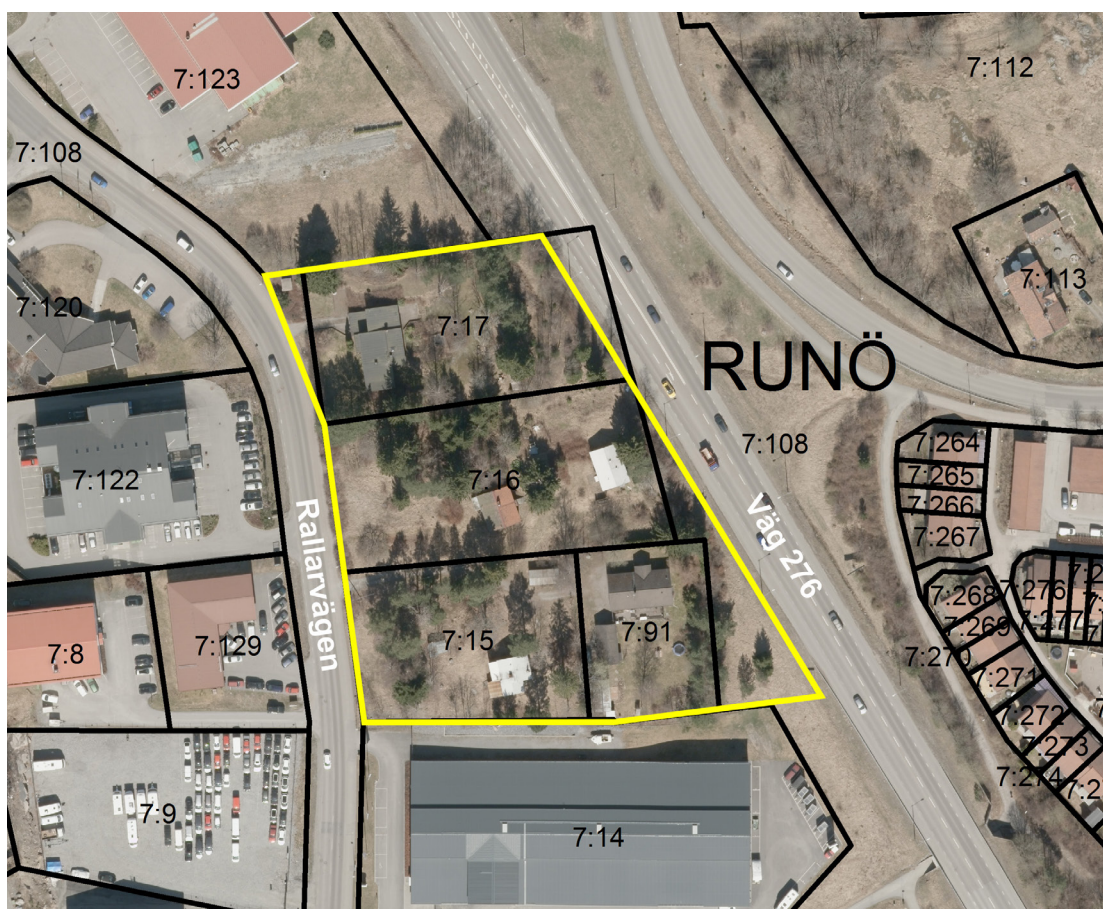


DETALJPLAN FÖR

# Runö 7:15 m.fl.

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 18 APRIL 2018 PÅ  
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER OCH ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## 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. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- PARK Park
- E<sub>1</sub> Transformatorstation
- H Detaljhandel
- K Kontor
- Z Verksamheter

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1
- Högsta nockhöjd är 11,0 meter från gatunivån på lokalgatan väster om planområdet. 4 kap 11 § 1
- Takvinkeln får vara mellan 10 och 18 grader. 4 kap 16 § 1
- Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 40 %. 4 kap 11 § 1
- Huvudentréer ska placeras mot angränsande väg väster om planområdet. 4 kap 16 § 1
- Byggnad ska placeras med gavel mot angränsande väg i väst. 4 kap 16 § 1
- Lastzon/varumottagning får ej anordnas mot angränsande väg väst eller i öst. 4 kap 13 § 1

Fönsterpartier ska prioriteras mot öst och väst och fönsterpartier ska vara brandteknisk klassade med lämplig klassning anpassad efter trafiken på angränsande väg öster om planområdet. 4 kap 16 § 1

Byggnader ska utformas med sadeltak. 4 kap 16 § 1

Längsta tillåtna fasadlängd är 65 meter och fasader ska utföras med ljus kulör. 4 kap 16 § 1

Fasad inom ett avstånd av 40 meter från angränsande väg öster om planområdet ska utföras i obrännbart material. 4 kap 16 § 1

Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt enligt planbeskrivningens avsnitt om dagvattenhantering, sida 9-10. 4 kap 16 § 1

Minst 20% av fastighetsarean ska utgöras av genomsläpplig yta för dagvattenhanteringen. 4 kap 10 §

Minst 1 träd per 10 parkeringsplatser ska finnas för dagvattenhanteringen. 4 kap 10 §

Belysning och skyltar ska utformas med omsorg och med hänsyn till områdets karaktär. Skyltar ska placeras på fasad. Högsta tillåtna höjd för skylt är 2 m. Reklamanordningar, ljusanordningar eller andra anordningar som kan inverka störande för trafikanter får inte uppföras. 4 kap 16 § 1

Luftintag får ej placeras inom 40 meter från angränsande väg öster om planområdet. 4 kap 16 § 1

