och spillvatten, och en pumpstation ligger nära fastigheterna. Verksamhetsområde för dagvatten finns inte inom området, vid eventuell utbyggnation av bostadshus inom fastigheterna behöver verksamhetsområdet för dagvatten utökas.

Infrastruktur i form av gator och gång- och cykelvägar i området bedöms inte påverkas i någon större omfattning. Lokalgatan kan dock komma att påverkas, om justering av vägdragning blir aktuell vid eventuell planläggning. Det finns goda möjligheter för en god avfallshantering. Eventuell påverkan på parkeringsmöjligheter och mobilitetslösningar för befintliga bostäder behöver undersökas närmare vid eventuell kommande planläggning.

Fjärrvärme, tele-och datakommunikation samt el finns det god tillgänglighet till för de aktuella fastigheterna.

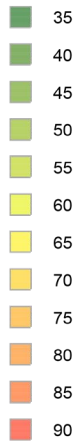
### 3.8 Hälsa och säkerhet

Närheten till väg 276 innebär stor risk för trafikbuller, vidare utgör vägen även en sekundär transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods, bör säkerhetsavståndet för sekundära leder vara minst 25 meter mellan vägen och markanvändning så som bostäder. I en del fall kan byggnation med säkerhetsavstånd på 15-20 meter vara acceptabelt. Säkerhetsavstånd för farligt gods behöver beaktas, för att möjliggöra bebyggelse inom säkerhetsavståndet behöver en riskutredning göras.

Med hänvisning till närhet till väg 276, Söralidsvägen och trafikbuller, finns det risk för att riktvärden för buller (60 dBA) överskrids för bostäder på de aktuella fastigheterna. Bostäder om högst 35 kvadratmeter har, enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3§, ekvivalentnivå 65 dBA, vilket betyder att små bostäder på fastigheten skulle kunna klara riktvärdena. Buller kommer vid eventuell planläggning bli styrande för utformningen av bostäderna. Riktvärdena behöver därmed beaktas och en bullerutredning behöver tas fram. Frågan behöver utredas vid eventuell kommande planläggning, likväl vilka åtgärder som skulle behöva vidtas vid byggnation.

För uteplats anses 50 dBA som ekvivalent ljudnivå där 70 dBA anses vara maximal ljudnivå. Större delen av fastigheterna ligger inom värdena 60-65 dBA. Utemiljö för boende vid eventuell planläggning är en fråga som behöver undersökas, där buller behöver tas hänsyn till.

**Teckenförklaring**

 Trafikmängder  
2010 - DB HI


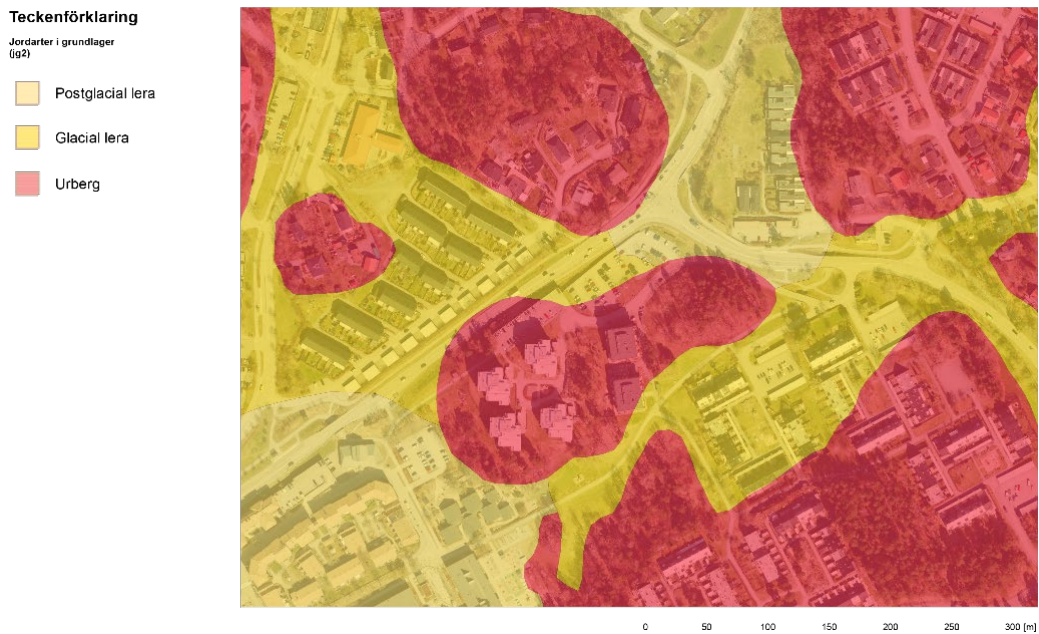
Figur 7. Karta över trafikbuller över de aktuella fastigheterna.

