

Förstudierapport för Runö

7:49I och Runö 7:108

Projektbeställare	Fredrik Nestor
Huvudprojektledare	Moa Carlback
Projektledare	Sara Larsson
Datum	2018-08-22
Version	I.I UTKAST
Objektnummer	80850
Diarienummer	KS 2018/0238

Innehållsförteckning

1. Bakgrund	3
1.1 Tidigare ställningstaganden	4
2. Föreslaget projekt	7
2.1 Nuvarande markanvändning.....	7
2.2 Nationella och regionala intressen	8
3.3. Planer och program.....	8
3.4 Natur- och kulturmiljö.....	9
3.5 Kommunikationer	10
3.6 Service	11
3.7 Teknisk försörjning.....	11
3. Projektets syfte och mål.....	12
4. Preliminär tidplan och kostnader.....	13
5. Risker	13
6. Förvaltningens slutsatser.....	14

I. Bakgrund

Denna förstudie omfattar fastigheten Runö 7:491 samt delar av Runö 7:108 och utgör en bilaga till beslut om planuppdrag för detaljplan. En förstudie syftar till att beskriva förslag till projekt, vilka förutsättningar som finns, utredningsbehov, genomförandefrågor etc. Ett av områdena som berörs i denna förstudie medger kontor, småindustri och handel och är idag prickat område inom detaljplanen och det andra området är parkområde. Syftet med förstudien är att undersöka möjligheten att utveckla verksamhet inom fastigheten Runö 7:491 samt delar av Runö 7:108.

Fastighetsområdet för den berörda förstudien ligger cirka 1,5 kilometer väster om Åkersberga centrum i korsningen Svinningevägen - Näsvägen, se figur 1. Runö 7:491 är cirka 0,5 ha stort.

