

# Förstudierapport för

## Runö 7:123

Projektbeställare	Maria Bengs
Projektledare	Alexander Larsson
• Datum	2017-09-27
Version	I
Projekt-, ärendenr.	KS 2017/0195

## Innehållsförteckning

1. Bakgrund .....	3
1.1 Tidigare ställningstaganden .....	4
2. Föreslaget projekt .....	4
3. Förutsättningar .....	4
3.1 Nuvarande markanvändning.....	4
3.2 Nationella och regionala intressen .....	5
3.3 Planer och program.....	6
3.4 Natur- och kulturmiljö.....	6
3.5 Kommunikationer .....	6
3.6 Service .....	7
3.7 Teknisk försörjning .....	7
4. Projektets syfte och mål.....	7
5. Preliminär tidplan och kostnader.....	7
6. Risker .....	8
7. Förvaltningens slutsatser.....	8

## I. Bakgrund

Denna förstudie omfattar fastigheten Runö 7:123 och utgör en bilaga till tjänsteutlåtande för beslut om planuppdrag för Runö 7:123. Området för den aktuella förstudien är lokaliserad nordväst om centrala Åkersberga i korsningen mellan väg 276 (Roslagsvägen), Rallarvägen och Svinningevägen. Fastighetsägaren till Runö 7:123 (Lidl AB) vill etablera en nybyggnation av en miljöklassad handelsbyggnad på fastigheten. Planområdet är lokaliserat i ett område med i huvudsak handelsverksamhet och småindustri. Runö 7:123 används idag främst till handelsverksamhet. För den aktuella fastigheten fastställer detaljplanen att endast småindustri får utföras. I föreslaget planuppdrag prövas en ändring av nuvarande markanvändning från småindustri till handel för fastigheten Runö 7:123. Syftet med planuppdraget är att undersöka Lidl ABs möjlighet att etablera sig på området. Syftet med en förstudie är att beskriva förutsättningarna i området, vilka utredningsbehov som finns, genomförandefrågor m.m. inför en eventuell planläggning. Målet är sedan att ta fram ett förslag för hur det aktuella området kan utvecklas i framtiden.



Figur 1. Områdets lokalisering nordväst om Åkersberga centrum.



Figur 2. Utdrag gällande detaljplan nr. 329 för aktuell fastighet.

### 1.1 Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplan för den aktuella fastigheten (nr 329) medger kvartersmark för småindustri (se figur 2).

## 2. Föreslaget projekt

Exploatörens önskemål är att möjliggöra en nybyggnation av en miljöklassad handelsbyggnad (en så kallad Breeam) med tillhörande anläggning såsom parkeringsplatser för bilar (cirka 100 stycken) och cyklar. Total byggnadsarea är cirka 2500 kvadratmeter.

## 3. Förutsättningar

### 3.1 Nuvarande markanvändning

Den nuvarande bebyggelsen på platsen består av en huvudbyggnad, parkeringsplatser samt en liten kvarterskrog (se bild 1-4). Marken är till stor del ianspråktagen och tidigare låg här Carlssons möbler. Idag används byggnaderna i det omkringliggande området främst till olika typer av handelsverksamheter. I öster angränsar planområdet till väg 276, i väster angränsar området till Rallarvägen och i nordväst till



Svinningevägen. Infart till fastigheten sker via Rallarvägen (se figur 3). Fastigheten är 7449 kvadratmeter och ägs idag av Lidl AB.



Bild 1. Del av området sett från sydost.



Bild 2. Del av området sett från sydväst.



Bild 3. Roslagsvägen fotograferad från planområdet.



Bild 4. Del av området sett från sydost.



Figur 3. Ungefärligt planområdet med omkringliggande område och vägar

### 3.2 Nationella och regionala intressen

Planen bedöms inte påverka riksintressen eller regionala intressen.

### 3.3 Planer och program

Det aktuella området är idag reglerat av detaljplan nr 329 för Runö- Husby verksamhetsområde som fastställdes 1988 (se figur 2). Den aktuella fastigheten är planlagd som kvartersmark för småindustriändamål och området närmast väg 276 är planlagd som parkmark. Högsta tillåtna byggnadshöjd är idag 5 meter.

I de omkringliggande områdena har ett flertal planbesked lämnats bland annat för området Runö 7:15, 7:16, 7:17 och 7:91 där arbete med en ändring av detaljplanen från kontors- och bostadsändamål till handelsverksamhet har påbörjats (denna plan har även varit på samråd).

I den aktuella översiktsplanen från 2006 är målet för det aktuella området att fortsätta vara ett verksamhetsområde med viss inriktning mot lättare och mindre störande verksamheter. I utkastet till ny översiktsplan 2040 som varit ute på samråd står det att området för gällande fastighet ska fortsätta utvecklas med fokus på handelsverksamhet.

### 3.4 Natur- och kulturmiljö

Inom det tänkta planområdet finns inga kända natur- eller kulturmiljövärden.

