

KS § 196

Dnr KS 2011/212-214

Utdrag: akten, KF

**Detaljplan för Östra Kanalstaden, etapp 1****Ärende**

Ärendet avser förslag till detaljplan för Östra Kanalstaden, etapp 1. Planförslaget utgör en första etapp i en utbyggnad kring Åkers Kanal i Kanalstaden.

**Tidigare beredning**

- Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteutlåtande daterat 2011-09-27, rev 2011-10-24.
- Arbetsutskottet har behandlat ärendet den 19 oktober 2011, § 160.
- Byggnadsnämnden har behandlat ärendet den 23 november 2010, § 543.
- *Detaljplan för ÖSTRA KANALSTADEN, etapp 1*, Österåkers kommun, Stockholms län, 2010-04-27, rev 2010-11-08.

**Yrkaden**

- Michael Solander (MP) yrkar att detaljplanen kompletteras med att detaljplaneområdet ska innehålla blandade boendeformer.
- Ann-Christine Furustrand (S) biträder Michael Solanders (MP) yrkande.
- Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag med tillägg om att Kommunfullmäktiges protokoll 2011-10-24, § 151 om fastighetsöverföring inom Östra kanalstaden från Armada till Österåkers kommun biläggs handlingarna vid vidare hantering av ärendet.

**Proposition**

Ordföranden ställer proposition på bifall till Michael Solanders (MP) yrkande mot avslag av Michael Solanders yrkande (MP) och finner att Kommunstyrelsen har beslutat att avslå Michael Solanders (MP) yrkande.

**Votering**

Votering begärs och verkställs med ja-röst för avslag av Michael Solanders (MP) yrkande och nej-röst för bifall till Michael Solanders (MP) yrkande. Voteringen utfaller enligt bilagd omröstningslista med 10 ja-röster mot 5 nej-röster.

Kommunstyrelsen har således beslutat att avslå Michael Solanders (MP) yrkande.

Forts.

MS

ACF

*Forts. § 196*

Ordföranden finner att Kommunstyrelsen beslutar enligt samhällsbyggnadsförvaltningens förslag med tilläggsyrkande om att utdrag ur Kommunfullmäktiges protokoll 2011-10-24, § 151 om fastighetsöverföring inom Östra kanalstaden från Armada till Österåkers kommun biläggs handlingarna vid vidare hantering av ärendet.

### **Kommunstyrelsens beslut**

Utdrag ur Kommunfullmäktiges protokoll 2011-10-24, § 151 om fastighetsöverföring inom Östra kanalstaden från Armada till Österåkers kommun biläggs handlingarna vid vidare hantering av ärendet.

### **Kommunstyrelsens förslag**

#### **Kommunfullmäktige beslutar**

Förslag till detaljplan för Östra Kanalstaden, etapp 1, rev. 2010-11-08, Österåkers kommun, Stockholms län, antas.

#### **Särskilt yttrande**

– Ann-Christine Furustrand (S), Michael Solander (MP) samt Bo Edlén (V) medges lägga nedan angivet särskilt yttrande till protokollet:

*Särskilt yttrande från socialdemokraterna, miljöpartiet och vänsterpartiet*

*Vi anser att det i Österåker ska erbjudas ett varierat utbud av boendeformer. Unga människor måste kunna flytta hemifrån men fortfarande bo kvar i kommunen och äldre som vill flytta ifrån villan, radhuset till lägenhet måste kunna göra det. Därför vill vi att det inom detaljplaneområdet Östra Kanalstaden skall finnas ett varierat utbud av boendeformer.*

*Ann-Christine Furustrand (S)*

*Michael Solander (Mp)*

*Bo Edlén (V)*

### **Bilaga 196/2011 Omröstningslista**

ACF

**VOTERINGSLISTA**  
**KOMMUNSTYRELSEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN (mandatperiod 2010-2014)**

Ändringsdatum 2011-11-07

Parti	LEDAMÖTER Namn	När - var	Från- var	§ 19			§ 20			§ 21			§ 22			
				J	N	A	J	N	A	J	N	A	J	N	A	
M	Johan Boström	X		X												
M	Eliza Roszkowska-Öberg		X													
M	Hampe Klein	X		X												
M	Conny Söderström	X		X												
FP	Elisabeth Gunnars 1:e vice ordf	X		X												
FP	Pablo Garay	X		X												
C	Björn Pålhammar	X		X												
KD	Mikael Ottosson	X		X												
ÖP	Rolf Granström	X		X												
S	Ann-Christine Furustrand 2:e vice ordf	X			X											
S	Anas Abdullah	X			X											
S	Marie Ende	X			X											
RP	Marie Wengse	X			X											
MP	Michael Solander	X			X											
M	Michaela Fletcher Sjöman, ordförande	X		X												
<b>ERSÄTTARE</b>																
M	Christina Funhammar	X		X												
M	Kenneth Netterström	X														
M	Jeanette Widén	X														
FP	Fredrik Pahlberg	X														
S	Hans Johansson	X														
RP	Stefan Cronberg	X														
V	Bo Edlén	X														
	<b>Resultat</b>				10	5										

AS

ACF

10



2011-09-27 Dnr plan 2004.55 218  
rev 2011-10-24

KS 2011/212 - 214(3)

Till kommunstyrelsen

## Detaljplan för Östra Kanalstaden, etapp 1.

Antagande av förslag till detaljplan för Östra Kanalstaden etapp 1.

### Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta:

1. Förslag till detaljplan för Östra Kanalstaden, etapp 1, rev. 2010-11-08, Österåkers kommun, Stockholms län, antas.

### Bakgrund, uppdrag

Kommunstyrelsen godkände 2006-09-25 Program för Kungsängen att ligga till grund för detaljpaneläggning av området öster om Åkers kanal och gav förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplaner. Fördjupad översiktsplan för Täljöviken antogs och kommunstyrelsen beslutade om programuppdrag för Västra Kanalstaden 2006-08-28. Armadakoncernens fastigheter inom planområdet ska överlätas till kommunen i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2011-10-24.

### Beredning och förslag, detaljplan

Planförslaget utgör en första etapp i en utbyggnad kring Åkers Kanal i Kanalstaden, en stadsmässig utveckling västerut av Åkersbergas centrala delar. Planförslaget rymmer ca 300 bostäder och lokaler samt en kajpromenad och bryggor längs kanalen.

Planförslaget har varit föremål för samråd och utställning. Skriftliga yttranden har sammanställts och kommenterats i samrådsredogörelse 2 resp. utlåtande. Efter utställningen har planförslaget reviderats med ändringar av redaktionell karaktär. Genomförandebeskrivningen har reviderats 2011-09-27. Planförslaget har inför antagande behandlats av byggnadsnämnden 2010-11-23. Protokollsutdrag bifogas, *bilaga 1*.

### Beslutsunderlag

Planförslagets utformning och behandling framgår av i särskild bilaga redovisade plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse 2 samt utlåtande.

Besvärshänvisning enl. *bilaga 2* ska bifogas kommunfullmäktiges antagandebeslut.



Kristina Gewers  
Samhällsbyggnadschef



Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that this is essential for ensuring the integrity of the financial statements and for providing a clear audit trail.

2. The second part of the document outlines the various methods used to collect and analyze data. It includes a detailed description of the sampling techniques employed and the statistical tests used to evaluate the results.

3. The third part of the document presents the findings of the study. It shows that there is a significant correlation between the variables being studied, and that the results are consistent with the theoretical model proposed.

4. The final part of the document discusses the implications of the findings and provides recommendations for future research. It suggests that further studies should be conducted to explore the relationship between the variables in greater detail.



KS § 281

Dnr plan 2004.55 218

Utdrag: akten, sbf

**Detaljplan och exploateringsavtal för Östra Kanalstaden****Ärende**

Den så kallade tryckeritomten är nu förvärvad av Armada fastighets AB.

**Beredning**

- Arbetsutskottet behandlade ärendet den 2 december 2010, § 285.
- Ärendet behandlas i tjänsteutlåtande från Samhällsbyggnadsförvaltningen daterat 2010-11-24.
- Byggnadsnämnden har behandlat ärendet den 23 november 2010, § 543.

**Kommunstyrelsens beslut**

Informationen noteras till protokollet, i övrigt bereds ärendet vidare.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad

*Ingela Gardner Sundström*  
Ingela Gardner Sundström (M)

*Björn Sundman*  
Björn Sundman (S)

Byggnadsnämnden

2010-11-23

§ 543

**Detaljplan för ÖSTRA KANALSTADEN,  
etapp 1, Österåkers kommun, Stockholms län.****BESLUT**

Byggnadsnämnden beslutar:

att med tillstyrkan överlämna förslag till detaljplan för Östra Kanalstaden etapp 1, rev. 2010-11-08, till kommunfullmäktige för antagandeprövning.

**Omedelbar justering**

Detta beslut förklaras omedelbart justerat.

**Ärendet**

Detaljplanen omfattar en första etapp av Kanalstaden som planeras på båda sidor om Åkers Kanal. Kanalstaden planeras som en stadsbebyggelse med ett blandat innehåll av bostäder, arbetsplatser och lokaler för butiker och service såsom förskola. För Östra Kanalstaden har ett program godkänts av kommunstyrelsen 2006-09-25. För Västra Kanalstaden har en fördjupad översiktsplan antagits av kommunfullmäktige 2006-08-28

Detaljplanen möjliggör ca 300 nya lägenheter, lokaler för butiker, en fristående byggnad för restaurang, kaj med strandpromenad och park.

Planförslaget har varit föremål för samråd och utställning. Skriftliga yttranden under samråd och utställning redovisas i samrådsredogörelse 2 resp. utlåtande. Efter utställningen har ändringar skett av planförslaget huvudsakligen av redaktionell karaktär, vilka framgår av utlåtandet.

Planförslaget innebär inte betydande miljöpåverkan varför miljöbedömning inte har utförts.

Ärendet har föredragits vid dagens sammanträde.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



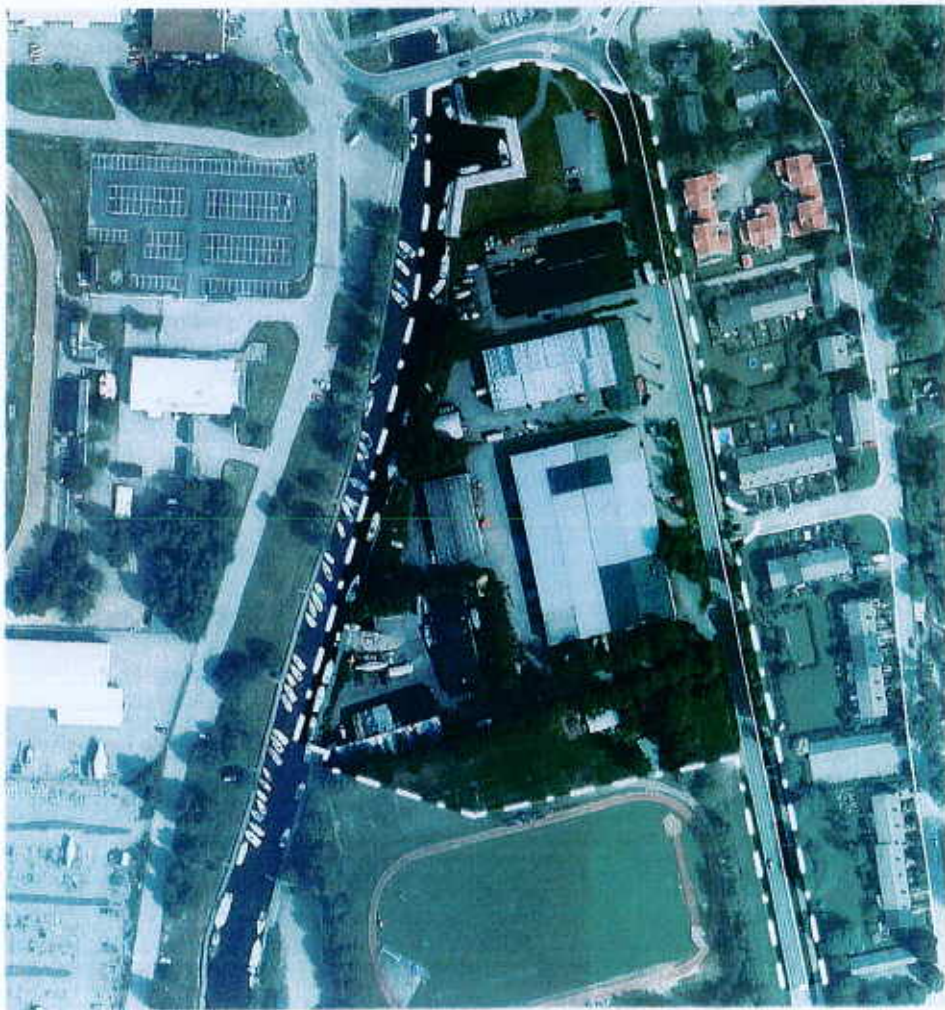
DETALJPLAN FÖR

# ÖSTRA KANALSTADEN, etapp1

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 27 APRIL 2010, REVIDERAD 8 NOVEMBER 2010

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I ÅKERSBERGA



TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**ANTAGANDEHANDLING**





**ILLUSTRATIONSPLAN**  
 Till samråd med Österåkers kommun.  
 - Kommunstyrelsen  
 - Österåkers kommunstyrelse

- Ny bebyggelse
- Gard, kvartersmark
- Park
- Kaj
- Gångstråk
- Trottoar
- Cykelbana
- Gata
- Kanal
- Träd
- Parkering



**ANTAGANDEHANDLING**

Detailplan för  
**ÖSTRA KANALSTADEN, etapp 1**

I Åkerbygränd, Österåkers kommun, Stockholms län.  
 Utsedd den 27 april 2019 av Kommunstyrelsen för Österåkers kommun.  
 Besl. 2019-1148

Uppdragsgivare	Österåkers kommun	Beställningens namn	Östra Kanalstaden, etapp 1
Uppdragsledare	Stefan Eriksson	Ansvarig arkitekt	360 Arkitektur
Uppdragsnummer	1001/19	Uppdragsdatum	2019-04-27

Esplanaden



Illustrationsplan



Perspektiv 1: Östra Kanalstaden, etapp 1 - Utsikt från väster.

Perspektiv 2: Östra Kanalstaden, etapp 1 - Utsikt från söder.

Perspektiv 3: Östra Kanalstaden, etapp 1 - Utsikt från öster.

Perspektiv 4: Östra Kanalstaden, etapp 1 - Utsikt från norr.

## Detaljplan för ÖSTRA KANALSTADEN, etapp 1, Österåkers kommun, Stockholms län

---

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör en utvidgning av Åkersbergas centrala delar med ca 310 nya lägenheter, lokaler för butiker, caféer och service och en fristående byggnad för restaurang. Förslaget möjliggör anläggande av ny park och kaj med strandpromenad, gång- och cykelbro samt ett nytt gatunät med en framtida bilbro i esplanadens förlängning i den nya stadsstruktur som föreslås.

Detaljplanen är en del av Kanalstaden som planeras på båda sidor om Åkers kanal. Kanalstaden sträcker sig från Österskärsvägen i öster till dalgången längs Näsvägen i väster samt från Runö industriområde i norr till och med Tunafjärdens mer öppna rum i söder.



*Avgränsning Kanalstaden.*

Inom Kanaltstaden skapas en stadsbebyggelse med ett blandat innehåll av bostäder, arbetsplatser och lokaler för butiker och service såsom skola, förskola mm samtidigt som skärgårdsstadens kvaliteter som båtliv, rekreation, park- och vattenutblickar tas till vara. Genom närheten till centrum knyts centrala Åkersberga närmare skärgården och etablerar Åkersberga som en stad vid vattnet.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala delarna av Åkersberga, öster om kanalen och söder om järnvägen. Områdets areal är ca 3,7 ha.



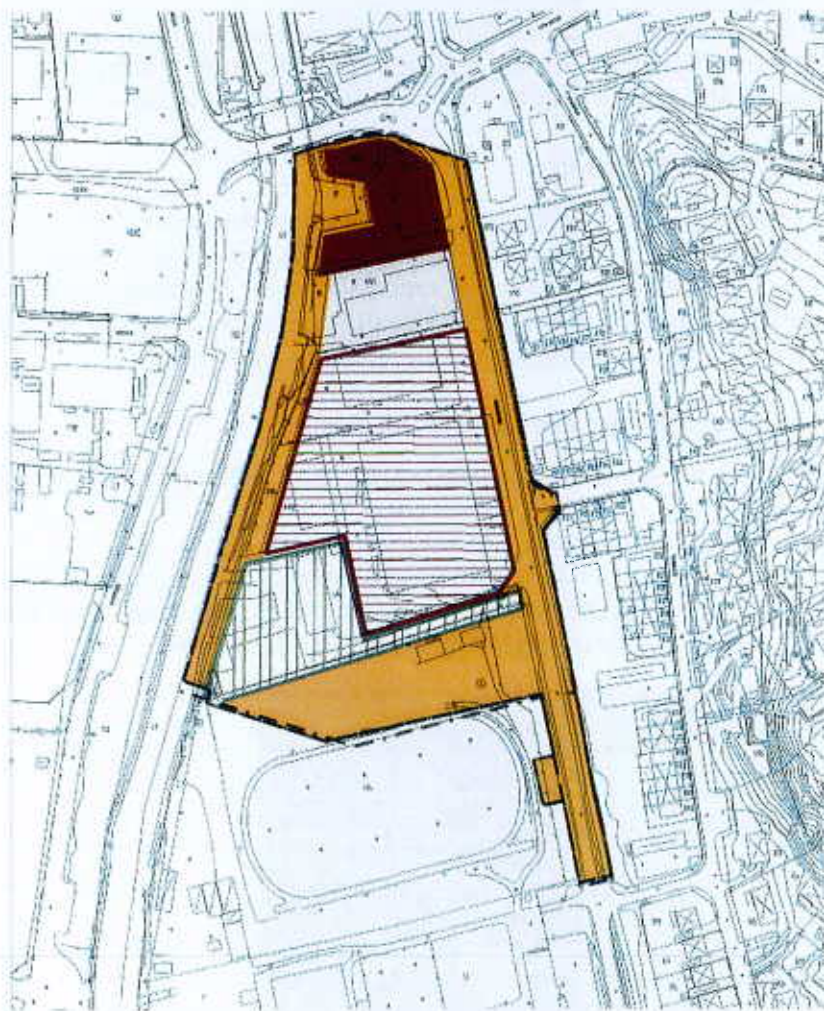
Planområdet

## Grundkarta

Grundkartan är upprättad av kommunens mätenhet i oktober 2009.

## Markägoförhållanden

Nu aktuell detaljplan omfattar den norra delen av programområdet för Kungsängen. Planområdet omfattar fastigheterna Tuna 3:1 och Tuna 4:34 som ägs av Österåkers Kommun, fastighet Tuna 4:2 som ägs av Armada fastighets AB samt fastigheterna Tuna 4:142 och Tuna 4:91 som ägs av Armada Tuna AB. Fastigheten 4:141 ägs idag av AB Tryckerisats och Tuna 4:44 ägs av Armada Kanalfastigheter AB.



	Österåkers Kommun		Privatägd fastighet
	Armada Fastighets AB		Armada Kanalfastigheter AB
	Armada Tuna AB		Plangräns

Markägoförhållanden Idag

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I översiktsplanen från 2006 beskrivs utvecklingen av Åkersbergas tätort: "Inom de centrala delarna av tätorten bör en högre exploateringsgrad och större stadsmässighet än hittills, övervägas på båda sidor om kanalen". "Områdena närmast centrum och Åkers kanal utgör en naturlig utvidgning av den tätare stadsbyggen". Utvecklingen av Kanalstaden väster om Åkers kanal redovisas i den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken, antagen 2006, som togs fram parallellt med den kommuntäckande översiktsplanen.

### Program för Kungsängen

Kommunstyrelsen gav 2005-03-14 dåvarande stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram ett program för utbyggnad av bostäder inom Kungsängen. Programmet godkändes 2006 och utgör underlag för nu aktuell detaljplan.

### Behovsbedömning

I programmet för Kungsängen gjordes bedömningen att "kommande detaljplaner inte har betydande miljöpåverkan". Inför detaljplan för etapp 1 har samråd genomförts med Länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte för aktuellt planområde.

### Gällande detaljplaner och förordnanden

Området är idag detaljplanelagt och nu aktuell detaljplan ersätter del av detaljplan:

- Dpl 388, Skonaren, vann laga kraft 2001.
- Dpl 60, del av detaljplan för Åkersberga, vann laga kraft 1954.
- Dpl 103, del av "plan för område intill järnvägsstationen", laga kraft 1959.
- Dpl 148. Åkersberga, delplan Va, laga kraft 1963.



Gällande detaljplaner



Det generella strandskyddet som omfattar land- och vattenområden intill 100 meter från strandlinjen är upphävt utmed Åkers kanal. Från 1 juli 2009 träder strandskyddet åter in när planer ersätts med ny plan. Kommunen kommer därför att ansöka om ett upphävande av strandskyddet på land.

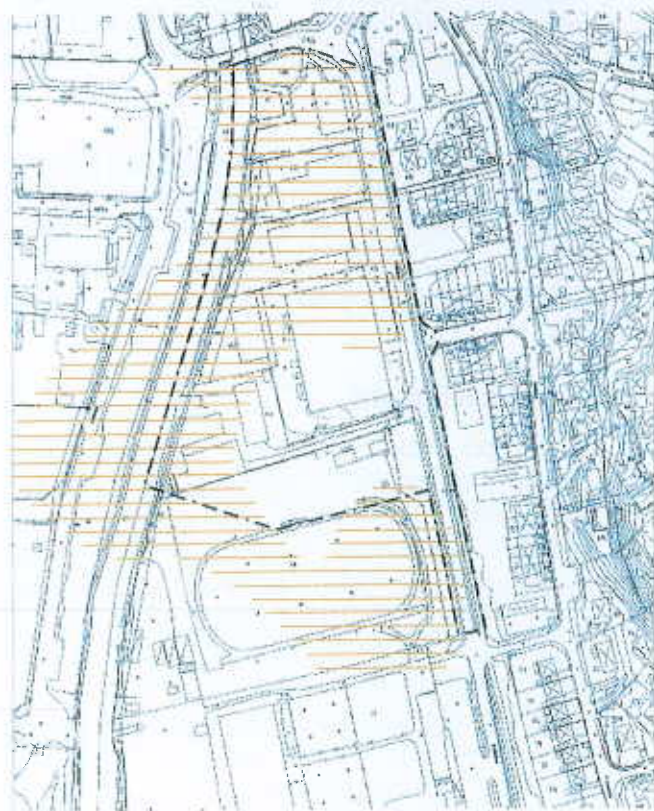
## NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark- och grundförhållanden

#### Grundförhållanden

Området består av mjuka leror och det är djupt till fast botten. Marken är därmed sättningsbenägen vilket gör att pålning av byggnader samt grundförstärkning av mark blir nödvändig. Stabilisering av strandzonen och parkmarken krävs också.