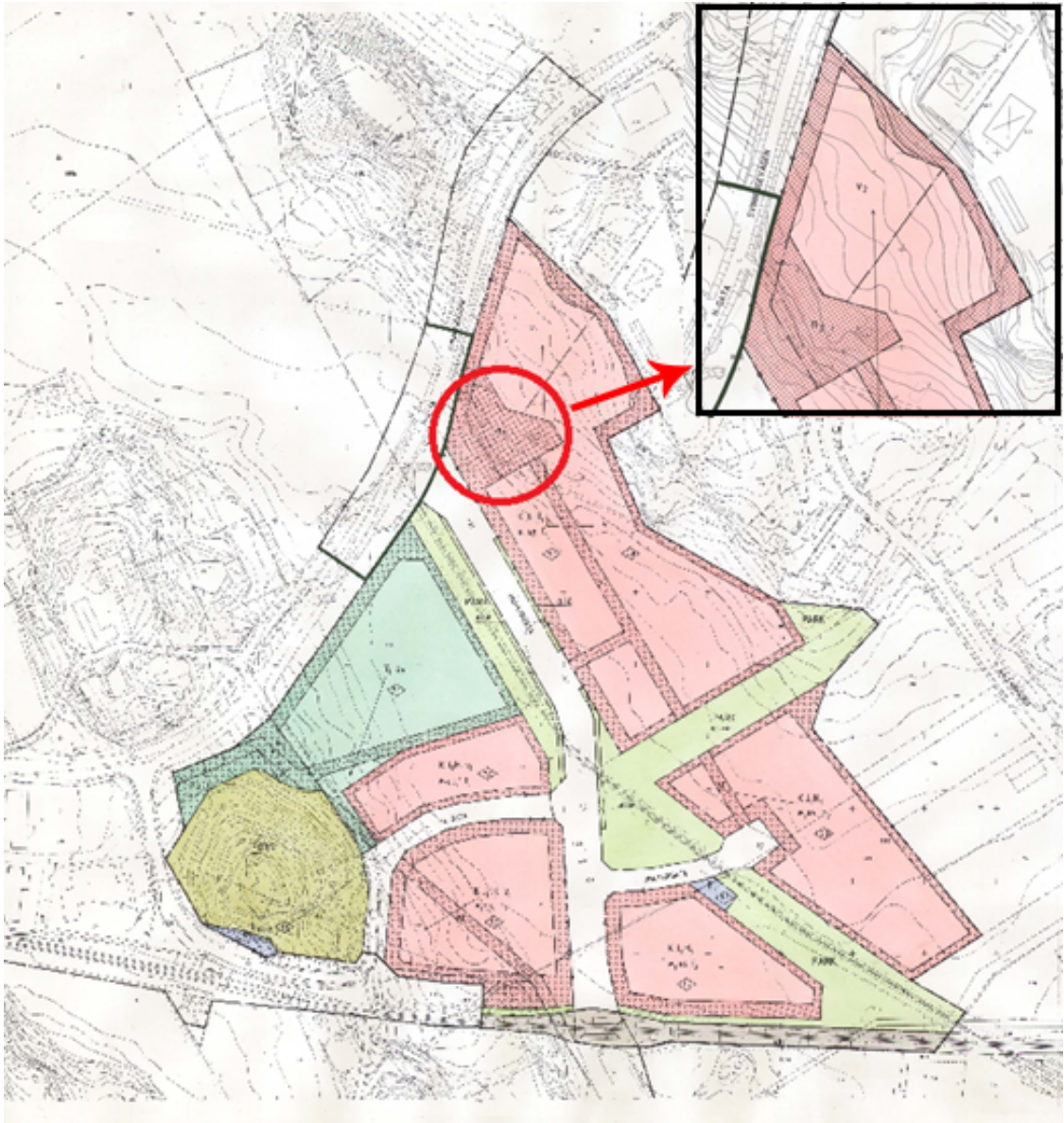


Figur 1. Orienteringskarta, Fastighetsområdet 7:491 och delar av Runö 7:108 i relation till Åkersberga centrum.

1.1 Tidigare ställningstaganden

År 1990 antogs *detaljplanen 344 - Roslagens företagspark etapp 2*, där Runö 7:491 ingår (se figur 2). Det berörda området för Runö 7:491 är rosamarkerat vilket medger kontor, småindustri och handel, dock endast verksamheter som ej anses vara störande för omgivningen. Den aktuella fastigheten är betecknad som prickad mark vilket innebär att det på området inte får anordnas några parkeringar, vegetationen ska bevaras. Att vegetationen ska bevaras grundar sig i att området enligt detaljplan ska ha en parkkaraktär, vilket innebär att bebyggelseområdena åtskiljs av parker och naturområden med rik vegetation. Genomförandetiden för detaljplanen Roslagens företagspark etapp 2 gick ut år 2005 och planen kan således planändras.

År 1988 upprättades en stadsplan för *Runö-Husby verksamhetsområde etapp 3* som avser en markanvändning av småindustri och kontor. Den aktuella fastigheten är grönmarkerat vilket medger parkområde och består av en skogbevuxen sluttning, vilken utgör ett värdefullt inslag i landskapet enligt stadsplanen.



Figur 2. Detaljplanen - 344 Roslags företagspark etapp 2 med det aktuella området inringat.



Figur 3. Stadsplan för Runö-Husby verksamhetsområde etapp 3. Det inringade området på bilden är en preliminär avgränsning av delar av Runö 7:108, den mer exakta avgränsningen ska utredas vidare.

År 2009 tecknade kommunen och Roslagsglas en överenskommelse som syftade till att kommunen skulle hjälpa Roslagsglas med en fastighet lämpad för verksamheten Roslagsglas bedriver. Samhällsbyggnadsförvaltningen ställde sig positiv till att Roslagsglas AB förvärvar delar av Runö 7:153 (KS 2016/0356). Kommunen sålde därför delar av Runö 7:153 till Roslagsglas AB, enligt överenskommelse, samtidigt som kommunen fick möjlighet att utveckla återstående del av Runö 7:153, idag Runö 7:491.

2. Föreslaget projekt

I förslagna projektet prövas en ändring av befintlig detaljplan för att möjliggöra för verksamhet inom Runö 7:491 samt delar av Runö 7:108 för att möjliggöra en fortsatt stadsmässig utveckling i ett strategiskt läge mellan Svinningevägen och Näsvägen. Dock förutsätter det att man utreder och studerar förutsättningarna för området som helhet för att få en långsiktigt hållbar utveckling och en struktur som hänger ihop med hela den framtida utvecklingen kring Åkers Runö station.