Endast en körbar- in och utfart, med en maximal bredd på 7 meter, får anordnas per fastighet. Övrig sträcka mellan kvartersmark och angränsande väg i väst ska ej vara körbar. 4 kap 13 § 2

Stödmur inom 4 meter från fastighetsgräns får ej vara högre än 0,8 meter. 4 kap 16 § 1

Byggnad får inte uppföras inom 2 meter från fastighetsgräns. 4 kap 11 § 1

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap 7 §

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. 4 kap 21 §

### GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för

## Runö 7:15 m.fl.

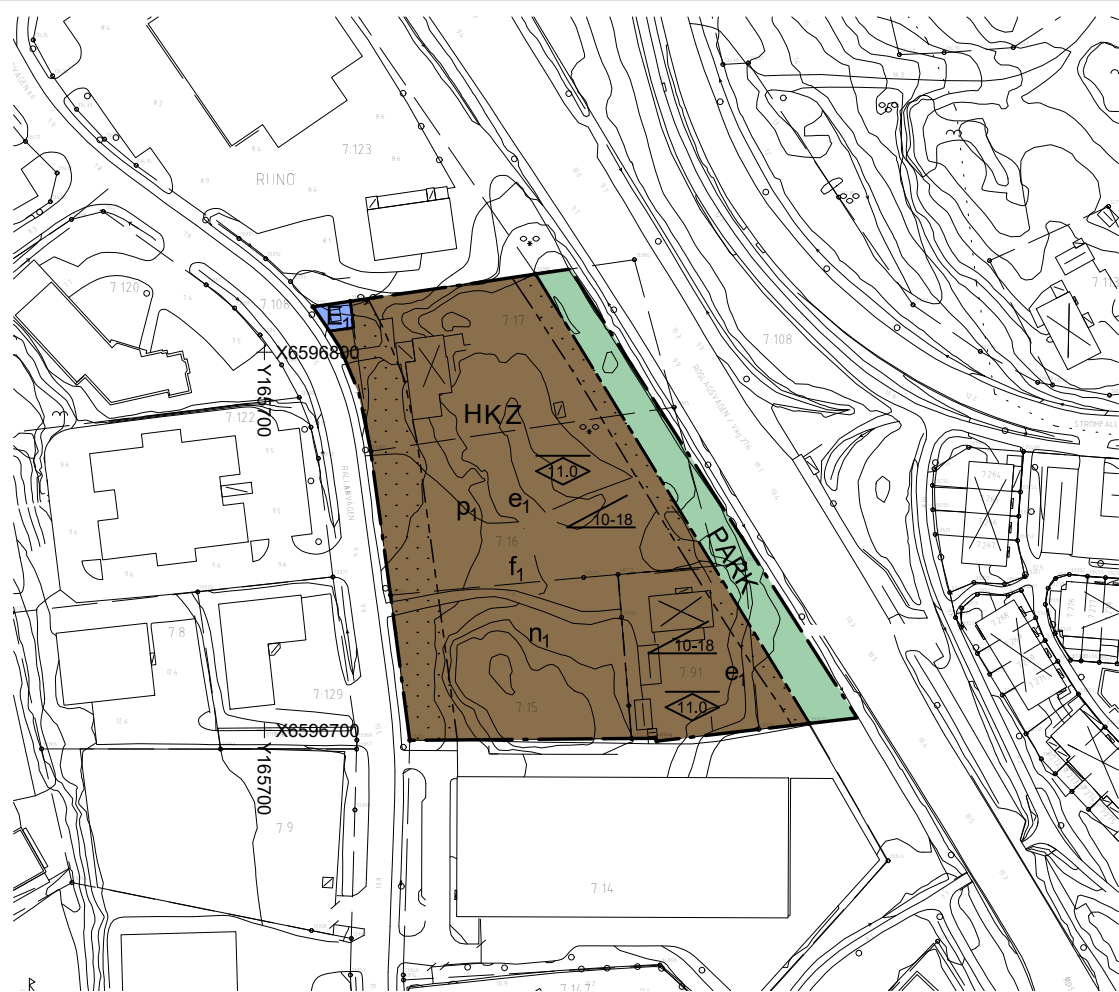
Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 17 april 2018, enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015

Maria Bengs  
Planchef

Sara Hägg  
Planarkitekt

Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum			
Instans	KF		



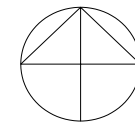
### PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Skaket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elledning
- Rullningspunkt

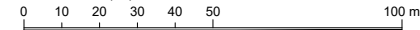
GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I APRIL 2018  
AV KART- OCH MÄTNÄTET I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00  
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH2000

Monica Theander  
Kart- och mätningsexpert



Skala 1:1000 (A1)

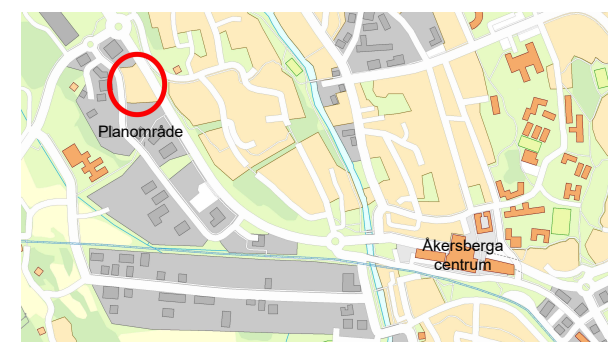


PLANKARTA



- Tomtmark - genomsläpplig yta
- Tomtmark - hårdgjord yta
- Nya byggnader
- Parkmark

ILLUSTRATION



ÖVERSIKTSKARTA

Detaljplan för **Runö 7:15 m.fl.**  
Åkersberga, 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 denna detaljplan är att möjliggöra handel, verksamheter och kontor inom berörda fastigheter då befintlig bostadsbebyggelse anses vara olämplig på grund av den omgivande bebyggelsens innehåll och karaktär, samt närheten till väg 276. Vidare är syftet att tillskapa fler verksamhetsytor inom Åkersberga samt att ge Rallarvägen en mer enhetlig karaktär genom att binda samman befintliga verksamheter norr och söder om planområdet. Målsättningen är också att skapa en väl gestaltad helhet vid infarten till Åkersbergas centrala delar som bidrar till att vara/bli en välkomnande entré till Åkersberga.