### 3.5 Kommunikationer

Området är lättillgängligt med både bil, buss, gång och cykel genom närheten till väg 276. Närliggande kollektiva färdmedel är Roslagsbanans station Åkers Runö, lokaliserad cirka 700 meter från området, och busshållplatserna Runö gård och Pilstugetorget, båda inom ett avstånd om 200 meter från planområdet.

Trafikverket är huvudman för Roslagsvägen och kommunen är huvudman för Svinningevägen och Rallarvägen. (En cirkulationsplats planeras bl.a. för att avlasta befintlig korsning vid väg 276 och Sockenvägen. Detta förväntas inte påverka det aktuella planområdet.)

### 3.6 Service

Området är beläget cirka 1,5 kilometer från centrala Åkersberga där kommersiell och offentlig service erbjuds. I det omkringliggande området, i bland annat Pilstugetorget, finns viss handel och flera stora matvaruaffärer.

### 3.7 Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA men utanför fjärrvärmenätet. Den befintliga fastigheten är anslutet till stadsnätsbolagets ledningar. Dagvattenledningar finns i anslutning till området men eventuell fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet kommer att utredas inom ramen för detaljplanen.

## 4. Projektets syfte och mål

Syftet med projektet är att möjliggöra en etablering av verksamheter inom området Runö 7:123 med inriktning främst på infartshandel, då Lidl AB vill etablera sig på området och för det krävs en ändring av nuvarande detaljplan. Målsättningen är att skapa en väl gestaltad handelsplats vid infarten till Åkersbergas centrala delar med en tydlig, enhetlig profil som på ett karakteristiskt sätt blir en representativ och välkomnande entré till Åkersberga.

## 5. Preliminär tidplan och kostnader

Planarbete kommer att ske med standardförfarande och föreslås påbörjas under hösten 2017. Därefter kan en övergripande preliminär tidplan se ut enligt nedan:

- Samråd hösten 2018
- Granskning våren 2019
- Antagande hösten 2019

Exploatören står för samtliga kostnader som uppstår vid upprättande och genomförande av detaljplan. Om planområdets avgränsning förändras så att den

även innefattar allmän plats, utreds en fördelning av kostnaderna kopplade till denna under planarbetet. Kostnader i samband med planens genomförande regleras vid behov i ett exploateringsavtal.

## 6. Risker

Området är kraftigt bullerstört av väg 276 och bullernivåerna förväntas att stiga framöver. Detta ses dock inte som något större hinder till denna plan då verksamheten som det planeras för är mindre känslig än exempelvis bostadsbebyggelse.

Väg 276 är även en transportled för farligt gods och enligt länsstyrelsens rekommendationer ska avståndet mellan väggkant och bebyggelse vara 25 meter. Lämplig säkerhetszon kommer att utredas under planarbetet.

Området är till mestadels hårdgjort och marken består huvudsakligen av jordarten lera. Geotekniska förutsättningarna kommer att utredas i ett fortsatt planarbete.

Fastigheten var tidigare del av en svämzon och fylldes ut i samband med bygglov med massor av okänt innehåll. Massornas härkomst behöver kontrolleras och vid tveksamheter om föroreningsinnehåll också provtas för att klara miljökvalitetsnormerna.

Området är låglänt men ligger troligtvis inte i risk för översvämning. Under fortsatt planarbete behöver det säkerställas att området inte ligger i eller orsakar översvämning uppströms eller nedströms när marken inte längre kan bredda.

## 7. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom planläggning pröva om handelsverksamhet är en lämplig markanvändning för fastigheten Runö 7:123. För Runö 7:123 finns idag en gällande detaljplan som medger småindustri. Att möjliggöra för ytterligare handel i området bedöms som en naturlig fortsättning av utvecklingen kring både handelsplatsen kring Pilstugetorget samt längs med



Rallarvägen. Den geografiska lokaliseringen gör också platsen viktig för entrén till Åkersberga och den tänkta bebyggelsens utformning och gestaltning är därav extra viktig att beakta.

Direkt söder om den aktuella fastigheten pågår planarbete för fastigheterna Runö 7:15, 7:16, 7:17 och 7:91. Planförslaget var på samråd våren 2017.

En utveckling av handelsändamål inom Runö 7:123 bedöms vara i linje med både gällande översiktsplan samt den nya förslagna översiktsplanen som varit ute på samråd. Kommunen kommer att genomföra en behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan i samband med planarbetet. Detta för att avgöra behovet av en miljöbedömning. I dagsläget bedöms planen inte innebära någon större negativ miljöpåverkan.

Under planarbetet bör bland annat följande frågor utredas:

- Lämpligt avstånd till väg 276
- Eventuella markföroreningar och geotekniska förutsättningar
- Parkeringsmöjligheterna
- Dagvattenhantering
- Buller och störningar från väg 276

Planprocessen föreslås ske med standardförfarande i enlighet med de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 januari 2015 (SFS 2014:900).