

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Peter Jonsson

Datum 2022-03-22

Dnr KS 2016/0117

Till Kommunstyrelsens planarbetsutskott

Samråd kring förslag till detaljplan för Kanalterrassen

Sammanfattning

Syfte 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"*.

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.

Syftet är även att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av stadsmässiga flerbostadshus i varierad höjd och utformning med lokaler i bottenvåningen i ett centralt läge med närhet till centrum och kollektivtrafik, som en utökning av de centrala delarna av Åkersberga norrut längs Åkers kanal och Centralvägen, i enlighet med översiktsplanen och i linje med Sverigeförhandlingen.

Syftet är att skapa en stadsmässig variationsrik bebyggelse med småstadskaraktär längs Centralvägen, samt att bebyggelsen anpassas både till gaturummet men också till kanalrummet, som bidrar till en attraktiv och trygg stadsmiljö med mötesplatser i form av platsbildningar längs Centralvägen och kanalen.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott beslutar

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att **samråda** kring förslag till detaljplan för Kanalterrassen.

Bakgrund

Det aktuella området är beläget mellan Centralvägen och Åkers kanal, strax nordväst om Åkersberga centrum. När Kommunstyrelsen fattade beslut om planuppdrag 2016, omfattade planuppdraget i huvudsak 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. Exploatören förvärvade ytterligare fastigheter norrut längs kanalen samt att ett omvandlande av huvudmannaskap efter Tvärvägen inkluderades i området vilket gjorde att Kommunstyrelsen under 2017 fattade beslut om ett utökat planuppdrag för området Kanalterrassen. Det har även tecknats ett markoptionsavtal, 2016, som reglerar en möjlig försäljning av del av den kommunala fastigheten Berga 11:1, avtalet har förlängts senast 2021.

Nuvarande markanvändning omfattar i huvudsak bostäder och mindre verksamheter. Sammantaget är planområdet ca. 2,7 ha. Området är sedan tidigare planlagt och berör flera olika detaljplaner.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett planförslag som möjliggör en fortsatt stadsmässig utveckling av Åkersberga centrum norrut längs Centralvägen och Åkers kanal samt en utveckling av stadsparken. Med planförslaget ges möjlighet till en hållbar stadsutveckling med bostäder och lokaler i bottenvåningar i ett mycket centralt och kollektivtrafiknära läge. Planförslaget bedöms möjliggöra ca 200-250 lägenheter i varierande storlek samt mötesplatser i form av bland annat en mindre torgyta mellan husen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en behovsbedömning där man tillsammans med Länsstyrelsen kom fram till att planförslaget kan innebära betydande miljöpåverkan varför utökad förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (SFS 2014:900) valdes. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram under detaljplaneprocessen. Avgränsningen för miljökonsekvensbeskrivningen har samrättats med Länsstyrelsen.

Planförslaget anses följa nuvarande översiktsplan. Inga nationella, regionala och kommunala miljömål åsidosätts. Planen berör i sin nordligaste del riksintresse för kulturmiljövården, Åkers kanal och dess kommunikationsmiljö där det viktigast uttrycket är kanalsträndarnas obebyggda trädkantade vägstråk. Dessa skyddas genom att befintlig vegetationen i strandkanten sparas i möjligaste mån samt att en allmänt tillgänglig passage skapas närmast Åkers kanal vilket gör att bedömning är att riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget. Eftersom markföroreningar i området saneras och att dagvattnet kommer att renas bättre än i dagsläget bedöms inte planförslaget medföra risk för överskridande av några miljö kvalitetsnormer. Eftersom strandskyddet återinträder 100 meter från Åkers kanal i samband med att en ny detaljplan för Kanalterrassen träder i kraft föreslås upphävande av strandskyddet för delar av planförslaget. Strandskyddet föreslås upphävas i sin helhet för kvartermark och för allmän plats gata och torg men ej för allmän platsmark park.

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

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Österåkers kommun och Exploatören. Exploateringsavtalet avser reglera exploatörens åtaganden avseende genomförandet av nya bebyggelse längs Centralvägen. Vidare reglerar avtalet en kostnadsfördelning för utvecklingen av parkområdet längs Åkers kanal och utvecklingen av Centralvägen.

Kommunen kommer att få kostnader för genomförande av planen, dels för parkområdet närmast Åkers kanal och dels för utvecklingen av Centralvägen och 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 kan komma att få intäkter för försäljning av kommunal mark enligt ett markoptionsavtal.

Exploatören står för kostnader gällande upprättandet och genomförandet av detaljplanen.

Tjänsteutlåtande

Tidigare beredning och beslutsunderlag

1. Beslut om utökat planuppdrag, 2017. KS 2016/0117-08
2. Beslut om planuppdrag, 2016. KS 2016/0117-03
3. Planbesked Berga 11:20. KS 2012/420-218
4. Planbesked Berga 11:1. KS 2012/408-250
5. Markoptionsavtal, 2014. KS 2014/0245
6. Markoptionsavtal, 2016. KS 2014/0245
7. Förlängning Markoptionsavtal, 2019. KS 2019/0193
8. Förlängning Markoptionsavtal, 2021. KS 2019/0193

Bilagor

1. Bilaga 1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med planbestämmelser, illustration samt tillhörande plan- och genomförandebeskrivning, 2022-03-08
2. Bilaga 2. Miljökonsekvensbeskrivning Kanalterrassen 2022-02-23, Samrådsversion

Kent Gullberg
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Bengs
Planchef

Digitala Signaturer