

**Mål P 4307-17**  
**Detaljplan för BÅTHAMNSVÄGENS ERSÄTTNING,**  
**Åkersberga, Österåkers kommun, Stockholms län.**

---

Ett förslag till detaljplan för Båthamnsvägens ersättning var på samråd under tiden 3 – 31 mars 2015 och ställdes ut på granskning under tiden 25 november – 20 december 2016.

Det överklagande som inkommit till mark- och miljödomstolen efter att planen antagits av Kommunfullmäktige, KF § 5:15, 2017-06-19, kommenteras nedan.

Det ska noteras att klaganden inte har yttrat sig under tiden för samråd och granskning, utan framfört invändningar mot planen först i form av här aktuellt överklagande. Vidare, att den enda ändring som skett i planen är att en mindre del av den klagandes fastighet som i planförslaget inte bedöms fylla någon praktisk funktion för verksamheten har planlagts som allmän plats istället för kvartersmark, vilket inte berörs i överklagandet. Följaktligen ställer sig kommunen tveksam till om besvärsmått föreligger då den ändring som gjorts, och i överklagandet ej berörts, knappast torde vara att se som att beslutet gått emot sakägaren genom att förslaget ändrats efter granskningstiden. Om mark- och miljödomstolen ändå skulle finna att besvärsmått föreligger följer nedan kommunens kommentar till överklagandehandlingen.

### **Inkommet överklagande**

#### Sakägare

---

1. Bensingruppen Stockholm AB (Runö 7:86 och 7:374)

#### **1. Bensingruppen Stockholm AB (Runö 7:86 och 7:374)**

#### Bakgrund

Bensingruppen Stockholm AB, nedan kallad Fastighetsägaren, äger fastigheterna Runö 7:86 och 7:374 där Preem och McDonalds bedriver verksamheter. Verksamheterna arrenderar marken av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren påpekar att i granskningshandlingen är de delar av fastigheten Runö 7:374, som ligger inom detaljplaneområdet angivna som kvartersmark HGK (handel, bilservice och kontor). Vidare anges i plan- och genomförandebeskrivningen att det från Runö 7:374 skulle överföras ett område B till Runö 7:110 och från samma fastighet skulle överföras ett område C till Runö 7:108, vilket skulle vara de faktiska konsekvenserna av detaljplanen. I antagandehandlingen har detaljplanen en annan utformning då kommunen har lagt ut del av Runö 7:374 som allmän platsmark, park. Fastighetsägaren anser därför att de har överklaganderätt av detaljplanen då detaljplaneförslaget ändrats efter

granskningstiden. Ändringen, innebärande att lägga ut en del av fastigheten som allmän platsmark, har fastighetsägaren inte fått ta del av, se 13 kap 11 § PBL. I antagandehandlingen har inte närmare angivits anledningen till att del av fastigheten är utlagd som allmän plats.

#### In- och utfart

Fastighetsägaren menar att planförslaget leder till sämre in- och utfart till fastigheterna. I dagsläget sker in- och utfart direkt mot Rallarvägen, vilket inte kan ske i samma utsträckning i planförslaget. För bedrivandet av bensinstation och hamburgerrestaurang är det viktigt med god tillgänglighet då det finns flera andra bensinstationer i närheten. Sämre tillgänglighet till Preem och McDonalds innebär lägre intäkter för fastighetsägaren.

#### Parkering

Planförslaget innebär att McDonalds parkering behöver flyttas när de nya vägarna byggs. I planen har en ersättningsplats för parkeringen planlagts norr om McDonalds. Detta område är mindre än den parkering som finns idag. Fastighetsägaren menar att antalet parkeringsplatser minskar med cirka 30 % (från ca 51 platser till ca 34 platser). Det är en väsentlig påverkan på fastigheten då fastighetsägaren arrenderar ut delar av marken till McDonald's, där tillgången till parkering och goda in- och utfarter har en stor påverkan på den bedrivna verksamheten. Till detta ska läggas att McDonald's sophus, lekhus (för barnkalas) respektive lekplats måste tas bort med hänsyn till den nya järnvägen. Var dessa viktiga funktioner ska vara har inte beaktats.