I samband med planläggning för verksamheter bör utredas lämplig markanvändning och om delar av marken eventuellt även vid behov kan planläggas för skoländamål eller bostadsändamål.

2.1 Nuvarande markanvändning

Runö 7:491 består av jordarterna berg, gnejsgranit och postglacial lera. Området är idag obebyggt, bortsett från en parkering och en komplementbyggnad (se figur 4).

Runö 7:108 består till mestadels av sandig morän och postglacial lera och området är idag obebyggt (se figur 4).



Figur 4. Karta över aktuell markanvändning på Runö 7:491 och 7:108.

2.2 Nationella och regionala intressen

Fastigheterna bedöms inte omfattas av några riksintressen eller allmänna intressen.

3.3. Planer och program

Fastigheterna Runö 7:491 och 7:108 är lokaliserad mellan Österåkers golfbana, Åkersberga centrum och Pilstugetomten inom området Åkers Runö.

Enligt Österåkers kommuns Översiktsplan för 2040 antagen juni 2018 (KS 2014/0321) är Åkers Runö ett prioriterat utvecklingsområde på grund av sitt goda strategiska läge. Området föreslås utvecklas genom ett effektivt markutnyttjande med en blandning av bostäder (små lägenheter, studentlägenheter, särskilda boenden och småhus) och verksamheter.

I ÖP 2040 anges att de centrala delarna av Åkersberga och områdena kring Roslagsbanans stationer, exempelvis Åkers Runö, ska prioriteras för planläggning och utbyggnad. Detaljplaneprogram med efterföljande detaljplaner föreslås upprättas. Närmast stationerna föreslås mötesplatser i form av torg, flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen och om möjligt arbetsplatser närmast spårområdet. Området ingår även i Sverigeförhandlingen. Vilket gör att vi bör utreda om området även eventuellt skulle kunna rymma ett antal bostäder.

Söder om väg 276 finns Pilstugetomtens handelsområde med kommersiell service, enligt den förslagna översiktsplanen för Österåkers kommun år 2040 ska detta område kopplas till Åkers Runö vid fortsatt utveckling av stationsområdet. För Pilstugetomten etapp 2 och 3 finns (KS 2017/0280) även planuppdrag för utveckling av området med en blandning av bostäder och verksamheter i bottenplan.

