

Förstudierapport för detaljplan för Kanalterrassen

Projektbeställare	Maria Bengs
Projektledare	Camilla Bennet
Datum	2016-01-11
Version	2
Projekt-, ärendenr.	KS 2016/0117-214

Innehållsförteckning

1. Bakgrund	3
1.1 Tidigare ställningstaganden	4
2. Föreslaget projekt.....	4
3. Förutsättningar	5
3.1 Nuvarande markanvändning.....	5
3.2 Nationella och regionala intressen.....	6
3.3. Planer och program	6
3.4 Natur- och kulturmiljö	7
3.5 Kommunikationer	7
3.6 Service.....	7
3.7 Teknisk försörjning	7
4. Projektets syfte och mål	8
5. Preliminär tidplan och kostnader.....	9
6. Risker	9
7. Förvaltningens slutsatser.....	10

I. Bakgrund

Denna förstudie utgör en bilaga till tjänsteutlåtande för ett utökat uppdrag för att upprätta detaljplan för Kanalterrassen. Förstudien ska beskriva projektets förutsättningar, utredningsbehovet, genomförandefrågor m.m. Det aktuella området är beläget mellan Centralvägen och Åkers kanal, nordväst om Åkersberga centrum, se karta nedan. Området omfattar totalt ca 19 000 kvm (exklusive Centralvägen och Tvärvägen) varav kommunen äger ca 7000 kvm. Hela området är redan planlagt och kommunens mark är idag planlagd som park eller vattenområde.

Förstudien omfattar en utökning av uppdraget för detaljplan för ”Bebyggelse mellan kanalen och Centralvägen”. Detta uppdrag hade preliminär avgränsning om i huvudsak delar av fastigheterna del av Berga 11:1 och 12:1 som ägs av kommunen, samt Berga 11:19, 11:20 och 11:76. Under planarbetets gång har planområdet utökats till att innefatta även fastigheterna Berga 11:18 och 7.2, samt del av Centralvägen mellan Bergavägen och Hackstavägen. Detta har bedömts kunna rymmas inom den preliminära avgränsningen i det ursprungliga uppdraget.

Nu finns önskemål att utöka planområdet till att även innefatta Hacksta 1:17 samt att det från förvaltningen anses vara lämpligt att ta med Tvärvägen för att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap. Då det totalt sett är en större förändring i planområdets avgränsning, samt att kommunalt huvudmannaskap för Tvärvägen innebär kostnader för kommunen, bedöms behövas ett utökat planuppdrag.



Flygfoto över preliminärt planområde

1.1 Tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsens arbetsutskott tog år 2012 två beslut om att lämna positiva planbesked, inom del av fastigheten Berga 11:20 (KS 2012/420-218) och inom del av Berga 11:1 (KS 2012/408-250). Berga 11:20 fick positivt planbesked för bostäder och handel inom fastigheten som omfattar ca 1500 kvm och idag innehåller ett tvåvåningshus, en grönyta och en yta för parkering. MBA Entreprenad AB fick 2012 ett positivt planbesked för del av Berga 11:1. Området omfattade ca 0,79 ha och ansökan avsåg bostäder placerade både öster och väster om Centralvägen. Fastigheten ägs av kommunen och området utgörs idag av naturmark.

I beslutet om planbesked föreslogs att framtida detaljplan skulle omfatta Berga 11:1, Berga 11:20 samt eventuellt ytterligare fastigheter längs med kanalen för att kunna få en bra helhetslösning. Beslutet angav även att vid ett positivt planbesked ska plan- och exploateringsenheten upprätta ett optionsavtal med exploitören. För området på den östra sidan om Centralvägen påbörjades planarbetet ”*dpl för Höjdvägen*” år 2014.

År 2014 godkände Kommunstyrelsen ett förslag till markoptionsavtal (KS 2012/408-214) för en framtida försäljning av del av kommunens fastighet Berga 11:1, under förutsättning att en framtida detaljplan för området vinner laga kraft. Markoptionsavtalet (*Markoptionsavtal Berga 11:1, KS 2014/0245*) ger intressenterna (dvs. nuvarande fastighetsägare) ensamrätt att under en begränsad tidsperiod på 2 år förhandla med kommunen om förutsättningarna för bebyggelse inom området, samt ett eventuellt framtida köp av markområdet. Intressenterna har under optionstiden rätt att driva ett projekt och ta fram en detaljplan för området tillsammans med Kommunen.