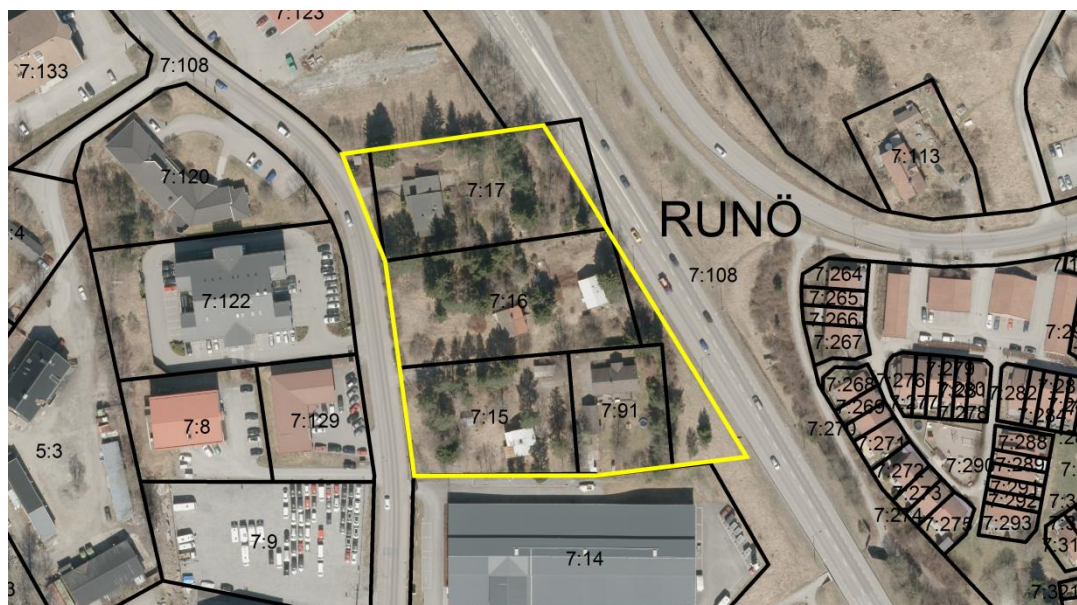


Bild 1. Planområdet och berörda fastigheter.

## 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. Området omfattar fem fastigheter som tillsammans utgör cirka 1,1 ha. I väster angränsar området till Rallarvägen och i öster till väg 276.

### Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Runö 7:15 – 7:17 och 7:91 vilka är i privat ägo, samt delar av Runö 7:108 vilken ägs av Österåkers kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Nationella och regionala intressen

Planområdet omfattar inte några nationella eller regionala intressen. Detaljplanen bedöms inte resultera i att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

### Översiktliga planer och program

Enligt kommunens översiktsplan från 2006 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. Föreslagen detaljplan anses både vara i linje med översiktsplanens intentioner att förtäta och utveckla centrala Åkersberga och stimulera arbetstillfällen samt att utveckla området Runö-Husby för verksamheter.

Det pågår för närvarande arbete med att ta fram en ny översiktsplan, som har varit på utställning under vintern 2017-2018. I förslaget pekas Åkers Runö ut som ett prioriterat utvecklingsområde i och med dess strategiska läge. Området föreslås utvecklas till en lokal knutpunkt med ett effektivare markutnyttjande. Planförslaget anses följa både den nuvarande och den övergripande inriktningen till ny översiktsplan. Då den sistnämnda inte är antagen kan dock riktlinjerna i denna komma att ändras.

### Gällande detaljplan

Området omfattas av gällande detaljplan från 1987, *Runö-Husby verksamhetsområde, etapp III*. Kvartermarken är planlagd för kontors- och bostadsändamål (Hdb), och området närmast väg 276 utgörs av allmän plats, parkmark. Planbestämmelserna anger att maximalt en fjärdedel av respektive fastighet får bebyggas.

Övriga delar av 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. Vissa undantag från gällande bestämmelser har dock medgivits vid bygglov.