3.4 Natur- och kulturmiljö

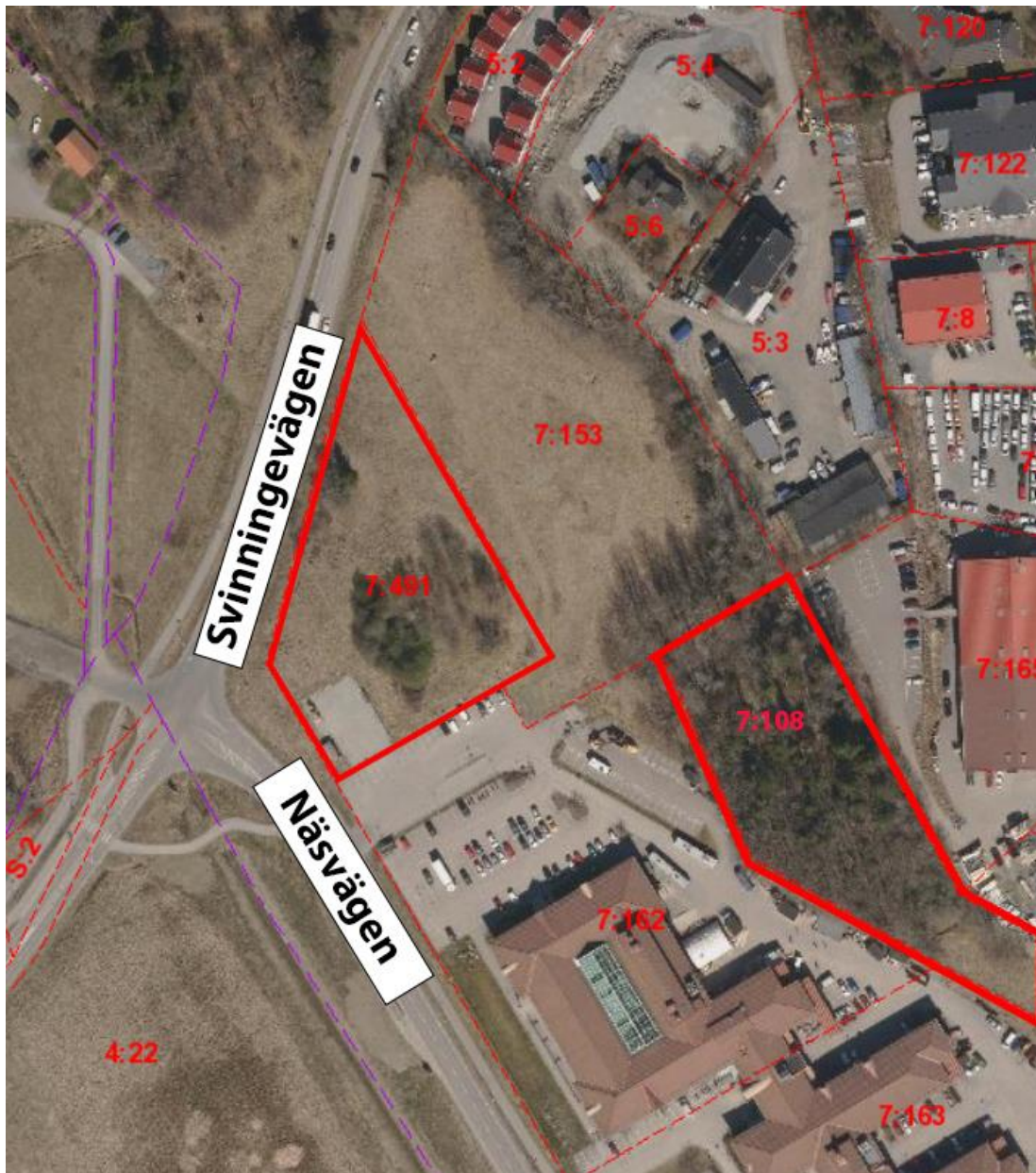
Inga kända natur- och kulturmiljöer går att finna inom den aktuella fastigheten för förstudien. Inte heller några känna fornlämningar.

Det finns emellertid fornlämningar i nära anslutning till planområdet. Väster om planområdet på samma sida av Svinningevägen som det aktuella planområdet återfinns fornlämningen Husbykullen, vilken utgör den bäst bevarade bybildningen på fastlandet i Österåkers kommun. Husbykulle innefattar en bybildning om tre gårdar med flera välbevarade tillhörande åkermark, vilken är betydelsefull för upplevelsen av en bevarad jordbruksbygd. Cirka 300 meter sydväst om planområdet återfinns en av byns gravkullar med cirka 50 stycken gravanläggningar. Lämningarna

är av en yngre järnålderskaraktär. Fornlämningarna norr och söder om Svinningevägen har ett nära samband, likaså lämningarna och landskapet.

3.5 Kommunikationer

De omkringliggande vägarna är Svinningevägen och Näsvägen, vilka är kommunala vägar, se figur 5.



Figur 5. Vägarna omkring fastighetsområdena.

På Svinningevägen, finns en busshållplats lokaliserad cirka 300 meter från planområdet, *Pilstugetorget*. Vägen trafikerar buss 683 som trafikerar sträckan

Danderyds sjukhus–Kulla vägskäl–Åkersberga station åt båda håll. Ytterligare en busshållplats ligger i närområdet, *Runö gård*, cirka 400 meter från planområdet på väg 276. Denna trafikeras även av buss 683 samt buss 685 som trafikerar sträckan Kista centrum–Åkersberga station åt båda håll. Cirka 500 meter från det aktuella planområdet ligger även en av Roslagsbanans hållplatser, *Åkers Runö* som trafikerar sträckan Östra station – Österkär i båda riktningar.

3.6 Service

Cirka 1,5 kilometer sydost om fastighetsområdena ligger centrala Åkersberga där kommersiell och offentlig service erbjuds. I det omkringliggande området bl.a. Pilstugetorget, finns handel och flera stora matvaruaffärer.

Skärgårdsgymnasiet gränsar direkt till fastighetsområdena. Cirka 500 meter väster om planområdet återfinns tre förskolor (*Fredsborgskolan*, *Föräldrakooperativet Vildvittran och Sjöbjörnens förskola*) och en grundskola (*Fredsborgskolan*).