I april 2016 gav Kommunstyrelsen Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för ”*Bebyggelse mellan kanalen och Centralvägen*” (KS 2016/6). I september samma år förlängdes markoptionsavtalet gällande Berga 11:1 (KS 2016/9).

2. Föreslaget projekt

Projektet avser stadsmässiga flerbostadshus i en varierad skala mellan ca 2-4 våningar samt en utveckling av strandpromenaden. I bottenvåningarna föreslås i viss omfattning lokaler för verksamheter tex. kafé, frisör eller kontor. En målsättning är att kunna möjliggöra någon lokal i

bra läge i anlutning till kanalen som även kan fungera som en mötesplats längs strandpromenaden. Tanken är att möjliggöra en fortsättning på det befintliga gångstråket längs kanalen från de centrala delarna vid Skonaren och norrut. Projektet omfattar även en upprustning av Centralvägen till en mer stadsmässig och trafiksäker gata och att möjliggöra en utbyggnad av en gång- och cykelbana längs med Centralvägen där det i dagsläget saknas.

En utökning av planuppdraget innebär större möjligheter att få till en bra helhetslösning och genomförande av projektet. Dels för en mer sammanhängande stadsmässig bebyggelse längs Centralvägen, och dels för strandpromenaden och Stadspark Åkers kanal. Planläggning av fler fastigheter längs kanalen innebär större möjlighet att utveckla strandpromenadens område på de delar där det idag är väldigt trångt.

3. Förutsättningar

3.1 Nuvarande markanvändning

Berga 11:19, 11:76 och Hacksta 1:17 är i dagsläget privata småhusfastigheter bebyggda med enplansvillor. På Berga 11:20 och Berga 7:2 finns tvåplansbyggnader med diverse verksamheter. Inom Berga 11:18 finns en byggnad i ett plan där det bedrivs tvätterverksamhet. Parkmarken som är en del av Berga 11:1 är en grönyta som till största delen är bevuxen med träd och sly. Del av Berga 12:1 och Hacksta 5:1 ägs av kommunen och består av vattenområde (Åkers kanal) samt strandremsa mellan kanalen och kvartersmarken. Längs Centralvägen finns delvis en smal trottoar men cykelbana saknas. Tvärvägen är en ca 4m bred enskild väg där trottoar eller gångbana saknas.



Foton från planområdet

3.2 Nationella och regionala och allmänna intressen

Del av Åkers kanal är ett riksintresse för kulturmiljövården. Kanalen som anlades 1820-25 är den enda kvarvarande av gammal karaktär i länet. Det pågår en översyn vad det gäller avgränsningen av riksintresset. Resterande del av Åkers kanal ner mot Tunaviken är regionalt intresse för kulturmiljövården. Åkers kanal tillhör vattenförekomst Åkerström med måttlig ekologisk status. Miljöproblemen omfattas bl.a. av övergödning och kan förstärkas av fysiska förändringarna av vattenmiljön.

När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskydd längs Åkers kanal. Planområdet omfattas i sin helhet av ett återinträdande strandskydd. Under 2016 har det kommit flera nya domar från Mark- och miljööverdomstolen och Mark- och miljödomstolen när det gäller upphävande av strandskyddet där tätortsutveckling angivits som särskilt skäl. Detta kan påverka möjligheten att häva strandskyddet på den del av Berga 11:1 som idag är planlagd som allmän plats park. Det är därför osäkert om det kommer att vara möjligt att häva strandskyddet i denna del av planområdet. Om det inte visar sig vara möjligt kommer denna del planläggas som park och ingå i stadspark Åkers kanal.

Planens konsekvenser på bl.a. kulturmiljön, rekreation och vattenmiljön måste belysas. Även risk bl.a. för översvämning, skred och stranderosion bör belysas.