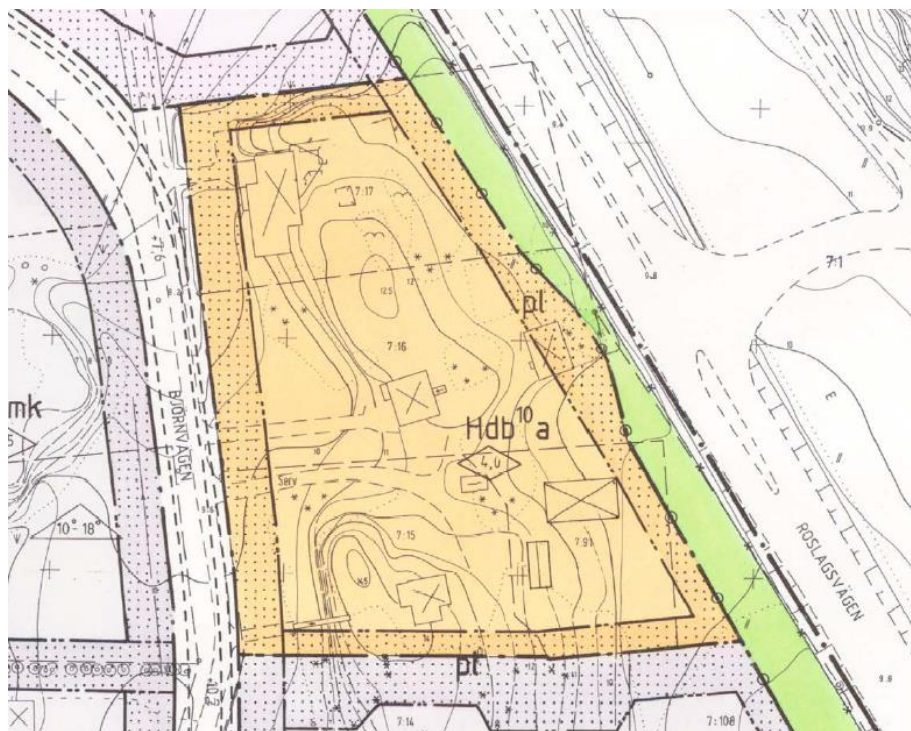


Bild 2. Utsnitt ur gällande detaljplan från 1987.

## Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har tagits fram och den sammanfattade bedömningen är att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan. Nationella, regionala och kommunala miljömål påverkas inte negativt av detaljplanen, den berör inga riksintressen och den bedöms inte medföra en risk för överskridande av gällande miljökvalitetsnormer. Detaljplanen påverkar varken regionalt eller kommunalt utpekade värdefulla natur- eller kulturmiljöer. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte aktuell och länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

Planområdet ligger på en lokal höjdpunkt mellan väg 276 och Rallarvägen, och marken inom området är kuperad med höjder som varierar från 7,5 till 14,5 meter över havet. De största variationerna ligger inom fastigheterna Runö 7:17 och 7:15. De centrala delarna inom planområdet ligger i snitt cirka 2 meter högre än Rallarvägen.

Marken inom planområdet utgörs av trädgårdsmark med barr- och lövträd och inslag av berghällar. Vegetationen är samlad kring planområdets norra gräns samt mot väg 276. Området domineras av sand i väster och normalblockig morän i öster.



Bild 3 och 4. Vegetation inom planområdet synlig från väg 276, sett från söder respektive norr.

## Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar eller kulturmiljövärden inom eller i direkt anslutning till planområdet.

## Bebyggelseområden

### *Befintlig bebyggelse och byggnadskultur*

Planområdet är bebyggt med två småhus för bostadsändamål. Byggnaderna är uppförda mellan cirka 1940-talet och 1990-talet, där vissa har visst eftersatt underhåll. Angöring till bostäderna sker från Rallarvägen och Runö 7:91 nås via väg med servitutsrätt över 7:15.



Bild 5-6. Bostadshusen inom planområdet.

Angränsande bebyggelse utanför planområdet utgörs främst av småindustri- och handelsbyggnader, varför bebyggelsen inom området skiljer sig från omgivningen. 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 väster, sydväst och söder om planområdet får bebyggas med en fjärdedel och fastigheter norr 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.

### ***Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper***

På grund av planområdets läge invid infartsvägen till Åkersberga ställs höga krav på utformning och gestaltning och bebyggelsen bör utformas för att ge ett välkomnande och positivt intryck. Kommunens ambition är att området längs Rallarvägen ska komma att utgöra ett tilltalande verksamhetsområde och planbestämmelserna ska verka för en enhetlig karaktär utmed vägen.

Med en väl gestaltad bebyggelse, trevlig belysning, mer stadsmässig gatuutformning, enhetlig gestaltning av skyltar med mera kan en sammanhållen och inbjudande entré till Åkersberga skapas.

Särskild uppmärksamhet bör ägnas de partier som ses från väg 276. Bebyggelsen ska kännetecknas av god och omsorgsfull arkitektonisk utformning och tillsammans med planteringar och skyltar bidra till ett gott helhetsintryck.

### ***Bebyggelsens placering***

Befintlig bebyggelse längs Rallarvägen ligger i regel indragen från vägen med utrymme för parkering. Ny detaljplan följer denna struktur och ett avstånd på 12 meter från Rallarvägen får därför inte förses med byggnad men för att skapa ett tydligt gaturum längs med Rallarvägen bör bebyggelsen placeras så nära detta bebyggelsefria avstånd som möjligt.

För att bidra till öppna fasader och ett tilltalande intryck mot Rallarvägen ska byggnaders huvudentréer ligga mot vägen. Byggnaderna ges en riktning tvärs vägen. Bebyggelsens entréer placeras så långt från väg 276 som möjligt med hänsyn till riskfrågorna. Detta ska dock inte medföra att fasader mot väg 276 upplevs som baksidor. Verksamheternas ”baksidor” det vill säga lastinfarter och dylikt ska placeras och utformas så att det inte exponeras mot väg 276 eller Rallarvägen.

### ***Bebyggelsens utformning***

En omsorgsfull arkitektonisk utformning eftersträvas. Syftet är att skapa en harmonisk och väl sammanhållen karaktär för området. Val av material, detaljlösningar och färgsättning är faktorer som är karaktärsbildande för miljön.