En geoteknisk fältundersökning av lerans mäktighet och egenskaper har utförts av Tyréns AB, 2007-10-31. Jordlagerföljden är relativt likartad inom området, men det förekommer stora skillnader i mäktighet hos jordlagren. Från markytan till 0,5-1 m finns torrskorpelera, delvis överlagrad av fyllning. Under torrskorpan finns lera vars mäktighet varierar mellan 5-19 m och det förekommer såväl sulfidhaltig och varvig (skiktad) lera som lera med siltskikt. Leran underlagras av friktionsjord, sannolikt morän.



 14-20 m djup

Lerdjup

### *Stabilitetsberäkningar*

Stabilitetsberäkningar har utförts som visar att stabilitetshöjande åtgärder kommer att krävas vid uppfyllnad till + 1,2 m respektive +2,0 m. Närmast strandlinjen krävs erosionskydd eller kaj-/brygga. Även sättningsberäkningar har utförts med uppfyllnad till +1,2 m respektive + 2,0 m. Beräkningarna visar att förväntade konsolideringssättnings storlek varierar inom området mellan några cm till ca 0,4 m beroende på uppfyllningshöjd och lerans egenskaper och mäktighet. Åtgärder behöver vidtas för att förstärka marken alternativt påskynda sättningsförloppet för att inga skadliga sättningar ska uppstå.

### *Markföroreningar*

Analys av eventuell föroreningsförekomst har utförts på två ytligt tagna jordprover av Sweco Geolab 2007-06-30. I en av punkterna återfanns förhöjda halter av PAH:er.

En miljöteknisk markundersökning har senare även utförts av Tyréns 2010-11-04. Inom planområdet har man i förhållande till Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, hittat ställvis förhöjda halter av PAH, bly samt alifater och aromater.

I de norra delarna av planområdet, där bostadshus och gata planeras, har oljeföroreningar påträffats. I den södra delen av planområdet, där park, gata och bostadshus planeras, finns förhöjda halter av PAH:er. Även områden mellan 2 uppmätta punkter tros innehålla förhöjda halter PAH vilket rekommenderas kontrolleras i samband med schaktning. I sydväst, där bostadshus planeras har höga halter av bly uppmätts.

I samband med schaktning rekommenderas att alla nämnda förorenade massor tas om hand och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. I undersökningen kunde provtagning endast ske där ej befintliga byggnader och ledningar fanns. Under byggnaderna saknas därför information vilket bör tas hänsyn till vid genomförandet. Nödvändiga skyddsåtgärder ska vidtas i samband med planens genomförande.

### **Vattenkvalitet och bottensediment**

WSP har 2007-03-07 genomfört en undersökning av föroreningssituationen i Åkers kanal vid Roslagsbanans järnvägsbro i samband byggnation av ny järnvägsbro. Vattnet har analyserats med avseende på metaller och näringsämnen. I sedimenten har höga halter av nickel och arsenik samt mycket höga halter av koppar påträffats. Arsenik utgör det största problemet. I sedimenten råder reducerande förhållanden i kanalen och vid uppgrumling riskerar man därför att få lokalt höga As-halter. Vid hög vattenföring späds dock halterna ut till acceptabla nivåer relativt snabbt. Det relativt höga pH-värdet i kanalen gör att Cu och Ni har låg löslighet. Dessa metaller utgör därför sannolikt inte något hot mot växt- och djurlivet i kanalen. Med hänsyn till de höga halterna bör sedimentet dock tas omhand och behandlas som förorenade massor.

Vattenproverna påvisar inga uppseendeväckande höga metallhalter. Vattnet har dock en tydlig Östersjökaraktär (bräckt) ända uppe vid järnvägsbron.

I en dagvattenutredning av COWI 2010-10-21 framgår att Åkers kanals ekologiska status enligt Sveriges vatteninformationssystem (VISS) är fastställd till "måttlig" och måste enligt Vattendirektivet åtgärdas för att uppnå "god" status innan utgången av 2021. Miljöproblemen som är kopplade till kanalen är främst den externa näringstillförseln, tillförseln av miljögifter samt låg grad av naturlighet.

### Vattennivåer

Kommunen har gjort ett ställningstagande om lägsta markhöjd och golvhöjd för Östra Kanalstaden och annan vattennära exploatering. Ställningstagandet grundar sig bl a på en utredning genomförd av SMHI som har stämts av mot senare studier och rekommendationer, t ex RUF5 2010. Med hänsyn till bedömd vattenståndshöjning i havet vid 2100 rekommenderas att lägsta golv för bostäder ej placeras lägre än +2,2 meter i höjdsystemet RH00 och lägsta gatuhöjd ej lägre än +1,5 meter. Lägsta rekommenderade golvhöjd är beräknad med hänsyn till en höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek.

Gator och vägar planeras som lägst på nivå +1,5 meter för att inte riskera att få vatten stående på gatan/vägen. Överbyggnad av makadam rekommenderas för att få bättre bärighet eftersom vatten tidvis kan komma att stå i överbyggnaden.

Grundvattenytan har vid de geotekniska undersökningarna noterats 0,5-1,5 m under markytan, vilket motsvarar nivå -0,9— +0,5 m RH00. Grundvattenytan kan sannolikt påverkas av vattennivåer i Åkers kanal, (en pendling av vattennivån på ca 1,5 m är normalt). Variationerna är dock i allmänhet långsamma i en tät lerjord.

### Natur och vegetation

Inga naturområden av skyddsvärde finns inom området. Ingen vegetation med högt bevarandevärde finns inom planområdet.

### Fornlämningar och kulturhistoria

Under järnåldern kunde man via Långhundraleden nå dåtidens centralbygd i Uppland. De tidigare inloppen öst och väst om Näshalvön går än i dag att urskilja i landskapet. Allra tydligast är kanske Åkers kanal. 1820 beslöt man att muddra upp den gamla Långhundraleden på en nästan 4 km lång sträcka med en sluss. I närheten av kanalen, vid Åkersbro, växte under 1800-talet ett sockencentrum fram. År 1901 byggdes Roslagsbanan till Åkersberga och därmed började tyngdpunkten i Österåker successivt att flyttas över till stationssamhället. Enligt kulturmiljöprogrammet *I Roslagen*, antaget 1989, är Åkers kanal den enda kanalen i Stockholms län som har bevarat sin äldre karaktär.

Inga kända fornlämningar finns inom området.

### **Markanvändning och bebyggelse**

Området används idag huvudsakligen för småindustri.

Småindustribebyggelsen är av hallbyggnadskaraktär och är tillkommen under 1980-talet. Inom Åkersberga IP och det tidigare båtuppställningsområdet finns enstaka bodar, omklädnings- och förrådsbyggnader.

Det finns inga byggnader av arkitektoniskt eller kulturellt bevarandevärde inom detaljplaneområdet.

I närområdet finns främst bostäder i form av radhus och villor på östra sidan om Österskärsvägen samt flerbostadshus norr om planområdet. En kyrka finns vid norra delen av Österskärsvägen.

### **Service**

Åkersberga centrum, ca 300 meter nordöst om planområdet, innehåller ett brett utbud av butiker inkl apotek mm. Kommunal service i form av bibliotek och gymnasieskola finns i centrum eller i dess omedelbara närhet.

Två förskolor finns ca 100 m nordost om planområdet vid västra Banvägen på vardera sidan om Åkersbergavägen. Två förskolor finns även söder om Åkersberga idrottsplats vid Generalsvägen och vid Borgvägen intill Tuna Borgruin. Närliggande skolor är Österåkers gymnasium, Söraskolan och Österskärsskolan.

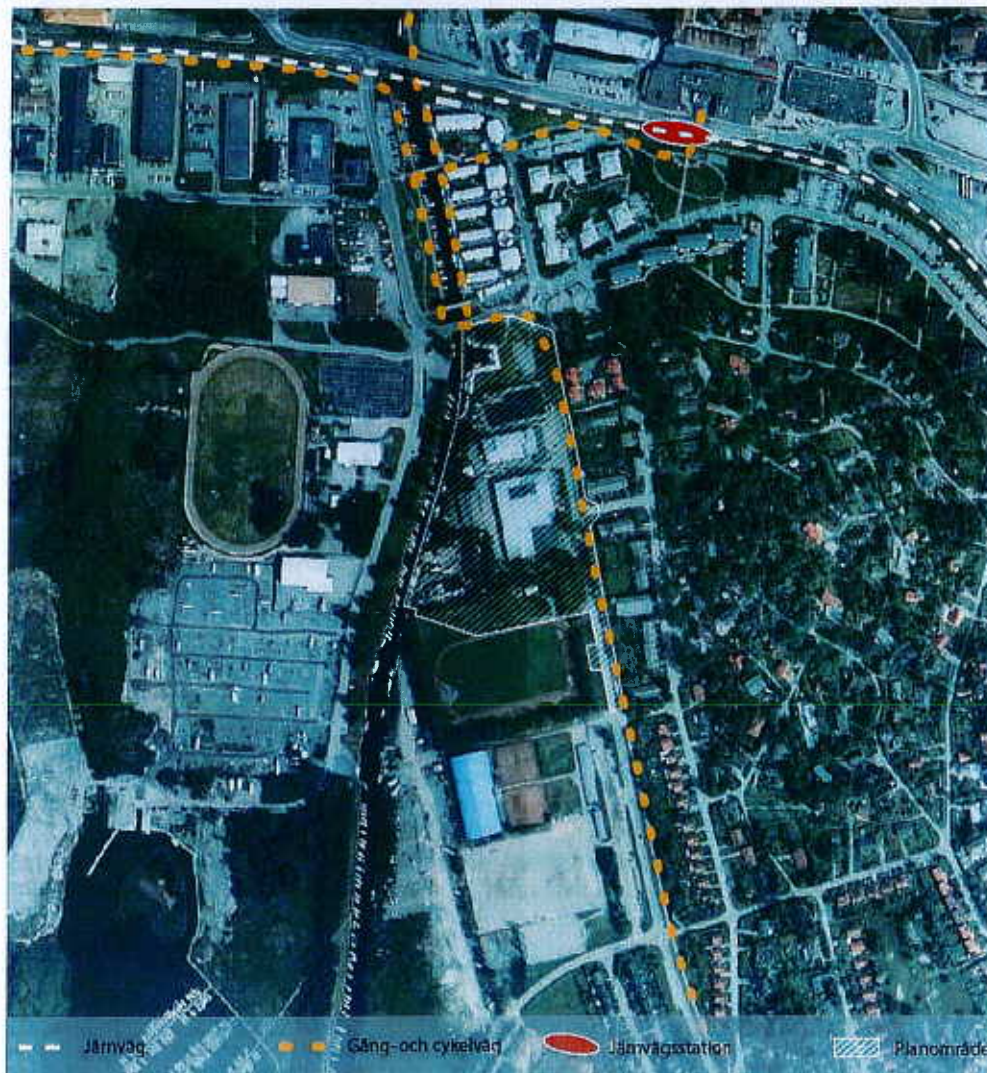
### **Trafik**

Planområdet trafikförsörjs via Österskärsvägen i planområdets östra del. Vägen har en trafikmängd på ca 4000 fordon per årsmedeldygn och matar större delen av Österskär.

### **Teknisk försörjning**

Området är anslutet till Åkersbergas allmänna VA-nät som sköts av Österåkersvatten. Dagvattennätet är bristfälligt och orenat trafikdagvatten släpps ut i Åkers kanal. Delar av dagvattennätet måste byggas om i samband med exploateringen.

Området kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät med tillhörande anläggningar som ägs och sköts av Eon AB. Fjärrvärmenätet finns utbyggt norr om aktuellt planområde. Eon AB är även huvudman för elnätet och ägare av nätstationer. Befintliga nätstationer har i princip inget utrymme kvar för en ökad belastning av nätet varför ny nätstation behöver byggas inom eller i anslutning till planområdet. Telenät finns i området, men behöver moderniseras och byggas ut.



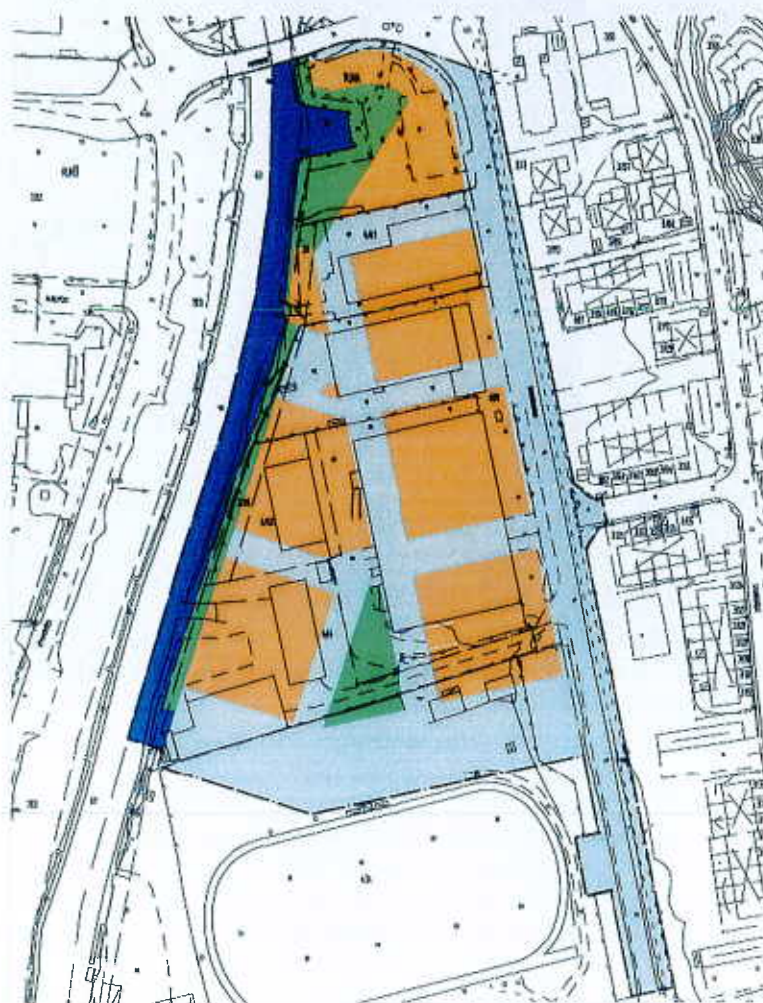
Befintlig trafikstruktur

## PLANFÖRSLAGET

Östra Kanalstaden, etapp 1, möjliggör ca 310 nya lägenheter med möjlighet till lokaler i bottenvåning på kvarteren. Huvudinriktningen är en kvartersstruktur med en småskalig och grön karaktär, bebyggelse i 3-5 våningar och trädplanterade gator. Ett nytt inre parkrum skapas centralt i området. Förslaget innehåller ett nytt gatunät med god tillgänglighet och en ny kaj längs Åkers kanal med promenadväg. Bryggor anläggs längs hela kanalens sträckning för att skapa ytterligare båtplatser. Planen möjliggör en framtida ny gångbro och en bilbro i södra huvudgatans, "esplanadens" förlängning över Åkers kanal.

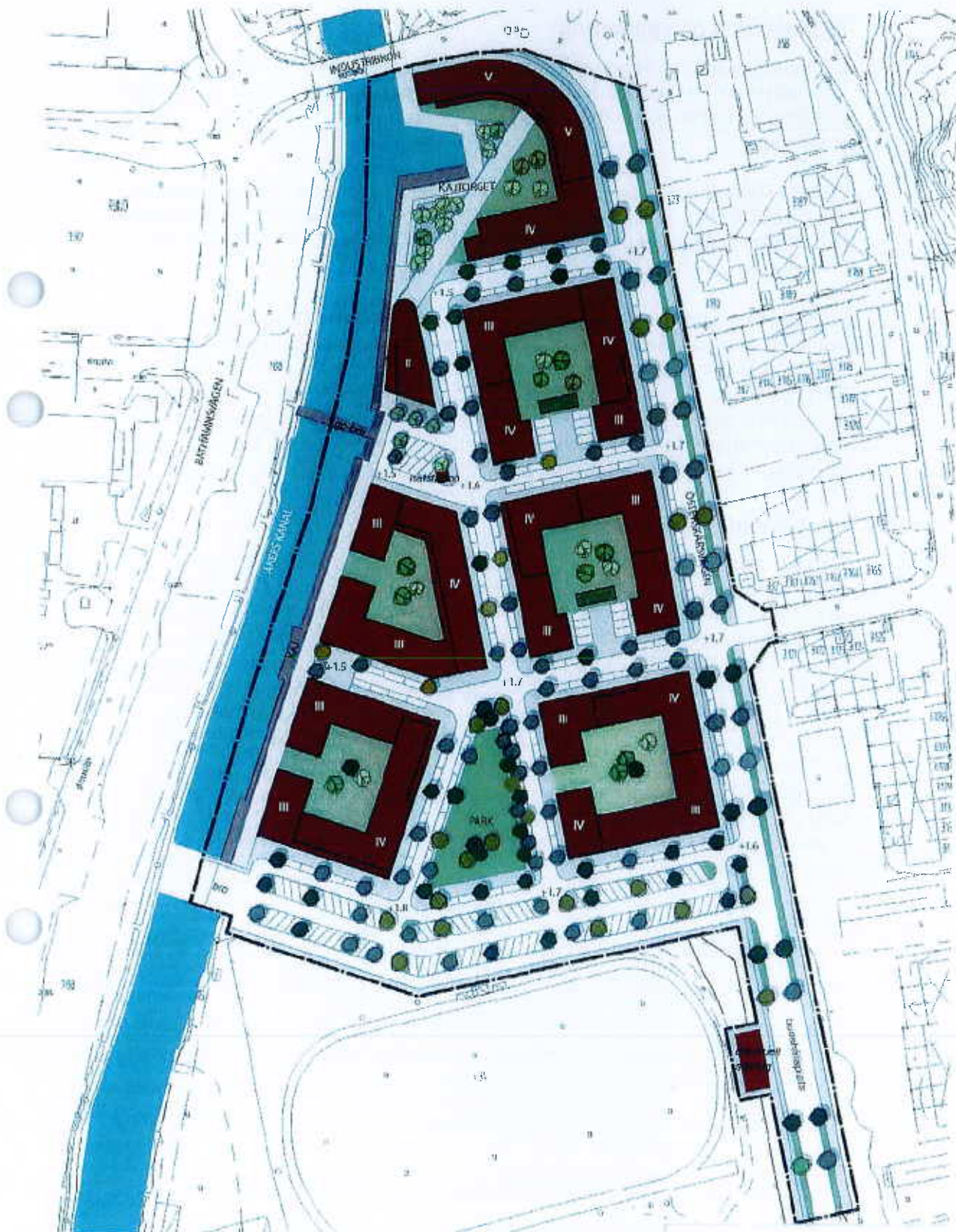
## Markanvändning och nyttjande

Planområdet omfattar en yta på ca 3,7 ha. Av denna yta utgörs ca 3 100 kvm av vatten. Andelen som utgörs av kvartersmark uppgår till ca 13 300 kvm. Yta för gatumark uppgår till ca 17 600 kvm och parkytan (inkl. kajpromenad och torgyta) utgörs av ca 3 000 kvm.



 Kvartersmark, ca 13 300 kvm	 Vattenområde, ca 3 100 kvm	 Plangräns
 Parkmark, ca 3 000 kvm	 Gatumark, ca 17 600 kvm	Hela planområdet, ca 3,7 ha

Planområdet med fördelning på kvartersmark, gata, park och vatten



Illustrationsplan med exemplifierad bebyggelse.

### **Exploatering och parkering**

Exploateringsgraden är beroende av parkeringstalet. Mer än 30.000 kvm BTA kan endast ske om godtagbara parkeringslösningar på kvartersmark kan skapas. Det finns en bestämmelse som innebär att exploateringen är beroende av antalet parkeringar.

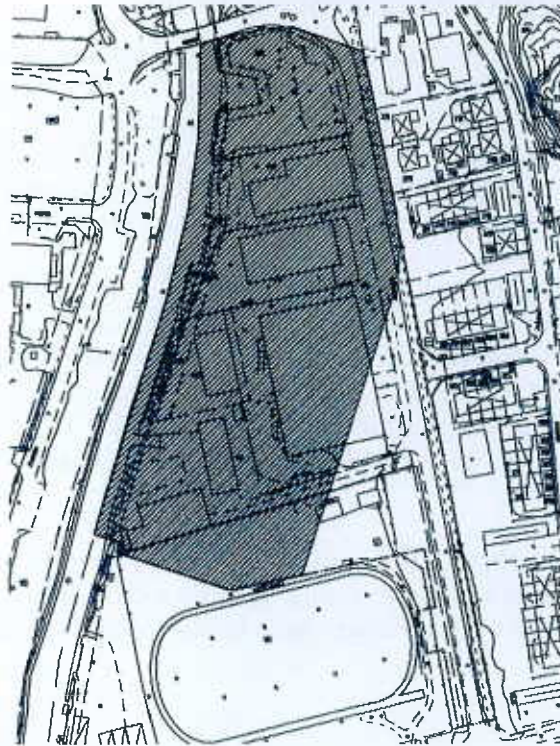
I planbeskrivningen redovisad BTA yta avses ljusa våningsytor. Våningsantalet ska variera mellan 3 till 5 våningar, minst 25 procent av kvarterens BYA ska innehålla 3-våningsbebyggelse och max 20 procent av kvarterens BYA får innehålla 5-våningshus, med undantag för det norra kvarteret.

Ett parkeringstal om 0,75 p-platser per 100 kvm BTA måste åstadkommas (inklusive besöksparkering 0,1 p). Gatuparkering skapas längs alla gator, vilka får användas för att uppnå parkeringstalet. I planförslaget skapas sammanlagt ca 230 p-platser. Ca 120 p-platser skapas som kantstensparkering, ca 8 p-platser på torget vid restaurangbyggnaden, ca 16 platser i anslutning till bostadsgårdarna i de östra kvarteren, ca 12 p-platser i souterrängvåning i det norra kvarteret och ca 77 p-platser genom snedparkering på den södra huvudgatan, "esplanaden".

