

Förstudierapport för

”detaljplan för ny bebyggelse mellan kanalen och Centralvägen”

(Berga 11:1, 11:19, 11:20, 11:76 mfl.)

Projektbeställare	David Lanthén
Projektledare	Maria Bengs
Datum	2016-03-16
Version	I
Projekt-, ärendenr.	KS 2016/0117-214

Innehållsförteckning

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

I. Bakgrund

Denna förstudie utgör en bilaga till tjänsteutlåtande för uppdrag att upprätta en ny detaljplan för ”ny bebyggelse mellan kanalen och Centralvägen”. Förstudien ska beskriva projektets förutsättningar, utredningsbehovet, genomförandefrågor m.m.

Det aktuella området är beläget mellan Centralvägen och Åkers kanal, strax nordväst om Åkersberga centrum, se karta nedan. Preliminärt planområde omfattar i huvudsak delar av fastigheterna del av Berga 11:1, Berga 12:1 som ägs av kommunen samt Berga 11:19, Berga 11:20 och Berga 11:76 som ägs av privata aktörer. De privata markägarna avser att bilda ett exploateringsbolag för genomförandet av projektet. Området omfattar totalt ca 6600 kvm varav kommunen äger ca hälften av marken.



Flygfoto över preliminärt planområde

I.1 Tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsens arbetsutskott tog år 2012 två beslut om att lämna positiva planbesked dels inom del av fastigheten Berga 11:20 (KS 2012/420-218) dels inom del av Berga 11:1 (KS 2012/408-250)

Fastighetsägaren till Berga 11:20 fick positivt planbesked för bostäder och handel inom fastigheten som omfattar ca 1500 kvm. Fastigheten innehåller idag ett tvåvåningshus, en grönyta och en hårdgjord yta för parkering.

Även MBA Entreprenad AB fick 2012 ett positivt planbesked för del av Berga 11:1. Området omfattade ca 0,79 ha och ansökan avsåg bostäder placerade både öster och väster om Centralvägen. Fastigheten ägs av kommunen och området utgörs idag av naturmark.

I beslutet om planbesked föreslogs att framtida detaljplan skulle omfatta Berga 11:1, Berga 11:20 samt eventuellt ytterligare fastigheter längs med kanalen för att kunna få till en bra helhetslösning. I beslutet stod även att vid ett positivt planbesked ska plan- och exploateringsenheten upprätta ett optionsavtal med exploitören.

För området på den östra sidan om Centralvägen påbörjades planarbetet ”dpl för Höjdvägen” år 2014.

År 2014 godkände Kommunstyrelsen ett förslag till markoptionsavtal (KS 2012/408-214) för en framtida försäljning av del av kommunens fastighet Berga 11:1, under förutsättning att en framtida detaljplan för området vinner laga kraft.

Markoptionsavtalet (*Markoptionsavtal Berga 11:1, KS 2014/0245*) ger intressenterna (dvs. nuvarande fastighetsägare) ensamrätt att under en begränsad tidsperiod på 2 år förhandla med kommunen om förutsättningarna för bebyggelse inom området, samt ett eventuellt framtida köp av markområdet. Intressenterna har under optionstiden rätt att driva ett projekt och ta fram en detaljplan för området tillsammans med Kommunen.

2. Föreslaget projekt

Projektet avser flerbostadshus i en skala mellan 2-4 våningar samt en utveckling av strandpromenaden. I bottenvåningen föreslås i viss omfattning lokaler för verksamheter tex. kafé, frisör eller kontor. Förhoppning finns att kunna möjliggöra någon lokal i bra läge i anlutning till kanalen som även kan fungera som en mötesplats längs strandpromenaden. Tanken är att möjliggöra en fortsättning på det befintliga gångstråket längs kanalen från de centrala delarna vid Skonaren och norrut. Projektet omfattar även en upprustning av Centralvägen till en mer stadsmässig och trafiksäker gata och möjliggöra en utbyggnad av en gång-och cykelbana längs med Centralvägen där det i dagsläget saknas.

3. Förutsättningar

3.1 Nuvarande markanvändning

Områdes nuvarande markanvändning utgörs i dagsläget av ett 2 plans hus med div. verksamheter, en grönyta och en hårdgjord yta samt två privata fastigheter med 1 plan villor på. På den aktuella sträckan saknas gångstråk längs kanalen. Längs Centralvägen finns delvis en smal trottoar men cykelbana saknas.



Foton från aktuellt område.