3.3. Gällande planer och program

Den pågående utvecklingen av Åkersberga centrum och utvidgning över Kanalstaden har haft som en utgångspunkt en stadsmässig karaktär och struktur. Detta har också markerats i kommunens översiktsplan från 2006, Skärgård och stad. Enligt översiktsplanen från 2006 utgör områdena närmast centrum och Åkers kanal en naturlig utvidgning av den tätare stadsbygden. En ”*Vision för centrala Åkersberga*” har tagits fram som anger grundläggande utgångspunkter för utveckling och förtätning av den centrala staden och utgör ett underlag och en vägledning för fortsatta program- och planarbeten.

I ”*Åkers kanal, Visionen om Åkersbergas framtida stadspark*” från 2012, föreslås att ett gång- och cykelstråk utvecklas även på den östra sidan längs med kanalen. Detta arbete har påbörjats och genomförs etappvis. I kommunens kulturmiljöprogram *I Roslagen* är Åkers kanal utpekad som viktig kulturhistorisk miljö.

Södra halvan av området omfattas av en *byggnadsplan* från 1954 (nr 60) som bl.a medger småindustri och bostad samt allmän plats park. Norra halvan av området omfattas av en *stadsplan för Åkersberga, delplan 3*, från 1971 (nr. 218) och medger även där småindustri och bostadsändamål i två våningar. Tvärvägen omfattas av en byggnadsplan för centrala delarna av Åkersberga (nr 82).

3.4 Natur- och kulturmiljö

Området runt Åkers kanal utgör ett mycket viktigt grönstråk i Åkersberga. I kommunens grönplan nämns kanalen som en särskilt fin del av tätortens sammanhängande grönstruktur. Längs Åkers kanals västra strand från Garnsviken till Åkersberga centrum sträcker sig ett gångstråk, medan gångmöjligheterna på den östra stranden idag är begränsade.

3.5 Kommunikationer

Planområdet är beläget 700 m från Åkersberga station med både buss tågtrafik och i direkt anslutning till busshållplatser på Centralvägen. Dock finns det enbart en smal trottoar på ena sidan längs delar av Centralvägen på aktuell sträcka och det saknas cykelbana. Från fastigheterna finns det i dagsläget flera in- och utfarter från Centralvägen. Vid en exploatering behöver nya utformningar av in- och utfarter till området utredas och standarden på Centralvägen ses över. Gångstråk längs kanalen i denna del saknas och en fortsättning behövs för att skapa större tillgänglighet till kanalen och binda ihop stråken på den östra sidan.

Centralvägen har kommunalt huvudmannaskap, Tvärvägen har enskilt huvudmannaskap. När det gäller Tvärvägen bedöms i nuläget inte vara aktuellt med markinträng för att utöka vägområdet, utan enbart en omvandling från enskilt till kommunalt huvudmannaskap inom befintligt vägområde. Utmed Centralvägen kan det bli aktuellt med mindre markinträng för att möjliggöra trottoar och gång- och cykelväg.

3.6 Service

I och med närheten till Åkersberga centrum är tillgången till både offentlig och kommersiell service mycket god.

3.7 Teknisk försörjning

Området förutsätts bli anslutet till det allmänna vatten- och spillvatten-systemet. Roslagsvatten har servitut på en VA-ledning som korsar området. Hur områdets dagvatten ska tas omhand behöver utredas i det

kommande planarbetet. Närmaste anslutning till fjärrvärmenätet finns längs Bergavägen.

4. Projektets syfte och mål

Syftet är att möjliggöra en utveckling av stadsmässig bebyggelse som en utökning av de centrala delarna norrut längs Åkers kanal och Centralvägen. Dessutom ska förslaget möjliggöra en etappvis utbyggnad och fortsättning på strandpromenaden längs Åkers kanal längs den östra sidan av kanalen som en del av utvecklingen av ”stadspark Åkers kanal”. Planen ska även möjliggöra en upprustning av Centralvägen bl.a med utbyggnad av gång- och cykelbana, samt omvandling till kommunalt huvudmannaskap på Tvärvägen.