### **Upphävande av strandskydd**

Idag har området inget strandskydd, men i samband med att en ny detaljplan antas, återinförs strandskyddet. Planområdet omfattas av en ca 270 m lång strandlinje. För att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att upphäva strandskyddet för kvartersmark och park/kajområde. Enligt 7 kap 18 § i miljöbalken får länsstyrelsen upphäva strandskyddet för ett område som kommer att ingå i en detaljplan. De särskilda skälen till att upphäva strandskyddsförordnandet är att den tillkommande bebyggelsen uppförs på redan ianspråktagen mark och att de tidigare verksamheterna redan har begränsat friluftslivet och tagit de aktuella mark- och vattenytorna i anspråk. Detaljplanen möjliggör samt säkerställer allmänhetens tillträde till Åkers kanal genom att kajen och de långsgående bryggorna planläggs som allmän plats. I och med att marken redan är ianspråktagen påverkas inte heller livsvillkor för djur- och växtlivet i någon större omfattning.





*Gällande strandskyddsområde*



*Föreslaget strandskyddsområde*

### Stadsbyggnadskarakteristik och gestaltningsmotiv

Redan i tidigare program och vision för centrala Österåker har det övergripande målet varit att skapa en tydligare identitet för Åkersberga. Att skapa en "modern småstad med stark vattenanknytning och levande stadsmässiga torg- och gatumiljöer" har varit ett övergripande mål. Möjligheten att etablera Åkersberga som en stad vid vattnet skapas genom Kanalstaden. Nya kopplingar över Åkers kanal som sammanbinder Östra och Västra Kanalstaden är en förutsättning.

Inom planområdet eftersträvas en planstruktur som kopplar området med sin omgivning mot Åkersberga centrum, och som förstärker kontakten med Åkers kanal och Tunaviken. Genomgående gator leder från Österskärsvägen ner till Åkers kanal. Koppling över kanalen skapas i form av en gång- och cykelbro samt bilbro i esplanadens förlängning. Promenadstråk med plats- och rumsbildningar skapas längs med kanalen och det gynnsamma väderstrecket ger förutsättningar för ett befolkat rum.

Kvarterstrukturen är generell i sin uppbyggnad med kvadratiska kvarter, vilket skapar en flexibilitet inom kvarteren. Tydliga gränser mellan offentligt och privat eftersträvas genom till största del kringbyggda kvarter så att även gatorna blir



Flygbild över del av planområdet. Illustration: Sweco Architects

tydliga rum. Släpp i form av portiker eller smala öppningar, lägre bebyggelse eller inglasade rum samt murar, häckar och staket bidrar till variation mellan öppenhet och slutenhet och ger spännande utblicksmöjligheter. En strävan finns att förena kvartersstrukturen och den stadsmässiga småstaden med solljus, vattenkontakt, utblickar och grönskande gårdar. En variation i våningsantal eftersträvas, varje kvarter ska innehålla minst 2 olika våningsantal. Våningsantalet varierar mellan 3 till 5 våningar. Restaurangbyggnaden föreslås i två våningar.



Referensbild: Malmö, Sweco  
Architects



Referensbild: Järfa Sjö, Stockholm,  
Småstaden Arkitekter.

### **Kvalitetsprogram för områdets yttre gestaltning**

Den gestaltningsmässiga samordningen mellan byggnader och allmän mark redovisas i ett separat kvalitetsprogram för gestaltning, där också materialval redovisas. Programmet ingår som en bilaga i exploateringsavtalen som upprättas mellan kommunen och byggherrarna/markägarna. Kvalitetsprogrammet fungerar som stöd vid projektering, bygglov och genomförande.

### **Gestaltungsprinciper för ny bebyggelse**

Målsättningen är att den nya bebyggelsen i Kanalstaden ska ha en sammanhållen karaktär och avläsbar identitet. Den arkitektoniska utformningen och materialval är viktiga för att åstadkomma varierade byggnadsvolymer inom den sammanhållna karaktären. Karaktären ska präglas av stadsmässighet, vilket uttrycks i bebyggelsens struktur, skala, täthet och det blandade innehållet. Byggnadsvolymernas uppbyggnad, fasadgestaltning och material präglas av en stadsmässighet i kombination med ljus och grönska. Karaktären ska också präglas av närheten till vatten liksom utemiljöns karaktär och val av material.

Byggnadsvolymer i 3-5 våningar med arkitektoniskt urskiljande entrévåningar och indragna översta våningar med markerad taklist, grunda eller indragna balkonger mot lokalgatorna och en varierad fasadgestaltning är några av gestaltungsprinciperna.

Byggnader har utformats med ett max medelhusdjup på 12 m. Till detta finns olika former och bredder av utskjutande partier såsom burspråk och balkonger. Dessa får dock inte skjuta ut över gata mer än 1,4 m samt max 0,9 m mot kaj och

måste sitta på en höjd ovan gatan och kaj på minst 3 m. Inglasning av balkonger ska visas och projekteras i samband med bygglovansökan för att få en lämplig utformning. Balkonger får inte glasas in i efterhand. Vid indragen våning mot fördelaktigt väderstreck skapas terrasser. Räckten på balkonger och terrasser utformas genomsiktliga.



Referensbild: Mariastaden, Helsingborg



Referensbild: Kv. Barnängen, Södermalm,  
Sweco Architects

Byggnader kan få en förhöjd bottenvåning för att kunna rymma lokaler eller kvartersservice med högre rumshöjd. Där bostäder placeras i bottenvåning är golvbjälklaget förhöjt, dels med hänsyn till insyn in i lägenheter från gatan, men också med hänsyn till översvämningsrisken. Bjälklag för lokaler och entréer ska ligga på minst +1,5 m och bjälklag för bostäder ska ligga på minst +2,2 m med hänsyn till översvämningsrisken.

Entréer förläggs mot gata men ska också ansluta till gård. Samtliga entréer ska utformas utan nivåskillnader. Dubbelsidig hiss eller kortare invändig ramp kan användas. I anslutning till entréer skapas utrymme för förvaring av barnvagnar och rullstolar.

Fasaderna utformas med en tydlig gatu- respektive gårdssida, vilket speglar det offentliga respektive halvprivata uterummet. Den markerade entrévåningen förstärker entréernas betydelse och bottenvåningen annonserar att innehållet med fördel kan vara andra verksamheter än bostäder. Synliga hängrännor och stuprör samt solavskärmning integreras i byggnadens gestaltning. Fasadmaterial utgörs i denna första etapp av företrädesvis puts med inslag av träpartier av olika slag och glaspartier. Viktigt är att de material som används åldras vackert. Vågräta synliga skarvar av envåningselement är ej tillåtna.

Byggnadernas fönstersättning och utformning av fönsterpartier är starkt karaktärsskapande. Enhetlig fönstersättning inom respektive byggnadsprojekt eftersträvas för att uppnå tydliga och lugna fasader. Generösa fönsterpartier eftersträvas med 50-70 cm bröstning. Fönster bör förläggas nära eller i fasadliv med en begränsning av fönsterkarmars och bågars dimensioner. Bostads- och lokalentréer mot gata utformas tydligt markerade och utförs glasad och företrädesvis i trä eller stål. Entréer av olika dignitet ges motsvarande uttryck i fasad för att uppnå tydliga och varierade fasader. Tak ska samordnas då dess utformning är avgörande för områdets karaktär.

Dokument som visar samordning med angränsande kvarter bifogas bygglovansökan för respektive kvarter. Tekniska utrymmen ska i första hand rymmas inom takfallet. Tak utformas med fördel för dagvattenhanteringen, i sedum eller liknande eller i plåt. Lägre gårdsbyggnader ska utföras med sedum eller liknande för att visuellt, från omkringliggande byggnader, skapa så gröna gårdar som möjligt.

Soprum för hushållssopor ordnas inom varje kvarter, alternativt kan mekanisk sophantering anordnas som kan nyttjas gemensamt mellan flera kvarter. Möjlighet finns att anordna sopsuganläggning. Sopsorteringsrum (glas, tidningar, metall, batterier mm) kan nyttjas gemensamt mellan två kvarter. Utrymmet för sortering bör dock inte understiga 20 kvm per kvarter räknat på ca 5000 kvm BTA i ett kvarter. Soprum och sopnedkast för hushållssopor ska nås utan trappor inom varje kvarter.

Bostäder och bostadskomplement ska utformas tillgängliga och nås av rörelsehindrade.

### **Gestaltungsprinciper för bostadsgårdar**

Tydliga gränser mellan offentlighet och halvprivata gårdar skapas genom sammanhängande kvarter med släpp i form av portiker, lägre bebyggelse eller inglasade rum samt genom murar, häckar och staket. En gemensam uteplats med sittplatser och lek för de minsta ska finnas på varje gård. Murar och trappor ska utföras i ett gediget och gestaltningsmässigt hållbart material som t ex sten.

Gröna och frodiga gårdar eftersträvas. Kvarterens dagvatten ska utnyttjas för bevattning av gårdarnas grönytor och ska användas för fördröjning och infiltration av dagvattnet.

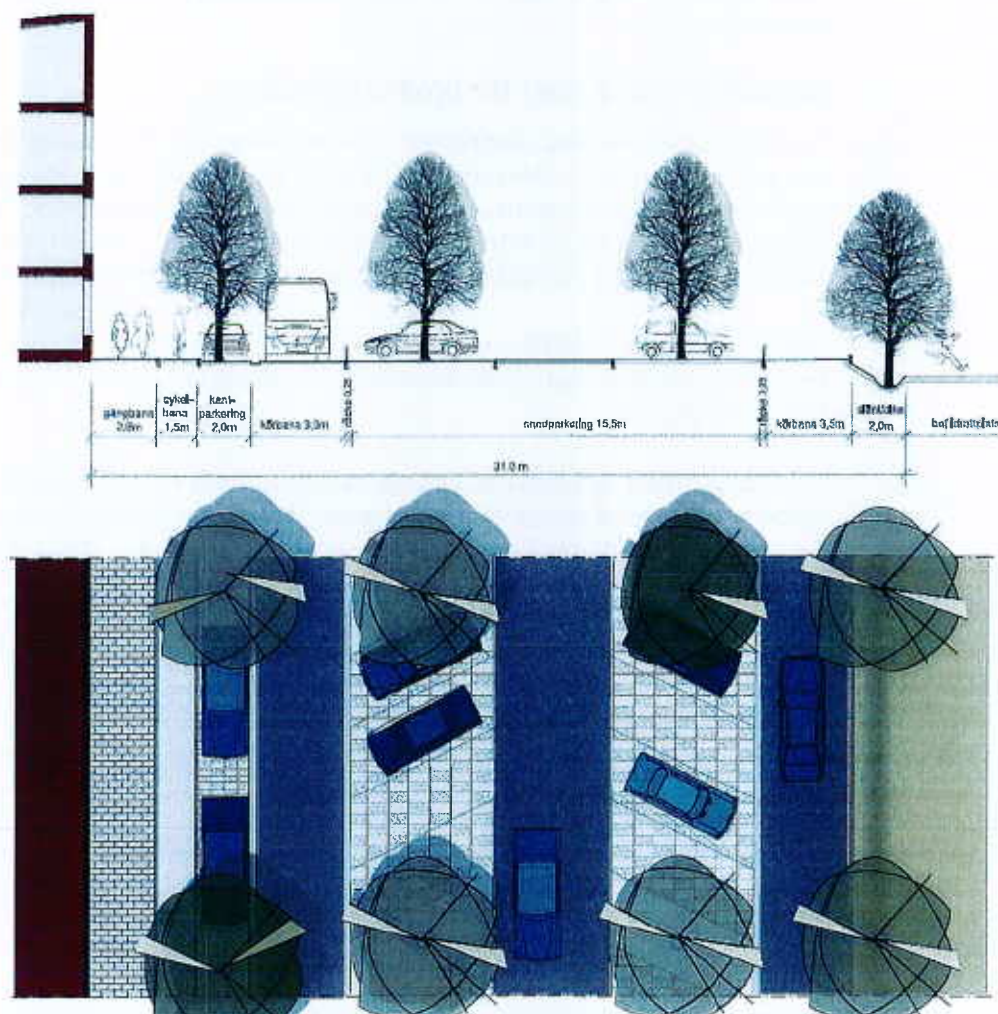
Gårdsbyggnader uppförs i en våning med sedumtak eller liknande för att visuellt, från omkringliggande byggnader, skapa så gröna gårdar som möjligt, liksom för att minska belastningen på dagvattensystemet. Uthus eller skärmtak får skapas till en sammanlagd yta om max 50 kvm per kvarter. Gårdens belysning kan med fördel åstadkommas genom enstaka effektbelysning då entréer och lägenhetsfönster ger de sammanhängande gårdarna ett behagligt helhetsljus.

### **Gestaltungsprinciper för gator**

Nya gångstråk och ny grönstruktur skapas genom planförslaget. Promenadvägen längs Åkers Kanal utgör huvudstråket för gångtrafik. En tydlig koppling till Åkersberga centrum skapas från promenadstråket genom en bred portik i det norra bågformade kvarteret. Alla gator utgör axlar eller stråk som leder till kanalen. Den nord-sydliga "parkgatan" har kanalen och bron mot Båthamnsvägen i fonden norrut. Gröna gårdar, ny park och trädplanterade gator bidrar till att grönytor ökar väsentligt inom området i jämförelse med idag.

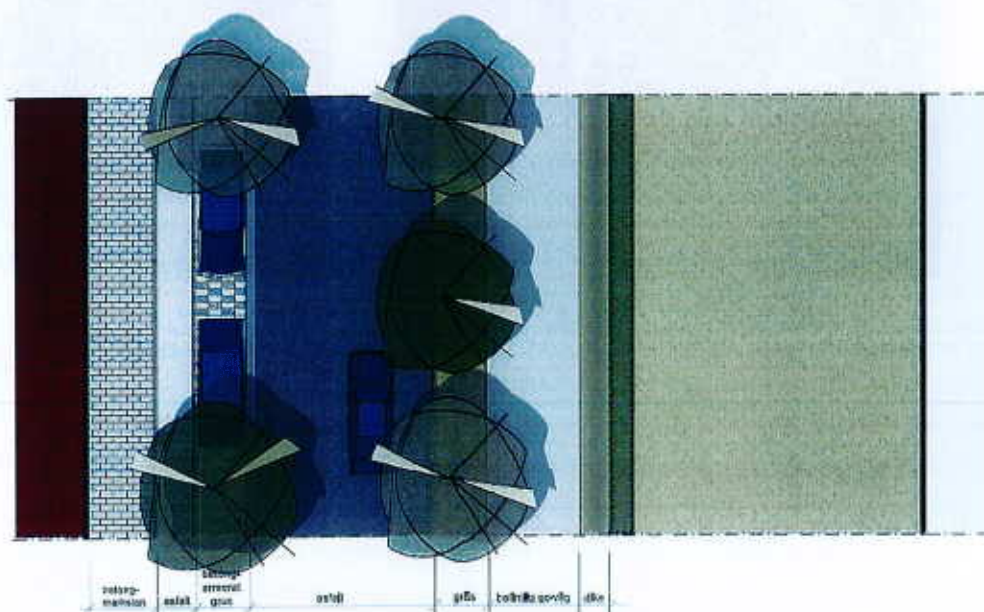
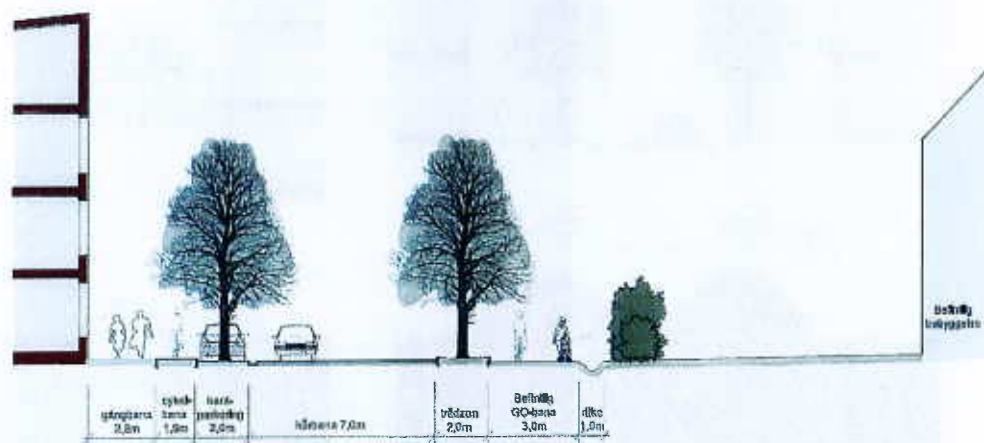
Gatustrukturen delas in i fyra kategorier; Esplanaden 31 m, Österskärsvägen 19 meter, lokalgatorna 14 meter och enkelriktade lokalgatorna/gränder 11,5 meter. De fyra kategorierna formges olika för att öka orienterbarheten, men med genomgående material skapas ett sammanhållet intryck.

Gator utformas som stadsgator med trottoar, trädplantering och kantstensparkering. Materialen för gata föreslås vara sammanhängande för hela området. Asfalt föreslås på körbana, parkeringsfickor utformas i ljus betongmarksten, trottoar skiljs från körbana och parkeringsfickor med en kantsten i granit och beläggs med ljusa betongplattor. Gatuträd ska ha ett stamomfång på ca 20 cm. De ska vara omplanterade på plantskola för att ha bra förutsättningar i en gatumiljö.

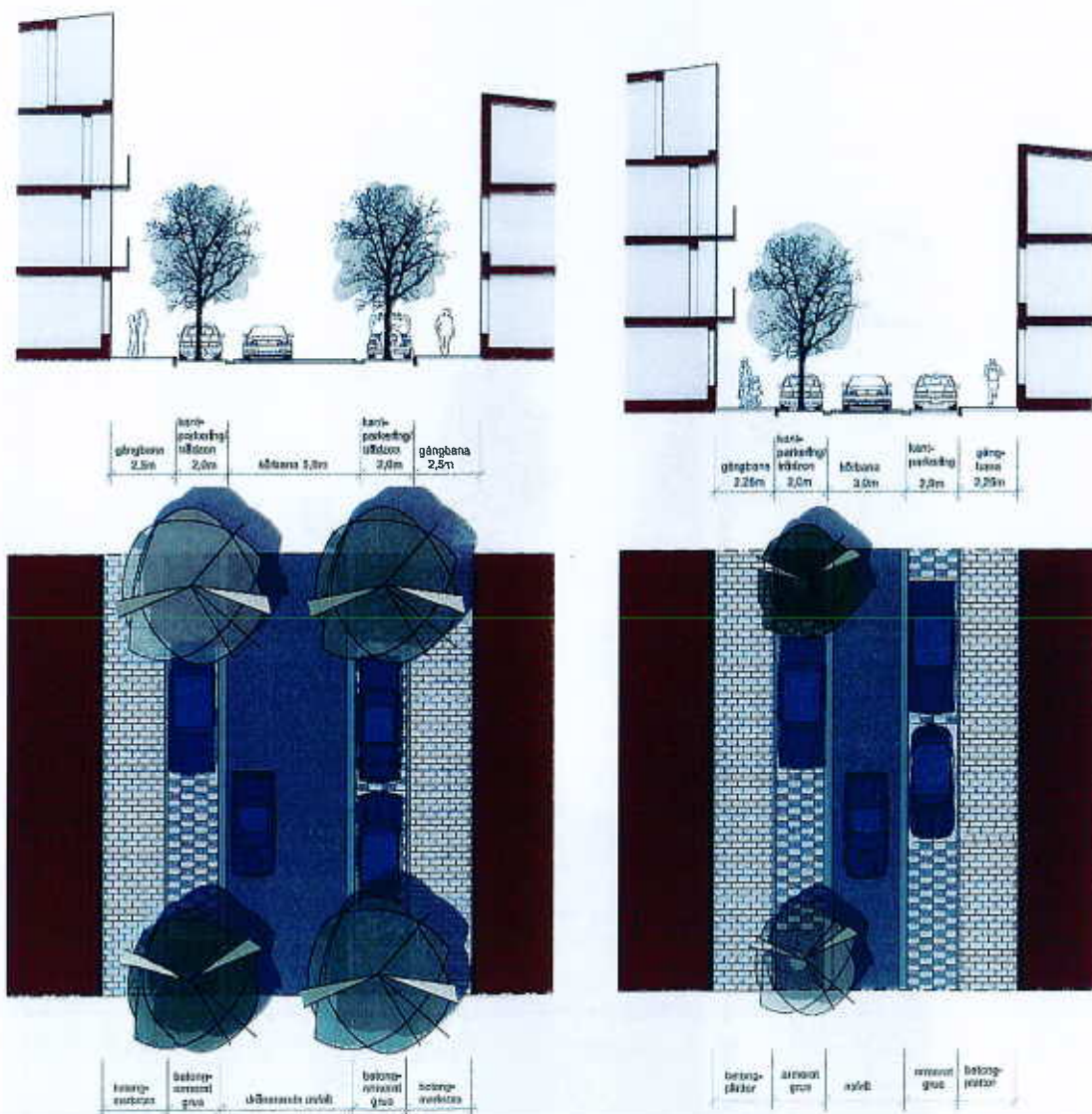


Esplanaden (södra huvudgatan) 31 m

Den föreslagna kvartersstrukturen innebär ett relativt tätt rutnät. En tvärgata mot Österskärsvägen föreslås enkelriktad. Andelen gatumark inom planområdet är hög dels för att skapa den stadsmässiga kvartersstrukturen och dels för att använda gatorna för parkering i stället för att skapa särskilda ytor för markparkering. Med enkelriktning reduceras antalet korsningar mot Österskärsvägen.