Utgångspunkten för utformningen är i huvudsak ljusa fasader och sadeltak med en taklutning på 10-18 grader, vilket också är i enlighet med gällande detaljplaner för kringliggande bebyggelse. Taken bör vara vegetationstäckta. Vegetationstäckta tak har en positiv påverkan på dagvattenhanteringen, se sida 9. Den nya bebyggelsen ska ha en god arkitektonisk kvalitet och stora volymer bryts ner i skala med hjälp av variationer i höjd, fasadmaterial, färgsättning, fönstersättning med mera för att undvika enformighet och känslan av storskalighet. Längsta tillåtna fasadlängd är 65 meter, detta för att undvika en alltför storskalig byggnad utifall de berörda fastigheterna slås samman. Den totala byggnadsarean får maximalt utgöra 40 % av fastighetsarean och högsta nockhöjd är satt till 11 meter från gatunivån på Rallarvägen. Nockhöjden möjliggör två våningsplan. Byggnaderna ska utformas med tydliga entrépartier där verksamheterna har möjlighet att profilera sig. Fönsterpartier ska prioriteras mot Rallarvägen och väg 276.

Planområdet utgör idag en grön dunge utmed sträckan längs väg 276. En stor del av växtligheten ligger inom parkmark och det gröna inslaget går att bevara genom att behålla träd inom allmän plats. För att förstärka det gröna inslaget även inom kvartersmarken och ge framtida exploatering en grönare inramning bör dock minst 1 träd per 10 parkeringsplatser planteras eller bevaras inom kvartersmark men huvudsyftet med planteringarna är att de bidrar med positiva effekter på dagvattenhanteringen.

På grund av befintliga höjdskillnader kan det bli aktuellt med stödmurar. Inom fyra meter från fastighetsgräns får dessa inte vara högre än 0,8 meter, om högre stöd krävs ska murarna terrasseras.

### ***Skyltar och flaggspel***

Belysning och skyltar ska utformas med omsorg och med hänsyn till områdets karaktär. Antalet skyltar och flaggspel, samt storleken på dem, bör minimeras. Skyltar ska placeras på fasad och högsta tillåtna höjd för skylt är två meter. Fasadskyltar placeras medvetet på särskilt avsedda fasadpartier. Reklamanordningar, ljusanordningar eller andra anordningar som kan inverka störande för trafikanter får inte uppföras. Däremot får flaggor och pyloner finnas. Reklamskyltar får endast göra reklam för verksamheter inom aktuell fastighet och utformas enkelt och stilrent.

### ***Arbetsplatser***

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

### ***Service***

Tillgången till service för verksamheter inom planområdet bedöms vara god i och med närheten till Åkersberga centrum och handelsplatsområdet Pilstugetomten. I Åkersberga centrum finns både kommersiell och offentlig service, och inom Pilstugetomten erbjuds livsmedelsförsäljning med mera.

### ***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.

### ***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.

Då nuvarande markanvändning avviker från den i övrigt utvecklade sträckan för verksamheter längs Rallarvägen och väg 276 bedöms föreslagen detaljplan verka i rätt riktning och bidra till en mer enhetlig karaktär.



## Trafik

### *Gatunät, gång- och cykeltrafik*

Rallarvägen löper parallellt med väg 276 och ansluter i norr till Svinningevägen och i söder till väg 276. Vägen berörs av ett pågående detaljplanarbete, *Båthamnsvägens ersättning*, vilken antogs 19 juni 2017 men är överklagad. Vid ett eventuellt antagande av planen kommer en ny lokalgata att istället ansluta Rallarvägen till Stationsvägen. Planens genomförande kan komma att innebära en viss ökning i trafikmängden längs Rallarvägen.

Planområdet ligger inom ett utbyggt gång- och cykelnät som bland annat leder till Åkersberga centrum och Pilstugetomten. I och med ett eventuellt genomförande av Båthamnsvägens ersättning kommer gång- och cykelvägen till centrum att bli mer gen då den nuvarande trottoaren längs Rallarvägen kommer att ansluta till ny gång- och cykelväg längsmed tillkommande lokalgata.



Bild 7. Illustration över den pågående detaljplanen *Båthamnsvägens ersättning*.

### *Parkering, varumottagning, utfarter*

Planområdet trafikmatas från Rallarvägen där endast en in- och utfart per fastighet får anordnas, detta på grund av att trafiksäkerheten och framkomligheten längs med cykelvägen (som går längs med Rallarvägen) inte ska försämrats. In- och utfart får inte vara bredare än 7 meter och det ska inte vara möjligt att köra ut på Rallarvägen vid sidan om de, detta för att samordna trafikrörelserna vid avsedda partier (in- och utfarterna). För att undvika trafikrörelser längs övrig sträcka kan exempelvis stängsel eller plantering anordnas.

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 respektive fastighet.

Parkeringsbehovet varierar beroende på vilken typ av verksamhet som bedrivs inom planområdet men minst en parkeringsplats per 100 m<sup>2</sup> BTA bör anläggas. Planområdet är inte tänkt för en besöksintensiv verksamhet som exempelvis dagligvaruhandel.

Cykelparkeringar behöver också anläggas inom planområdet och bör då ligga väderskyddade vid huvudentré.

För att motverka att fasader mot Rallarvägen och väg 276 upplevs som baksidor ska varumottagning och lastzoner inte placeras mot gatorna, utan mellan byggnadernas långsidor.

### **Kollektivtrafik**

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 meter från planområdet. Pilstugetorget trafikeras av busslinjerna 683 och 698 som sträcker sig mellan Kulla vägskäl och Åkersberga station. Åkers Runö trafikeras av linjerna 626 (Danderyds sjukhus-Åkersberga-Ljusterö), 683 (Kulla vägskäl-Åkersberga), 685 (Kista centrum-Åkersberga station) och 698 (nattbuss Danderyds sjukhus-Österskär).