Såsom förutsättningar och inriktning för en bebyggelse i aktuellt område utifrån de övergripande målen gäller att:

- Bebyggelsen bör ansluta till Åkersbergas småstadskaraktär och till platsens förutsättningar. Bebyggelsens skala bör anpassas bl a till det smala kanalrummet och utformas i en *varierad skala* av ca 2-4 våningar. I huvudsak 3 våningar mot Centralvägen. Genom nivåskillnaden mellan Centralvägen och kanalen blir därmed byggnaderna en våning högre mot kanalen.
- Bebyggelsen bör vända sig både mot Centralvägen och mot kanalen. Entréerna ska vara vända mot gatan och om möjligt vara genomgående.
- Längs kanalen ska ett gång- och cykelstråk anläggas med utrymme även för träd och grönska i enlighet med visionen om stadspark Åkers kanal
- Längsgående bryggor kan prövas och ev. anordnas.
- Centralvägen bör få en mer stadsmässig karaktär med gång- och cykelbana, en körbana med bredd för buss samt en gångbana samt trädplantering och kantstensparkering.
- Möjligheter till verksamheter i bottenvåningarna är önskvärt framförallt mot gatan men även i något läge mot kanalen.
- Bebyggelsen bör varieras och brytas upp och möjliggöra flera utblickar från öst till väst.

Projektet omfattar både detaljplaneläggning och markanvisning av kommunens mark inom det aktuella området.

5. Preliminär tidplan och kostnader

Planarbetet sker med utökad förfarande och påbörjades våren 2016. En preliminär tidplan kan se ut enligt följande:

Ta fram förslag och handlingar	VT 2017
Formellt samråd	HT 2017
Granskning	VT 2018
Beslut om antagande	HT 2018

Exploatören väntas stå för kostnader för upprättandet och genomförandet av föreslagen detaljplan, med undantag för Tvärvägen och de delar av Centralvägen som inte ligger i direkt anslutning till de nya bostäderna. Planavgiften regleras genom tecknande av planeringsavtal. För allmän plats dvs. parkområdet samt vägnätet föreslås kommunalt huvudmannaskap.

6. Risker

De risker som har identifierats inom projektet listas nedan:

- Området ligger intill Åkers kanal vilket är utpekad som ett riskområde för översvämningar och bristande stabilitet enligt klimat- och sårbarhetsanalysen.
- De geotekniska förutsättningarna kan innebära en riskfaktor för genomförandet och projektekonomi.
- Inom fastigheten Berga 11:20 fanns tidigare Åkersberga bil och båt AB som var en bilvårdsanläggning och bilverkstad. Eventuell risk för markföroreningar behöver utredas. Inom fastigheten Berga 11:18 pågår tvätteriverksamhet och där har tidigare bedrivits kemtvätt. Risker är stor för markföroreningar och behöver utredas.
- Strandskyddet återinträder per automatik när en ny detaljplan tas fram, och behöver därmed upphävas som en del av planprocessen för delar av eller hela planområdet. Det finns risk att kommunens och domstolens syn på upphävandet skiljer sig åt. Framför allt i det område som idag är planlagt som park finns risken att strandskyddet inte är möjligt att häva.
- Norra delen av planområdet berörs av Åkers kanals riksintresseområde för kulturmiljövården. Nya byggnader och anläggningar behöver utformas på ett sätt som inte påverkar riksintresset negativt.

- Överklagan av detaljplanen kan ske av berörda sakägare, vilket kan försena planprocessen.

7. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen är positiv till att pröva detaljplan för bostäder i form av stadsmässiga flerbostadshus samt park och en utveckling av strandpromenaden inom aktuellt område, samt till den ytterligare utökning som har beskrivits i förstudien. En utökning av planområdet innebär bättre möjligheter till att skapa en bra helhetslösning och en mer stadsmässig sammanhängande struktur längs en längre sträcka längs med Centralvägen, samt bättre förutsättningar för utvecklingen av parkstråket och strandpromenaden längs denna sida av Åkers kanal.

Att hela Centralvägens sträckning mellan Bergavägen och Hackstavägen ingår i detaljplanen medför en möjlighet att avsevärt förbättra tillgängligheten och trafiksäkerheten längs sträckan. Gång- och cykelbana anläggs på ena sidan vägen och trottoar på den andras. Lägen för busshållplatser ses över och dessa tillgänglighetsanpassas. De många utfarterna mot Centralvägen ses över utifrån trafiksäkerhetsaspekter. I *"Principer för huvudmannaskap för gator i Österåkers kommun och genomförandeplan"* (KF 2105 §5:7) ingår Tvärvägen i det område (Gator ingående i och innanför centrumringen) som har högst prioritet att tas över av kommunen. Genomförandeplanen anger att det bör ske i samband med annan planläggning i anslutning till vägen.