Österskärsvägen 19 m



Lokalgata 14 m

Enkelriktad lokalgata och gränd 11,5 m





Exempel på karaktär lokalgata. Illustration: Sweco Architects



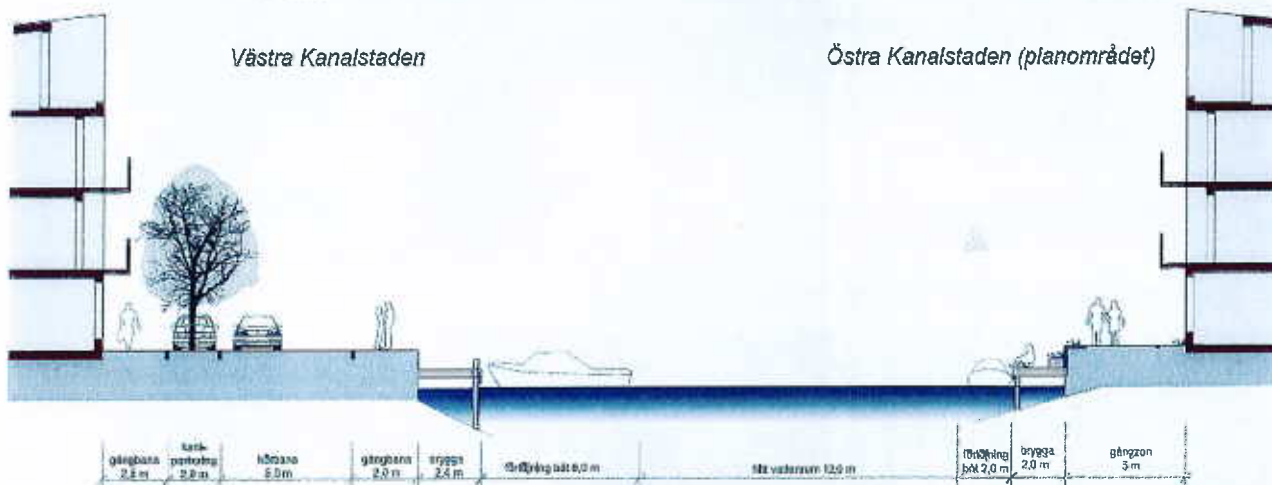
Perspektiv Österskärsvägen. Illustration: Sweco Architects

## Gestaltungsprinciper för övrig allmän mark

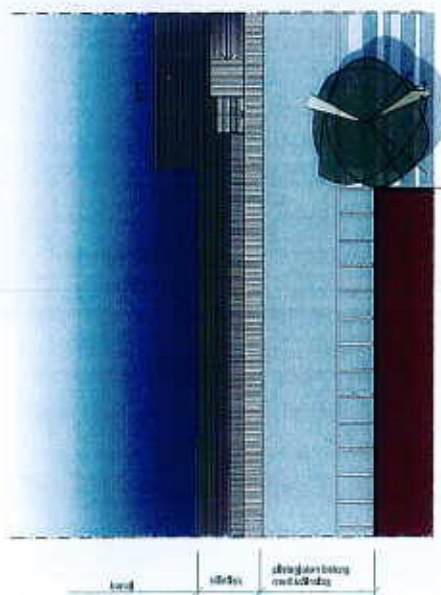
### Kaj och gångbro

Parkstråket längs kanalen utformas främst som ett flanörstråk på hårdgjord kaj med yta av ljus markbeläggning som större specialbeställda betongplattor. Kajens mått möjliggör zon för möblering och uteservering. Kajen förses med utanpåliggande träbryggor på en lägre nivå för båtar med förtöjning längs med kanalen. Bryggorna ska vara tillgängliga för allmän gångtrafik och får inte stänglas in. Kajens yttre del och brygga bekläds med ett ribbverk av trä. Möjlighet att cykla på de gåendes villkor finns. Separat cykelbana planeras på den kommande huvudgatan söder om planområdet som i sin tur ansluter till cykelbanan längs Österskärsvägen. Detaljplanen möjliggör en gång- och cykelbro över Åkers kanal, i anslutning till restaurangbyggnaden. Bron ska vara utformad så att lägsta underkant inte understiger +2,20 m RH00 inom en farledsbredd av minst 10 m. Bron ska utformas så att lutningen på vardera sidan inte överstiger 1:12.

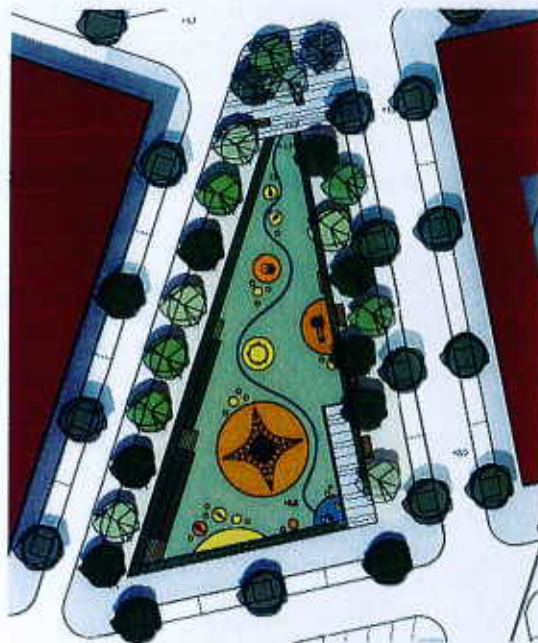
### Park



Sektion genom Åkers kanal söderifrån.



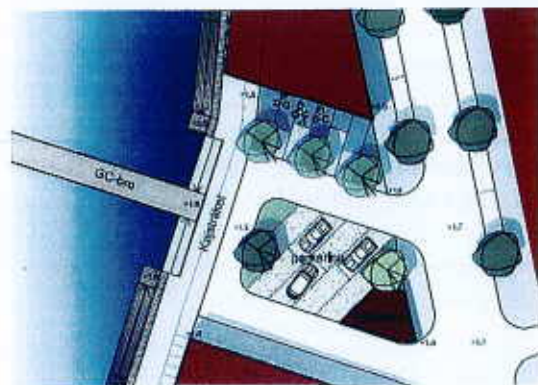
En del av ett centralt inre parkrum skapas i planområdet södra del. Innehållet i parken utformas så att alla åldersgruppers behov tillgodoses med ytor som främjar lek och spel, samt något lugnare platser med sittmöjligheter.



*Parken Illustrationsplan*

#### *Parkeringsstorget*

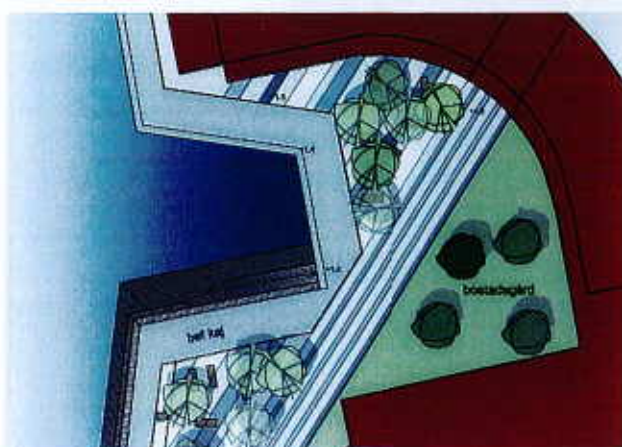
Torget i anslutning till planerad restaurangbyggnad ska kunna nyttjas för uteservering av restaurangen och utformas därför i ett hårdgjort material som åldras vackert och som spelar mot varandra i ett dynamiskt mönster. En trädrad avgränsar platsen mot övriga torget innehållande parkeringsplatser. Träden ger platsen karaktär och rumslighet samtidigt som de utgör ett grönt inslag på torget. I torgets mitt ligger parkeringsytan som föreslås vara permeabel exempelvis gjord av betongarmerat grus. Parkeringsstorget gestaltas så att platsen känns väl integrerad med Kajstråket. Nätstationen utformas på ett tilltalande sätt så att den samverkar med platsen.



*Parkeringsstorg Illustrationsplan*

### *Kajtorget*

Kajtorget ligger i den norra delen av planområdet med ett bra läge vid Åkers kanal vid den befintliga hamnbassängen, i en relativt skyddad miljö. Torget fungerar som en entré från centrum liksom det är en del av kajstråket längs Åkers kanal. Torget ska kunna nyttjas för uteservering. Torget utformas med hårdgjorda markmaterial som är hållbara och åldras vackert. Markbeläggningen i torgytan föreslås utgöras av ett linjärt mönster. I anslutning till kajen föreslås trädplaneringar i den hårdgjorda ytan i linje med markbeläggningen. Under träden och i gläntorna placeras bänkar för att skapa platser för människor att umgås och för vila.



*Kajtorget Illustrationsplan*

### *Belysning*

Ljussättningen i Östra Kanalstaden ska bidra till att skapa trygga och säkra torg, parker och gaturum. Armatureernas utformning förstärker den genomgående skärgårdstadskaraktären i området. Val av armaturer sker i samråd mellan exploatör och kommun.

### *Konstnärlig utsmyckning*

Konstnärlig utsmyckning planeras i samband med utformningen av de offentliga rummen inom planområdet.

### *Service*

Detaljplanen möjliggör att bottenvåningar får inrymma handel, service, kontor eller bostadskomplement vid beteckningen BH<sub>2</sub> och BH<sub>3</sub>. Det ska inrymmas butiks- café- eller verksamhetslokaler vid beteckningen BH<sub>1</sub>. I den bågformade byggnaden, i norra delen av planområdet närmast centrum, föreslås lokal för butik eller café i bottenvåning. Lokaler föreslås också längs kajen som har ett bra läge för exempelvis café eller restaurang och ett gynnsamt väderstreck för uteservering. I en fristående byggnad, vid kajen, innehåller planen byggrätt för restaurangverksamhet eller annan verksamhet som inte är störande.

Kommunal service såsom förskolor är inte planerad inom planområdet. Ett äldreboende kan med fördel placeras i det norra bågformade kvarteret. Bottenvåningarna inom området får användas för ej störande verksamhet vilket i senare skede ger möjlighet att skapa lokaler för kommunal service.

### Solljus

Goda sol- och dagsljusförhållanden eftersträvas för området. Den centrala parkytan i områdets södra del får mycket goda solljusförhållanden. Kajpromenaden och torget får bra eftermiddagssol och kvällssol. Gårdar får sammantaget relativt dåliga solljusförhållanden.



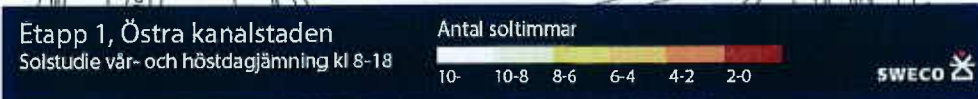
Etapp 1, Östra kanalstaden  
Solstudie sommarsolståndet kl 8-18

Antal soltimmar



SWECO

Antal soltimmar mellan kl 8.00-18.00 vid sommarsolståndet.



Antal soltimmar mellan kl 8.00-18.00 vid vår- och höstdagjämningen

## Trafik

Österskärsvägen trafikeras av ca 4000 fordon per årsmedeldygn idag. Antal fordon i framtiden beräknas öka till ca 6500 år 2030. Ekvivalenta ljudnivåer nära vägen kommer även i framtiden att överstiga riktvärdet 55 dB(A).

Österskärsvägen utformas som huvudgata med bred trottoar och trädplantering samt separat gång- och cykelväg på östra sidan (befintligt läge). Lokalgator utformas för blandtrafik med en symmetrisk sektion med parkering och trädplantering på båda sidor om körbana samt gångbana närmast fasad.

Planområdet trafikförsörjs via Österskärsvägen i planområdets östra del. Vägen matar större delen av Österskär. Biltrafik norr-, väster- och österifrån bortom järnvägen, når området via Båthamnsvägen i en signalreglerad korsning, vid Stationsvägen, som är samordnad med järnvägen genom bommar. En ny infart till Kanalstaden planeras genom utbyggnad av en boulevard från Näs vägen fram till Industribron och Österskärsvägen. På lång sikt planeras en planskild korsning med biltrafik under jämvägen med anslutning till Rallarvägen och Stationsvägens förlängning. En ny genomgående huvudgata planeras i områdets södra del. Denna kommer på sikt, när västra Kanalstaden byggs ut, att utgöra en viktig huvudgata.

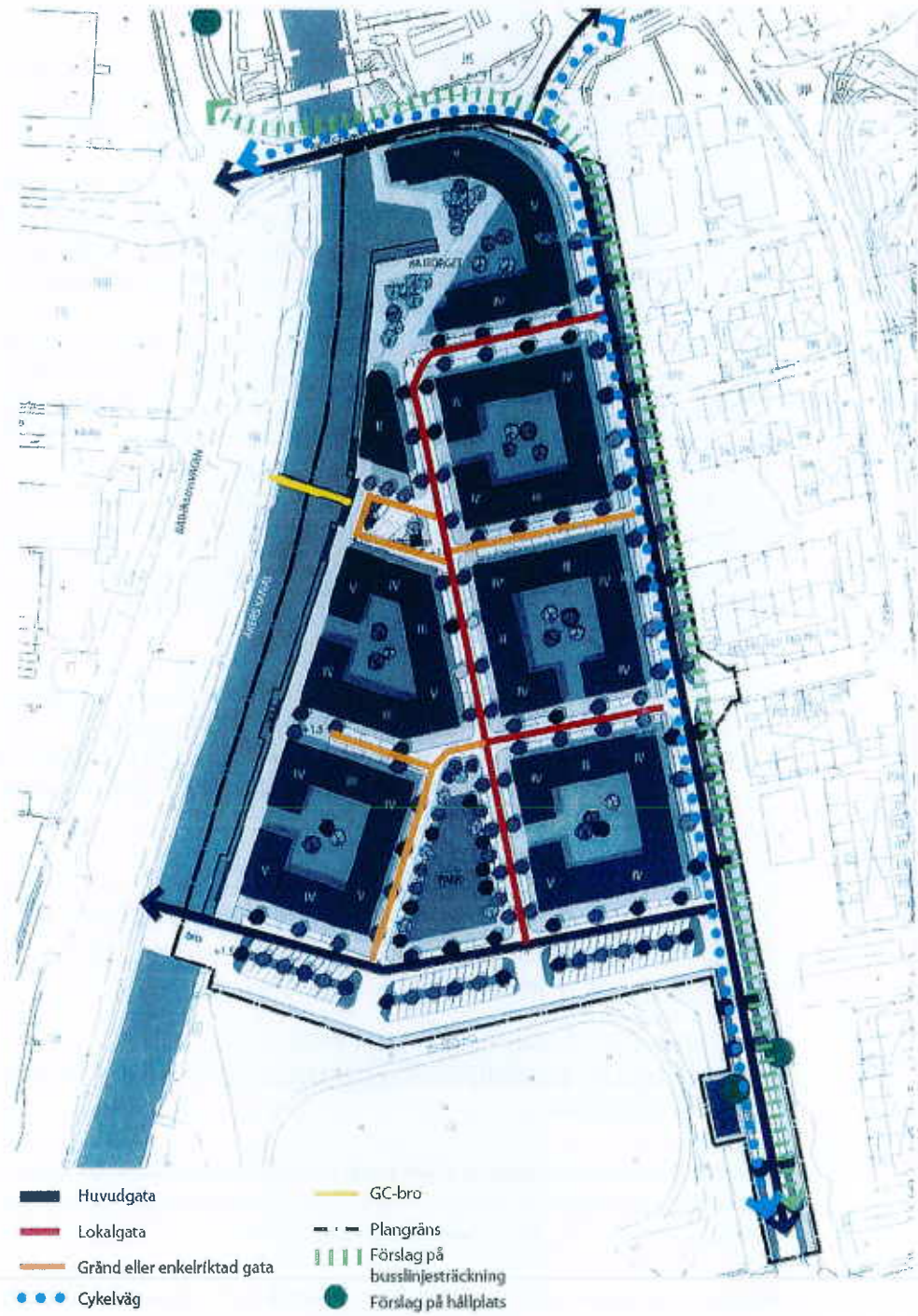
Längs Österskärsvägen finns en gång- och cykelväg som ansluter vidare mot centrum och väster- och österut längs järnvägen. Gångpassager i plan finns mitt för Kv. Skutan och strax öster om stationen. Vid kvarteret Skonaren har nyligen en passage färdigställts under Stationsvägen och järnvägsspåret längs med Åkers Kanal.

Österskärsvägen trafikeras inte av busstrafik idag. Området är försörjt med kollektivtrafik genom Roslagsbanan med station Åkersberga, som även är bytestpunkt till anslutande lokalbussnät. Aktuellt planområde ligger i huvudsak inom 400 m från Åkersberga station.

Kollektivtrafik i form av buss föreslås trafikera området på Österskärsvägen. Lämpligt läge för busshållplats föreslås längs Österskärsvägens södra del inom aktuellt planområde.

På grund av översvämningsrisken och nödvändig avrinning måste marken höjas inom planområdet och därmed kan Österskärsvägen behöva höjas ca 20 cm i de centrala delarna för att ansluta till planområdet.

Kajen samt gång- och cykelbron över Åkers Kanal utformas som flanörstråk.



Förslag på framtida trafikstruktur



### **Trygghet och säkerhet**

Att ett bebyggelseområde utformas med hög arkitektonisk kvalitet och omsorg om den yttre miljön är viktigt för att främja människors välbefinnande och trivsel. Stor vikt läggs vid dessa kvaliteter i utformningen av området.

Planen föreslår en blandning av bostäder och verksamheter som handel, service och kontor samt parkytor. Detta möjliggör att området är befolkat under en större del av dygnet och alstrar mer rörelse av människor vilket är positivt ur trygghets- och brottsynpunkt. Även idrottsplats, förskolor och annan service i anslutning till planområdet blir tryggare att röra sig vid då bostäderna alstrar mer rörelse av människor.

Även den föreslagna planstrukturen med genomgående gator som kopplar till omgivningen, dels mot Åkersberga centrum samt mot Åkers kanal, ger en genomströmning av människor. En tydlig koppling till Åkersberga centrum skapas från promenadstråket genom en bred portik. Planförslaget innebär över lag tydliga axlar och stråk för ökad orienterbarhet och goda siktförhållanden.

Lokalgatorna är utformade som stadsgator där olika trafikslag samsas. Detta gör att det finns kontakt mellan olika trafikanter vilket ökar tryggheten framför allt kvälls- och nattetid. Entréer förläggs företrädesvis mot gata vilket också ger gatan mer liv.

Parkering längs gata, istället för stora parkeringsplatser som är svåra att överblicka, samt båtbyggor längs kanalens sträckning i anslutning till bebyggelse, ger en naturlig övervakning. Gemensamma lekplatser föreslås både inom kvarteren och i parken.

Ljussättningen i Östra Kanalstaden ska bidra till att skapa trygga och säkra torg, parker och gaturum.

### **Tekniska anläggningar**

#### *Vatten- och avlopp*

Nya vattenledningar, spill och dagvattensystem kommer att anläggas. Dessa förutsätts vara placerade i gatumark. Området utformas med traditionellt självfallssystem mot ledningar i Österskärsvägen.

En större pumpstation för spillvatten är planerad i det norra kvarteret. Invid fastighet med pumpstation måste angöring ordnas för lätt lastbil så att skötsel/byte av pump kan utföras.

#### *Dagvatten*

En dagvattenledning som går genom området idag förutsätts flyttas i samband med exploateringen. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska i första hand tillämpas inom planområdet, både för allmän mark och kvartersmark. Överskottsvatten breddas till befintligt dagvattensystem som passerar under planområdet. Det befintliga systemet tar hand om dagvatten från omgivande mark, som går i ledning under planområdet och släpps sedan ut i Åkers kanal.

Dagvattenhantering på gatumark bör ske så att dagvatten utnyttjas för bevattning av trädgröpar, vilket primärt minskar belastningen på dagvattennätet och sekundärt miljöbelastningen på Åkers kanal, men även minskar kostnaderna för bevattning.

Dagvatten från körbanor och parkeringszoner leds till dagvattenbrunnar intill kantsten, vilka förses med filter för rening av dagvatten (typ TMW eller likvärdig). Små trafikmängder gör att dagvattnet efter viss fördröjning i marken ska kunna släppas ut i Åkers kanal utan betydande föroreningar. Dagvatten från tak förs ut på gårdar och får på så sätt viss fördröjning innan det når brunn.

### **Energi**

Området kommer att försörjas med fjärrvärme. Ledningar placeras i gatumark.

Befintliga nätstationer för elförsörjning ägs av Eon. En ny nätstation placeras centralt i området i sydöstra hörnet av det nya torget.

Bebyggelsen kan med fördel utformas med solceller och solpaneler. Energieffektiva hus bör användas för att bygga så energisnålt som möjligt inom rimliga ekonomiska ramar och med låga driftskostnader. Detta sker genom att minimera byggnadens värmeförluster samt genom att tillvarata värme från de boende, elektriska apparater och instrålad sol.

### **Tele**

Tele och optisk fiber förutsätts läggas i gatumark.

### **Avfallshantering**

Avfall ska källsorteras i flera fraktioner inom varje kvarter. De volymmässigt största fraktionerna, komposterbart- och hushållsavfall, föreslås omhändertas med sopsugsystem, djupbehållare på kvartersmark eller genom traditionella soprum. Ställningstagande angående val av avfallshantering sker senast vid byggnmälan.

Plats skapas i detaljplanen för placering av en sopsugsterminal i anslutning till Österskärsvägen. En sopsugsterminal kräver inga särskilda skyddsavstånd utan kan integreras i bostadsbebyggelsen så länge de uppfyller de allmänna bullerkra-ven vid fasader. Luften från anläggningen kan ledas ut från nock så att den inte stör friskluftsintag.

Placering av sopnedkast ska ske i anslutning till trapphusen. Övriga, mindre frekventa fraktioner sorteras inom varje kvarter i särskilda sopsorteringsrum. Inga soprum planeras längs med gränder. Soprum och sopsorteringsrum ska placeras längs lokalgata för att möjliggöra angöring av sopbil. Tidningspapper, sorteras i sorteringsrum, tillsammans med de mindre frekventa fraktionerna.

Avfallshantering för de enstaka verksamheter som planeras inom detaljplaneområdet planeras att hanteras på samma sätt som för bostäderna.

Rev

**Detaljplan för****Östra Kanalstaden, etapp 1, Åkersberga,  
Österåkers kommun, Stockholms län.****GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****1. Inledning**

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den skall även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för Östra Kanalstaden, etapp 1 i Åkersberga.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

**2. Organisatoriska frågor****2.1 Tidplan**

Detaljplanen har varit på remiss och samråd under vårvintern/våren 2008 och utställningsbeslut beräknas tas i byggnadsnämnden i april 2010. Planen kan antas av Kommunfullmäktige år 2011.

**2.2 Genomförandetid**

Genomförandetiden är 15 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighetstid" kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

**2.3 Huvudmannaskap**

Huvudman för allmän platsmark i planen (lokalgata, huvudgata, park) skall vara Österåkers kommun. Detta innebär att kommunen är ansvarig för skötsel och underhåll av samtliga allmänna platser inom planområdet.

Gång- och cykelbron över kanalen ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. I planen är detta markerat med ett x3-område. Bron i förlängningen av huvudgatan "esplanaden" ska vara tillgänglig för allmän gata, markerat i planen med ett z1-område. Huvudman för gång- och cykelbron och gatubron ska också vara Österåkers kommun.

**3. Fastighetsrättsliga frågor****3.1 Exploateringsavtal**

Kommunen och Österåkersvatten AB avser träffa exploateringsavtal med exploatör/exploatörer för genomförandet av planen. I detta skall avtalas om genomföran-

Rev 2010-11-08, 2011-09-27

deansvar, marköverlåtelse och -regleringar, anslutningsavgifter, ansvars- och kostnadsfördelning för utförande av grundförbättringsåtgärder, anläggningar på allmän platsmark mm.

