

DETALJPLAN FÖR
RUNÖ 7:123
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 7/9 2021 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser och illustration:

- Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Lägsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6 meter



Högsta byggnadshöjd i meter

Utförande, 4 kap. 16 § 1 st. p.

Friskluftsintag ska placeras mot trygg sida, dvs. bort från väg 276

Mekaniska ventilationssystem ska utföras med central nödavgångning

Obebyggda ytor inom 25 meter från väg 276 ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse

Markens anordnande och vegetation, 4 kap. 10 §

n, Marken får inte hårdgöras

Minst 20% av fasthetsarean ska utgöras av genomsläpplig yta för dagvattenhanteringen

Endast två körbara in-/utfarter från området får anordnas

Stängsel och utfart

j, Körbar in-/utfart får inte anordnas

Skydd mot störning, 4 kap. 12 § 1 st. p.

m, Svackdike/dagvattendike ska finnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid, 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft

Information

Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt enligt planbeskrivningens avsnitt om dagvattenhantering, s. 12-19

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st. 3 d.

- H Detaljhandel
- K Kontor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning, 4 kap. 11 § 1 st. p.

Största byggnadsarea är 50 % av fasthetsstorleken

Minsta fasthetsstorlek är 3000 m²

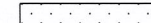


Talkvinkeln ska vara mellan 3 och 23 grader

Placering, 4 kap. 16 § 1 st. p.

Byggnad ska placeras minst 2,5 meter från fasthetsgräns

Färdigt golv i huvudbyggnad får inte placeras lägre än +8,3 m i höjdsystem RH 2000



Marken får inte förses med byggnad

Utformning, 4 kap. 16 § 1 st. p.

Byggnader ska placeras och utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt, sid. 5-8

Belysning och skyltar ska utformas med omsorg och med hänsyn till områdets karaktär. Högsta tillåtna höjd för fasadskylt är 2,5 m. Högsta tillåtna höjd för fristående skyltar (billboards och vepor) är 3 m. Endast en pylon får uppföras inom planområdet. Högsta tillåtna höjd för pylon är 6 m. Reklamordningar, ljusordningar eller andra ordningar som kan inverka störande för trafikanter får inte uppföras. Reklamskyltar ej får vara blinkande eller föränderliga

Lastzon/varumottagning ska placeras och utformas så att de inte exponeras mot väg 276, Svinningevägen eller Rallarvägen

Inom ett avstånd på 30 meter från väg 276: Fasader som vetter mot väg 276 utförs i obrännbart material alternativt med en konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI30. Fönster i fasad som vetter mot väg 276 utförs i lägst brandteknisk klass EW30

Från samtliga utrymmen med stadigvarande vistelse ska minst en utrymningsväg mynna bort från väg 276

ÖVERSIKTSKARTA



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Runö 7:123

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 7 september 2021 enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015.

Mania Berghs
Planchef

Sara Hägg
Plankontitekt

Antagande Laga kraft Genomförandetid slutar Plan nr

Beslutsdatum

Instans KF



PLANKARTA

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- - - - - Fasthetsgräns
- 0 00 Servitut, ledningsrät., ga. n.f.l.
- Fasthetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsningstyper redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elsledning
- Rutningspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I APRIL 2021 AV MÄTLINJEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN SWEREF 99 18 00

KOORDINATSYSTEM I HÖJD RH 2000

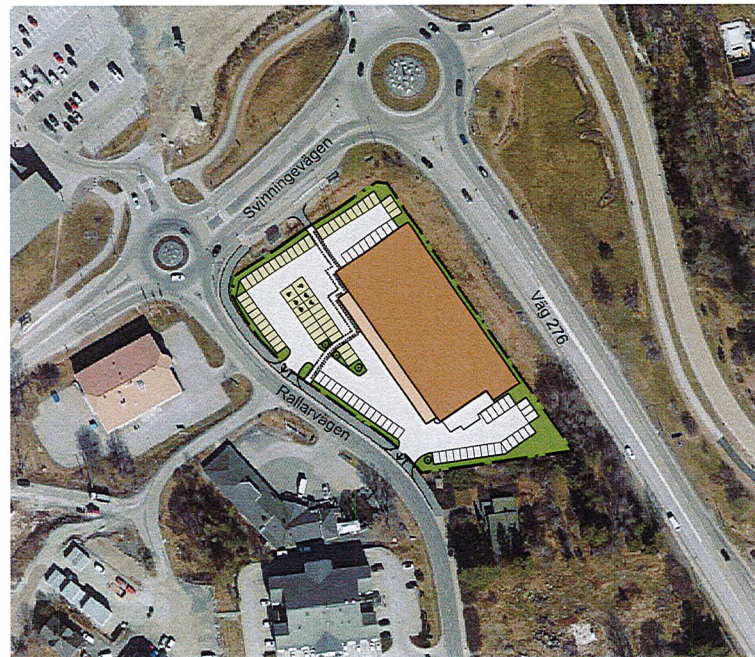
KATARINA NILSSON

Kart- och måttet



Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50 100 m



ILLUSTRATION

Teckenförklaring Illustration

- Genomsläpplig yta
- Hårdgjord yta
- Ny bebyggelse
- Skärmtak
- Vegetation

Detaljplan för Runö 7:123
Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse från 2 januari 2015, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser och illustration
Plan- och genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en stadsmässig utveckling i ett strategiskt läge. Ändamålet med projektet är även att möjliggöra en etablering av verksamheter inom planområdet med inriktning främst på infartshandel, då Lidl AB vill etablera sig på platsen och för det krävs en ändring av nuvarande detaljplaner. En ny byggnad på aktuell fastighet kommer påverka helhetsintrycket av området. Det är därför av yttersta vikt att byggnadens volym, placering, gestaltning och omkringliggande ytor är väl genomtänkta och att dessa aspekter stämmer in i kommunens långsiktiga planer för Pilstugeområdets utveckling. Målsättningen är att fortsätta utvecklingen av ett väl gestaltat handelsområde vid infarten till Österåkers centrala delar som bidrar till en välkomnande entré till Åkersberga. Detaljplanen ska verka för en hållbar bebyggelseutveckling i enlighet med översiktsplanens intentioner.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är lokaliserat intill väg 276 längs med den västra infarten till Åkersberga, cirka 1,5 km nordväst om Åkersberga centrum. I väster angränsar området till Rallarvägen och i öster till väg 276, se figur 1. Detaljplanen omfattar fastigheten Runö 7:123 och del av Runö 7:108 och planområdets areal uppgår till cirka 7700 kvadratmeter.



Figur 1. Ortofoto med planområdet markerat med rött.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Runö 7:123 vilken är i privat ägo, samt del av Runö 7:108 vilken ägs av Österåkers kommun.



Figur 2. Fastighetsgränser markerade med grönt och blått och planområdet markerat med rött.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Planområdet berörs inte av något nationellt eller regionalt intresse men planområdet ligger i nära anslutning till väg 276 som är en primär länsväg i Sverige (en statlig allmän väg) och hänsyn måste tas till denna väg vid planeringen av området.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms inte medföra risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten.

Avrinning från planområdet sker för närvarande till största del västerut till dagvattenledningar i Rallarvägen. Ledningarna i Rallarvägen leder flödena till krongiket (som är en del av markavvattningsföretaget Nedre Runö-Husby) vilket leder vidare till recipienten Tunafjärden. Tunafjärden ingår i vattenförekomsten Trälhavet (SE592605-182 310) som berörs av miljö kvalitetsnormer. Trälhavet har klassats med måttlig ekologisk status och ej god kemisk status (klassning i VISS 2016). Miljöproblemen utgörs av övergödning och syrefattiga förhållanden samt miljögifter. Enligt gällande miljö kvalitetsnorm ska Trälhavet nå både ”god ekologisk status” och ”god kemisk status” till år 2027.