Det föreslagna projektet är ett led i att öka tillgängligheten och attraktionsvärdet för allmänheten inom området samtidigt som man möjliggör byggande av lägenheter i ett centralt och attraktivt läge. Nya byggnader och anläggningar ska utföras på ett sätt som knyter an till omgivningen och inte påverkar miljön negativt. Det är viktigt att tydliggöra vad som blir privat kvartersmark och vad som blir offentlig allmän plats.

7.1 Avgränsning

Planområdet omfattar preliminärt del av fastigheterna del av Berga 11:1 och 12:1 som ägs av kommunen samt Berga 7:2, 11:18, 11:19, 11:20, 11:76 och Hacksta 1:17 som ägs av privata fastighetsägare.

Huvudmannskapet för allmän plats inom planområdet föreslås vara kommunalt.

Genomförandefrågorna ska hanteras genom avtal. Fastighetsägarna inom aktuellt område förutsätts samarbeta och kommer att bilda ett gemensamt bolag. Projektet förutsätter samordning mellan kommunen och det nya bolaget.

7.2 Utredningsbehov

Under planarbetet behöver bl.a. följande frågor utredas:

- Vägnät - upprustning av Centralvägen för att förbättra standarden på aktuell sträcka, göra den mer stadsmässig och trafiksäker. För att förbättra tillgängligheten och trafiksäkerheten för gående och cyklister föreslås en gång- och cykelbana längs Centralvägens östra sida som en förlängning av nuvarande gc-bana som sammanlänkas med befintlig gc-bana längs Bergavägen samt gc-banan under broarna längs kanalen in mot centrum och vidare söderut. På västra sidan föreslås en trottoar i anslutning till den nya bebyggelsen.
- Även lämplig in- och utfart till området samt utformningen av korsningen mellan Bergavägen och Centralvägen behöver studeras.
- Buller och andra störningar från trafiken längs med Centralvägen behöver utredas.
- Strandskydd och vattenmiljö. Vid upprättande av en ny detaljplan kommer strandskyddet att behöva upphävas.
- Vattenmiljö. Planens konsekvenser på vattenmiljön behöver utredas i samband med planläggningen.
- Geotekniska förhållanden. Västra delen av området utgörs av lera samt är delvis kuperat medan östra delen utgörs av berg och är mer kuperad. Risker för ras och skred och stranderosion behöver utredas. Utredningen bör även omfatta riskerna för marksättningar, skred och ras för närboende under genomförandet av planen.
- Översvämningsrisken. Lämplig placering, höjdsättning samt utformning för att hantera risk för ev. översvämnning behöver studeras.
- Utformningen och genomförandet av fortsättningen på strandpromenaden längs med kanalen behöver utredas. Strandlinjen kan eventuellt behöva erosionsskydd eller annan åtgärd beroende på hur den planerade strandpromenaden och bebyggelsen kommer att se ut. Vid projektering av eventuell grundläggning och markförstärkning bör hela området inklusive strandlinjen ses över.

Vid påbörjade planarbeten kommer planförutsättningarna att utredas och ev. påverka utformningen av förslagen.

7.3 Miljöbedömning

Förslagen bedöms inte strida mot gällande översiktliga planer och program. En behovsbedömning har upprättats där bedömningen har gjorts att detaljplanen riskerar att medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning ska därför genomföras. Aspekter att ta hänsyn till är enligt behovsbedömningen framför allt risken för ras, skred, stranderosion och översvämning. Att området ligger i ett område som berörs av strandskydd, eventuell vattenverksamhet och miljö kvalitetsnormerna för vatten är andra aspekter. Även påverkan på stadsparken Åkers kanal och riksintresset för kulturmiljön bör belysas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och samråd om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning ska ske.

En utökning av området bedöms inte påverka de ställningstaganden som gjordes i behovsbedömningen.

Eftersom planförslaget bl.a bedöms medföra betydande miljöpåverkan och vara av stort allmänt intresse så ska planprocessen ske med utökat förfarande i enlighet med de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 januari 2015 (SFS 2014:900).