### 3.2 Fastighetsbildning

Detaljplaneområdet består av ett flertal fastigheter. Befintliga fastigheter inom planområdet skall, när detaljplanen har vunnit laga kraft sammanföras till en exploateringsfastighet. Från denna skall sedan kvartersmark och allmän platsmark avstyckas och fastighetsbildas.

Gemensamhetsanläggning skall inrättas för parkering, lekplats och andra gemensamma anläggningar inom kvartersmarken. Det är upp till exploatör/fastighetsägare att ansöka om anläggningsförrättning, då sådant behov uppkommer.

### 4. Tekniska frågor

Geoteknisk och -hydrologisk förprojektering ska i erforderlig omfattning föreligga innan byggande.

VA-planen skall granskas och godkännas av Österåkersvatten AB.

Ansvar för att genomföra planen fördelas enligt följande:

<u>Ansvarig</u> Exploatör	<u>Förberedande åtgärder inom planområdet</u> Geoteknisk grundförstärkning av hela området (KC-pelare/ vertikaldränering) Förstärkning av kanalstranden mot skredrisk Uppfyllnad och överbelastning av marken för uttagning av sättningar så att man når slutlig i planen definierad marknivå för bebyggandet. Sanering av förorenad mark, om så erfordras.
Exploatör (genom exploateringsavtal)	<u>Anläggningar utanför kvartersmark</u> Utbyggnad och iordningställande av gator och andra allmänna områden.
Kommunen	Upprättande av system för boendeparkering på allmän platsmark i samråd med exploatör.
Österåkersvatten AB	VA- nätet, omhändertagande av dagvatten
E.On Sverige AB	El- och fjärrvärmenäten
Österåkers stadsnät AB	Tele- och datanäten

Rev 2010-11-08, 2011-09-27

Exploatör

Anläggningar inom kvartersmarkAnsökan om bildande av fastigheter för bostads-  
m fl ändamålUppförande av byggnader inom ramarna för i  
planen angiven byggrätt  
ordningsställande av gemensamhetsanlägg-  
ningar på g-områden.**5. Ekonomiska frågor**

Exploatören/exploatörerna svarar för kostnader för planens genomförande, fastighetsbildnings- och förrättningskostnader för anläggningar på såväl kvarters- som allmän platsmark.

Exploatören/exploatörerna svarar för kostnad för anslutning av detaljplaneområdet till Eon Sverige AB:s eldistributionsnät, vilket regleras i avtal mellan markägaren och Eon Sverige AB.

Exploatören/exploatörerna svarar för kostnad för anslutning till Österåkersvatten AB:s VA-anläggning, vilket regleras i exploateringsavtal enligt ovan.

Markägaren svarar för kostnader för sanering av förorenad mark.

För bebyggelsen utgår, på basen av exploateringsavtal, ersättning till Samhällsbyggnadsförvaltningen för andel i detaljplanearbetet och formell detaljplanehantering samt för genomförandehantering jämte administrativ kontroll. För bebyggelsen utgår vidare bygglovsavgift enligt gällande taxa.

**Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Österåkers kommun**Viveca Larsson  
Plan- och exploateringschefClas-Göran Herrgård  
Exploateringsingenjör

## KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Detaljplanen innebär omfattande förändringar av planområdet. Den relativt dåligt utnyttjade marken för verksamheter och lager övergår till en tät, småskalig stadsmiljö med en dominans av bostäder. Den täta bebyggelsen möjliggör ett effektivt utnyttjande av infrastruktur som energi och avlopp. Förändringen av planområdet möjliggör sanering av förorenad mark och nya dagvattenssystemlösningar. Planförslaget gynnar både den biologiska mångfalden genom mer grön yta som gårdarna tillför samt att rekreationsmiljön gynnas med nytt parkområde och gångstråk längs Åkers kanal.

Området är sedan tidigare bebyggt och detaljplanlagt för olika verksamheter. Inget naturområde av skyddsvärde eller vegetation med högt bevarandevärde finns inom planområdet. Vattenområdet används idag som förtöjningsplats för båtar.

### Trafikbuller

Österskärsvägen löper längs områdets östra gräns. Trafikmängden är idag ca 4000 bilar per årsmedeldygn. Planerad bebyggelse alstrar ett begränsat tillskott till området. Prognosen för trafiken indikerar en trafikmängd på 6500 fordon per årsmedeldygn år 2030, både för Österskärsvägen och Västra Banvägen.

Ekvivalenta ljudnivåer mot befintliga fasader längs Österskärsvägen är idag 60-65 dB(A) och bebyggelsens uteplatser har mer än 55 dB(A) oavsett om ny exploatering tillkommer.

En bullerutredning har gjorts av Tyréns 2010-11-04 som studerar ljudnivåer från väg- och busstrafik utmed Österskärsvägen och utmed den planerade esplanaden. Denna utredning baseras på prognosen om 6500 fordon per årsmedeldygn på Österskärsvägen, hastigheten planeras sänkt till 40 km/h och andelen tung trafik på Österskärsvägen antas vara 7 procent.

Ljudnivåerna från vägtrafik överskrider på vissa ställen riktvärdena för nybyggnation av bostäder. De dygnsekvivalenta ljudnivåerna blir vid mest exponerad fasad 62 dB(A), dvs en överskridning av riktvärdet med 7 dB(A). Byggnadernas innergårdar erhåller dock låga ljudnivåer, under 41 dB(A).

Busstrafiken på Österskärsvägen ger inga dimensionerande ljudnivåer. Framtida busstrafik på esplanaden har även undersökts. Utredningen visar att ljudnivåerna vid de mest exponerade fasaderna uppgår till 78 dB(A), dvs ett överskridande på 8 dB(A). Sammantaget blir ljudnivåerna höga men byggnaderna utmed Österskärsvägen skyddar de inre delarna i området väl. Det bedöms vara av stor vikt att särskild hänsyn tas vid konstruktion av fasader, fönster och ventilationsdon.

Den nya bebyggelsen utgör i sig en bullerskärm för det nya området Lägenheter utformas genomgående så att sovrum förläggs mot tyst sida, mot gården.

## Geoteknik

Marken i området består till stor del av relativt lös lera upp till ca 15 meters mäktighet. Husen grundläggs med pålar och resten av området kalkstabiliserar med ca 1 KC-pelare per kvadratmeter. Mot kanalen erfordras spont för att förhindra utglidning. Körbar gångyta mot kajen avslutas med ett 2 m brett trädäck mot kanalen. Total kajbredd från hus till kanalen blir 7-8 meter.

## Grundvattenhantering

När geoteknisk undersökning görs inför detaljprojekteringen, avgörs om risk för sänkning av grundvattenytan föreligger. Om så är fallet anordnas strömnings-avskärande fyllning i rörgravar före utlopp i kanalen.

## Miljö kvalitetsnormer för vatten

En dagvattenutredning har gjorts av COWI 2010-10-21 avseende miljöpåverkan till följd av dagvattenhantering från planerade bostäder inom Östra Kanalstaden. I denna framgår att Åkers kanals ekologiska status enligt Sveriges vatteninformationssystem (VISS) är fastställd till "måttlig" och måste enligt Vattendirektivet åtgärdas för att uppnå "god" status innan utgången av 2021. Miljöproblemen som är kopplade till kanalen är främst den externa näringstillförseln, tillförseln av miljögifter samt låg grad av naturlighet. Det befintliga dagvattennätet är bristfälligt, i dagsläget går orenat trafikvatten direkt ut i Åkers kanal. I samband med en byggnation kommer dagvattennätet att byggas ut. Stora delar av området nyttjas idagsläget för småskalig industri. Byggnationen av kvarteren inom Östra Kanalstaden medför att en större areal täcks av mark med naturlig vegetation, vilket troligen kommer att bidra till minskad ytavrinning och ökad infiltration i området. I och med den ökade grönstrukturen ges goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Den ändrade markanvändningen inom planområdet kommer alltså inte att påverka Åkers kanal negativt.

## Geohydrologisk riskanalys

### *Skredrisk*

Som del i de geotekniska utredningar som utförts har strandzonens stabilitet särskilt studerats. Beräkningarna visar att planerade uppfyllnader av området leder till stor risk för skred. Hela strandzonen kommer därför att förstärkas med KC-pelare så att de säkerhetsfaktorer som rekommenderas av Skredkommissionen uppnås. Även de inre delarna av kvarteren kommer att förstärkas så att marksättningar undviks. Kajen kommer att utformas som en bakåtförankrad spontkaj.

### *Översvämningrisk*

Med hänsyn till bedömd vattenståndshöjning i havet vid 2100 rekommenderas att lägsta golv för bostäder ej placeras lägre än +2,2 meter i höjdsystemet RH00 och lägsta gatuhöjd ej lägre än +1,5 meter. Lägsta rekommenderade golvhöjd är beräknad med hänsyn till en höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek. Gator och vägar planeras som lägst på nivå +1,5 meter för att inte riskera att få vatten stående på gatan/vägen. Överbyggnad av makadam rekommenderas för att få bättre bärighet eftersom vatten tidvis kommer att stå i överbyggnaden.

De bedömda säkerhetsmarginalerna är i enlighet med rekommendationerna i RUF5 2010. Rekommenderad säkerhetsmarginal för översvämningar vid Östersjöns kust bör enligt RUF5 2010 (laga kraft i september 2010) år 2100 ligga på mellan 1,9 till 2,5 meter över nuvarande medelvattenstånd, dvs mellan +1,5 till +2,1 m i RH00. Detta baseras på ett intervall av förväntad sammanlagd havsnivåhöjning (permanent höjning plus tillfällig variation minus landhöjning).

### **Strandskydd**

Ny bostadsbebyggelse inom planområdet motverkar inte strandskyddets syfte utan allmänhetens tillgänglighet till strandzonen förstärks snarare genom planläggningen. Planen möjliggör anläggande av ny kaj med strandpromenad. Tillgängligheten till strandområdet förbättras också i och med nya gång- och cykelstråk och allmänna platser med vattenkontakt. Skärgårdsstadens kvaliteter som båtliv, rekreation, park- och vattenutblickar tas tillvara. Den tillkommande bebyggelsen uppförs på redan ianspråktagen mark där de tidigare verksamheterna har begränsat friluftslivet och tagit de aktuella mark- och vattenytorna i anspråk. I och med att marken redan är ianspråktagen bedöms ett upphävande av strandskyddet ha liten påverkan på livsvillkor för djur- och växtlivet.

### **Förrorenad mark**

Förhöjda föroreningshalter finns. Föroreningar bör undersökas ytterligare i samband med byggnation. Nödvändiga skyddsåtgärder ska vidtas i samband med planens genomförande.



### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen har en genomförandetid på 15 år efter att planen vunnit laga kraft.

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

### MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har upprättats av Österåkers kommun, samhällsbyggnadsförvaltningen, genom stadsarkitekt Lars Barrefelt samt planarkitekt Susanne Bäckström, Sweco Architects och arkitekt Joe Lindström, Sweco Architects. Fram till och med samrådsskedet har Armada Fastigheter genom Stig Stålberg från Projektstrategerna och Södergruppen Arkitekter genom Erik Einarsson, Jens Deurell, Hans Bäckström och Eva Jonsson medverkat. Genomförandebeskrivningen har upprättats av lantmätare Clas-Göran Herrgård vid samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Medverkande under olika skeden i processen har också varit Helena Ohlsson, Hanna Ellmén, Nina Pisto Berg och Anna Härlin på Sweco Architects.

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Susanne Bäckström  
Planarkitekt  
Sweco Architects

Joe Lindström  
Arkitekt  
Sweco Architects



**Detaljplan för Östra Kanalstaden, etapp 1  
Österåkers kommun, Stockholms län.**

---

Ett förslag till detaljplan för Östra Kanalstaden, etapp 1, har varit föremål för samråd under tiden 5 maj – 16 juni 2008. Ett samrådsmöte har hållits den 21 maj 2008 i Alceahuset, Åkersberga.

Inkomna skriftliga synpunkter under detaljplanesamrådet sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

**Ställningstagande**

Detaljplaneförslaget föreslås ligga till grund för fortsatt detaljplanearbete. Inkomna synpunkter beaktas i det fortsatta arbetet.

**Inkomna yttranden:**

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäterimyndigheten
3. SPF Vikingen, KPR, Pro Åkersberga
4. Österåkers hembygds & fornminnesförening
5. Närpolisen Åkersberga
6. Roslagsvatten AB
7. Vägverket
8. Storstockholms lokaltrafik, SL
9. Regionplane- & trafiknämnden
10. Norrvatten ingen erinran
11. Vattenfall ingen erinran
12. Mats Ifvarsson
13. Patrik Svedberg
14. Björn Boström
15. Olle Burebo
16. Tuna 4:44
17. Tuna 4:141
18. Saturnusvägen 20E
19. Saturnusvägen 8A-F

## Remissinstanser

### 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen rekommenderar försiktighet vid planering för ny bebyggelse i låglänt strandnära läge, då det råder osäkerhet i hur mycket vattennivån kan tänkas stiga pga. klimatförändringar. Bebyggelsens livslängd ska ses i ett längre perspektiv än 20 år. I planhandlingarna bör vattenområdets miljövärden redovisas och även vattenkvalitet och bottensediment beskrivas.

Länsstyrelsen vill passa på att informera att det numera är möjligt att i stället för tillståndsprövning i miljödomstolen, anmäla vissa vattenverksamheter till länsstyrelsen. (Se hemsida) Till vattenverksamhet räknas även åtgärder på mark inom område som täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd.

I planbeskrivningen saknas uppgifter om vilka åtgärder som planen avser reglera, vilka bullernivåer, både ekvivalent- och maxbullernivåer, som blir resultatet av dessa åtgärder. Länsstyrelsen anser att avsteg från tillämpade riktvärden avseende buller med hänsyn till det centrala läget kan godtas. Motiv för sådant avsteg, hur stor del av bostäderna som berörs och vilka bullernivåer som beräknas vid fasaderna bör dock framgå av planbeskrivningen.

Kommunens ställningstagande att inte göra en MKB innebär att de miljöfaktorer som togs upp i behovsbedömningen också ska behandlas utförligt i planbeskrivningen. Avsnittet om miljökonsekvenser behöver därför kompletteras och ges betydligt fylligare innehåll med bl.a. komplettering av den geohydrologiska riskanalysen, trafikbullerutredning, dagvattenhantering, grundvattenpåverkan, förekomst av föroreningar i mark och bottensediment.

Länsstyrelsen efterfrågar fler uppgifter angående översvännings- och skredrisk än SMHI:s Översvänningskartering från 2005. Fler rapporter har kommit efter hand och en ökad medvetenhet finns om klimatförändringar.

Det ska även framgå vad som gäller beträffande strandskydd.

#### **Kommentar:**

##### *Vattenområdets miljövärden*

I planbeskrivningen kommer vattenområdets miljövärden, vattenkvalitet och bottensediment översiktligt att redovisas. En kompletterande utredning gällande förekomst av föroreningar i mark och bottensediment kan behöva utföras innan ett genomförande.

*Vattenverksamhet*

Arbete i mark eller vattenområde som definieras som vattenverksamhet ska anmälas till Länsstyrelsen.

*Buller*

I det vidare arbetet kommer en bullerstudie att göras.

I det fall bullerutredningen visar på att åtgärder behöver vidtas för att minska buller vid befintlig bebyggelse tar kommunen ställning till vilken sorts åtgärder som ska vidtas. Detta redovisas också i planhandlingen.

*Behovsbedömning*

Avsnittet om miljökonsekvenser kompletteras gällande geohydrologisk riskanalys, buller, dagvatten, grundvattenpåverkan och föroreningar.

*Dagvatten*

Planbeskrivningen kompletteras med text om hantering av dagvatten där utgångspunkt är att vattnet inte ska tillföra ytterligare föroreningar till Åkers kanal. Lokalt omhändertagande av dagvatten och oljeavskiljare ska tillämpas.

*Grundvattenpåverkan*

Byggnationens påverkan på grundvattnets nivå och kvalitet utreds och planhandlingen kompletteras med text som beskriver hanteringen av grundvattenpåverkan.

*Mark- och grundförhållanden*

För bedömning av miljökonsekvenser har det förutom de i planbeskrivningen nämnda fältundersökningar av lerans mäktighet och egenskaper samt stabilitetsberäkningar (utförda av Tyréns AB våren 2007), även gjorts en miljöteknisk provtagning under våren 2008. Planbeskrivningen kompletteras med text om förekomst av föroreningar i mark och bottensediment samt hur kända sådana föroreningar hanteras.

En kompletterande utredning och tillägg av en historisk genomgång kommer att utföras genom att studera MIFO-inventeringar i området.

Genomförandebeskrivningen kompletteras så att föroreningar också undersöks innan byggnation.

*Översvämnings- och skredrisk*

För projektet gäller underlag som Markstyrkan tagit fram 2008-03-12, i form av ett PM, angående val av nivå för lägsta golv i Östra Kanalstaden med ställningstagande om de plushöjder som planen anger för mark; lägst + 1,5 m och för bostadsbjälklag lägst +2,2 m. 100-årsvattenståndet är beräknat till +0,88 enligt klimat och sårbarhetsutredningen.

Tillgängligt utredningsunderlag vid bedömningen har varit:

- Detaljerad översvämningskartering längs Österåkers kommuns kust SMHI 2005-12-20
- PM Dagvatten 2008-01-08 Västra kanalstaden (Koncept/utkast) Sweco
- Förutsättningar för dagvattenhantering i kanalstaden, Österåker
- Klimat och sårbarhetsutredning (SOU 2007:60)
- Svenskt Vattens Meddelande M 134 Klimatförändringarnas inverkan på allmänna avloppssystem. (Underlagsrapport till Klimat och sårbarhetsutvecklingen)

Kommunen tar fram en risk- och sårbarhetsutredning som behandlar kommunens förhållningssätt till markhöjder, översvämningsrisk etc. Denna kommer att finnas som underlag till planbeskrivningen. Så länge inte beslut fattas om att andra förutsättningar gäller Markstyrkans PM.

Planhandlingen kompletteras med dessa uppgifter samt beskrivning om hur grundvatten- och havsvattennivåer påverkar markens stabilitet.

#### *Strandskydd*

Det generella strandskyddet som omfattar land- och vattenområden intill 100 meter från strandlinjen är upphävt utmed Åkers kanal. From 1 juli 2009 träder strandskyddet in när planer ersätts i strandlinjen. Tidigare upphävt strandskydd träder in då den ersätts med ny plan. För att upphäva strandskyddet kommer därför en administrativ planbestämmelse att föras in på plankartan. Strandskyddet inträder annars automatiskt, om detaljplanen inte antas före den 1 juli 2010.

## **2. Lantmäterimyndigheten**

Lantmäteriet saknar orienterande koordinater på plankartan.  
I övrigt inga synpunkter på förslaget

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

Plankartan förses med koordinater inför utställningsskedet.

## **3. SPF Vikingen, KPR, Pro Åkersberga**

Byggnationen ger en mer sammanhängande stadsmiljö, vilket är positivt. Då marken är av lera och trycket på markytan blir stor så finns risk för att vattenytan pressas uppåt med översvämningsrisk.

Vid byggnation bör hänsyn till äldre och handikappade tas genom att vissa lägenheter har större badrum och sovrum och ligger på nedre botten. Dessa ska ha viss med utsikt och skåliga hyror.

**Kommentar:**

Studier av de geotekniska förhållandena och översvämningrisken som ökar i och med klimatförändringarna har utgjort grund för de plushöjder som planen anger för mark; lägst + 1,5 m och för bostadsbjälklag lägst +2,2 m (Se även tidigare kommentar). Inom ramen för detaljplanearbetet och gestaltungsprogram för utemiljö och bebyggelse förespråkas en tillgänglig miljö. För de invändiga rummen såsom rumsstorlekar mm är det byggherrens ansvar att se till att ändamålsenliga rum och invändiga kvalitéer skapas. Hyresnivåer är inte en fråga som kan styras inom detaljplanen.

#### 4. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Österåkers hembygds- och fornminnesförening anser att förslaget innebär en betydande kvalitetsförhöjning av området kring Åkersbergas stadskärna. Det är bra att stranden längs kanalen öppnas som promenadstråk för allmänheten samt att antalet broar över kanalen begränsas till sitt antal då risken annars är att upplevelsen av den historiska vattenleden kan gå förlorad. De anser att bron som planeras bör ha tillräcklig höjd så att endast segelbåtar med rest mast utesluts att passera. Företag som är knutna till marin service och som måste flyttas bör på bästa sätt ges en bra alternativ lokalisering. De noterar som positivt att man har studerat problematiken med höjda vattennivåer och ser med tillfredsställelse på planförfattarnas vilja att fördjupa utredningen av frågan om vattennivåer och översvämningrisker.

**Kommentar:**

Höjden på bron kommer att studeras vidare i det kommande planarbetet, men kommer inte att utföras lägre än befintliga broar.

#### 5. Närpolisen Åkersberga

Polismyndigheten i Stockholms län önskar att ett brottsförebyggande tänkande finns med i detta tidiga skede av planeringen. De vill ha en rubrik i planbeskrivningen som behandlar brottsförebyggande och trygghetsrelaterade resonemang "Bebyggelseinriktade hinder mot brott". Vilket ansvar tar byggherren för dessa frågor, dvs. hur man bygger på bästa sätt för att Österåker ska bli tryggare. Polisen anser att byggherren borde avkrävas ett större ansvar i detta. Polismyndigheten är för en blandad bebyggelse som gör att området är befolkat dygnet runt. (+ se detaljer i yttrandet)

**Kommentar:**

Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om "Trygghet och säkerhet" där tankar kring hur planens utformning kan verka brottsförebyggande tas upp.

## 6. Roslagsvatten AB

Roslagsvatten framför att VA-utredning och geoteknisk fältundersökning visar att självfallsledningar inte är lämpligt i området. Kvarteren längs Österskärsvägen får självfallsanslutning vilket innebär att pumpstation ska inrymmas i kvartersbyggnader närmast Åkers kanal och ska finnas med på plankartan. EI, utvändigt underhåll och frånluftsventilation ska utföras och bekostas/ansvaras av fastighetsägare. Dagvattenutlopp för etapp 1 bör revideras i VA-plan då illustrationen visar på utlopp i kommande etapper. Dagvattenledning ska utformas så att de ej är dämnda vid medelvattennivå. Lokalt omhändertagande av dagvatten utförs i första hand (+ se detaljer i yttrandet).