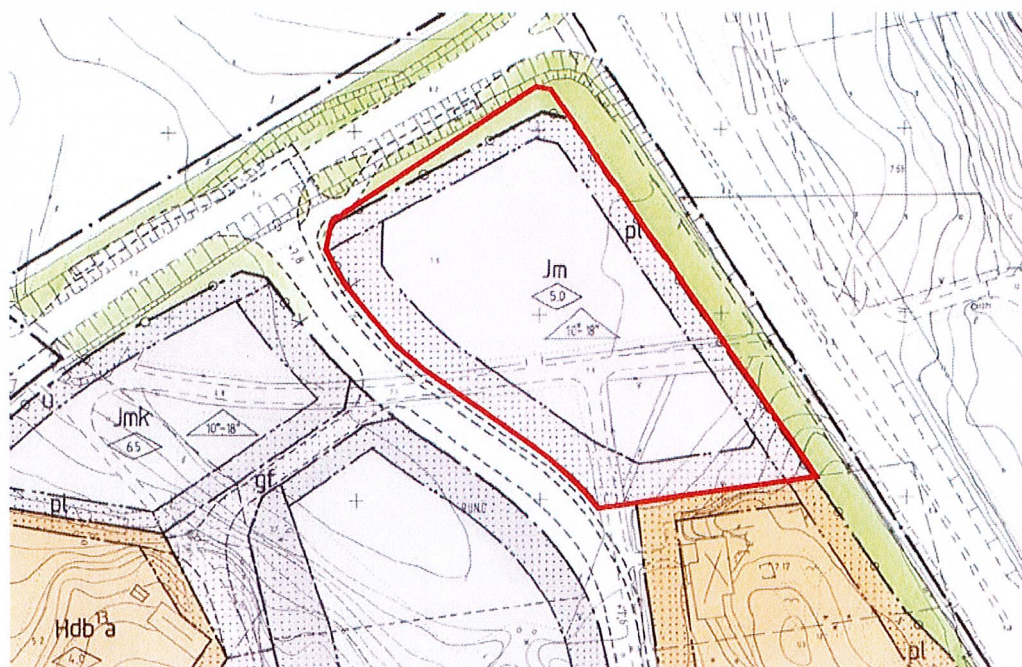
Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan, ÖP 2040 Stad, skärgård och landsbygd, antagen 2018, ska området för gällande fastighet fortsätta utvecklas med fokus på verksamheter. Planområdet ingår i utvecklingsområdet Åkers Runö som är ett prioriterat utvecklingsområde i och med dess strategiska läge. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2020 i uppdrag att upprätta förslag till planprogram för Åkers Runö. Området föreslås utvecklas till en lokal knutpunkt med ett effektivare markutnyttjande. Planförslaget anses följa nuvarande översiktsplan.

Detaljplaner

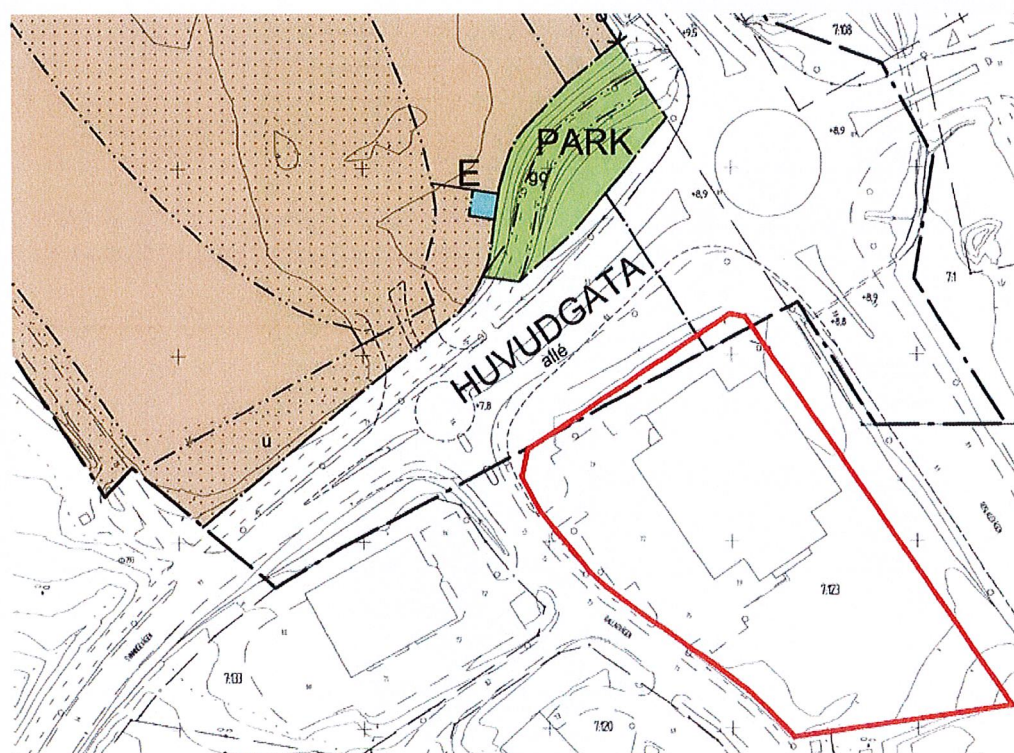
Detaljplaneområdet omfattas av två gällande detaljplaner:

- Den södra delen: omfattas av detaljplan nr 329 för Runö-Husby verksamhetsområde som fastställdes 1988 (se figur 3). Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Kvartersmarken är planlagd för småindustriändamål (Jm). Högsta tillåtna byggnadshöjd är idag 5 meter.



Figur 3. Utdrag ur gällande detaljplan nr. 329. Planområdet markerat med rött.

- Den norra delen: omfattas av detaljplan nr 442 för Pilstugetomten som fastställdes 2011 (se figur 4). Detaljplanen har genomförandetid kvar till och med 2026-04-07. Området som berörs utgörs av allmän plats; huvudgata samt infartstrafik. Ytan består av gräs och sluttar svagt mot diket som löper mellan Svinningevägen och fastigheten Runö 7:123.



Figur 4. Utdrag ur gällande detaljplan nr. 442. Planområdet markerat med rött

Kommunen bedömer att det är av stor betydelse att justeringarna som föreslås i aktuell detaljplanen sker för att ge möjlighet för området att nyttjas på ett bättre och mer effektivt sätt. Funktionerna inom den allmänna platsen (vägområde samt dagvattenhantering) påverkas ej av föreslagen ändring. Tillräckligt stora ytor för nämnda funktioner finns fortfarande kvar inom vägområdet som berörs.

I de omkringliggande områdena har ett flertal planbesked lämnats bland annat för området Runö 7:15, 7:16, 7:17 och 7:91 där arbete med en ändring av detaljplanen från kontors- och bostadsändamål till kontors- och handelsändamål och verksamheter pågår.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Inga nationella, regionala och kommunala miljömål åsidosätts. Planen berör inga riksintressen och väntas inte medföra risk för överskridande av samtliga miljö kvalitetsnormer (MKN för ytvatten, grundvatten, luft och buller). Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stadsbild

Planområdet ligger väl synligt invid infarten till Åkersberga längs väg 276 och framtida bebyggelse påverkar det första intrycket av staden. Bebyggelsen ska stärka Åkersbergas stadskaraktär och det är därför av stor vikt att vid gestaltningen beakta hur ny bebyggelse upplevs från vägen.

Bebyggelsen ges en skala, kulör och gestaltning i övrigt som är anpassad till omgivningen och befintlig bebyggelse. Föreslagen detaljplan bedöms verka i rätt riktning och bidra till en enhetlig karaktär längs med Rallarvägen.

Naturmiljö och kulturmiljö

Inom planområdet och närliggande omgivning finns inga utpekade natur- eller kulturvärden och inga fornlämningar har påträffats.

Mark och vegetation

Området är till mestadels hårdgjort och saknar vegetation och marken består huvudsakligen av jordarten lera. SGU:s översiktliga jordartskarta visar att planområdet till stor del består av gyttejlera och till viss del postglacial lera. Postglacial lera, sandig morän och urberg blandat med morän påträffas runt planområdet. Swecos geotekniska undersökning (Geotekniskt PM, Sweco, 2018-09-03) visar att området består av ett cirka 1 meter mäktigt lager av utfyllnadsmassor ovan 2,5 – 6 meter lera. Friktionsjord bestående av sand och silt vilar i sin tur under leran. Bergdjupet varierar mellan 0 till 8 meter under markytan. Utfyllnad gjordes tidigare för att minska utbredningen av en större lågpunkt.

De högsta höjderna, runt + 22 meter, återfinns strax söder om planområdet med en sluttning i nordlig riktning. Större delen av närområdet är annars relativt platt med höjder på + 6-9 meter. Inom planområdet återfinns de högsta höjderna (+ 8,6 meter) i den östra delen och de lägre höjderna (+ 8,0 meter) i den västra delen. Planområdet har alltså en generell västlig sluttning och ansluter till Rallarvägen på höjder på + 7,6 meter respektive + 8,0 meter.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

Den nuvarande bebyggelsen på platsen består av en huvudbyggnad och parkeringsplatser (se bild 1-4). Marken är till stor del ianspråktagen. Bebyggelsen har främst använts till försäljning av möbler. Huvudbyggnaden har utförts med sadeltak med takpannor i röd kulör samt med fasader i ljus kulör och är uppförd i 1 våning. Infart till planområdet sker via Rallarvägen (se figur 1). Fastigheten Runö 7:123 är i dagsläget 7449 kvadratmeter. Del av Runö 7:108 är cirka 240 kvm.