3.7 Teknisk försörjning

Området ligger utanför Roslagsvattens verksamhetsområden, området är dock anslutet med Roslagsvattens ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten. För anslutningspunkter se figur 6. En Rännstensbrunn är även lokaliserad i direkt anslutning till området, ägd av Roslagsvatten, se figur 6.

60 meter sydväst om planområdet har stadsnätbolaget optokabel ledningar.



Figur 6. Lokalisering av Roslagsvattens ledningar och brunnar.

3. Projektets syfte och mål

Syftet med projektet är att undersöka möjligheten att utveckla verksamhet inom fastigheten Runö 7:491 samt delar av Runö 7:108. Målet är sedan att ta fram ett förslag för hur det aktuella området kan utvecklas i framtiden. För att möjliggöra detta måste en ny detaljplan över området upprättas.

4. Preliminär tidplan och kostnader

Beslut om uppdrag att ta fram förslag till detaljplan föreslås tas under hösten 2018.

Därefter kan en övergripande preliminär tidplan se ut enligt nedan:

- Samråd hösten 2019
- Granskning våren 2020
- Antagande hösten 2020

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader som uppstår vid upprättande och genomförande av detaljplan. Om planområdets avgränsning förändras så att den även innefattar allmän plats, utreds en fördelning av kostnaderna kopplade till denna under planarbetet. Kostnader i samband med planens genomförande regleras vid behov i ett exploateringsavtal.

5. Risker

Närheten till Roslagsvägen, väg 276, och Svinningevägen samt heliporten gör att en bullerutredning bör tas fram beroende på vilken markanvändning som planläggs. Markförhållandena behöver belysas med hänsyn till geologi och höjd över havet och en geoteknisk utredning behöver tas fram. Även förslag på hur hantera ev. översvämningrisker bör belysas under planarbetet samt eventuella föroreningar från tidigare markanvändning. Heliporten ligger cirka 350 meter från Runö 7:491 med in och utflygning sydväst om planområdet. Inverkan av denna bör studeras vidare i framtida planarbete

Området ligger nära stationen Åkers Runö vilken ingår i Sverigeförhandlingen som ett utvecklingsområde. Området bedöms därför behövas utredas som helhet för att få en långsiktigt hållbar utveckling och en struktur som hänger ihop med hela den framtida utvecklingen kring Åkers Runö station. Vilket eventuellt kan komma att påverka tidsplanen.

6. Förvaltningens slutsatser



Figur 7. Ortofoto med planområdet inringat.

Avgränsning

Preliminärt omfattar planområdet det prickade området på fastigheten Runö 7:491 i DPL 344 - Roslagens företagspark etapp 2, som ägs av Österåkers kommun samt delar av parkområdet i stadsplanen för Runö-Husby verksamhetsområde etapp 3, plannummer 329. Den exakta avgränsningen av området kan komma att ändras efter fortsatt undersökning av planområdet.

Kopplingar andra projekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för pilstugetomten väster etapp 2 och 3 (KS 2017/0280) som möjliggör en vidareutveckling av området med blandning av bostäder och verksamheter i bottenplan.

Vidare antog kommunfullmäktige detaljplan för Österåkers multihall den 5 mars 2018 som är lokaliserad på västra sidan av Näsvägen i anslutning till det aktuella planområdet.

Konsekvenser

Att möjliggöra för en eventuell bebyggelse på Runö 7:491 och Runö 7:108 bedöms vara i linje med gällande översiktsplanläggning. En behovsbedömning upprättas i samband med planuppdrag, då bedöms det om detaljplanen innefattar en betydande miljöpåverkan på området eller ej. I dagsläget finns inget som tyder på att planen skulle medföra någon större negativ miljöpåverkan.

Utredningsbehov

Under planarbetet bör bland annat följande frågor utredas:

- Behovsbedömning om ev. miljöbedömning
- Markföroreningar
- Dagvattenhantering
- Geoteknisk/geohydrologisk
- Avgränsning av Runö 7:108
- Behov av yta för skoländamål
- Kapacitet och utformning av korsningen Svinningevägen/Näsvägen
- Heliportens inverkan på planområdet