**Kommentar:**

Roslagsvatten har under det fortsatta planarbetet ändrat uppfattning med hänsyn till de stabiliserande åtgärder som planeras och anser därför nu att pumpstationer inte behöver inrymmas i kvarteren närmast Åkers kanal. Ansvarsfördelning mellan kommunen och byggherren beskrivs och regleras i exploateringsavtal. Text angående VA kompletteras i planbeskrivningen.

## 7. Vägverket

Vägverket yttrar sig som väghållare för väg 276, Roslagsvägen, samt som sektorsansvarig myndighet. Att skapa en funktionsblandad stadsbebyggelse med kollektivtrafiknära läge är gynnsamt då vi behöver främja ett samhällsbyggande som i högre grad bygger på kollektivtrafik. Vägverket efterfrågar infartsparkeringar och bra cykelparkeringar i anslutning till Roslagsbanan och andra viktiga omstigningspunkter. De är positiva till att nya gångstråk skapas samt bro för allmän gång- och cykeltrafik över kanalen. De ser positivt på den planerade planskilda korsningen under järnvägen med anslutning till Rallarvägen och Stationsvägens förlängning för att förbättra för alla trafikslag. Vägverket anser att det är viktigt att den övergripande trafikanalysen som nu tas fram av kommunen behandlar hur hela Täljöviken och därmed Kanalstaden ska trafikförsörjas på ett hållbart sätt.

**Kommentar:** Synpunkterna ska beaktas.

## 8. Storstockholms lokaltrafik, SL



SL tillstyrker planförslaget och är positiva till att området föreslås få en relativt tät exploatering. De vill samråda om utbyggnad av busstrafiken i anslutning till planområdet. Det bör redovisas en hållplats i anslutning till planområdet för en eventuellt ny busslinje.

**Kommentar:**

Planhandlingen kompletteras med redovisning av hållplatsläge vid Österskärsvägen i södra delen av planområdet. Kommunen avser att samråda med SL angående utbyggnad av busstrafiken.

### **9. Regionplane- & trafiknämnden**

Regionplane- och trafiknämnden har inga invändningar mot förslaget.

### **10. Norrvatten**

Norrvatten har inga och planerar inga anläggningar inom planområdet och har därför inga synpunkter på planförslaget.

### **11. Vattenfall**

Vattenfall Eldistribution har ingen erinran då de inte har några anläggningar som berörs.

### **Boende och sakägare**

#### **12. Mats Ifvarsson**

Mats Ifvarsson välkomnar förslaget men anser att den "trafikinfarkt" som idag råder, för att komma över järnvägen, måste lösas.

**Kommentar:**

Både inom förstudien för västra Kanalstaden samt i visionen för centrala Åkersberga studeras trafikföringen för området som helhet. Alternativ studeras för att möjliggöra framtida ytterligare korsningar med järnvägen. Detta är också en fråga som studeras i pågående arbete med trafikplan för kommunen på en mer övergripande nivå.

#### **13. Patrik Svedberg**

Patrik Svedberg anser att det max bör vara 3 våningar mot Österskärsvägen samt att björkarna ska tas bort längs vägen. Byggnaderna bör ej byggas med gårdsform utan på samma sätt som i Skonaren. Planerade broar över kanalen bör vara tillräckligt höga dvs. ej lägre än befintliga broar. Han efterfrågar också bullerplank samt ett solschema mellan 17-21 för varje månad på året.

**Kommentar:**

Den nya bebyggelsen längs Österskärsvägen utförs i fyra våningar (med undantag för båghuset) men kommer ha indrag i delar av bebyggelsen som där är tre våningar. Avsikten är att kvällssolen sommartid inte påverkas negativt för den befintliga bebyggelsen längs Österskärsvägen.

I det vidare arbetet kommer en utförligare bullerstudie att göras. I det fall denna skulle visa på att åtgärder behöver vidtas för att minska buller vid befintlig bebyggelse, tar kommunen då ställning till vilken sorts åtgärder.

Planerad bro över kanalen kommer inte att utformas lägre än befintliga broar.

Kvarterstrukturen är flexibel och har visat sig särskilt lämpad då en stadskaraktär eftersträvas. Tydliga gränser skapas mellan allmänt och privat och kvarteren spelar mellan öppenhet och slutenhet, bl a beroende på väderstreck och utblicksmöjligheter. I planförslaget finns en strävan att förena kvarterstrukturen, som representerar den stadsmässiga småstaden, med solljus, vattenkontakt, utblickar och grönskande gårdar.

#### 14. Saturnusvägen 20E

De boende på Saturnusvägen anser att det är viktigt att hastigheten på Österskärsvägen begränsas till 30 km/h, alternativt 40 km/h, samt att hastighetsförebyggande åtgärder genomförs och att tyst asfalt används för att reducera bullernivån. Bullerberäkningar bör göras för hur byggnaderna på västra sidan av Österskärsvägen påverkas. De framför även önskemål om en gång- och cykelbro över Åkers kanal samt en ljusreglerad övergång över Österskärsvägen i anslutning till den enkelriktade gata som leder ned mot gångbron och restaurangen. De anser det önskvärt att de planerade husen längs Österskärsvägen ej överstiger 3 våningar på grund av begränsat solljus.

**Kommentar:**

Österskärsvägen omformas till en stadsgata med trottoar, trädplantering och parkering på den västra sidan om körbanan. Utformningen av en gata har stor betydelse för vilken hastighet som tillämpas. En gatas hastighet är inte en fråga som kan regleras i planhandlingen. Parkering längs gatan

innebär att ett lägre tempo skapas, då man måste se upp för in- och utsvängande fordon längs gatan. Fler människor kommer också att röra sig längs trottoar och cykelbana, vilket annonserar för bilisten att en lägre hastighet är lämplig.

Angående nya byggnader längs Österskärsvägen och solljus, se föregående kommentar.

#### **15. Björn Boström**

Björn Boström anser att utredningen om skuggning av solljuset inte är tillräckligt detaljerad och efterlyser fler kombinationer av tid på dagen/årstid. Vidare önskar han att begränsa byggnationerna till högst 3 våningar, samt uttrycker även en oro för buller från Österskärsvägen då den ska höjas 3-4 dm. Han anser även att det är oklart vad som ska hända med Åkersberga IP.

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

Kompletterande solstudier samt bullerstudier kommer att göras i det fortsatta planarbetet. (Se tidigare kommentarer gällande detta samt kommentar 13 om byggnadstyp). Åkersberga IP ska inte påverkas av denna första etapp, varför ställning till vad som kommer att hända med idrottsplatsen tas inom eventuellt kommande planarbete.

#### **16. Olle Burebo**

De boende på Saturnusvägen är skeptiska till höjden på de planerade husen längs Österskärsvägen då de kommer skugga de intilliggande fastigheterna. Tidigare information har sagt 2-3 våningar men nu föreslås 4 våningar. De motsätter sig att husen blir 4 våningar högt samt efterlyser solstudier.

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

Angående ny bebyggelse utmed Österskärsvägen och solstudier, se föregående kommentarer.

#### **17. Tuna 4:44**

Babea KB, Jan-Eric Andreason, ägare till fastigheten Tuna 4:44, på Österskärsvägen 20 önskar att hans fastighet inte ska ingå i detaljplanen och den blivande kanalstaden.

Flera av företagen på hans fastighet är beroende av närhet till vatten för sin verksamhet. Han tror att det istället är värdefullt för området med en marina

som närmsta granne. Om fastigheten ändå ska ingå i planområdet begär han att området delvis planeras för småindustri.

**Kommentar:**

Pågående förhandling om markförvärv fortsätter.

**18. Tuna 1:141**

Tryckerisats AB, Kent Lundberg undrar varför man planerar att bygga på hans fastighet Tuna 4:141, Österskärsvägen 12, då man inte äger fastigheten? Han ser fram emot ett svar.

**Kommentar:**

Detaljplanen är starten på ett större stadsbyggnadsprojekt, Kanalstaden, med syftet att utvidga Åkersberga mot vattnet och skapa en ny bebyggelse med blandad användning, men med övervägande andel bostäder. Flera olika fastighetsägare berörs av projektet.

**19. Saturnusvägen 8A-F**

De boende längs Saturnusvägen är oroliga för pålningsarbetet som ska utföras. De har tidigare negativa erfarenheter av pålningsarbete i området och kräver att fastigheterna i området ska skyddas från dessa påfrestningar då de anser att risken för betydande skador på deras fastigheter är stora.

De uttrycker även oro för de planerade 4 våningsbebyggelse som planeras efter Österskärsvägen och anser att den allvarligt försämrar deras utomhusmiljö. De ställer sig även frågande till att en bågformad 5-våningsbyggnad skulle skapa "en varm och välkomnande miljö" istället för den öppna plats som finns idag.

Då dagens VA är gammalt och bristfälligt anser de att kommunen skall vidta de åtgärder som krävs för en god VA försörjning för de befintliga fastigheterna. Finns även en oro för bullernivån vid en framtida exploatering.

**Kommentar:**

Det nya bågformade huset med portik som leder in i området, och genom vilken man ser vattnet, innebär en välkomnande entré till området. Den nya bebyggelsen innebär också kvaliteter som park, strandpromenad, restaurang etc. som är till fördel för hela Åkersbergas centrala delar (Se även kommentar 13).

Pålningsarbete är en fråga som hanteras vid bygganmälan då byggherren redovisar genomförande och byggnation, inkluderat grundläggningsmetod.

Genomförandebeskrivningen kompletteras också med text om hur risker för boende utanför planområdet minimeras.  
Eventuella synpunkter på brister med VA hänvisas till Österåkers vatten.



Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt



Susanne Bäckström  
Planarkitekt, Sweco



**Detaljplan för ÖSTRA KANALSTADEN, ETAPP 1**  
**Österåkers kommun, Stockholms län.**

---

Ett förslag till detaljplan för ÖSTRA KANALSTADEN, ETAPP1 har varit föremål för utställning under tiden 2010-05-03– 2010-06-28. De yttranden och synpunkter som inkommit har nedan sammanställts och kommenterats.

**Remissinstanser:**

- Länsstyrelsen
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Vård- och omsorgsnämnden
- Kommunala pensionärsråd
- Regionplanenämnden
- SL
- Roslagsvatten AB
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Vattenfall Eldistribution AB

**Föreningar:**

- Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF)

**Sakägare:**

- Tuna 3:114-118, 3:87
- Tuna 3:121
- Tuna 3:124 och 3:164
- Tuna 3:132
- Tuna 3: 136
- Tuna 3:161, 3:162, 3:165
- Tuna 3:163
- Tuna 3: 187
- Tuna 3: 188
- Tuna 3:189
- Tuna 3: 190
- Tuna 10:2
- Tuna 10:120

**Revideringar efter utställningen:**

Kompletterande utredningar har tagits fram angående markföroreningar, dagvatten, buller som har sammanfattats i planbeskrivningen. En jämförelse av olika utredningar av vattennivåer har gjorts, där resonemanget beskrivits angående ställningstagande om nivåer. En precisering har skett, i samtliga planhandlingar, av exploateringsgraden med hänsyn till parkering samt redaktionella ändringar har gjorts i samtliga planhandlingar.

**Yttranden:**

**Länstyrelsen**

Länstyrelsen har inkommit med följande synpunkter:

1. Strandskyddet har återinträtt men eftersom planarbetet påbörjades före 1 juli 2009 hanteras upphävandet efter tidigare regler och Lst ska upphäva strandskyddet efter särskild begäran från kommunen. Lst behöver därmed få in en begäran, där befintliga förhållanden och planens konsekvenser för tillgänglighet och växt- o djurliv beskrivs samt att särskilda skäl för upphävande framgår. Obs. att strandskydd normalt inte upphävs inom vattenområden (i detta fall i kanalen med bryggor/kajer) och allmän plats (park/natur).
2. Översvämningsrisken har troligen inte uppdaterats sedan kommunens tidigare ställningstagande, baserad på en alltför gammal utredning (SMHI 2005). I nya RUFSS, anges + 2,5 som lägsta rek. nivå för ny bebyggelse. I Östra Kanalstaden läggs + 1,5 fast för vägar o lokaler, +2,2 för överkant färdigt golv, vilket innebär att undergrund, isolering, konstruktion och ledningsnät ligger ännu lägre (utdrag med ex. där Lst har anmärkt på lägsta rek. nivå bifogades). Lst har dock ej kännedom om höjdsystemen som de båda utredningarna baseras på, vilket kan påverka siffrorna. Men det finns risk att Lst kan behöva pröva planens lämplighet med hänsyn till hälsa och säkerhet. En bestämmelse om ej källare kan också komma att behövas.
3. Planen kan behöva kompletteras med bestämmelser om att bygglov/marklov ges med villkoret att föroreningar ska vara åtgärdade.
4. I övrigt tipsar Lst om att det anses olämpligt planbestämmelser om att mark, byggnader etc ska utformas i överensstämmelse med gestaltningsprogram och gestaltningsprogrammets status otydlig. Bestämmelser kan preciseras, alt. generaliseras och planbeskrivning/gestaltningsprogram kan bli vägledande vid bygglovsprövning. Avtal behövs för att binda upp utformningen utöver vad som är lämpligt att reglera i planbestämmelser.

**Kommentar:**

1. Kommunen har skickat in en begäran till Länstyrelsen om upphävande av strandskydd.
2. En uppdatering av kommunens ställningstagande har gjorts utifrån senaste vedertagna underlag bl. a. DAT-kommissionens. Ställningstagandet redovisas i planbeskrivningen. Föreslagna nivåer ligger i linje med resonemangen i RUFSS 2010. RUFSS anger dock nivån 1,9 – 2,5 m över medelvatten. Kommunen anger nivån 2,2 m i RH00. Medelvatten är på nivån – 0,39 RH00. En bestämmelse om att källare inte är tillåten kommer att föras in på plankartan.
3. Markföroreningar har ytterligare utretts. Tidigare undersökningsresultat och även denna ska anmälas till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten. Markföroreningarna ska



omhändertas vid byggnationen. Markföroreningarna behandlas i exploateringsavtalet.

4. Bestämmelsen korrigeras så att planbestämmelse istället hänvisar till gestaltungsprinciper i planbeskrivningen. Utöver vad som är lämpligt att reglera i planbestämmelser för att binda upp utformningen regleras detta i exploateringsavtalet.

#### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Nuvarande markanvändning är för industrilokaler med mindre verkstadsföretag, tryckeri, mm. Området har historiskt använts för olika typer av industriverksamhet. Detta medför att markområdet bör antas vara förorenat. I samband med geotekniska undersökningar 2007 togs ett fåtal markprover ut vilka visade på låga halter av tungmetaller och oljeföroreningar. Det är inte beskrivet i planen hur undersökning och sanering av eventuella markföroreningar kan utföras och vilka konsekvenser ett genomförande av planen får. Vid uppförandet av husen kan markarbeten medföra en risk för spridning av markföroreningar. Förekomsten av sulfidhaltiga leror medför en ökad risk för utlakning av metaller från marken. Det kan också medföra en fördröjning vid sanering då förorenad sulfidlera kan kräva särskilt omhändertagande. Kommunen har i genomförandebeskrivningen tagit på sig ansvaret för saneringen utan kunskap om befintliga föroreningar, hur en sanering skulle kunna utföras samt vilka kostnader som kan uppstå. En utförlig markundersökning bör genomföras omgående för att inte fördröja bygglovsprocessen.

Hur dagvatten från det nya området ska omhändertas är endast kortfattat beskrivet. Avledning ska ske till befintlig dagvattenledning. Dagvatten från ett detaljplanelagt område är att betrakta som avloppsvatten. Enligt miljöbalken 9 kap 7 § ska avloppsvatten avledas, renas eller tas omhand på ett sådant sätt att olägenhet inte uppstår. Om det planlagda området ingår i VA-verksamhetsområdet för dagvatten ansvarar Roslagsvatten för att utsläppet inte medför en olägenhet. Det kan också bli fråga om att bedöma dagvattnets kvalitet utifrån vattendirektivets miljö kvalitetsnormer. En dagvattenutredning med bedömning av risken för föroreningar samt beskrivning av behovet av rening saknas i förslaget.

En bullerutredning har gjorts i samband med detaljplanearbetet. MHN saknar dock en bedömning av om maximala bullernivåer på 70 dB kan klaras samt om riktvärden för lektyor i området klaras. Boende utmed Österskärsvägen kommer att få en något förhöjd bullernivå och vissa uteplatser kommer att få >55 dB(A). Bullerdämpande åtgärder som t ex tyst asfalt eller bullerplank kan bli aktuella för att klara riktvärden.

Planförslaget medger anläggande av en station för ett sopsugsystem. Något sådant system finns inte i kommunen idag. Det kan krävas skyddsavstånd till bostäder pga risken för buller- och luktstörning intill stationen. Planen medger också traditionell hämtning från soprum i området. Ett system med avfallskvarnar kan vara ett alternativ för att minska mängden avfall som behöver transporteras bort. Vid

genomförande av planen ska samråd ske med Roslagsvatten för att ordna avfallshanteringen på bästa sätt utifrån kommunens dåvarande insamlingsystem.

*Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut:*

- Det saknas underlag för att bedöma omfattning och konsekvenser av markföroreningar i detaljplaneområdet.
- Det saknas en dagvattenutredning för att avgöra om vattnet kan släppas till kanalen utan olägenhet.
- Bullerutredningen bör kompletteras med maximal bullernivå.
- Utformningen av systemet för insamling av avfall ska ske i samråd med Roslagsvatten.

**Kommentar:**

Markföroreningar har ytterligare utretts, Tyréns 2010-11-03. Tidigare undersökningsresultat och även denna ska anmälas till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten. Markföroreningarna ska omhändertas vid byggnationen. Markföroreningarna behandlas i exploateringsavtalet.

En dagvattenutredning, COWI 2010-10-26, har utförts. I denna har även miljö kvalitetsnormer för vatten bedömts. Den planerade exploateringen förväntas inte bidra till ökad näringsbelastningar eller tillförsel av miljögifter. Möjligheten till LOD kommer att förbättras i området.

En kompletterande bullerutredning har gjorts efter utställningen, Tyréns 2010-11-05. Ekvivalenta nivåer och maxnivåer överskrider riktvärden i den planerade bebyggelsens fasader mot Österskärsvägen. På gårdarna understiger nivåerna väsentligt gällande riktvärden. Området uppfyller kriterierna för avstegsfall. Bestämmelsen om störningar har redigerats. Bullerdämpande åtgärder kan bli aktuella för att klara riktvärden på Österskärsvägen i framtiden. Detta ska beaktas i det fortsatta arbetet med trafikplaneringen i kommunen.

Samråd har skett med Roslagsvatten, som inte motsätter sig sopsug, men efterfrågar en riskanalys angående dimensionering och placering av terminal, i det fall sopsug ska anläggas. Sopsugsterminaler har inga skyddsavstånd. Sopsugsterminaler finns inbyggda i bostadskvarter på flera ställen i Stockholmsområdet. Även traditionell hämtning från soprum och djupbehållare är hantering som diskuteras med Roslagsvatten. Planen möjliggör dessa olika sätt att ordna avfallshanteringen, vilket kommer att beskrivas utförligare i planbeskrivningen. Ställningstagande kommer att ske innan ett genomförande av planen.

**Vård- och omsorgsnämnden**

*Beslutsunderlag*

-Tjänsteutlåtande 2010-05-17

-Missiv och genomförandebeskrivning detaljplan för Östra kanalstaden, Åkersberga 2010-04-27

*Vård- och omsorgsnämndens beslut*

Nämnden beslutar

1. att godkänna föreliggande tjänsteutlåtande
2. tillsända samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet föreliggande tjänsteutlåtande som Vård- och omsorgsnämndens synpunkter på detaljplan för Östra kanalstaden, etapp 1.
3. När man planerar för nybyggnation bör man bygga trygghetsboende och särskilt boende i anslutning till varandra för att få samordningsvinster.
4. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

*Förvaltningens slutsatser*

Förvaltningen ser positivt på att ett äldreboende planeras inom området. Behovet av olika former av äldreboende är stort. Särskilt boende, även kallat vård- och omsorgsboende, är ämnat för personer med omfattande behov av vård- och omsorg och beviljas efter biståndsutredning enligt socialtjänstlagen. Vid planeringen av äldreboenden ska särskild vikt läggas vid utemiljön. Förutom att den fysiska miljön ska vara tillgänglig, lättframkomlig för rullstol och rullator bör trädgården vara en plats för rekreation och stimulans. Även andra bostäder för seniorer, såsom trygghetsboende och seniorboenden, är angeläget att planera för. Trygghetsboendet kan sökas och erhållas efter fyllda 70 år samt efter kötid. För nybyggnation av trygghetsboende, och även särskilt boende, kan statsbidrag sökas. Seniorboende kan t.ex. rikta sig till 55+.

**Kommentar:**

Detaljplanen möjliggör äldreboende.

**Kommunala pensionärsråd (Kommunala pensionärsrådet, SPF Vikingen, PRO Åkersberga)**

*Synpunkter:*

- Planen fordrar ett upphävande av strandskyddet som är en viktig del av naturskyddet och måste hanteras varsamt. Invånarna måste även i fortsättningen ha möjlighet att nå havet på ett enkelt sätt.
- Åkersberga har idag ett rikt båt- och friluftsliv, vilket inte får eftersättas. Därför är det viktigt att inte båtplatsantal reduceras och att föreslagna promenadstråk genomförs.
- Österåker planerar för stora utbyggnader av kommunen på flera håll, men utbyggnaden av vägar och kollektivtrafik har inte fått samma status i byggnadstakten. Kommunen måste lägga ner mer intresse på kommunikationerna och framför allt locka fler industrier till orten, så att fler kan få sin inkomst inom kommunen. Alltså minska behovet av arbetsresor.
- Det anses positivt att området innehåller ett förslag på äldreboende och att detta ligger närmast centrum. Planen ger inget underlag på bostadstyper i äldreboendet. Innan något beslut tas av bostadstyper i planen rörande äldreboende, vill kommunala pensionärsrådet ha möjlighet att diskutera detta.

- Pensionärsföreningarna saknar en samlingslokal, som kan ta ca 120 - 150 personer eller fler, placerad i markplanet eftersom många har olika handikapp och utrymning lätt kan ske.

**Kommentar:**

Kommunen har överlämnat begäran till Länsstyrelsen om upphävande av strandskydd där planens konsekvenser för tillgänglighet och växt- och djurliv beskrivs.

Den nya kajen förses med en utanpåliggande träbrygga på en lägre höjd för att möjliggöra båtplatser längs hela kajens sträckning.

