

# Förstudierapport för Runö 7:15 m.fl.

Projektbeställare	David Lanthén
Projektledare	Sofia Holmgren
• Datum	2015-11-03
Version	I
Projekt-, ärendenr.	2013/0314-218

## Innehållsförteckning

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

## I. Bakgrund

Denna förstudie utgör en bilaga till tjänsteutlåtande för uppdrag att upprätta detaljplan för Runö 7:15 m.fl. Förstudien avser ett område beläget mellan Roslagsvägen (väg 276) och Rallarvägen, nordväst om centrala Åkersberga (se fig 1). Förstudien syftar till att beskriva planprojektets förutsättningar, utredningsbehov, genomförandefrågor m.m.

### I.1 Tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2 maj 2014 positivt planbesked (AU § 2:14) till planförfrågan av Wolfram Invest AB om att ändra användningsbestämmelsen på fastigheterna Runö 7:15-16 från kontor- och bostadsändamål till handel. Förstudien omfattar även de intilliggande bostadsfastigheterna Runö 7:17 och Runö 7:91 (se fig 2).



Fig 1. Områdets lokalisering nordväst om Åkersberga centrum.



Fig 2. Berörda fastigheter inom ungefärligt planområde.

## 2. Föreslaget projekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår i sitt ställningstagande gällande ovan nämnda planbesked för Runö 7:15-16 (Dnr 2013/0314-218) att ett helhetsgrepp ska tas i området och att en ny detaljplan även ska innefatta fastigheterna Runö 7:17 och 7:91. Runö 7:15-16 och 7:91 ingår i ett avgränsat område med bostadsbebyggelse som skiljer sig från det omkringliggande områdets verksamheter och karaktär.

Det föreslagna projektet innebär att beteckningen för kvartersmarken på Runö 7:15-17 och 7:91 ändras från kontors- och bostadsändamål till att istället möjliggöra

handel och verksamheter. I samband med en ny detaljplan kan även mindre justeringar göras, såsom uträkning av användningsgränsen mellan den allmänna platsmarken och kvartersmarken på Runö 7:16 (se fig 7).

### 3. Förutsättningar

#### 3.1 Nuvarande markanvändning

Nuvarande bebyggelse består av fem bostadshus i ett relativt kuperat område med buskar, barr- och lövträd. I öster angränsar området till väg 276 och i väster till Rallarvägen (se fig 3). Utfartsförbud gäller mot väg 276 och infart till fastigheterna sker från Rallarvägen.

Idag används byggnaderna i det omkringliggande området främst till olika typer av handelsverksamheter. I fig 3-5 ses det skogsbeklädda området som förstudien behandlar. Efter att fotografierna är tagna genomfördes en avverkningen sommaren 2015 på Runö 7:15-16.



Fig 3. Planområdet med omkringliggande område och vägar.



Fig 4. Området sett från nordväst.



Fig 5. Området sett från sydväst. Väg 276 till höger i bilden.

### 3.2 Nationella och regionala intressen

Planen bedöms inte påverka riksintressen eller allmänna intressen.

### 3.3. Planer och program

För området finns en gällande detaljplan från 1987. Användningsbestämmelsen för kvartersmarken är kontors- och bostadsändamål (Hdb), och området närmast väg 276 är planlagd som parkmark. Planbestämmelserna anger att maximalt en fjärdedel av respektive fastighet får bebyggas. De omkringliggande områdena inom detaljplanen är främst avsedda för småindustri (Jm) samt småindustri- och kontorsändamål (Jmk). För fastigheter inom gällande detaljplan som betecknats med Jm får maximalt en tredjedel bebyggas respektive en fjärdedel för de med Jmk. Undantag har dock gjorts på den angränsade fastigheten Runö 7:14 med beteckningen småindustri- och kontorsändamål där drygt 40 % av fastigheten får bebyggas efter beslut i byggnadsnämnden (Sammanträdesprotokoll 2007-10-29 §460). Undantag gjordes då även för taklutning samt takets kulör.

Enligt kommunens översiktsplan ligger Runö 7:15 m.fl. inom utvecklingsområdet *Centrala Åkersberga* och det utpekade verksamhetsområdet *Runö-Husby*, vilket föreslås att långsiktigt nyttjas för verksamheter, inklusive viss specialvaruhandel. Den nya detaljplanen för Runö 7:15 m.fl. anses både vara i linje med översiktsplanens intentioner att utöka bebyggelsen i centrala Åkersberga, stimulera arbetstillfällena samt att utveckla området Runö-Husby för verksamheter.