### **Farligt gods**

Väg 276 är en genomfartsled och sekundär transportled för farligt gods, vilket innebär att hänsyn till olycksrisk ska tas. Planområdet är beläget mellan 4-6 meter från väg 276 och höjdskillnaden mellan dem är i snitt cirka två meter, där planområdet ligger högre än vägen. Mellan vägen och planområdet löper ett dike.

I samband med detaljplanen för ”Pilstugetomten västra”, som även den ligger intill väg 276, togs en riskutredning daterad 2014-10-02 fram. De risker som där identifierats kopplat till väg 276 är:

- Trafikolycka med farligt gods.  
I vägavsnittet intill planområdet för Pilstugetomten västra är det främst brandfarlig vätska men även en större mängd fällningskemikalier som transporteras. Då aktuellt planområde ligger cirka 450 meter från Pilstugetomten västra antas mängden transporter vara jämförbara.
- Trafikolycka.  
Det finns en risk att ett fordon vid en trafikolycka lämnar vägbanan och kör in i planområdet, vilket skulle kunna leda till personskada eller skada på egendom.

För att minska de identifierade riskerna har ett skyddsavstånd på 20 meter från väggkant till bebyggelse införts i plankartan. Utöver detta ska fasader inom ett avstånd på 40 meter från väg 276:s mitt utformas i obrännbart material, vidare är det eftersträvanvärt att det inom denna zon inte placeras entréer och utrymningsvägar. Luftintag för ventilation får inte placeras mot väg 276. Fönsterpartier ska vara brandtekniskt klassade med lämplig klassning anpassat efter de identifierade riskerna kopplade till väg 276.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp vilket förvaltas av Österåkersvatten AB. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala V-nätet som ligger i Rallarvägen.

### **Dagvatten**

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning, daterad 2018-02-09, tagits fram av Geoveta AB. Andelen hårdgjord yta kommer att öka i och med en framtida exploatering, och det medför ökade dimensionerande dagvattenflöden och föroreningshalter. Dagvattenutredningen föreslår flera olika alternativ för att reducera flöden och föroreningar, såsom flödesmagasin, diken, torrdammar och sedumtak. Grundvattennivån inom planområdet är okänd men ligger troligtvis lägre än vid mer låglänta närområden.

Avrinning från den västra delen av planområdet sker för närvarande västerut till dagvattenledningar i Rallarvägen, medan den östra delen avvattnas mot vägdiken längs väg 276. Både ledningarna i Rallarvägen och 276:ans vägdike leder flödena till krongiket (som är en del av markavvattningsföretaget Nedre Runö-Husby) vilket leder vidare till recipienten Tunafjärden. Tunafjärden ingår i vattenförekomsten Trälhavet som uppnår måttlig ekologisk status men inte god kemisk status. Miljöproblemen utgörs av övergödning och syrefattiga förhållanden samt miljögifter. Enligt gällande miljö kvalitetsnorm ska Trälhavet nå både god ekologisk status och kemisk ytvattenstatus till år 2027.

Beräkning av dimensionerande dagvattenflöden har utgått från Svenskt Vattens rapport P110 och de förslag på åtgärder som föreslås i utredningen är:

### *Höjdsättning*

Höjdsättningen föreslås likna nuvarande situation där avrinningen delas upp till ledning i Rallarvägen och mot vägdiken längs väg 276. Markytan ska generellt planeras med fall från byggnader, gärna med en lutning på minst 1:20 inom de närmaste tre metrarna från husvägg.

### *Ytbeläggningar*

Parkeringsytor ska beläggas med genomsläppliga ytor, exempelvis rastersten, och övriga hårdgjorda ytor bör ersättas med ytbeläggning med lägre avrinningskoefficient. Max 80 % av respektive fastighet får hårdgöras.

### *Vegetationstäckta tak*

Vegetationstäckta tak skulle minska de dimensionerande flödena märkvärt jämfört med konventionella tak. Med vegetationstäckta tak och rastersten skulle flödena mot Rallarvägen minska med cirka 29 % och mot väg 276 med cirka 46 %.

### *Fördröjningsmagasin och dagvattenlösningar*

För att jämna ut flödena behöver magasinlösningar anläggas, antingen konventionella dagvattenmagasin som placeras under marknivå eller öppna lösningar såsom exempelvis svack- eller krossdiken. Då det finns begränsat med markyta att tillgå kan magasin under mark vara att föredra. Öppna dagvattenlösningar bidrar dock även till rening och det finns eventuellt utrymme för krossdiken intill Rallarvägen. Planteringar i form av växtbäddar bör anläggas längs trafik- och parkeringsytor för att samla upp, jämna ut och rena ytavrinnande dagvatten. Alternativt att hårdgjorda ytor höjdsätts så att ytavrinnande dagvatten leds till vegetationsytor runt exempelvis träd.

Vid verksamheter som medför risk för utsläpp av föroreningar till både grund- och dagvatten kan ytterligare åtgärder behöva vidtas, exempelvis installation av oljeavskiljare.



Bild 8. Avrinningsvägar efter föreslagen exploatering av planområdet, sedan bilden togs fram har mindre ändringar gjorts i situationsplanen.

Med dagvattenlösningarna växtbädd och krossdike beräknas 23 m<sup>3</sup> kunna fördröjas av växtbäddar (areabehov 70 m<sup>2</sup>) och 63 m<sup>3</sup> av krossdiken (areabehov 98 m<sup>2</sup>) för delområdet Rallarvägen. För delområdet Väg 276 beräknas 18 m<sup>3</sup> kunna fördröjas av växtbäddar (areabehov 57 m<sup>2</sup>) och 51 m<sup>3</sup> av krossdiken (areabehov 80 m<sup>2</sup>). Enligt beräknade volymer i tabell 9 i dagvattenutredningen så uppfyller dessa lösningar magasinsbehovet för delområde Rallarvägen. För delområde Väg 276 rekommenderas kompletterande lösningar så som gröna tak och rasterstensytor då magasinskapaciteten för växtbäddar och krossdike inte räcker till. Med dessa åtgärder kommer flödet från området inte att öka jämfört med den befintliga situationen. På så sätt kommer inte markavvattningsföretaget (kron diket) påverkas med ytterligare flöden.

