

Tjänsteutlåtande
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anna Winberg

Till: Kommunstyrelsens
arbetsutskott

Datum: 2024-05-17
Diarienummer: KS 2016/0117

Granskning av detaljplan för Kanalterrassen

Sammanfattning

Ett reviderat förslag till detaljplan för Kanalterrassen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Syftet med detaljplanen är att tillgängliggöra Åkers kanal för allmänheten, säkerställa och utveckla ett attraktivt parkområde längs med kanalen, för att möjliggöra en fortsättning på strandpromenaden som en del av fortsatt utveckling av hela ”*Stadspark Åkers kanal*”. Syftet är även att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av stadsmässiga, variationsrika och uppbrutna flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen i ett centralt läge med närhet till centrum och kollektivtrafik, i enlighet med översiktsplanen och i linje med Sverigeförhandlingen. Detaljplanen ska även bidra till att utveckla en del av Centralvägen som huvudstråk till en mer stadsmässig och trafiksäker gata med bland annat förbättrad tillgänglighet för gående och cyklister.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att ställa ut förslag till detaljplan för Kanalterrassen på granskning.

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 fattade beslut om planuppdrag 2016 för 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 efter Tvärvägen.

Kommunstyrelsens planarbetsutskott gav Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut detaljplanen för samråd den 6 april 2022 (PLAU § 4:5). Planförslaget var utställt för samråd mellan 4 maj – 3 juni 2022. Under samråd inkom synpunkter på bland annat kulturmiljö, naturmiljö, dagvatten, geoteknik och strandskydd. Inkomna synpunkter samt förslag på revideringar av planförslaget har sammanfattats i en samrådsredogörelse, bilaga 2. I det omarbetade planförslaget har bland annat föreslaget hus inom fastighet Berga 11:1 tagits bort samt vägområde inom fastighet Hacksta 1:66.

Förvaltningens slutsatser

Planförslaget bedöms bidra till att skapa möjlighet till en fortsatt hållbar stadsutveckling av centrala Åkersberga i form av ny bebyggelse, allmänna platser och lokaler för centrumändamål. Planförslaget möjliggör totalt ca 18000 kvm BTA för bostäder och lokaler, varav minst 250 kvm utgör lokalyta. Det innebär ca 200 bostäder och ligger i linje med kommunens åtagande kopplat till Sverigeförhandlingen och att möjliggöra bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära lägen. Planförslaget anses även följa gällande översiktsplan. Inga nationella, regionala och kommunala miljömål åsidosätts.

En behovsbedömning har upprättats där man tillsammans med Länsstyrelsen bedömer att planförslaget kan innebära betydande miljöpåverkan, varför planen genomförs med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (SFS 2014:900). En miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram under detaljplanprocessen. Avgränsningen för miljökonsekvensbeskrivningen har samråtts med Länsstyrelsen. Efter samråd har miljökonsekvensbeskrivningen kompletterats med redogörelse för konsekvenser på kulturmiljön. Planen berör i sin nordligaste del riksintresse för kulturmiljövården, Åkers kanal och dess kommunikationsmiljö där det viktigaste uttrycket är kanalsträndernas obebyggda trädkantade vägstråk. Planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljön negativt eftersom mark med påtagliga naturvärden och befintlig vegetation längs strandkanten bevaras och framhävs längs med kanalen.

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. Eftersom en ny detaljplan prövas återinträder strandskyddet för hela planområdet. Strandskyddet föreslås upphävas inom all kvartermark 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 huvudmannaskapsbytet från enskilt till kommunalt.

Kostnad för framtagande av detaljplanen fördelas enligt plankostnadsavtalet mellan Exploatören och kommunen. Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Österåkers kommun och Exploatören. 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. Kommunen kommer att få en intäkt för försäljning av en mindre del av kommunal mark.

Tidigare beredning

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

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

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

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

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

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan samt tillhörande plan- och genomförandebeskrivning, 2024-05-28
2. Samrådsredogörelse, 2024-05-28
3. Miljökonsekvensbeskrivning, Granskningsversion, 2023-07-12

Charlotta Sangregorio
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Bengs
Planchef

Skickas till
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Digitala Signaturer