Bild 1. Del av området sett från sydost.



Bild 2. Del av området sett från sydväst.



Bild 3. Väg 276 fotograferad från planområdet.



Bild 4. Del av området sett från sydost.

Angränsande bebyggelse utanför planområdet utgörs främst av småindustri- och handelsbyggnader. Gällande detaljplan reglerar att intilliggande bebyggelse ska förses med sadeltak eller valmat tak som utförs med takpannor eller plåt i röd kulör. Vidare ska fasader utföras med ljus kulör. Fastigheter sydväst om planområdet får bebyggas med en fjärdedel och fastigheter väster om planområdet får bebyggas med en tredjedel. Planbestämmelserna har till stor del följts men vissa avvikelser, exempelvis färg på tak,

taklutning och exploateringsgrad, har medgivits i bygglov. De flesta byggnaderna i området är 2 våningar höga. Det finns ett fåtal byggnader som är 1 eller 3 våningar. Ingen byggnad överskrider 3 våningar och avsaknaden av tydliga kvarter och gaturum gör att området inte upplevs som stadsmässigt. Bebyggelsen är brokig med ett flertal olika stilar och tidsepoker representerade.

Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper

En ny byggnad på aktuell fastighet kommer påverka helhetsintrycket av området. Det är därför av yttersta vikt att byggnadens volym, placering, gestaltning och omkringliggande ytor är väl genomtänkta och att dessa aspekter stämmer in i kommunens långsiktiga planer för Pilstugeområdets utveckling. Målsättningen är att skapa ett väl gestaltat verksamhetsområde vid infarten till Åkersbergas centrala delar som bidrar till att vara/bli en välkomnande entré till Åkersberga. Med en väl gestaltad bebyggelse, trevlig belysning, mer stadsmässig gatuutformning, enhetlig gestaltning av skyltar med mera kan en mer sammanhållen och inbjudande entré till Åkersberga skapas. Kommunens ambition är också att området längs Rallarvägen ska komma att utgöra ett tilltalande verksamhetsområde och planbestämmelserna ska verka för en enhetlig karaktär utmed vägen.

Den längsta siktlinjen mot den föreslagna byggnaden är från väg 276 när man anländer norrifrån. Byggnaden kommer utgöra en viktig entrépunkt till Åkersberga och därför ska särskild vikt läggas vid gestaltningen av byggnadens norra fasad som ska vara välkomnande och estetiskt tilltalande. Entrén för kunder kan med fördel placeras på den norra sidan av byggnaden men bebyggelsens entréer måste också placeras med hänsyn till riskfrågorna. Det finns en outnyttjad bygggrätt strax norr om Coop. Om nya byggnader uppförs inom bygggrätten så kommer siktlinjen från väg 276 att påverkas och det kan innebära att den norra fasaden på den föreslagna byggnaden delvis skymms på långt håll.

En platsbildning är en plats som ramas in av fysiska element, det kan till exempel vara byggnader, vegetation, berg, fundament eller andra konstruktioner. Gator är oftast kantade av byggnader och platsbildningen som uppstår på en gata benämns som gaturum. Området kring väg 276 saknar idag ett tydligt avgränsat gaturum. En placering av föreslagen byggnad nära fastighetsgränsen mot väg 276 skulle bidra till att stärka upp gaturummet samt att ge vägen en mer stadsmässig karaktär vilket efterfrågas i kommunens översiktsplan. Dock så bör byggnadens fasad mot väg 276 inte ge ett slutet intryck och gestaltningen ska beakta hur byggnaden upplevs från vägen. Den nya bebyggelsen ska ha en god arkitektonisk kvalitet och gestaltning ska utformas i syfte att så långt som möjligt bryta ned skalan i horisontalld. Stora byggnadsvolymer varierar och bryts ner i skala med hjälp av till exempel variationer i höjd, takvinklar, livförskjutningar, fasadmaterial, färgsättning, fönstersättning med mera för att undvika enförmighet och känslan av storskalighet. Tak ska ha en vinkel mellan 3-23 grader. Verksamhetens "baksidor" det vill säga varumottagning, lastzoner och dylikt ska placeras och utformas så att de inte exponeras mot väg 276, Svinningevägen eller Rallarvägen. Det är av yttersta vikt att fasaderna är öppna och inbjudande mot de viktigaste stråken och byggnaderna ska utformas med tydliga, väl belysta entrépartier där verksamheterna har möjlighet att profilera sig. Bebyggelsens entréer måste placeras med hänsyn till riskfrågorna.

Både gaturum och siktlinjer påverkas av byggnadens volym. För att stärka upp gaturummet ytterligare och utgöra en tydlig entrépunkt så skulle en ny byggnad på fastigheten behöva vara minst 2 våningar, ännu något högre är att föredra. Byggnadens volym påverkas inte enbart av dess våningsantal utan även av totalhöjden. Fastigheten ligger på låglänt mark, ca +8,4 meter, och omkringliggande bebyggelse är placerad i högre terräng. Detta medför att byggnaden bör ges en något högre totalhöjd för att öka dess synlighet. Högsta byggnadshöjd är satt till 11 meter. Byggnadshöjden möjliggör tre våningsplan. Lägsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6 meter. Den totala byggnadsarean får maximalt utgöra 50 % av fastighetsarean. Minsta fastighetsstorlek är 3000 m².

Att området som helhet är funktionsblandat med både bostäder, kontor, mindre verksamheter och större handelsfastigheter är positivt både för stadsbilden och flödet av människor. En ny byggnad på fastigheten lämpar sig väl för en blandning av funktioner. Det skulle till exempel kunna innebära kontor på de övre våningsplanen samt verksamhet/handel i bottenvåningen.

Eftersom området som helhet har ett flertal hårdgjorda ytor, samt att planläggning sker för området med vegetation strax söder om fastigheten, så bör man beakta hur den aktuella fastigheten kan bidra med att tillföra grönska. Det kan till exempel vara ett vegetationstäckt tak på föreslagen byggnad, trädplantering utefter väg 276 och Rallarvägen eller andra gröna element inom fastigheten som till exempel växtbäddar, som är lite grönare än genomsläpplig markbeläggning och gräsarmering. Vegetationstäckta tak har en positiv påverkan på dagvattenhanteringen, se sida 12.

Belysning och skyltar ska utformas med omsorg och med hänsyn till områdets karaktär. Armaturer ska ha en design och färg som harmoniserar med fastigheten, både i färg och form. Färgsättningen gäller även stolparna. Antalet skyltar och flaggspel, samt storleken på dem, bör begränsas och minimeras. Skyltar och flaggstänger ska placeras på ett avstånd från beläggningskant som motsvarar minst 1,5 gånger anordningens höjd. Högsta tillåtna höjd på fasadskylt är 2,5 meter. Fasadskyltar placeras medvetet på särskilt avsedda fasadpartier. Reklamanordningar, ljusanordningar eller andra anordningar som kan inverka störande för trafikanter eller gående på intilliggande vägar får inte uppföras. Reklamskyltar får därför inte vara blinkande eller föränderliga. Däremot får flaggor, pyloner och billboards finnas. Endast en pylon får uppföras inom planområdet. Högsta tillåtna höjd för pylon är 6 meter. Reklamskyltar får endast göra reklam för verksamheter inom aktuell fastighet och utformas enkelt och stilrent. Trafikverkets riktlinjer för skyltar utmed statliga vägar ska följas och Trafikverket kan komma att vara remissinstans vid bygglovsansökan.



Figur 5. Gestaltning mot väg 276.



Figur 6. Gestaltning mot rondellen Svinningevägen/Rallarvägen.

Arbetsplatser

Ny detaljplan medger detaljhandel och kontor vilket kan komma att medföra nya arbetstillfällen.

Service

Tillgången till service för verksamheter inom planområdet bedöms vara god. Området är beläget cirka 1,5 kilometer från centrala Åkersberga där kommersiell och offentlig service erbjuds. I det omkringliggande området, i bland annat Pilstugetorget, finns viss handel och flera stora matvaruaffärer.

Tillgänglighet

Vid ny bebyggelse prövas tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning i detalj enligt Boverkets byggregler, BBR, vid bygglovsansökan. Det ska finnas möjlighet för taxi, färdtjänst och utryckningsfordon att angöra i direkt anslutning till en entré.

Soprum ska placeras så att krav på arbetsmiljö i samband med soptömning uppfylls.

Planområdet har god tillgänglighet för gående och cyklister och till gång- och cykelnätet och närliggande busshållplatser genom korta avstånd och små lutningar.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Rallarvägen löper parallellt med väg 276 och ansluter i norr till Svinningevägen och i söder till Stationsvägen.