Kommunen arbetar med utbyggnad av vägar också för kollektivtrafik parallellt med den övriga planeringen i kommunen. Arbetet med en detaljplan för en ny väg söder om och parallell med Sågvägen har bl. a. påbörjats. Roslagsbanan kommer att få dubbelspår längs sträckan från Östra Station till Åkersberga, vilket kommer att medföra en mer pålitlig trafikering och med 10-minuters trafik. Kommunen och SL arbetar med en översyn av det lokala bussnätet i Österåker för att få effektivare busstrafik med bättre koppling till Roslagsbanan. Kommunen satsar kraftigt på att öka gång- och cykelandelen av resandet. Gång- och cykelnätet byggs ut årligen. Att bygga bostäder på platser med god tillgänglighet till kollektivtrafik, service och skolor bidrar till att minska belastningen i biltrafiknätet och underlätta för bussar att komma fram. Kanalstaden ligger så att dessa förutsättningar tillgodoses.

Detaljplanen möjliggör äldreboende.

**Regionplanenämnden**

Regionplanekontoret har inga synpunkter på det nu utställda planförslaget.

**SL**

Det anses positivt att den tillkommande bebyggelsen placeras i närheten av goda kollektivtrafiklägen. I det här fallet Roslagsbanan som är kommunens stomtrafik mot Stockholm. Särskilt positivt är att ålderdomshemmet är placerat i den norra delen, närmast centrum och Roslagsbanan. SL påpekar att det är viktigt att det finns gena, trygga och attraktiva gång- och cykelstråk mellan bebyggelsen och hållplatserna samt trafiksäkra passager med vägen i anslutning till hållplatserna. Utformningen av vägar mellan hållplatser och bebyggelse skall utgå ifrån ett barnperspektiv och vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Planen behöver ses i en helhet för att diskutera linjedragningar tillsammans med övrig tillkommande bebyggelse. Det viktigaste i denna plan är att möjliggöra för busstrafik på de vägar som skulle kunna utgöra färdväg för busstrafiken, samt att ha framförhållning gällande eventuella hållplatser. Ur denna synvinkel är det viktigt att exempelvis den södra vägen, som i förlängningen går över Åkers kanal via en bro, håller en standard om inte omöjliggör SL-trafik. Södra vägen benämns som huvudgata i planen, men om det ska gå SL-trafik på esplanadens förlängning i södra

delen av planen kan inte SL acceptera parkering i mittremsan p.g.a. risk för backande fordon.

Så länge busslinjenätet inte är fastställt är det svårt att placera ut hållplatslägen. SL anser att det är bättre att vara flexibel och inte låsa fast ett läge eller en viss typ av hållplats. Fickhållplatser har fördelen att trafiken kan komma förbi utan problem men tar mer mark i anspråk. Kantstenshållplatserna är flexibla, kan ha en hastighetsdämpande effekt och tar mindre mark i anspråk. Hållplatsernas placering och utseende behöver diskuteras för hela det tillkommande området. Om hållplatsfickor är att föredra behöver det diskuteras var de kan förläggas. SL förordar en fortsatt dialog i frågan.

För de bostäder som vetter mot gator där buss trafikerar ska Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller vara vägledande vid dimensionering av fasad och fönster. Gällande busstrafik är det främst tomgångskörning samt stopp- och start som kan vara störande. Det är viktigt att kommunen och SL har en gemensam strategi för kollektivtrafiken i planområdet tillsammans med övriga planer i Kanalstaden och Täljöviken. SL förutsätter att kommunen samråder med SL i det fortsatta arbetet med att ta fram en väg- och kollektivtrafikstruktur.

#### **Kommentar:**

För den södra gatan, "esplanaden" som i förlängningen går över Åkers kanal via en bro, har utformningen omarbetas så att backande från mittremsans parkering inte sker ut i huvudgatan. Detta för att säkerställa färdväg för busstrafiken. Angående hållplatsers placering och utformning samt strategi för kollektivtrafik i Kanalstaden i stort, förutsätter kommunen att dialogen med SL fortskrider.

#### **Roslagsvatten AB**

Roslagsvatten har följande att anföra:

##### *Planbeskrivning:*

1. s. 20. *Lokalgata*. Lokalgatan uppfyller *Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun*. Branschens rekommendationer är dock att en transportväg med körning i båda riktningarna bör ha en körbana på 5,5 m.
2. s. 21 *Gränder* och s. 26. *Service*. Det framgår inte av texten hur avfallshanteringen från verksamheter ska gå till, om även verksamhetsavfall ska hanteras med sopsug eller enbart i soprum. Särskilt vad gäller BHI som ev. kommer att generera matavfall krävs en väl fungerande logistik till ev. soprum i anslutning till gatan för att minimera arbetsmiljöproblem. I gränderna bör ingen avfallshantering planeras ske eftersom det kräver backning, något som Arbetsmiljöverket inte godkänner.
3. s.32. Roslagsvatten är positiva till sopsugsystem men utan tydligare information om utformning av sopterminalen är det i dagsläget inte möjligt att svara på om hämtning kommer att vara möjlig. Innan ett sopsugsystem anläggs måste en grundlig riskanalys göras i samband med dimensionering och placering av sopterminal för att säkerställa att ingen olägenhet för människors hälsa uppstår i form av buller eller lukt. Detta kan annars leda

till att systemet inte får användas fullt ut och att avfallshanteringen behöver lösas på annat sätt, vilket svårligen kan lösas i efterhand om inte lokaler finns planerade. Roslagsvatten ansvarar för insamling av brännbart avfall och matavfall men däremot inte tidningspapper.

*Gestaltungsprogram:*

4. s. 13. Avfallshantering. Se punkt 2.

*Vatten och avlopp*

Roslagsvatten AB har inga synpunkter på upprättad VA-utredningsplan daterad 2010-04-12. Redovisade allmänna VA-ledningar kommer att förläggas inom kommunal mark.

**Kommentar:**

Lokalgata har i detaljplanen utformats, i enlighet med föreskrifter för avfallshantering för Österåker, med en körbana om 5 m.

Avfallshantering för de enstaka verksamheter som planeras inom detaljplancområdet föreslås hanteras på samma sätt som bostäderna. Inga soprum planeras längs med gränder. Soprum och sopsorteringsrum ska placeras längs lokalgata. Eftersom Roslagsvatten inte ansvarar för insamling av tidningspapper, får denna fraktion sorteras i sorteringsrum, tillsammans med de mindre frekventa fraktionerna. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

I det fall en sopsug ska anläggas ska en riskanalys angående dimensionering och placering av terminal, genomföras. Sopsugterminaler har dock inga skyddsavstånd och finns inbyggda i bostadskvarter på flera ställen i Stockholmsområdet.

**TeliaSonera Skanova Access AB**

TeliaSonera Skanova Access AB har betydande befintliga teleanläggningar inom planområdet, (se bifogad karta i Bilaga 1). Skanova önskar att så långt som möjligt behålla de befintliga genomgående teleanläggningarna i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Skanova önskar därför att illustrerande planer anpassas så att Skanova kan behålla de befintliga ledningarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder för att möjliggöra exploatering, förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden bekostar den. Önskvärt är att detta framgår av planhandlingarna. Ledningarna kan skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan, kontakta kabelanvisningen [kabelanvisning@skanova.se](mailto:kabelanvisning@skanova.se).

**Kommentar:**

Skanovas synpunkter angående befintliga teleanläggningar i området ska beaktas i genomförandet av detaljplanen.

**Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall har tagit del av utställningshandlingen och meddelar att de inte har några anläggningar som berörs och därmed inget att erinra.

### **Österåkers hembygds- och fornminnes förening (ÖHF)**

ÖHF är förvånade över att man i planhandlingarna konstaterar att *"Inga kända fornlämningar eller kulturhistoriskt intressanta objekt finns inom området."* I Österåkers kommuns kulturmiljöprogram *I Roslagen* s. 117: *"Åkers kanal är den enda kanalen i Stockholms län som bevarat sin äldre karaktär. Den är av riksintresse för kulturmiljövården ... en av Svea rikets viktigaste vattenvägar."* Således är Åkers kanal ett intressant kulturhistoriskt objekt inom planområdet. Man bör även vara uppmärksam på ev. äldre vrak och liknande inom planområdet. ÖHF har i andra remissammanhang påpekat behovet av ett särskilt program för kanalen som helhet för att undvika att det historiska värdet och gestaltningen spolieras genom en mängd olika detaljplaner som värderas separat.

Den största risken med föreliggande detaljplan är att korsande broar gör att kanalen som en levande transportled beskärs onödigt mycket. Även broarnas gestaltning är av vikt då de kan komma att begränsa upplevelsen av vattenrummet. Den i södra delen av planområdet föreslagna gatubron har inte presenterats så att man förstår dess inverkan på båttrafiken och dess gestaltning. ÖHF förutsätter att den utformas med högsta möjliga höjd för passerande båtar.

I planen föreslås omfattande uppfyllningsarbeten för att klara stigande vattennivåer. Dessa fyllnader utövar ett avsevärt tryck på mark med dålig bärighet vilket kräver omsorgsfulla studier av den framtida stabiliteten inom området. Även uppförande av stora huskroppar längs kanalen kan bidra till belastningar och risk för att massor tränger in i kanalen.

Planen innebär att företaget som är knutna till marin service måste flyttas. En bra alternativ lokalisering bör ges. Kommunens profil, som en ort för båtfolket, anses viktig att värna om.

### **Kommentar:**

Åkers kanal ingår delvis i planområdet varför planbeskrivningen kompletteras under rubriken fornlämningar och kulturhistoria.

Den föreslagna gatubron kommer till stånd först när västra sidan av Kanalstaden påbörjas. Brons höjd ska studeras vidare i kommande planarbete för västra sidan om kanalen, men den lägsta höjd som tillåts enligt planen är densamma som för befintliga broar, dvs en lägsta underkant på +2,20 m inom en farledsbredd av minst 10 m.

Stabiliteten inom området har utretts och kommer fortsättningsvis att beaktas i genomförandet.

Utveckling av nya verksamhetsområden planeras bl. a. inom och i anslutning till Kanalstaden.

**Tuna 3:114-118, 3:87**

I anslutning till samrådet redovisade boende och ägare av fastigheterna på Saturnusvägen 8A-F, synpunkter på den föreslagna utbyggnaden av Östra Kanalstaden etapp 1 i ett yttrande daterat 2008-06-16. Enligt stadsarkitekt Lars Barrefelt skall det framgå av Samhällsbyggnadsförvaltningens samrådsredogörelse 2, 2009-11-06 i vilken utsträckning hänsyn tagits till samtliga inkomna yttranden i det planförslag som nu föreligger. Nedan framförda synpunkter, önskemål och krav utgår ifrån tidigare yttrande samt innehållet i samrådsredogörelsen.

1. Samrådsredogörelsen talar enbart om de yttrandes oro för pålningsarbetets inverkan på deras fastigheter, men handlar även om oro för alla de moment i byggnationsarbetet som skulle kunna orsaka skador eller medföra allvarliga olägenheter på de boendes fastigheter. Tex. markvibrationer, markkras, sättningar, grundvattenförändringar, byggnationsbuller och luftföroreningar. Kommunen och byggherrarna bör skydda deras fastigheter mot alla typer av negativ påverkan till följd av byggnationen. Eftersom risken för skador anses vara uppenbar kräver de också att kommunen garanterar att om skador och olägenheter på och runt fastigheterna uppstår till följd av den aktuella byggnationen, ska de åtgärdas och/eller ersättas ekonomiskt på ett godtagbart sätt.
2. Samrådsredogörelsen anses inte visa att hänsyn tagits till önskemål om en mindre kompakt och lägre bebyggelse på västra sidan av Österskärsvägen. Den ljusa, luftiga och fria miljö som närområdet idag erbjuder västerut samt tillgången till eftermiddags- och kvällssol under hela sommarhalvåret utgör stora plusvärden i den nuvarande boendemiljön, både livskvalitetsmässigt och fastighetsekonomiskt. Den planerade bebyggelsen tvärs över Österskärsvägen anses därför innebära en oacceptabel försämring i dessa avseenden. De anser inte ha sakliga grunder att argumentera för att området förblir oförändrat, men kräver att kommunen har förståelse för att den höga (4 vån) och kompakta bebyggelsen på andra sidan Österskärsvägen allvarligt försämrar utomhusmiljön. Avsevärt försämrad tillgång på sol samt en kompakt "husmur" mot Österskärsvägen, som avskärmar från "allt" väster därom, anses inte vara ett attraktivt framtidsscenario. De kräver en öppnare bebyggelse med max 3 våningar som ger mer av luft, rymd och kontakt med vattnet även för dem som bor öster om Österskärsvägen. En satsning på färre men exklusivare lägenheter önskas.
3. Den föreslagna bebyggelsen utefter kanalen anses kraftigt överdimensionerad i förhållande till kanalens storlek. Om kanalen skall vara ett harmoniskt och betydande inslag i den planerade miljön måste bättre balans råda mellan vattenvägens storlek och bebyggelsens dimensioner. Varför inte fortsätta att utveckla och tillämpa den tilltalande typ av bebyggelse som redan finns på östra kanalsidan, mellan industribron- och järnvägsbron?
4. I Samrådsredogörelsen framhålls att: *"det nya bågformade huset med portik som leder in i området, och genom vilken man ser vattnet, innebär en*



*välkomnande entré till området". De boende tycker inte att en bågformad 5-våningsbyggnad i anslutning till industribron över kanalen skapar "en varm och välkomnande miljö", oavsett portik eller andra arkitektoniska knep.*

5. I Samrådsredogörelsen påpekas att frågor avseende VA-nätet skall tas med Österåkers Vatten. I dagsläget konstateras att Österåkers Vatten har åtgärdat det kommunala vatten- och avloppsnätet utefter Österskärsvägen på ett till synes bra sätt och utgår därför ifrån att kommunen och Österåkers Vatten även fortsättningsvis vidtar de åtgärder som behövs i samband med byggnationen av etapp 1, för att säkerställa en framtida god VA-försörjning för fastigheterna öster om Österskärsvägen.
6. Samrådsredogörelsen kommenterar inte specifikt de boendes krav på trafikbullerdämpande åtgärder, men det framgår av kommentarer till andras yttranden att en bullerutredning kommer att utföras. I samband med detta påpekas att deras fastigheter är allvarligt bullerstörda av trafiken på Österskärsvägen. Detta påtalades bl.a. av fastigheten Tuna 3:87 i en skrivelse till Miljö- och Hälsoskyddskontoret 2000-06-15. Situationen har blivit allt sämre och det befaras att den inte blir bättre efter en genomförd exploatering (ökad biltrafik, nya ut- och infarter, ny busstrafik, höjning av vägbanan med 20 cm osv). De kräver därför att kommunen vidtar nödvändiga åtgärder i syfte att eliminera miljö- och hälsoolägenheter oavsett när, var och hur ev. utbyggnadsplaner realiserar.
7. Det befaras att en bostadsbebyggelse väster om Österskärsvägen skulle innebära oönskad persontrafik och vistelse av obehöriga människor i direkt anslutning till de boende på Saturnusvägens fastigheter, framförallt att man kommer att utnyttja deras skaftväg som genomfartsväg och att deras gemensamma grönområde skulle kunna bli allmänt tillhåll och utnyttjad för diverse oönskade aktiviteter. För att eliminera dylika oacceptabla konsekvenser önskas en avskärmning mot Österskärsvägen som möjliggör att komma ut på densamma, men samtidigt förhindrar obehöriga att utnyttja skaftvägen och det egna grönområdet (gräsmattan mellan radhuslängorna). En möjlig typ av avskärmning föreslås vara ett bullerplank, vilket även skulle kunna tillgodose önskemålen enligt punkt 6 ovan.

#### **Kommentar:**

Byggnationen är en fråga som hanteras vid byggnämnan då byggherren redovisar genomförande och byggnation, inkluderat grundläggningsmetod, så att skador eller olägenheter inte ska uppstå under byggnadstiden.

Detaljplanen har utformats flexibel, men med begränsningar i byggnadshöjden. Byggnadshöjden ska variera inom kvarteren. Medelvåningshöjden kommer inte att överskrida 3,5 våningar i kvarteren längs Österskärsvägen.

Anslutningen mellan Österskärsvägen och Saturnusvägen har medtagits detaljplanen eftersom en anpassning av gatuhöjder måste ske. Trafikeringen och ev. inskränkningar för vägarna regleras i lokal trafikföreskrift.

Bullernivåerna vid och inom fastigheterna öster om Österskärsvägen beräknas i kompletterande bullerutredning, Tyréns 2010-11-05, att uppgå till ekvivalent 55 – 60 dB(A) för de västligaste delarna av området och till 60 – 65 dB(A) för de närmast vägen belägna gavelfasaderna. Maxbullret uppgår till ca 75 dB(A). Beräkningarna bygger på en ökad trafik på Österskärsvägen från idag 4 000 fordon till 6 500 fordon per årsmedeldygn. Detaljplanen medför ingen ökad bullerstörning. Den nya utformningen med kantsten och träd och byggnader kring vägen kommer bl. a. att vara hastighetssänkande.

Bullerdämpande åtgärder kan dock bli aktuella för att klara riktvärden på Österskärsvägen i framtiden. Detta ska beaktas i det fortsatta arbetet med trafikplaneringen i kommunen.

### **Tuna 3:121**

#### *Trafikbuller s. 33*

I planförslaget beskrivs de bullerstörningar som finns längs Österskärsvägen och vilka åtgärder man avser vidta för att de nya invånarna ska få en bra ljudmiljö. Detta anses dock ej hjälpa dem som redan bor längs Österskärsvägen, tvärtom vilket också beskrivs i planen, kommer ljudmiljön försämrats p.g.a. ökad trafik. Höjningen av Österskärsvägen kommer ytterligare att öka bullernivån. Det anses positivt att man avser att belysa konsekvenserna i det fortsatta projekteringsarbetet och föreslages att man bygger ett bullerskydd längs Österskärsvägens östra sida, vilket ryms inom det föreslagna planområdet.

#### *Ny utfart till Österskärsvägen*

På s. 10 förslås en ny utfart mot Österskärsvägen från Saturnusvägen vilket anses olämpligt. Denna utfart stängdes för ca 40 år sedan för att minska olycksrisken på Österskärsvägen, som då var glest trafikerad jämfört med dagens trafik. I planen i övrigt betonas fördelen med en enkelriktad lokalgata för att minska korsningar med Österskärsvägen, se s. 18. Utfartsvägen är i dag 8 m exkl. en smal trottoar, jfr med den enkelriktade lokalgatan som är 11,5 m. En ny infart till Saturnusvägen tros locka till mer parkering av fordon som inte primärt hör till området.

I övrigt ber de att få hänvisa till sitt förra yttrande 2008-05-28 då dessa synpunkter fortfarande äger relevans (se bilaga 2).

### **Kommentar:**

Se kommentarer till yttrande från Tuna 3:114 – 118, 3:87.

### **Tuna 3:124 och 3:164**

Enligt detaljplaneförslaget ser det ut som att man vill öppna upp en ny in-/utfart mellan Saturnusvägen (14A-20E) och Österskärsvägen. Om detta stämmer anses det olyckligt för boende på denna gatstump. Gatstumpen har varit stängd i 40 år, och det skulle innebära att boende får in den hemska trafiken från Österskärsvägen, samt fordon till det nya området som letar parkeringsplatser. Det uppges vara trångt där redan nu. In-/utfarten skulle dessutom vara direkt livsfarlig då många av de passerande fordonen sällan håller gällande hastighets-begränsning på 50 km/h.

Raksträckan från kurvan vid bron över Åkers kanal mot Österskär inbjuder till en "racingraka".

Vad det gäller höjningen av Österskärsvägen som planritningen beskriver, tros denna innebära att den nuvarande höga bullernivån kommer att stiga ytterligare för redan bosatta i området. Förslag ges på att bygga bullerstaket längs med Österskärsvägens östra sida, längs med cykelbanan, bygga fartsänkande mittrefuger och montera fartkameror (som på väg 276 från Söra upp till Skånsta). Nämnda sträcka anses vara ett gott exempel att införa på Österskärsvägen.

**Kommentar:**

Se kommentarer till yttrande från Tuna 3:114 – 118, 3:87.

**Tuna 3:132**

Detaljplanen visar en förändring från översiktsplanen innebärande att en huvudgata ansluter till Österskärsvägen intill fotbollsplanen. Huvudgatan är utformad som en allé. Höjden på anslutningsplatsen är angiven till +1,6. Information lämnas inte om höjningen, d.v.s. vad är dagens höjd och hur mycket högre utfarten kommer att ligga? All trafik från huvudgatan som kör ut på Österskärsvägen tros komma att svepa med strålkastarljus in i motstående fastigheters fönster. Vad kommer att göras för att hindra direkt strålkastarbelysning in i fastigheterna under kvällstid, nattetid och en stor del av dygnet vintertid?

**Kommentar:**

Dagens höjd i aktuell korsning är ca +1,35. I läget för korsningen, finns idag uppvuxen vegetation, på östra sidan om Österskärsvägen, som skärmar bakomliggande fastigheter.

**Tuna 3: 136**

Synpunkter:

- Trafiken på Österskärsvägen har blivit mycket intensiv tidvis under dygnet vilket upplevs som störande för närboende. Vid en kommande utbyggnad med ökad trafik önskas att hastighetsgränsen sätts till 30 km/h på Österskärsvägen.
- Kungsängens idrottsplats har dåliga grundförhållanden och bör därför ej bebyggas i nästa etapp för att undvika kommande problem med sättningar.

**Kommentar:**

En sänkning av hastigheten på Österskärsvägen till 40 km/tim kan ev. bli aktuell vid en framtida översyn med anledning av nya regler för hastighetsbegränsningar.

**Tuna 3:161, 3:162, 3:165**

Enligt fastighetsägarna upplevs Österskärsvägen redan idag som en bullrig olägenhet och tros med utbyggnad bli än mer störande. Med anledning av den utökade trafiksituationen som Kanalstaden innebär, kräver de att bullerplank byggs

längs med Österskärsvägen. Boende på den lilla "snutten" av Saturnusvägen 14-18 är bekymrade över den iritade möjligheten att öppna "snutten" för passage till Österskärsvägen. Det anses vara en försämring med parkering och fler förbipasserade bilar.

Vid första info-mötet, våren 2008, lämnades en önskning/förfrågan om hur sol/skuggtiden blir på Österskärsvägens östra sida. Det diagram som visades hade tagit med dygnets totala tid. De är intresserade av hur det blir efter kl 12. Får de någon eftermiddagssol på sina uteplatser? De önskar också veta varför Österskärsvägen skall höjas? Nu ligger den mer än 70 cm över deras tomter.

#### **Kommentar:**

Se kommentarer till yttrande från Tuna 3:114 – 118, 3:87.