#### Järnvägsbron

Den nya järnvägsbron kommer att hamna 5 m ovanför befintlig marknivå, vilket enligt planbeskrivningen blir ett tydligt inslag i stadsbilden. Där anges inte den påverkan på McDonalds respektive Preems verksamhet som det innebär att ha en 5 m hög vägg bakom byggnaderna. Då det inom fastigheterna bedrivs affärsverksamhet genom att arrendera ut marken anser fastighetsägaren att detaljplanen har stor ekonomisk påverkan för bolaget som inte närmare har bemötts. Vid planläggningen ska intresset av en god helhetsverkan göras, se 2 kap 6 § PBL. Fastighetsägaren menar att det inte blir någon god helhetsverkan för fastigheterna med denna vägg bakom McDonald's och Preem.

#### ***Kommentar:***

#### Bakgrund

*Den del av fastigheten Runö 7:374 (McDonalds) som i planförslaget kvarstår på andra sidan av Rallarvägens nya dragning har en yta på ca 280 kvm. Ytan är belägen i direkt anslutning till den föreslagna cirkulationsplatsen där Rallarvägen och Stationsvägen möts. I*

*granskningsförslaget var denna yta planlagd som kvartersmark för handels-, kontors- och bilserviceändamål för att möjliggöra en eventuell framtida fastighetsreglering till Runö 7:110 (OKQ8). Ca 210 kvm av ytan var i granskningsförslaget prickmark (byggnad får inte uppföras), medan ca 70 kvm var byggbar mark. Hela ytan var belagd med in- och utfartsförbud p.g.a. närheten till den planerade cirkulationsplatsen.*

*Då ytan på ca 280 kvm hamnar på motsatt sida av den ombyggda Rallarvägen jämfört med övriga Runö 7:374 och till tre fjärdedelar består av prickmark samt har in- och utfartsförbud så bedömdes denna yta inte fylla någon praktisk funktion för McDonalds. Då OKQ8 redan har möjlighet att förvärva ca 990 kvm mark från kommunen i planförslaget så bedömdes inte den mindre ytan vara av något större värde för verksamheten utan planlades istället som allmän plats (park) i antagandehandlingen för att kunna förvärfvas av kommunen samtidigt som den övriga allmänna platsmarken (väg) inom fastigheten. Parkmarken gör det även lättare att garantera god sikt i korsningen Rallarvägen-Stationsvägen och kan göra den vältrafikerade korsningen mer estetiskt tilltalande. Sammantaget bedöms ändringen inte vara av väsentlig karaktär och därmed inte heller föranleda någon ny granskning av planförslaget enligt PBL 5 kap. 25 §.*

*Ett värdeutlåtande av fastigheterna Runö 7:86 och 7:374 togs fram av NAI Svefa 1 juni 2017 i vilket den totala ersättningen för intrången och försämrad funktion av fastigheterna beräknas till 3 331 375 kr, vilket också är kommunens föreslagna ersättning till fastighetsägaren. I värderingen framgår att den aktuella delen av Runö 7:374 föreslås planläggas som allmän plats (park). Utöver ersättningen för markintrång och försämrad funktion ska kommunen även bekosta flytten av McDonalds parkering. Fastighetsägaren har dock yrkat på en betydligt högre ersättning för intrången.*

#### *In- och utfart*

*In- och utfarterna till Preem, McDonalds och Lidl föreslås i planförslaget byggas om som en följd av de nya trafiklösningarna i området. Samtliga tre verksamheter har idag in- och utfart mot Rallarvägen. Lidl har via servitut en infartsgata som belastar fastigheten Runö 7:86 (Preem).*

*I planförslaget förlängs Rallarvägen söderut under järnvägen fram till Sågvägen och bildar en ny entrégata för trafik till och från Österskär. Stationsvägen förlängs västerut, parallellt med spårområdet, förbi Lidl, Preem och McDonalds fram till den nya entrégatan. Lidl får en egen in- och utfart mot Stationsvägen och behöver inte längre något servitut över Runö 7:86. Preem och McDonalds får in- och utfart mot Stationsvägen, men även en utfart mot Rallarvägen där den befintliga in- och utfarten finns. En infart i befintligt läge bedöms dock som olämplig då den nya entrégatan föreslås få två filer i varje riktning samt en mittrefug, vilket försvårar vänstersvängar. Det korta avståndet till cirkulationsplatsen och*

*väg 276 försvårar också då det är risk att eventuella köer med vänstersvängande bilar spillar ut på väg 276 och påverkar trafiken där.*