Planområdet ligger lättillgängligt inom ett utbyggt gång- och cykelnät med gång- och cykelväg i direkt anslutning till planområdet som bland annat leder till Åkersberga centrum och Pilstugetomten.

Biltrafik

Utifrån Trafikverkets trafikalssträngsverktyg beräknat på föreslagen handelsbyggnad med en butiksyta på 1450 m² och 1400 m² kontor förväntas antalet fordonsrörelser med bil bli cirka 435st per årsmedeldygn. Uppskattningsvis förväntas hälften av denna trafik gå mot cirkulationsplatsen 276/Svinningevägen. Sett till det totala flödet anses tillskottet på biltrafik som denna detaljplan förväntas generera vara marginell, men under tider med hård belastning (vardagseftermiddagar) kan det ge vissa fördröjningar från Svinningevägen ut på väg 276. Om endast kontorsverksamhet uppförs inom området förväntas fordonsrörelserna minska.

Parkering, varumottag, utfarter

Planområdet trafikmatas från Rallarvägen där endast två in- och utfarter för aktuell fastighet får anordnas, detta på grund av att trafiksäkerheten och framkomligheten längs med cykelvägen (som går längs med Rallarvägen) inte ska försämrats. In- och utfarterna bör inte vara bredare än 7 meter. För att undvika trafikrörelser längs övrig sträcka kan exempelvis plantering eller lågt staket anordnas. In- och utfart till området får inte placeras närmare än 45 meter från korsningen Svinningevägen/Rallarvägen, på grund av trafiksäkerhetsskäl varav utfartsförbud har införts i plankartan längs med denna sträcka. För att hålla nere antalet körbara in-/utfarter längs med Svinningevägen och väg 276 gäller utfartsförbud inom planområdet även mot dessa vägar. Bestämmelsen hindrar inte att tillfart anordnas för gående och cyklister. Mot Svinningevägen planeras det för en gångpassage till busshållplats.

Kvartersmarken ska utformas på ett sådant sätt att ett typfordon av sorten Lps (lastbil med påhängsvagn eller släpvagn) med en vänddiameter på 16 meter ska kunna vända. Parkering ska lösas inom kvartersmark och inom fastigheten. Då planområdet är tänkt för en besöksintensiv verksamhet som exempelvis dagligvaruhandel så ska minst 30 parkeringsplatser per 1000 m² BTA anläggas och för kontor ska minst 10 parkeringsplatser per 1000 m² BTA anläggas. Vid annan typ av verksamhet så ska behovet av parkeringsplatser utredas ytterligare. Det något lägre kravet på bilparkeringar är en del i att försöka styra mot ett mer hållbart trafiksystem där andra färdmedel förespråkas framför bilen. Busshållplats och gång- och cykelväg finns i direkt anslutning till planområdet. En större mängd cykelparkeringar behöver också anläggas inom planområdet vilket även det är en del i att styra mot, och förenkla för, ett hållbart resande. Dessa bör ligga väderskyddade vid huvudentré. Antalet cykelparkeringsplatser ska vara minst 15 per 1000 m² BTA för såväl dagligvaruhandel som kontor. Plats för lådcykel ska finnas. Enligt nuvarande exploatörs förslag på utformning där det planeras för en besöksintensiv verksamhet så planeras det nu för cirka 110 parkeringsplatser för bil och 20 parkeringsplatser för cykel inom planområdet. Om behovet av parkeringsplatser för cykel ökar framöver kan del av bilparkeringsytan omvandlas till cykelparkering. Parkeringen utformas rationellt i rader med inslag av rabatter och gröna ytor.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är relativt god. Vid Åkersberga centrum, ca 1,5 kilometer från planområdet, finns en busstation som är en knutpunkt för flera busslinjer samt Roslagsbanans tågstation.

Närliggande kollektiva färdmedel är Roslagsbanans station Åkers Runö, cirka en kilometer från området samt busshållplatserna Runö gård och Pilstugetorget. Pilstugetorget ligger i direkt anslutning till planområdet, medan Runö gård ligger inom ett avstånd om 300 meter från planområdet. Pilstugetorget trafikeras av busslinjen 683 som sträcker sig mellan Kulla vägskaöl och Åkersberga station. Runö gård trafikeras av busslinje 683 och av busslinje 685 som går mellan Åkersberga station - Kista centrum.

Farligt gods

Väg 276 är en genomfartsled och sekundär transportled för farligt gods. I området Runö Gårds Norra på motsatt sida om väg 276 medger dessutom gällande detaljplan etablering av en bensinstation. Enligt Länsstyrelsen i Stockholms län ska riskerna från transportleder för farligt gods samt bensinstationer analyseras vid ny bebyggelse inom 150 meter. Närheten till väg 276 samt en framtida bensinstation ställer krav på att olycksrisker förknippade med dessa riskkällor undersöks inför ny bebyggelse. Planområdet är beläget cirka 15 meter från väg 276. Mellan vägen och planområdet löper ett dike på allmän plats. En fördjupad riskanalys (Riskanalys, Brandskyddslaget, 200915) har tagits fram som underlag för detaljplanarbetet.

Avståndet mellan det aktuella planområdet och området för bensinstation inom Runö Gårds Norra på motstående sida om väg 276 är minst ca 90 meter och föreslagna placering och utformning av bebyggelsen gör att avståndet till bensinstationens fastighetsgräns är minst 100 meter. Avståndet till en framtida bensinstation bedöms innebära ett betryggande skydd mot påverkan på den nya bebyggelsen vid de skadescenarier som en framtida hantering av brandfarliga varor kan medföra.

Olycksrisker förknippade med en framtida bensinstation bedöms därmed inte påverka risknivån inom planområdet och behöver inte beaktas vid fortsatt planering av ny bebyggelse.

Utifrån den fördjupade riskanalysen görs bedömningen att bebyggelse inom det aktuella området är möjlig, men att det krävs säkerhetshöjande åtgärder och/eller restriktioner p.g.a. närheten till väg 276. Nedan redovisas en sammanställning av säkerhetshöjande åtgärder som bör beaktas i den fortsatta planläggningen:

- Avståndet mellan ny bebyggelse och väg 276 (mätt från väggkant) ska inte understiga 15 meter.
- Ny bebyggelse inom planområdet ska utföras med följande åtgärder:
 - Skydd i fasad som begränsar risken för brandspridning in i byggnaden ska begränsas under den tid det tar att utrymma (minst 30 minuter). Exempel på åtgärder som uppfyller detta är att fasader utförs i en konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30. Fasadmateriäl bör utföras obrännbara men ska minst uppfylla lägst ytskiktssklass Bs1,d0 och vara anbringat på materiäl i klass A2-s1,d0 (obrännbart materiäl). Fönster och glaspartier ska utföras i lägst klass EW 30.
 - Från samtliga utrymmen med stadigvarande vistelse ska minst en utrymningsväg mynna bort från vägg 276.
 - Friskluftsintag ska placeras mot trygg sida, dvs. bort från vägg 276.
 - Mekaniska ventilationssystem ska utföras med central nödavgång.
- Obebyggda ytor inom 25 meter från vägg 276 ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Med åtgärder bedöms riskerna i området kunna hanteras utan att människor utsätts för oacceptabla risker. Ovanstående sammanställning av säkerhetshöjande åtgärder bedöms ge en tillräcklig riskreducerande effekt så att föreslagen bebyggelse är acceptabel i enlighet med gällande lagstiftning och riktlinjer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten vilket förvaltas av Österåkersvatten AB. Ny bebyggelse ska anslutas till det allmänna VA-nätet som ligger i Rallarvägen, se figur 7. I det fall befintliga ledningar behöver flyttas på grund av detaljplanens genomförande bekostas det av Exploatören.



Figur 7. Anslutningspunkter för vatten och spillvatten.

Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas vid projekteringen och bygglovsskedet. Brandpost finns längs med Rallarvägen i direkt anslutning till planområdet. Exploatören står för kostnader gällande material och anläggning av eventuell tillkommande brandpost.

Dagvatten

Planområdet ska ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten fastighet och gata. Planförslaget medför att dagvattenflödena från området kommer att öka. För att undersöka hur stor denna ökning blir och hur den ska hanteras för att undvika att flödet till recipienten ökar jämfört med dagens situation har en dagvattenutredning och översvämningsanalys tagits fram av Sweco. Dagvattnet ska omhändertas i enlighet med förslagna lösningar i utredningen (Dagvattenutredning, Sweco, 2018-11-01). Dagvattenutredningen föreslår en kombination av lösningar för att reducera flöden och föroreningar, såsom växtbäddar, svackdiken, torrdamm och gröna tak.