Växtbäddar och krossdiken beräknas rena dagvatten så att föroreningarna inte överskrider gränsvärden. Förutsatt att allt dagvatten avrinner genom de föreslagna reningslösningarna kommer dagvattnet från fastigheten vara renat och inte belasta kron diket 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. Avfallshantering 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.

### ***Energiförsörjning***

Området el-försörjs idag genom E.ON, elledningar finns längsmed Rallarvägen och ny bebyggelse kan ansluta till dessa. Mellan fastigheten Runö 7:17 och Rallarvägen ligger en transformatorstation som tas med i detaljplanen och planläggs för tekniska anläggningar.

Planområdet ligger inte i anslutning till utbyggt fjärrvärmenät.

### ***Tele- och IT-infrastruktur***

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

## **Hälsa och säkerhet**

### ***Skred, ras och sättningsbenägenhet***

Planområdet ligger inte inom utpekade riskområde för ras eller skred.

### ***Översvämning och erosion***

Planområdet ligger inte inom utpekade riskområde för översvämning eller erosion.

### ***Förorenad mark***

Då delar av marken är utfylld med okända massor och tidigare byggnader inhyst oljepannor har jordanalyser tagits i tre provpunkter. Resultatet från analyserna visar på att jordmassorna innehåller föroreningar och endast är lämplig för mindre känslig markanvändning (MKM). Då framtida användning kommer att utgöras av handel, verksamheter 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.

### ***Radon***

Det föreligger alltid en risk för markradon och en eventuell förekomst inom planområdet har inte utretts. Markradon kan komma att påverka inomhusluften, vilket medför att grundkonstruktioner ska utformas radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Detaljplanen planeras att ställas ut för granskning under sommaren 2018 och enligt nuvarande tidplan beräknas detaljplanen bli antagen under hösten 2018.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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.

## Ansvarsfördelning

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Österåkers kommun, nedan kallad kommunen och Wolfram Runö sjusexton AB, nedan kallad exploatören. Exploateringsavtalet avser att reglera exploatörens åtaganden gentemot kommunen alltså hur exploateringen ska genomföras. Avtalet kommer bland annat att innehålla vem som ska ansvara för utförandet av aktuella åtgärder, däribland utförandet av byggandet av allmänna och gemensamma anläggningar. Avtalet kommer även innehålla vem som ska finansiera åtgärderna samt hur och vilka föreliggande fastighetsrättsliga åtgärder som fördelats på respektive part.

Nedan i tabellen beskrivs de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att detaljplanen ska genomföras.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Runö 7:15	Ändring av markanvändning. Den tillåtna användningen för fastigheten ändras från kontors- och bostadsändamål till handel, verksamheter och kontor.
Runö 7:16	Ändring av markanvändning. Den tillåtna användningen för fastigheten ändras från kontors- och bostadsändamål till handel, verksamheter och kontor. Utöver detta kommer en uträtning av användningsgränsen mellan den allmänna platsmarken och kvartersmarken på Runö 7:16 genomföras. Fastighetsreglering kommer att genomföras så att kommunen övertar mark från Runö 7:16 för allmän plats.
Runö 7:17	Ändring av markanvändning. Den tillåtna användningen för fastigheten ändras från kontors- och bostadsändamål till handel, verksamheter och kontor. Fastighetsreglering kommer att genomföras så att kommunen övertar mark från Runö 7:17 för allmän plats och Runö 7:17 får möjlighet att överta kvartersmark från Runö 7:108.
Runö 7:91	Ändring av markanvändning. Den tillåtna användningen för fastigheten ändras från kontors- och bostadsändamål till handel, verksamheter och kontor. Fastighetsreglering kommer att genomföras så att kommunen övertar mark från Runö 7:91 för allmän plats och Runö 7:91 får möjlighet att överta kvartersmark från Runö 7:108.
Runö 7:108	Fastighetsreglering kommer att genomföras så att kommunägda Runö 7:108 övertar mark från Runö 7:16, Runö 7:17 samt Runö 7:91 för allmän plats. Utöver detta kommer Runö 7:17 och Runö 7:91 få möjligheter att överta kvartersmark från Runö 7:108.

<b>Rättighetshavare</b>	<b>Fastighetsrättsliga konsekvenser</b>
Avtalsservitut, villa	Samtliga fastigheter inom planområdet belastas av villaservitut. Ägare till tjänande fastighet har inte rätt att bebygga sin fastighet utan tillstånd från ägaren till den härskande fastigheten. Dessa berörs inte av den kommande exploateringen.
Avtalsservitut, brunn m.m.	Fastigheten Runö 7:15 belastas med ett servitut som ger fastighet Runö 7:91 rätt att använda brunn m.m. på den tjänande fastigheten. Detta kommer inte beröras av den kommande exploateringen. Upphävande/ändring av servitutet regleras mellan avtalsparterna. Vid eventuell tvist hanteras, på uppdrag av avtalspart, ärendet av lantmäteriet.
Avtalsservitut, väg	Fastigheten Runö 7:15 belastas med ett servitut som ger fastigheten Runö 7:91 rätt att ta väg över den tjänande fastigheten. Detta servitut kan komma att behöva ändras eller flyttas i och med kommande exploatering. Eventuell ändring/upphävning av servitutet regleras mellan parterna. Uppstår tvist, hanteras på uppdrag av avtalspart, ärendet av lantmäteriet. Kommunen anmodar ändå att servitutet görs om till en gemensamhetsanläggning för att säkerställa att ägaren till 7:91 vid eventuell förändring kommer att kunna nå sin fastighet.