Betr. solbelysning så visar solstudier att fastigheter närmast Österskärsvägen får sol under 4 - 6 timmar under vår- och höstdagjämning och över 10 timmar vid sommarsolståndet. Fastigheterna kommer att få sol under eftermiddagen vid vår- och höstdagjämning.

#### **Tuna 3:163**

##### Synpunkter:

- Den nya bebyggelsen måste på ett naturligt sätt och utan att förstöra för den gamla boendemiljön smälta in i området. De anser därför att höjden på de nya byggnaderna ska begränsas till max den gamla radhusbebyggelsens höjd. 4-5 våningshus bör anstå till etapp 2 (västra Kanalstaden) och då så långt bort från Åkers kanal som möjligt. Om Östra Kanalstaden får för höga hus tros inte en naturlig anpassning till den gamla miljön åstadkommas.
- Bullernivån från Österskärsvägen är redan nu besvärande vid vissa tider på dygnet. Av detaljplanen framgår att detta är uppmärksammat och att de nya husen inte ska ha några balkonger på fasaderna mot Österskärsvägen. Detta anses bra, men samtidigt tros de nya fasaderna reflektera ännu mera ljud mot den gamla radhusbebyggelsen.

##### Förslag:

1. Ny bullerdämpande asfalt på Österskärsvägen.
2. Lägre tillåten hastighet.
3. Effektiva farthinder, så att hastighetsbegränsningar hålls, nu körs det för fort.
4. Någon form av bullerdämpande plank, vegetation mot radhusbebyggelsen.
5. Båt-vägen och den nya bron vid idrottsplatsens början bör byggas om/bebyggas på ett sådant sätt att detta blir den naturligaste och bästa infarten till Österskär. Då kan bullret minskas i "gränden" mellan östra Kanalstaden och radhusbebyggelsen.

I övrigt önskas att vägsystemet och gatubelysningarna på Saturnusvägen fräschas upp så att den "engelska radhusbebyggelsen" utseendemässigt blir en likvärdig harmonisk och vacker del av Kanalstaden.

**Kommentar:**

Se kommentarer till yttrande från Tuna 3:114 – 118, 3:87.

Synpunkterna kring utformningen av gatumiljön och belysningen bör gärna beaktas. Kommunen är dock inte huvudman för Saturnusvägen.

**Tuna 3:187**

Fastighetsägaren är på det hela positiv till Kanalstaden som skall byggas men vill lämna ett yttrande vad gäller det bågförmade huset intill bron. Idag har fastighetsägaren fri utsikt mot kanalen och ser båtarna som kommer in. Fastighetsägaren har accepterat att detta kommer att byggas för i och med det bågförmade huset. Fastighetsägaren motsätter sig dock att det ska bli 5 våningar högt. Förutom att det blir många människor som kommer att bo i huset och som kommer att ha fri insikt på uteplatsen blir det en hel vägg som kommer att torna upp sig. Det anses vara mer passande att bygga högre på platser där det inte redan bor folk och inte intill fastighetsägare som köpt och byggt sina hem med de förutsättningar som fanns innan planerna på Kanalstaden.

**Kommentar:**

De södra kvarteren och som är belägna väster om fastigheten har getts en lägre höjd än fem våningar.

**Tuna 3:188**

Fastighetsägaren är på det hela positiv till kanalstaden som ska byggas, men vill lämna ett yttrande vad gäller det bågförmade huset intill bron och de som ligger söder om, vilket stjälar ljus från hans fastighet. Fastighetsägaren motsätter sig höga hus där. Det blir även alltför många människor som kommer att ha fri insikt. I ett land med relativt få soltimmar anses det angeläget att få ta till vara på dem.

**Kommentar:**

Se kommentar till yttrande från Tuna 3:187.

**Tuna 3:189**

Fastighetsägarna har i stort inget emot att man bygger Kanalstaden, vilken tros komma att bli ett lyft för området och Åkersbergas centrala delar. Fastighetsägarna motsätter dock starkt att byggnationen utförs på ett sätt som ger både skugga och insyn från de höga husen som byggs intill deras villaområde. De förstår inte placeringen av detta höga flerfamiljshus och kan inte se något annat än ekonomiska skäl till att man väljer att placera huset där. Om man väljer att ta bort stora delar av de små strövområden (skogen och fälten mot Runö) som finns kvar och bygger om ett så pass stort område måste det gå att placera ett eller flera höga flerfamiljshus längre bort från befintlig bebyggelse. De ser inte heller att ett högt flerfamiljshus passar in i den befintliga villastrukturen och undrar hur man tänkt lösa

trafiksituationen kring denna del, med tanke på sikt och att många gående och cyklande rör sig kring kanalen. Österåkers kommun vill att kanalen ska vara levande och ett centralt inslag i kommunen, men med det förslag som idag ligger till grund för förtätning och samtidigt en utvidgning av Åkersberga centrum blir kanalen och dess minimala grönområden exklusiva för de boende i närliggande fastigheter, övriga kommuninvånare förpassas till ytterområdena.

**Kommentar:**

Se kommentar till yttrande från Tuna 3:187

**Tuna 3:190**

Fastighetsägarna är i huvudsak positiva till detaljplanen och ser fram emot genomförandet. De tycker att planerna är smakfulla, men med några undantag som främst drabbar fastigheterna på Saturnusvägen 4, som angränsar mot Österskärsvägen. De anser att höjden på husen som är planerade i den norra delen, innebär att husen kommer att skugga deras fastighet. Det framgår av kartan på s. 27 i planbeskrivningen att i stort sett hela deras fastighet endast kommer att nås av solljus under 2-4 timmar/dygn under vår/höstsolståndet, vilket är betydligt mindre än idag. Vidare är de bekymrade över att den trevliga utsikten över kanalen och dess båtliv helt kommer att skymmas av de nya husen. Dessutom oroas de av att insynen kommer att bli besvärande. Fastighetsägarnas hus har alla stora fönsterpartier mot Österskärsvägen och är idag placerat och planerat för att inte ha någon större insyn.

Därför önskas att man begränsar bygghöjden av de två nordligaste kvarteren till två våningar, och att man breddar den nordligaste lokalgatan för att bevara fri sikt till kanalen från fastigheten, eller ännu hellre att man helt avstår från att bygga det nordligaste kvarteret, eller åtminstone den södra huskroppen i det nordligaste kvarteret som i ritningarna beskrivs som 4 våningar. För att minska insynen hade det också varit önskvärt om husen placerades längre väster om Österskärsvägen. De är också bekymrade över att en hög fasad på andra sidan om vägen kan förstärka vägbullret från trafiken på Österskärsvägen, som man ju dessutom beräknas öka. De önskar att man erbjuder bullerskydd för de fastigheter som angränsar till öster om Österskärsvägen, att man begränsar hastigheten på sträckan, att man försäkras sig om att den norra delen av Österskärsvägen inte blir en accelerationssträcka och att man byter ytskikt på vägen till tyst asfalt. Vidare hade det varit att föredra att man tidigare lägger den planerade nya infarten till Kanalstaden. Generellt tycker de även att höjden på husen och tätheten mellan dem på hela den planerade delen av Östra Kanalstaden snarare skymmer och avskärmar tillgängligheten till Kanalen. Vilket motsäger syftet i planbeskrivningen, d.v.s. att kvalitéer som bl.a vattenutblickar ska tas till vara.

**Kommentar:**

Byggnadshöjden begränsas i de södra kvarteren. De öst-väsliga lokalgatorna ger också möjlighet till genomsikt. Se också kommentarer till yttrande från Tuna 3:114 – 118, 3:87 och kommentarer till yttrande från Tuna 3:187.

### **Tuna 10:2**

Fastighetsägaren menar att det saknas ett antal underlag som i hög grad är kopplade till Kanalstaden:

#### *1. Hållbar stadsplanering*

Östra kanalstaden ligger nära Roslagsbanan och skulle kunna anpassas till en hållbar stadsplanering. Det finns inslag av hållbara förutsättningar, men det saknas en tydlig inriktning och ett övergripande sammanhållande underlag för en hållbar stadsplanering.

#### *2. Båttrafik*

Med Kanalstaden så ökar båttrafiken i Tunaviken och ut till Trälhavet. Idag finns det en hastighetsbegränsning på 7 knop ifrån kanalmyningen till Österskärs havsbad. I dessa vatten sker kajakpaddling, vindsurfing, jollesegling, bad och simning. Segelbåtar slår i trångt vatten. Vitkindade gäss simmar i flockar om 20 - 50 gäss mellan övernattningsplatser och olika betesplatser med sina gässlingar som under en period då de inte är flygfärdiga. Av säkerhets- och bullerskäl bör hastigheten sänkas till 5 knop. Nuvarande läge skapar stora svall mot sjöräddningens brygga och bryggorna intill Österskärs havsbad, när större fritidsbåtar kör med 15-20 knop fram mot gränsen för 7 knop och sedan slår av farten. Det saknas en underliggande utredning om hastighetsbegränsning och ev. en farled ifrån kanalmyningen via Tunaviken ut till Trälhavet för att styra upp båttrafiken. Längs Tunaviken finns på ena sidan Österskär, ett villasamhälle och på andra sidan Näsuddens Naturreservat.

#### *3. Fornlämningar och kulturhistoria*

När det gäller Åkersberga kanal, är hela kanalen kulturhistoria. Åkersberga kanal är den enda kanalen i Stockholms län som bevarat sin äldre karaktär. Den är av riksintresse för kulturmiljövården. Detta uttrycktes år 1998 i boken *I Roslagen* framtagen av Stockholms Läns Museum och Österåkers kommun.

#### *4. Natur och vegetation*

Kanalen som sådan är en naturmiljö med vegetation, d.v.s. vattenmiljö. Kanalen har tidigare varit lek och yngelkammare för fisk, här finns bl.a. havsöring, signalkräfta, gädda, abborre, lake och mycket vitfisk. Tidigare har det funnits ål och nors. Ovanför slussen finns det Asp, Upplands landskapsfisk. Det saknas en underliggande utredning. Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras, detta är ett nationellt miljö kvalitetsmål. Miljöpåverkan när det gäller kanalen, måste ses i sin helhet ifrån Åkersbro ut till Tunaviken och inkludera alla framtida etapper av Kanalstaden; nya järnvägsbroar, tidigare byggda brygganläggningar längs kanalen, föreslagna kajer, bryggor, broar mm. Strand- och vattenvegetation påverkas vid muddring och byggande av långa kajanläggningar. Tät båttrafik under somrarna rör ständigt upp vattnet i kanalen. Med båtar följer även gifter. Hur påverkas miljön: växter, fisk, övrigt djurliv, naturligt rening av närsalter? Hur påverkas Tunaviken?

#### 5. Åkers Kanal

Det saknas underliggande utredningar samt ett miljö- och kulturvårdsprogram för Åkers kanal i sin helhet. Det går inte att se till enskilda detaljplaner, utan det måste finnas en helhet, gällande bl.a:

- Kommunens miljömål beträffande grön- och vattenområden
- Kanalen som ett kulthistoriskt riksintresse, dess historiska miljö och möjlighet till miljö- och kulturupplevelser .
- Fiskevård.
- Friluftsliv, tillgänglighet för friluftslivet, kanotpaddling, kanalmete mm
- Transportled till/från Garnsviken
- Hamn/kajanläggningar för fritidsbåtar
- Natur, växt- och djurliv i övrigt i och längs med kanalen
- Närsalter och båttrafik, dess påverkan på Tunaviken
- Höga utflöden i framtiden med risk för översvämningar.

#### 6. Extrema höga vattennivåer

Höga vattennivåer över en meter, mätt vid Skeppsholmen 1983 var nivån 1,17 m över medelvattennivån. 2007 var nivån 1,04 m över medelvattennivån. Om detta ses som 25-årsintervall hur ser det ut vid 50-100årsintervaller för extremt höga vattennivåer och med en medelvattennivå på 0,6 m, alt. 1,0 m över nuvarande medelvattennivå inkl. landhöjning? En höjd vattennivå i Östersjön minskar utflödet i bl.a. kanalen med risk för översvämningar vid extrema vattenflöden och höga vattennivåer.

#### 7. Trafik

Idag är trafiken ett problem i rusningstid inom kommunen, (om det tar 20 min ifrån Margretelund till E18 är det ett problem). Bostadsbyggandet och infrastrukturen går inte hand i hand.

#### 8. Summering

Program för Kungsängen togs fram 2005, programmet utgör nu underlag för Östra Kanalstaden. Miljömålen för Österåkers kommun fastställdes dec 2007, d.v.s. det finns en avvikelse mellan detaljplan och miljömål, en splittrad bild. Bygger kommunen en stadsdel år 2010 bör planeringen och byggandet vara inriktade på en hållbar stadsmiljö, det saknas en tydlig inriktning och ett övergripande underlag. Vidare måste kanalen ses i sin helhet när det gäller miljö, kulturhistoria, båtanläggningar, byggnationer mm . Det saknas även utredningar för Tunaviken när det gäller påverkan av båttrafik, närsalter mm.

Till sist tolkas samrådsyttrandet ifrån Länsstyrelsens 2008-07-08 i kap *Översvänningsrisk och skred - Kanalstaden som ett riskprojekt*. Det saknas en riskanalys när det gäller markuppfyllnad och extrema höga vattennivåer och vattenflöden under den kommande 100års-perioden. Datum saknas för SMHI genomförd utredning. Rapporter om klimatpåverkan är färskvara. Sammantaget anses det saknas ett antal underliggande utredningar som bör finnas på plats innan detaljplanen kan behandlas.



**Kommentar:**

Första etappen av Östra Kanalstaden innehåller en mängd ingredienser för en hållbar stadsplanering. Tex nya möjligheter att röra sig till fots och cykel, genare kopplingar till befintlig kollektivtrafik och en planerad kollektivtrafik i form av buss. Gröna kopplingar och stråk planeras inom hela Kanalstaden för att nå väsentliga grön- och rekreationsområden med cykel, buss eller till fots.

Dagvattenlösningar som trots de problematiska markförhållandena skapar infiltrationsmöjligheter i trädgröpar och infiltrationsmagasin. Nya lösningar för avfall diskuteras för att åstadkomma fler och enklare sorteringsmöjligheter och plats för sorteringsrum, för de mindre frekventa fraktionerna, skapas inom fastigheterna. Diskussioner pågår med exploitören om energinivåer för byggnader och installationer och där exploitören arbetar med att skapa lösningar för att uppnå bästa möjliga energieffektivitet. En blandning av olika sorters bostäder behövs för att uppnå en socialt hållbar miljö. Flerbostadshus med olika lägenhetsstorlekar för både familjer som äldre och ungdomar är något som behöver tillföras Österåker för att få en kontinuerlig sammansättning av olika åldrar.

Båttrafiken, hastighetsbegränsningar och andra båtrelaterade frågor behandlas inte i detaljplan.

Det är Länsstyrelsen som beslutar om lokala sjötrafikregler och styrning såsom t ex fartbegränsningar i Åkers kanal och Tunafjärden. Kommande eventuella ändringar av hastigheter eller styrning av båttrafik ska därför ske i samråd med Länsstyrelsen

Den nya kajen förses med en utanpåliggande träbrygga på en lägre höjd för att möjliggöra båtplatser längs hela kajens sträckning. På motstående sida planeras också bryggor för båtplatser. På liknande sätt som längre norrut (vid Skonaren) planeras den östra sidan med båtar längs kanalen och den västra sidan med båtar liggande på tvären mot kanalen för att få plats med ytterligare fler båtplatser.

Åkers kanal ingår delvis i planområdet varför planbeskrivningen kompletteras under rubriken fornlämningar och kulturhistoria.

Betr. framtida vattennivåer se kommentarer till yttrande från länsstyrelsen.

Betr. trafik se kommentarer till yttrande från kommunala pensionärsrådet.

Åkers Kanals vatten beskrivs bl. a. i framtagna dagvattenutredning. Många frågor har studerats och kommer att studeras vidare och ska beaktas i det fortsatta arbetet.

**Tuna 10:120**

Enligt fastighetsägaren finns ett allvarligt problem med genomförandeplanen. I genomförandebeskrivningen sägs längst ned på s.1, under 2.3 *Huvudmannaskap*, att "*Gatubron (i förlängningen av "esplanaden") avses komma till ett utförande först i ett senare skede av Kanalstadens utbyggnad.*" Detta tros medföra allvarliga trafikkonflikter mellan byggtrafiken och genomfartstrafiken på Österskärsvägen. När boende har flyttat in i Östra Kanalstaden tros en trafikkonflikt uppstå när gång-

och cykeltrafikanter skall ta sig över den hårt trafikerade Österskärsvägen för att komma till Åkersberga Centrum. En konsekvens av byggstart med pågående genomfartstrafik på Österskärsvägen kan bli att många bilister söker sig till Åkersberga Centrum och väg 276 via Tunavägen - Ö Banvägen - Margretelundsvägen. Fastighetsägaren rekommenderar därför att Gatubron i förlängning av "esplanaden" och en väg över ängarna mot Johannelund-Näsvägen byggs som första etapp i Kanalstadsbygget. Om detta inte kan finansieras i början av projektet föreslås att utbyggnad av Kanalstaden istället börja i väster där en säker trafikförsörjning kan arrangeras via Näsvägen.

**Kommentar:**

Kommunen har ännu inte tagit ställning till i vilken ordning olika etapper kommer att genomföras inom Västra Kanalstaden.

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

## Hur man överklagar antagandebeslut för detaljplan

<b>VEM FÅR ÖVERKLAGA</b>	<p>Beslutet får överklagas endast av den som är berörd och som senast under utställningstiden, eller vid enkelt planförfarande efter underrättelse, skriftligen har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda.</p> <p>Om planförslaget efter utställningen ändras till nackdel för någon får han också överklaga beslutet, vilket även gäller om beslutet inte har tillkommit i laga ordning.</p>
<b>HOS VEM SKALL BESLUTET ÖVERKLAGAS</b>	<p>Kommunfullmäktiges/Kommunstyrelsens/Byggnadsnämndens antagandebeslut kan skriftligen överklagas hos <b>Länsstyrelsen</b> i Stockholms län.</p>
<b>VAR INLÄMNAS ÖVERKLAGANDET</b>	<p>Er skrivelse skall skickas/inlämnas till <b>Samhällsbyggnadsförvaltningen</b>, inte till Länsstyrelsen.</p> <p><b>Postadress:</b> Österåkers kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan- och exploateringsenheten 184 86 ÅKERSBERGA.</p> <p><b>Besöksadress:</b> Samhällsbyggnadsförvaltningen, Alceahuset, Hackstavägen 22, Åkersberga.</p>
<b>TID FÖR ÖVERKLAGANDE</b>	<p>Skrivelsen måste ha kommit in till Kommunen inom <b>tre veckor</b> från den dag justering av protokollet med beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla, annars kan Er överklagande inte tas upp.</p>
<b>HUR MAN UTFORMAR SITT ÖVERKLAGANDE M M</b>	<p>I skrivelsen skall Ni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att ange beslutsdatum och detaljplanens benämning.</li> <li>- redogöra för varför Ni anser att beslutet är felaktigt och hur Ni anser att det skall ändras.</li> </ul> <p>Ni kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet.</p> <p>Behöver Ni veta mer om hur Ni skall gå till väga, så kontakta Samhällsbyggnadsförvaltningen.</p>
<b>ÖVRIGA HANDLINGAR</b>	<p>Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser ger stöd för Er ståndpunkt, så bör Ni skicka med det.</p>
<b>UNDERTECKNA ÖVERKLAGANDET</b>	<p>Er skrivelse skall undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress, telefonnummer och beteckningen på Er egen fastighet.</p> <p>Om skrivelsen inte undertecknas av Er själv utan av ombud skall fullmakt för ombudet bifogas.</p>

KF § 151

Dnr. 2011/162-209

Utdrag: akten, Samhällsbyggnadsnämnden, revisionen, ekonomienheten,  
Armada Fastighets AB

## **Överföring av fastigheter inom Östra Kanalstaden från Armada-koncernen till Österåkers kommun**

### **Ärende**

Ärendet avser överföring av fastigheter inom Östra kanalstaden från  
Armada-koncernen till Österåkers kommun.

### **Beredning**

Kommunstyrelsen har berett ärendet den 5 september 2011 i § 151.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet den 24 augusti 2011 i §  
116.

Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteutlåtande daterat  
2011-08-04.

### **Yrkanden**


Kommunstyrelsens ordförande Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till  
Kommunstyrelsens beslutsförslag innebärande att

1. Fastigheterna Tuna 4:2, 4:44, 4:91 och 4:141-142 ska överföras genom  
fastighetsreglering från Armada Fastighets ABs dotterbolag till Österåkers  
kommun. Ersättningen för överlåtelsen ska utgöra 35 500 000 kr.
2. Kommunen finansierar överlåtelsen genom framtida markanvisning till  
byggföretag, s.k. exploatörer, när ny detaljplan är antagen. Genom  
markanvisningsavtalet kommer kommunen att få ersättning för byggrätter  
inom detaljplaneområdet.
3. Armada ska förvalta fastigheterna åt kommunen från kommunens tillträde  
till dess att exploatören tillträder.
4. Samhällsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att teckna nödvändiga  
överlåtelseavtal mellan Armada och kommunen.

### **Propositionsordning**

Ordföranden konstaterar att endast bifallsyrkande till Kommunstyrelsens  
beslutsförslag föreligger och frågar därför fullmäktige om detta även kan bli  
Kommunfullmäktiges beslut. Ordföranden finner frågan med ja besvarad.

*Forts. nästa sida.*

  
Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

*Forts. KF § 151*

### **Kommunfullmäktiges beslut**

1. Fastigheterna Tuna 4:2, 4:44, 4:91 och 4:141-142 ska överföras genom fastighetsreglering från Armada Fastighets ABs dotterbolag till Österåkers kommun. Ersättningen för överlåtelsen ska utgöra 35 500 000 kr.
2. Kommunen finansierar överlåtelsen genom framtida markanvisning till byggföretag, s.k. exploatörer, när ny detaljplan är antagen. Genom markanvisningsavtalet kommer kommunen att få ersättning för byggrätter inom detaljplaneområdet.
3. Armada ska förvalta fastigheterna åt kommunen från kommunens tillträde till dess att exploatören tillträder.
4. Samhällsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att teckna nödvändiga överlåtelseavtal mellan Armada och kommunen.

### **Deltar ej i beslutet**

Leif Pettersson (S)  
Lotta Holmgren (M)  
Stellan Bennich (M)  
Lars Österlind (FP)  
Rolf Granström (ÖP)  
Björn Molin (RP)

MEMORANDUM

TO : [Faint text]

FROM : [Faint text]

SUBJECT : [Faint text]

[Faint text]

[Faint text]

[Faint text]

[Faint text]

[Faint text]

[Faint text]