Det dagvatten som avleds från planområdet efter exploatering får inte påverka recipientens status negativt och inte heller äventyra dess möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Enligt beräkningar som gjorts i dagvattenutredningen medför exploateringen ökade halter av föroreningar. Detta i kombination med att planområdet avvattnas till ett vattendrag som i sin tur mynnar i en havsvik (Tunafjärden), medför att åtgärder för rening av dagvatten ska vidtas i samband med uppförande av nya verksamheter.

Roslagsvatten har utformat kravet att högst 20 l/s per reducerad area får avledas till det allmänna dagvattenledningsnätet från planområdet. För detta planområde motsvarar det ett flöde av 12 l/s vid ett klimatkompenserat 10-årsregn. Kravet är satt med tanke på närliggande Runö-Husbydiket som redan idag är hårt belastat och att det nedströms fastigheten ligger ett industriområde som hanterar miljöfarliga ämnen och som dessutom bedöms vara översvämningskänsligt p.g.a. dess låglänta läge. Efter beräkningar enligt Svenskt Vattens P110 innebär det att 144 m³ dagvatten måste

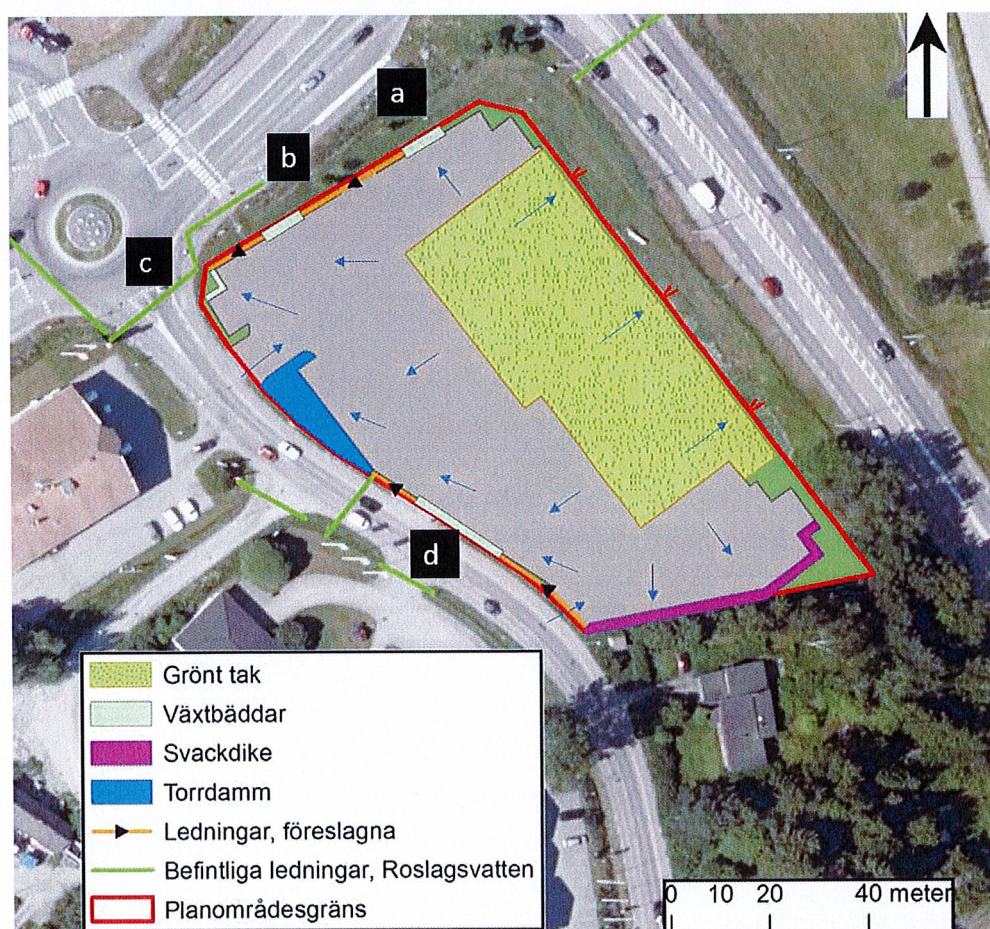
omhändertas inom området och det vatten som inte fördröjs inom området ska i normalfallet kunna ledas vidare till förbindelsepunkten till det allmänna VA-nätet. Vid skyfall måste vattnet ledas bort yttleds andra vägar.

Föroreningsberäkningar för planområdet med föreslagna dagvattenhanteringsåtgärder visar att dagvattenkvaliteten kan uppfyllas, samt att föroreningsmängder från planområdet kan minskas vid användning av föreslagna reningsåtgärder.

Förslag på åtgärder

Nedan presenteras alternativa principlösningar som har som utgångspunkt att minska planområdets förorenings- och flödesbelastning med hänsyn tagen till framtida klimatförändringar samt att omhänderta/fördröja 144 m³.

De dagvattenlösningar som presenteras i Figur 8 är förslag som har formats utifrån nuvarande illustration och de kan ersättas med andra lösningar så länge det finns utrymme för att klara att omhänderta dagvattnet på ett bra sätt. Föreslagna lösningar kan alltså ersättas med lösningar med minst samma flödes- och föroreningsreducerande effekter.



Figur 8. Principskiss över systemlösning för dagvattenhantering efter ombyggnation. Generella rinnriktningar över avrinningsytor visas med blå pilar. Förslag på nya dagvattenledningar inom planområdet visas med orangea linjer med svarta pilar som indikerar rinnriktning. Bokstäverna (a, b, c och d) markerar varje växtbäddsenshet. Sedan bilden togs fram har mindre ändringar gjorts i situationsplanen.

En anmälan till kommunens miljö- och hälsoskyddsavdelning kommer att krävas för de kommande dagvattenlösningarna. I anmälan kommer kommunen att bevaka att planerade dagvattenlösningar och reningsgrad kommer att utföras och uppnås.

Grönt tak

Hela handelsbyggnaden föreslås täckas med grönt tak. Gröna tak är täckta med olika sorters vegetation som kan bidra till att på årsbasis rena och minska mängden dagvatten som når ledningsnätet. Gröna tak omhändertar inte bara dagvatten utan bidrar också till byggnadens isoleringsförmåga, avkylande effekt under värmeböljor, bullerdämpning och till biologisk mångfald (Uppsala, 2014 och SMHI, 2018). För föreslagen handelsbyggnad föreslår dagvattenutredningen extensiva gröna tak. Ett extensivt grönt tak kan utformas på olika sätt, men har konservativt räknat en porositet på 0.2 (Stockholm stad, 2017) vilket i det här fallet leder till omhändertagande av 58 m³ dagvatten. Då taket är mättat leds vatten från taket ut mot grönytan bakom byggnaden via stuprör försedda med utkastare.

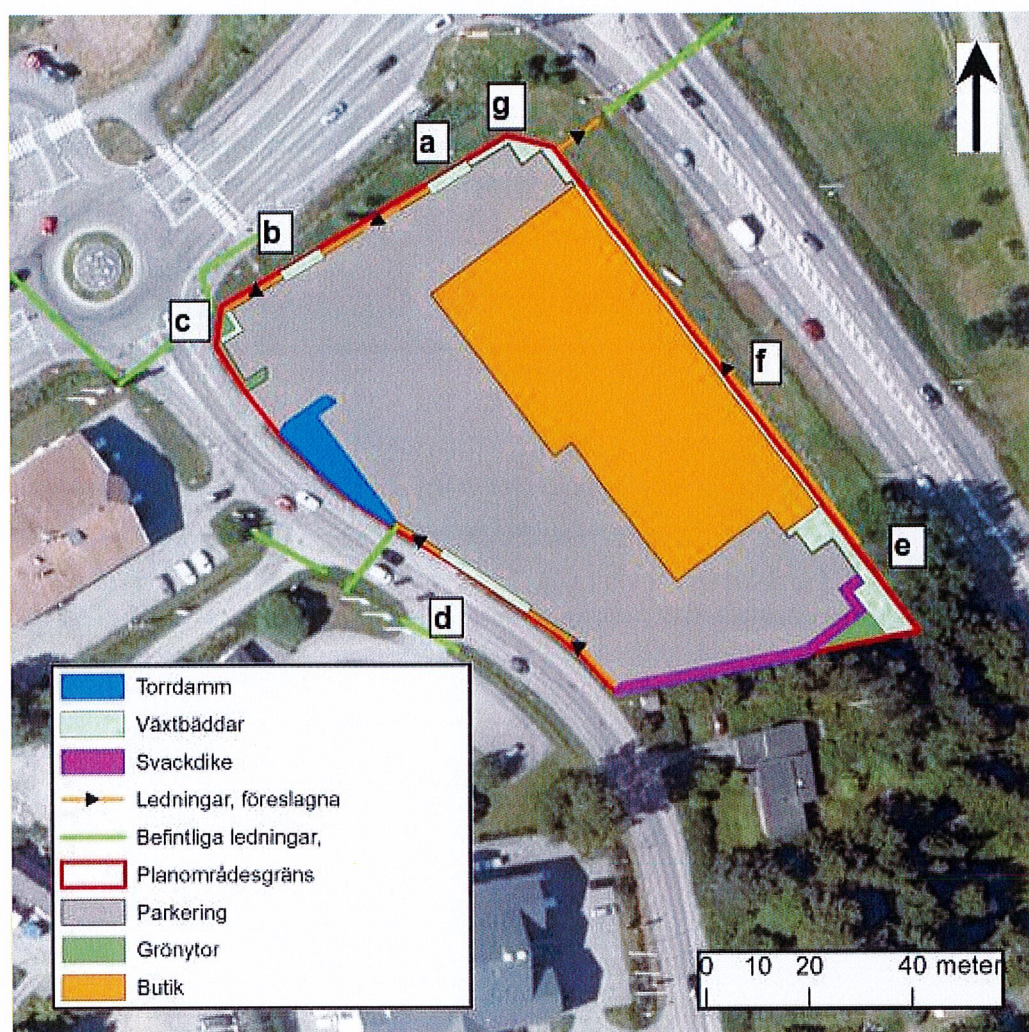
Växtbäddar som alternativ till grönt tak