Fig 6. Gällande detaljplan.



Fig 7. De berörda fastigheterna i gällande detaljplan.

Strax nordväst om det aktuella området ligger två nyligen antagna detaljplaner för verksamheter längs väg 276: Pilstugetomten (laga kraft 2011-04-07) och Pilstugetomten västra (laga kraft 2015-06-04). Planerna betonar att deras läge invid infartsvägen till Åkersberga har medfört att bebyggelsens utformning ansetts vara av extra betydelse vid planläggning.

### **3.4 Natur- och kulturmiljö**

Området domineras av sand i väster och normalblockig morän i öster. Större delen av området är kuperat, delvis skogsbeväxt och få ytor är hårdgjorda, vilket bidrar till att området skiljer sig från omgivningen.

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

### **3.5 Kommunikationer**

Området är lättillgängligt med bil genom närheten till länsväg 276. Närliggande kollektiva färdmedel är Roslagsbanans station Åkers Runö, cirka en kilometer från området, och busshållplatserna Runö gård och Pilstugetorget, båda inom ett avstånd om 300 m från planområdet.

### **3.6 Service**

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

### **3.7 Teknisk försörjning**

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA men utanför fjärrvärmenätet.

## **4. Projektets syfte och mål**

Områdets befintliga bostadsbebyggelse anses vara olämplig på grund av bullerstörning, både från väg 276 samt kringliggande verksamheter, och det korta

avståndet till transportled för farligt gods. Projektets syfte är att ge området längs Rallarvägen en mer enhetlig karaktär genom att möjliggöra för verksamheter inom planområdet samt att överlag skapa mer ytor för verksamheter inom Åkersberga.

## 5. Preliminär tidplan och kostnader

Planarbetet kommer att ske med standardförfarande och föreslås påbörjas i början på 2016. Därefter kan en preliminär tidplan se ut enligt följande:

- Samråd hösten 2016.
- Granskning våren 2017.
- Antagande hösten 2017.

Exploatören väntas stå för kostnader under upprättandet och genomförandet av den föreslagna detaljplanen. Planavgiften ska regleras vid tecknande av planeringsavtal.

All ny bebyggelse väntas ske inom kvartersmark och huvudmannaskapet för parkområdet, som utökas marginellt i omfattning, förblir kommunalt.

## 6. Risker

Marken i området består huvudsakligen av sand och morän. De geotekniska förutsättningarna bör inte innebära några problem för projektet, men kan alltid innebära en riskfaktor för genomförandet.

Väg 276 är en sekundär transportled för farligt gods och länsstyrelsen anger att avståndet mellan väggkant och bebyggelse då bör vara 25 m. Idag finns bebyggelse inom denna zon och områdets risk i förhållande till farligt gods kommer troligtvis att minska i en ny detaljplan. En lämplig bredd för säkerhetszonen utreds i ett fortsatt planarbete.

Området är kraftigt bullerstört av väg 276 och bullernivåerna förväntas att stiga framöver. Då verksamheter är mindre känsliga för buller än bostäder anses en

ändring av markanvändningen vara positiv ur bullersynpunkt. En föreliggande risk är emellertid en etappvis ändring av markanvändningen, alternativt om detaljplanen inte genomförs i sin helhet, vilket kan innebära att vissa bostäder står kvar och att dessa då får en ökad bullerstörning från kringliggande verksamheter.

## 7. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en ny detaljplan för fastigheterna Runö 7:15-17 och 7:91 är positiv i och med att närheten till väg 276 och kringliggande verksamheter gör befintlig bostadslokalisering olämplig. En ny detaljplan kan även möjliggöra en mer enhetlig karaktär för området i helhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att beteckningen handel är lämplig för området men att den bör kompletteras med ytterligare ändamål, såsom kontor och verksamheter. Detta för att göra den nya planen mer tidsbeständig och flexibel för framtida ändringar av markanvändningen.

Exploatören kommer att behöva genomföra en undersökning av områdets dagvattenhantering, bullerfrågan kan behöva utredas vidare och ytterligare utredningar kan tillkomma under det fortsatta arbetet.

De nyligen antagna och närliggande planerna för Pilstugetomten och Pilstugetomten västra har gestaltungsprinciper. Då Runö 7:15 m.fl. har en liknande karaktär kan estetiska faktorer få en betydande roll även här.

Kommunen kommer att genomföra en behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan i samband med planarbetet. Detta för att avgöra behovet av en miljöbedömning.

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