Väg 276 är relativt trafikerad och kan drabbas av trafikstockning och tomgångskörning nära de aktuella fastigheterna. Risk för ohälsosamma mängder utsläpp av partiklar finns på grund av detta.

Det finns inga kända markföroreningar i dagsläget men eventuell risk för PFAS. Risken beror på att området ligger nära flera kända brandsläckningsplatser där brandsläckningsskum, som ofta innehåller PFAS, har använts. Vidare undersökning och provtagning av halterna behöver genomföras vid eventuell kommande planläggning. En risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande.

Marken på fastigheterna utgörs främst av glacial lera samt urberg och till viss del postglacial lera. De geotekniska förutsättningarna behöver utredas vidare i samband med eventuell detaljplanläggning.





Figur 8. Karta över jordarterna i det aktuella området.

### 3.9 Konsekvenser

Genomförande av förslaget skulle innebära centrala bostäder på redan ianspråktagen mark, med förutsättningar för hållbart resande. Det skulle även bidra till bostäder kopplat till målen i Sverigeförhandlingen. Beroende på utformning kan det även leda till en positiv påverkan gällande dagvatten och lokalt omhändertagande av dagvatten, eftersom ytan i dagsläget består av markparkering och därmed är hårdgjord. Det finns också möjlighet att förstärka biologiska spridningsband och biologisk mångfald.

Ny bebyggelse på platsen kan beroende på utformning bidra till att stärka stadsbilden och gaturummet, jämfört med nuvarande användning som innebär stora asfalterade parkeringsytor. Fler bostäder kan vidare bidra till ökad upplevd trygghet, med fler fönster och entréer mot omgivande gator. Genomförande av förslaget kan ge ökat behov av service i närområdet, beroende på genomförande i form av lokaler och service som nämns i ansökan kan även utbudet öka i förhållande till hur marken används idag.

Vidare kan genomförandet minska trafikbuller för omkringliggande bostäder, då tillkommande byggnation kan agera ljudbarriär.

Vid eventuell kommande planläggning kan lokalgatan, Dansbanevägen, påverkas genom eventuella justeringar av draging. Eftersom lokalgatan har enskilt huvudmannaskap och ingår i samfällighetsföreningen Berga ga:36, behöver frågan om huvudmannaskap utredas vidare vid eventuell kommande planläggning.



Vid eventuell planläggning behöver skuggningseffekter utredas beroende på byggnadshöjd, placering och avstånd till befintlig bebyggelse. Likaså behöver påverkan på radhusområdet Montaget undersökas, för att minimera påverkan på siktnlinjer och uttryck. Vidare behöver frågan om mobilitet utredas närmare.

Viktigt att beakta är människors hälsa sett till risker kopplade till buller, olyckor och säkerhetsavstånd, så att konsekvenserna blir minimala.

#### 4. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva lämplig markanvändning för stadsmässiga bostadskvarter med lokaler i bottenvåningen, i en skala och omfattning som är i enlighet med översiktsplanens riktlinjer, genom detaljplaneläggning inom fastigheterna Berga 6:559 och Berga 6:52. Ställningstagandet grundar sig i att förslaget övervägande går i linje med kommunens översiktsplan, samt att fastigheterna ligger i centralt, kollektivtrafiknära läge och ingår i Sverigeförhandlingens upptagningsområde. Föreslagen skala på bebyggelse är dock inte i linje med översiktsplanen och är något som behöver undersökas vidare.

Frågor som behöver utredas i kommande planarbete är bland annat buller, mobilitetslösningar, kulturmiljö, huvudmannskap, friyta, dagvatten, gatuutformning, markföroreningar, lämpliga byggnadshöjder samt säkerhetsfrågan kopplat till farligt gods och säkerhetsavstånd till väg 276, vilket även kan påverkas av pågående planering för en breddning av väg 276 enligt Trafikverkets ÅVS. Även möjligheter till service och arbetsplatser inom planområdet behöver studeras vidare.

Enligt nuvarande bedömning kan planarbetet som tidigast påbörjas 2027 och beräknas kunna antas omkring år 2030, under förutsättning att frågan om säkerhetsavstånd från väg 276 har säkerställts. Säkerställandet av frågan kommer göras i samband med detaljplaneläggningen inom Åkersberga centrum, genom samråd med länsstyrelsen.

Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning.

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 Österåkers översiktsplan 2040 riktlinjer gällande bebyggelsen skala, där översiktsplanen för området föreslår bebyggelse med funktionsblandning och i form av flerbostadshus på 4-5 våningar. Med hänvisning till läget och bullersituationen inom området, ser förvaltningen positivt till lokaler i bottenvåning.

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

Anni Wagenius  
Planarkitekt