Som alternativ lösning till ett grönt tak kan ytterligare växtbäddar anläggas för omhändertagande av takdagvatten. Dessa föreslås anläggas på grönytor vid byggnadens nordöstra och sydöstra hörn samt längs byggnadens östra långsida i mån av plats (Figur 9, nästa sida).

Vid anläggning av växtbäddar för omhändertagande av takdagvatten föreslås upphöjda växtbäddar. På så sätt undviker man att schakta ner anläggningen med tillhörande ledning för brädd- och dräneringsvatten. Stuprör föreslås för att leda vattnet från taket till växtbäddarna. Upphöjda och täta växtbäddar är också att föredra när de ligger intill huskroppar på bjälklag.

Den beräknade dagvattenvolym som behöver fördröjas och renas från taket är 52 m³ utifrån fördröjningskravet om 24 mm samt utifrån takyta och avrinningskoefficient 0,9.

Utifrån tillgängliga gräsytor vid byggnadens nordöstra och sydöstra hörn samt längs byggnadens östra långsida, finns det utrymme för fler växtbäddar som kan fördröja och rena dagvattnet från taket. Den erforderade ytan i anläggningen för att fördröja 52 m³ är 158 m². Denna erforderade yta ryms därmed inom gräsytor som finns tillgängliga vid sydöstra och nordöstra hörnet av byggnaden. Därmed kan takvattnet fördröjas i växtbäddar istället för ett grönt tak.



Figur 9. Principskiss över systemlösning för dagvattenhantering efter ombyggnation med växtbäddarna e-f istället för grönt tak vid nordöstra och sydöstra hörnet av byggnaden samt längs östra långsidan av byggnaden. Förslag på nya dagvattenledningar inom planområdet visas med orangea linjer med svarta pilar som indikerar riktning. Bokstäverna a – d markerar de tidigare föreslagna växtbäddsenheterna. Dock har mindre justeringar gjorts efter att figuren togs fram och den föreslagna ledningen i nordost som leder ut mot diket kan förbises. Sedan bilden togs fram har mindre ändringar gjorts i situationsplanen.

Nedsänkta växtbäddar

En växtbädd kan beskrivas som en grund försänkning i landskapet som inte bara bidrar till grönskan utan också till fördröjning och rening av dagvatten som leds yttledes till växtbäddarna genom planerad höjdsättning. Totalt fyra enheter växtbäddar föreslås anläggas i planområdets norra och västra del för att ta om hand om dagvatten från parkeringens norra och västra ytor. Växtbäddarna föreslås en total yta om 70 m². Detta möjliggör fördröjning och rening av totalt 38 m³ dagvatten.

Svackdike

Svackdiken har förmåga att fördröja, rena och avleda dagvatten (trög avledning). De bidrar också till ökad grundvattenbildning. Dimensionerande regnvolymer ska rymmas i fördröjningsvolymen för att ta höjd för den intensiva nederbörd med en intensitet som överstiger infiltrationshastigheten i svackdiket. Ett svackdike bidrar även till biologisk

mångfald och skapar bra ytor för snölagring under vintermånaderna. Svackdiket bör anläggas i planområdets sydöstra del för att ta om hand om dagvatten från den södra parkeringsytan och vatten från grönområdet söder om planområdet. Diket placeras i den aktuella lågpunkten och kommer därför bidra till att förbättra översvämningssituationen vid kraftigare nederbördstillfällen.

Torrdamm

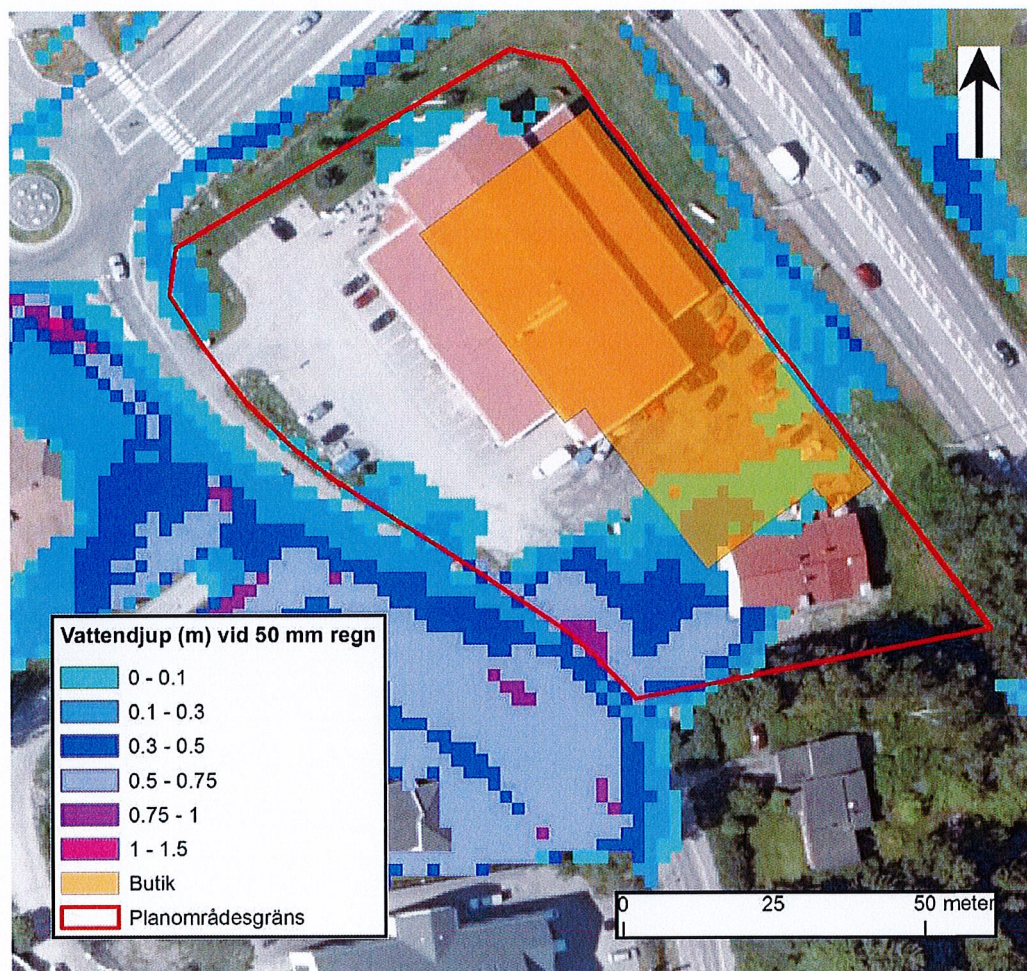
En torrdamm är en nedsänkt grönyta som har god förmåga att fördröja dagvatten. Rening sker främst genom sedimentation, men om vatten tillåts infiltrera ökar reningsförmågan. Ytan bör utformas med gräs och halvgräs och lutningen bör inte vara mer än 10 grader. Torrdammen bör anläggas i grönytan i planområdets västra kant för att ta om hand om dagvatten från den västra delen av parkeringen. Då marken består av lera som har låg infiltrationsförmåga bör torrdammen förses med ett bräddutlopp som kan leda bort överflödigt vatten. Precis som svackdiket bör torrdammen förses med en dränvattenledning som kan ansluta till dagvattennätet.