*I samband med att Rallarvägen förlängs söderut och kopplas ihop med den förlängda Stationsvägen så förändras trafikflödet. Den trafik som ska till och från Österskår och Åkersberga centrum kommer att svänga av väg 276 vid Rallarvägen och passera verksamheterna. I de trafikprognoser som tagits fram som underlag för detaljplanen har det beräknats att den nya entrégatan får ett flöde på ca 8 500 fordon ÅDT (årsdygnstrafik) vilket är detsamma som dagens trafikmängd på Båthamnsvägen medan flödet på den förlängda Stationsvägen blir ca 5 500 ÅDT. Även om avståndet mellan väg 276 och infarten till fastigheterna blir något längre jämfört med dagsläget så får verksamheterna ett gynnsamt och synligt läge direkt intill trafikflödena på väg 276, Rallarvägen och Stationsvägen. Avståndet till och från Åkersberga centrum blir i planförslaget även kortare för både bilister såväl som gående och cyklister som kan ta sig direkt till verksamheterna via den förlängda Stationsvägen.*

#### Parkering

*De nya trafiklösningar som föreslås i detaljplanen innebär att McDonalds befintliga parkering behöver flyttas. Parkeringen har idag 51 platser och upptar en yta av ca 1200 kvm. För att ersätta denna föreslås i detaljplanen att parkeringen flyttas norrut till den del av fastigheten Runö 7:86 (Preem) som är belägen närmast väg 276. Marken är idag en obebyggd gräsmatta och planläggs i planförslaget som kvartersmark för handels-, kontors- och bilserviceändamål med egenskap parkering. Ytan för den föreslagna nya parkeringen är ca 1110 kvm stor, men då Lidl:s befintliga in- och utfartsgata som belastar fastigheten försvinner så tillkommer ytterligare ca 400 kvm vilket innebär att den totala ytan för den nya parkeringen blir drygt 1500 kvm, d.v.s. större än den befintliga parkeringsytan.*

*Under planprocessens gång har McDonalds och Preem anlitat en arkitekt för att ta fram förslag på ombyggnad av deras fastigheter. En första skiss daterad 160217 togs fram efter att planförslaget varit på samråd och visar ett förslag med 62 nya parkeringsplatser inom ytan. I det förslaget har dock en yta på ca 200 kvm som är del av Trafikverkets vägområde använts för att öka parkeringens yta, vilket inte är aktuellt då Trafikverket meddelat att vägområdet inte får påverkas av ombyggnaden. Även utan denna yta bedöms det dock vara möjligt att ersätta befintliga 51 parkeringsplatser inom den yta som frigörs vid den nya planläggningen samt där befintlig in- och utfartsgata till Lidl försvinner. I överklagandet hänvisas till att enbart ca 34 parkeringsplatser ryms inom ytan. Var denna siffra kommer ifrån är oklart då kommunen inte tagit del av något nytt material för parkeringen sedan tidigare nämnda skiss från 160217.*

*Gällande flytt av funktioner inom fastigheten så har miljöstationen i skissen från arkitekten föreslagits få en ny placering vid lekhusets*

*nuvarande läge medan lekplatsen vid uteplatsen är kvar i befintligt läge. Lekhuset har en yta på ca 25 kvm och bedöms kunna flyttas till annat läge inom fastigheten.*

Järnvägsbron

*I planförslaget möjliggörs en ny järnvägsbro för Roslagsbanan i höjd med McDonalds och Rallarvägen. Brons överkant hamnar ca 5 m ovanför omgivande marknivå vilket ger en stor visuell inverkan på närområdet och stadsbilden vid infarten till Åkersberga. Närmast den planskilda korsningen krävs stödmurar till Roslagsbanan då avståndet till den föreslagna förlängningen av Stationsvägen är för litet för en slänt. Stödmurarna föreslås utformas med nischer med matrismönster samt emaljassetter med dekorativa motiv och mönster med skärgårdstema som knyter an till utformningen av befintliga cirkulationsplatser på väg 276. Den föreslagna utformningen med referensbilder finns även i planbeskrivningen under punkt "Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper". Med dessa åtgärder bedöms bron kunna bidra positivt till stadsbilden i närområdet och inte leda till någon negativ effekt för verksamheterna inom de intilliggande fastigheterna.*

Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef

Maria Bengs  
Planchef