Exploateringsavtalet ligger detaljplanens genomförande till grund. Vad som är värt att nämna är att flertalet fastighetsägare kommer att behöva överlåta mark i anslutning med plangenomförandet med hjälp av överenskommelse om fastighetsreglering. Tecknandet av exploateringsavtalet kan dessutom komma att innebära vissa förändringar gällande användningen av servitut.

Exploatören förväntas stå för samtliga kostnader under upprättandet och genomförandet av den föreslagna detaljplanen.

## Huvudmannaskap

Exploateringsområdet består till större delen av kvartersmark, betecknat handel, kontor och verksamheter men innefattar även en del allmän plats, betecknat park. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

Det kommunala huvudmannaskapet innebär, att det är kommunen som efter iordningställande, ansvara för drift och underhåll av allmänna anläggningar inom planområdet. I denna detaljplan utgörs de allmänna anläggningarna av parkyta.

## Avtal och ekonomiska frågor

Ett exploateringsavtal avses att tecknas mellan Österåkers kommun och exploatören. Exploateringsavtalet kommer bland annat att behandla ansvars- och kostnadsfördelningen mellan parterna.

Exploatören kommer att stå för samtliga kostnader gällande detaljplanearbetet. Exploatören kommer även att svara för samtliga förrättningskostnader som uppstår i samband med genomförandet av planen. Dessutom ska exploatören samt de övriga fastigheterna inom exploateringsområdet, till kommunen, vederlagsfritt överlåta respektive mark som enligt detaljplanen betecknas allmän platsmark.

Förrättningskostnaderna samt marköverlåtelsen kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören. Angående resterande fastighetsägare kommer enbart överlåtelse av marken regleras genom överenskommelse om fastighetsreglering.

Avtalet kommer reglera in-och utfarterna till exploateringsområdet, som går över den cykelväg som finns på områdets västra sida, utmed Rallarvägen. Dessa in-och utfarter kommer att behöva anpassas till det ökade trafikflöde samt den ökade belastning av tyngre trafik som förväntas som en konsekvens av detaljplanen. Kostnaderna för ombyggnationen av in-och utfarterna ska exploatören svara för.

Respektive fastighet inom kvartersmarken i detaljplanen svarar för kostnaden för nyanslutningar och nya förbindelsepunkter vid nybebyggelse till kommunens verksamhetsområde för VA enligt vid anslutningstillfällets gällande Va-taxa.

Samtliga fastigheter svarar dessutom för respektive anslutning av inom beläget exploateringsområde till E:ON Sverige AB:s eldistributionsnät. Elledningar finns längs med väg 276. Avtal tecknas separat mellan var fastighet och eldistributör.

Dagvatten hanteras i separat dagvattenutredning.

## Sammanställning av planens konsekvenser

### *Ekologiska konsekvenser*

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Exploateringen kommer att innebära en ökning av andelen hårdgjorda ytor men tillkommande dagvattenflöde och föroreningar ska tas omhand lokalt innan det leds vidare.

### *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. Vidare är befintliga bostäder utsatta för buller som inte klarar gällande riktvärden. Delar av marken är också utfylld med okända massor, jordmassorna har visat sig innehålla föroreningar och är endast lämplig för mindre känslig markanvändning (MKM). Då framtida användning kommer att utgöras av handel, verksamheter och kontor klarar massorna gällande riktvärden och kan således ligga kvar inom planområdet. Ändrad markanvändning bedöms därmed också få positiva konsekvenser ur ett socialt perspektiv.

### *Ekonomiska konsekvenser*

Exploatören kommer att ha kostnader i enlighet med överenskommelser i exploateringsavtalet samt för utbyggnad inom kvartersmark. Exploatören bekostar även kommunens planarbete men kommer inte att ha några framtida kostnader för



drift av allmänna platser. Det kommunala huvudmannaskapet innebär fortsatta driftskostnader för kommunen för skötsel av anläggningar inom allmän platsmark.

Detaljplanen möjliggör exploatering av ett större område med ytor för handel, kontor och verksamheter. Då det föreligger en brist på verksamhetsytor inom kommunen är det ur ett ekonomiskt perspektiv positivt att mark tillgängliggörs för verksamheter, handel och kontor.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplaneområdet omfattas av fem fastigheter: Runö 7:15, Runö 7:16, Runö 7:17, Runö 7:91 samt Runö 7:108. Då tidigare detaljplan inte har genomförts planerar kommunen att genomföra nödvändiga fastighetsregleringar i samband med ny detaljplan. Detta kommer att göras genom att kommunen övertar parkmark från fastigheterna Runö 7:16–17 samt Runö 7:91. Den övertagna parkmarken kommer att ingå i den kommunägda fastigheten Runö 7:108. Utöver detta kommer fastigheterna Runö 7:17 och Runö 7:91 få möjlighet att överta kvartersmark från Runö 7:108. Åtgärderna illustreras på bilden nedan.



### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Sara Hägg och exploateringsingenjör Moa Carlback på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenheter.

Maria Bengs  
Planchef

Sara Hägg  
Planarkitekt

Fredrik Nestor  
Exploateringschef

Moa Carlback  
Exploateringsingenjör