Ytbeläggningar

Parkeringsytor ska beläggas med genomsläppliga ytor, exempelvis rastersten, och övriga hårdgjorda ytor bör ersättas med ytbeläggning med lägre avrinningskoefficient än 0,8. Max 80 % av fastighetens markyta får hårdgöras.

Höjdsättning

Utförd översvämningssanalys visar att fastigheten utgör en del av en större lågpunkt där dagvatten ansamlas vid större nederbörds mängder, se figur 10. Det är därför viktigt att projekterad byggnation höjdsätts med hänsyn till denna lågpunkt och den påtagliga översvämningssrisken. Byggnadens färdiga golv (FG) behöver ligga ovan gatunivå och närmast fasaden (3 m) ska marken ha en lutning på minst 1:20 (Svenskt Vatten 2011b). Vid ett 50 mm regn kan vattensamlingen i lågpunkten bli stående upp till + 8,08 m.



Figur 10. Vattnets utbredning vid ett 50 mm regn visualiseras ovan. Planområdet markerat med rött.

För att säkerställa att nybyggnationen inte drabbas av översvämning, att planområdet inte tränger undan mer vatten än idag samt att vatten rinner till föreslagna dagvattenlösningar gjordes en ny höjdsättning av planområdet. Föreslagna nybyggnad gavs ett FG på + 8,3 m för att hamna över översvämningsnivån på + 8,08 m. En planbestämmelse om att färdigt golv i huvudbyggnad inte får placeras lägre än + 8,3 m har formulerats i plankartan. Parkeringen runt fasaden höjdsattes sedan för att vatten ytledes ska kunna ledas från byggnaden. Norra delen av parkeringen lutar mot föreslagna växtbäddar längs med planområdets norra del. Västra delen av parkeringen bör luta så att dagvatten leds mot föreslagna växtbädd och torrdamm i planområdets västra kant. Parkeringens södra del leder vatten mot föreslaget svackdike i områdets södra del. Planområdet kan i dagsläget hålla 740 m³ dagvatten medan det efter exploatering med föreslagna höjdsättning kan hålla 1090 m³ dagvatten.

Beräkningar har även utförts med 86 mm regn, vilket krävs för att området ska påverka nedströms liggande områden. Översvämningsdjupet stiger då till + 8,31 m. Ska byggnaden klara nederbördsmängder på 86 mm bör FG höjas till > + 8,31 m.

Sammanställning av fördröjning och dimensionerat flöde

För att få en bättre översikt av principlösningarnas inverkan jämförs hela områdets fördröjningsförmåga (med föreslagna principlösningar) med fördröjningskrav i Tabell 6 nedan.

Tabell 6. Områdets samlade magasineringsförmåga med föreslagna dagvattenåtgärder.

Yta	Tillgänglig dagvattenvolym (m ³)	Dimensionerat regndjup (mm)
Grönt tak	58	24
Växtbäddar som alternativ till grönt tak	52	24
Växtbäddar	38	24
Svackdike	21	27
Torrdamm	27	24
Totalt	144	-
Krav	144	24 mm per enhet

Då dagvattenlösningarna ligger inom fastighetsgränsen ska fastighetsägaren ansvara för skötsel av samtliga anläggningar och deras respektive ledningar som ansluter till Roslagsvattens serviser.

Dagvattenflöden

De dimensionerade flödena från planområdet ökar efter exploatering. Planområdet genererar i dagsläget ett dimensionerat flöde som motsvarar 119 l/s vid ett 10-min 10-årsregn. Detaljplanen skulle leda till ett dimensionerande flöde om 171 l/s. Detta kan förklaras med en något förändrad markanvändning där både tak- och parkeringsyta ökar, vilket bidrar till ökningen av det dimensionerade flödet. SMHI förutspår mer intensiva regn i framtiden vilket kommer att leda till ökade dimensionerade flöden. För att minimera framtida översvämningrisker tar flödesberäkningarna efter exploatering därför hänsyn till ett klimatpåslag om 25 %, vilket leder till att de dimensionerat flöde ökar ytterligare efter exploatering. För planerad exploatering avser beräkningarna flöden utan LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten). Med föreslagna dagvattenåtgärder genererar området ett dimensionerande flöde på totalt 68 l/s, vilket motsvarar en minskning med 43 % jämfört med dagsläget. På så sätt kommer inte markavvattningsföretaget påverkas med ytterligare flöden av exploateringen.

Föroreningar

Planerad exploatering får inte leda till en försämring av vattenkvaliteten i recipienten eller äventyra dess möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna. I föreliggande dagvattenutredning har föroreningsbelastningen för befintlig situation jämförts med föroreningsbelastning efter planerad exploatering, med- och utan dagvattenåtgärder

Målsättningen har varit att dimensionera reningsanläggningar på kvartersmark som lokalt omhändertar och renar dagvattnet så att ingen belastningsökning sker i fallet efter exploatering med hållbara dagvattenlösningar. Särskild hänsyn har tagits till de ämnen som recipienten är känslig för – fosfor, kvicksilver, kväve, PBDE och TBT. För att få en bra uppfattning av hur en recipient påverkas av en exploatering behöver

man titta på förorenande ämnens totala belastning (kg/år), se Tabell 7. Genom att studera föroreningsbelastningen inkluderas både åtgärder för att reducera föroreningsmängderna genom olika reningsåtgärder och åtgärder som reducerar totala mängden avrinning.

Tabell 7. Beräknad föroreningsbelastning före exploatering, efter exploatering utan LOD-lösningar och efter exploatering med föreslagna LOD-lösningar. Rödmarkerade siffror visar att belastningen blir högre än dagsläget, grönmärkade siffror att belastningen blir lägre än dagsläget och svarta siffror oförändrad belastning.

Ämne	Enhet	Före exploatering	Efter exploatering – utan LOD	Efter exploatering – med LOD
P	kg/år	0.33	0.37	0.31
N	kg/år	4.5	4.9	4.3
Pb	kg/år	0.06	0.07	0.02
Cu	kg/år	0.08	0.1	0.05
Zn	kg/år	0.3	0.4	0.1
Cd	kg/år	0.002	0.002	0.0004
Cr	kg/år	0.03	0.04	0.02
Ni	kg/år	0.03	0.04	0.01
Hg	kg/år	0.0001	0.0001	0.00008
SS	kg/år	290	350	96
Olja	kg/år	1.5	1.8	0.6
PAH16	kg/år	0.007	0.008	0.004
BaP	kg/år	0.0001	0.0002	0.00006
PBDE	kg/år	0.000002	0.000002	0.000001
TBT	kg/år	0.000007	0.000008	0.000004
As	kg/år	0.01	0.011	0.005

Beräkningarna visar att exploateringen medför en generell ökning av föroreningsbelastningen. För att minska den framtida belastningen måste därför hållbara reningsåtgärder vidtas. Efter föreslagna reningsåtgärder minskar belastningen av samtliga förorenande ämnen jämfört med dagsläget. Belastningen av de för recipienten viktiga ämnena kvicksilver, PBDE, TBT och Arsenik minskar med 20 %, 50 %, 40 % respektive 50 %. Förutsatt att allt dagvatten avrinner genom de föreslagna reningslösningarna kommer dagvattnet från fastigheten vara renat och inte belasta krongdiken eller recipienten Trälhavet. Miljö kvalitetsnormer för vatten i vattenförekomsten Trälhavet kommer på så sätt inte påverkas negativt gällande ekologisk och kemisk status.

Avfall

Hantering av avfall sker inom kvartersmark och hushållsavfall hämtas av entreprenör anlitad av Roslagsvatten AB. Avfallshanteringen ska placeras så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor minimeras vid tillträde och transporter. Lastzon för sophämtning ska om möjligt samordnas med eventuella varutransporter. Avfallsbehållare och dylikt placeras och skärmas av och utformas med omsorg för att inte exponeras mot besökare av området.

Energiförsörjning

Området elförsörjs idag genom E.ON, elledningar finns längsmed Rallarvägen och ny bebyggelse kan ansluta till dessa.

Planområdet ligger utanför fjärrvärmenätet men E.ON Värme har idag fjärrvärmeledningar i Rallarvägen i direkt anslutning till aktuell fastighet och möjlighet till anslutning till fjärrvärmenätet finns.

Tele- och IT-infrastruktur

Planområdet ligger inom utbyggt område för fiber med befintliga ledningar i Rallarvägen, ny bebyggelse kan ansluta till dessa.

Skanova AB har markbelagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova AB önskar att teleanläggningarna lämnas på befintliga platser i den mån det är möjligt. I det fall befintliga teleledningar behöver flyttas på grund av detaljplanens genomförande bekostas det av Exploatören.

Hälsa och säkerhet

Skred, ras och sättningsbenägenhet

Planområdet ligger inte inom utpekat riskområde för ras eller skred.

Då marken i planområdet huvudsakligen består av jordarten lera föreslår Sweco geotekniska undersökning (Geotekniskt PM, Sweco, 2018-09-03) att byggnaderna grundläggs med spetsbärande pålar. Pålarna kan antas nedtränga till berg. Vid dimensionering av pålarna tillämpas angivna materialparametrar i utredningen ovan. Pålarna dimensioneras för negativ mantelkohesion. Byggnaden ska förses med normal dränering.

Om mark läggs på ungefär samma nivå som nuvarande bedöms endast små sättningar uppkomma. Markarbeten inom fastigheten måste utföras så att risken för sättningar eller andra skador på väg 276 förhindras.

Översvämning och erosion

Efter genomförande av föreslagna åtgärder i plan- och genomförandebeskrivning finns inte risk för översvämning eller erosion inom planområdet.

Förorenad mark

Då delar av marken är utfylld med okända massor har jordanalyser tagits i sex provpunkter. Resultatet från analyserna (Rapport – Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sweco, 180926) visar på att jordmassorna innehåller föroreningar och endast är lämpliga för mindre känslig markanvändning (MKM). Då framtida användning kommer att utgöras av handel och kontor klarar massorna gällande riktvärden och kan således ligga kvar inom planområdet. Förorenade massor får inte återanvändas utanför området utan godkänd anmälan. Om förorenade överskottsmassor lämnar området måste de tas till en godkänd mottagningsanläggning för förorenade massor.

Delar av marken är sulfidhaltig och skyddsåtgärder behöver vidtas i samband med schakt nedåt i marken och vid uppläggning av massor för att hindra utsläpp av surt lakvatten. Sulfidhaltiga överskottsmassor får endast lämnas till en godkänd mottagare med tillstånd att ta emot icke inert avfall.

Radon

I samband med planarbetet har risken för radon inte utretts närmare och en risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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 och fastighetsägaren har då ej rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap

Detaljplanen för Runö 7:123 omfattar enbart kvartersmark.

Ansvarsfördelning

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Österåkers kommun, nedan kallad Kommunen och fastighetsägaren till Runö 7:123, nedan kallad Exploatören. Exploateringsavtalet avser reglera exploatörens åtaganden avseende ombyggnad av gång- och cykelväg vid infarterna till fastigheten Runö 7:123 på grund av ökat trafikflöde. Samt utbyggnad av gångväg till busshållplatsen längs med Svinningevägen.

Exploatören svarar för anläggande och projektering samt kostnaderna för projektering och anläggande av ombyggnationen av in- och utfarterna över gång- och cykelvägen samt utbyggnaden av gångväg mellan busshållplats och Exploateringsområdet.

De av exploatören framtagna projekteringshandlingarna för utfarterna över gång- och cykelvägen samt gångvägen mellan busshållplatsen och Exploateringsområdet ska innan anläggande skriftligen godkännas av Kommunens Infrastruktur och anläggningsavdelning.

Exploatören har det ekonomiska och administrativa ansvaret för utbyggnad av kvartersmark i enlighet med detaljplanen, de tecknade avtalen samt dess bilagor.

Exploatören ansvarar och bekostar de skyddsåtgärder och efterbehandling av mark som erfordras inom Exploateringsområdet på grund av förorenade uppfyllnadsmassor och sulfidlera.

Sammanställning av planens konsekvenser

Ekologiska konsekvenser

Vid behovsbedömningen konstaterades det att planförslaget inte kommer medföra betydande miljöpåverkan. Ur ekologiskt perspektiv innebär det att inga naturvärden kommer att påverkas markant. Det har varken konstaterats värdefulla naturtyper eller värdefulla arter i närliggande omgivning. Inte heller några spridningssamband finns fastställda inom planområdet.

Planförslaget kommer endast att innebära en mindre ökning av andelen hårdgjorda ytor. I en dagvattenutredning framkommer det att med föreslagna fördröjningsåtgärder kommer både flödet och föroreningshalterna i dagvattnet att minska. Mer detaljerad information framkommer under rubriken "Dagvatten".

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms få positiva konsekvenser ur ett socialt perspektiv då det möjliggör nya arbetstillfällen i centrala Åkersberga där tillgången till service och kollektivtrafik anses vara relativt god. Planförslaget förväntas också bidra till en ökning av människor i rörelse i området vilket kan medverka till ökad upplevelse av trygghet på platsen.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark.

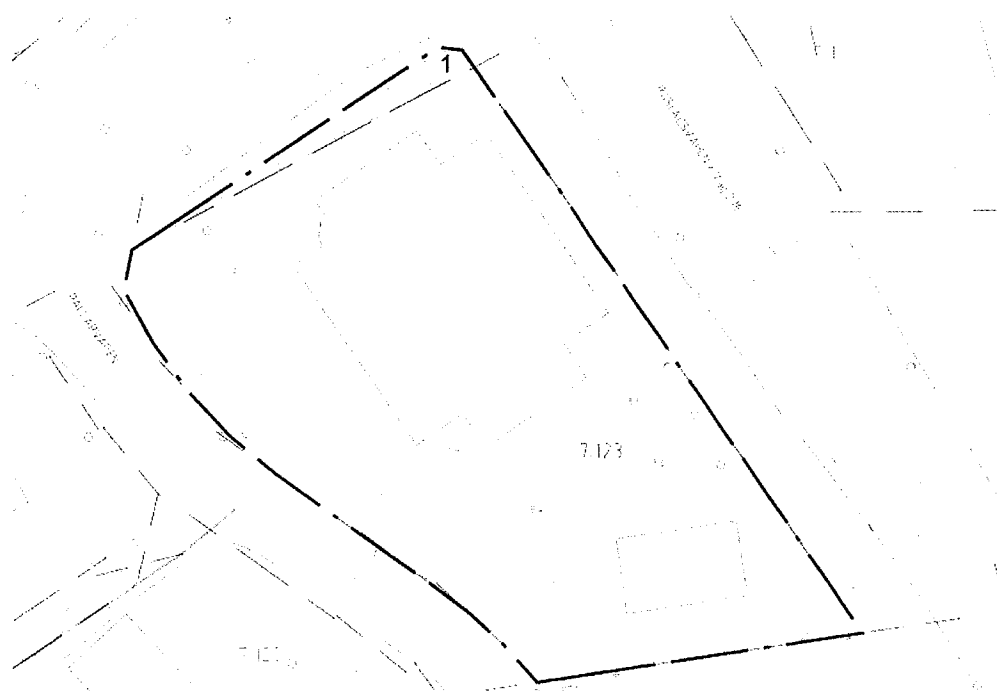
Fastighetsägarna svarar för kostnaden för iordningställandet av gång- och cykelväg och fastighetsbildningsåtgärder samt kostnader för omhändertagande av dagvatten, anslutning till allmänt VA-system och bygglov.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplaneområdet omfattas av fastigheterna Runö 7:123 och del av Runö 7:108. Del av Runö 7:108 får ändrad markanvändning från allmän plats betecknad huvudgata till kvartersmark för handel och kontor.

Fastigheten Runö 7:123 omfattas endast av kvartersmark och belastas inte av servitut eller andra nyttjanderätter. Del av fastigheten Runö 7:108 föreslås att, genom fastighetsreglering, överförs till Runö 7:123. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning. Ersättning fastställs av Lantmäteriet. Åtgärden illustreras på bild nedan, figur 11.

Exploatören svarar för kostnaderna för fastighetsbildningsåtgärder och övriga för projektet nödvändiga lantmäteriförrättningar ansöks om av Exploatören.



Figur 11. Illustration över föreslagen fastighetsbildningsåtgärd

Föreslagen fastighetsbildningsåtgärd:

Från fastighet	Till fastighet	Area
Runö 7:108	Runö 7:123	Ca 240 kvm

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av en projektgrupp på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning bestående av planarkitekt, mark- och exploateringsingenjör, trafikplanerare, miljö- och hälsoskyddsinspektör, bygglovshandläggare, översiktsplanerare, hållbarhetsstrateg, landskapsarkitekt och miljöplanerare.

Maria Bengs
Planchef

Sara Hägg
Planarkitekt

Maria Ulvsgård
T.f. Exploateringschef

Anna Wiström
Exploateringsingenjör