3.2 Nationella och regionala intressen

Delar av Åkers kanal är ett riksintresse för kulturmiljövården. Kanalen som anlades 1820-25 är den enda kvarvarande av gammal karaktär i Stockholms län.

Åkers kanal tillhör vattenförekomst Åkerström med måttlig ekologisk status. Miljöproblemen omfattas bl.a. av övergödning och kan förstärkas av fysiska förändringarna av vattenmiljön.

För viss del av området som inte är planlagt, råder strandskydd. Strandskydd återinträder i samband med att en ny detaljplan upprättas och behöver därmed upphävas inom området.

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

3.3. Gällande planer och program

Den pågående utvecklingen av Åkersberga centrum och utvidgning över Kanalstaden har haft som en utgångspunkt en stadsmässig karaktär och struktur. Detta har också markerats i kommunens översiktsplan från 2006, Skärgård och stad. Enligt översiktsplanen från 2006 utgör områdena närmast centrum och Åkers kanal en naturlig utvidgning av den tätare stadsbygden.

En ”*Vision för centrala Åkersberga*” har tagits fram som anger några grundläggande utgångspunkter för utveckling och förtätning av den centrala staden och utgör ett underlag och en vägledning för fortsatta program- och planarbeten.

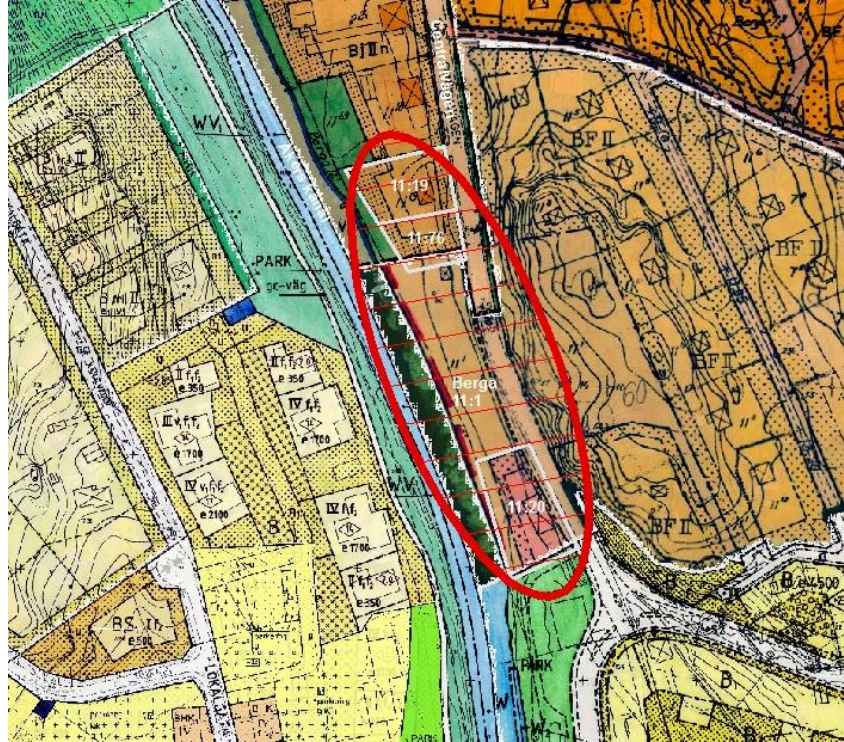
Enligt ”*Åkers kanal, Visionen om Åkersbergas framtida stadspark*”, daterad 2012-02-29, föreslås att ett gång- och cykelstråk utvecklas även på den östra sidan längs med kanalen.

I kommunens kulturmiljöprogram *I Roslagen* är Åkers kanal utpekad som viktig kulturhistorisk miljö.

Södra halvan av området omfattas av en *byggnadsplan* från 1954 (nr 60) som bl.a. medger småindustri och bostad samt allmän plats park.

Norra halvan av området omfattas av en *stadsplan för Åkersberga*,

delplan 3, från 1971 (nr. 218) och medger även där småindustri och bostadsändamål i max 2 våningar.



Kartbild över gällande planer

3.4 Natur- och kulturmiljö

Delar av Åkers kanal är ett riksintresse för kulturmiljövården. Kanalen som anlades 1820-25 är den enda kvarvarande av gammal karaktär i Stockholms län.

Området runt Åkers kanal utgör ett mycket viktigt grönstråk i Åkersberga. I kommunens grönplan nämns kanalen som en särskilt fin del av tätortens sammanhängande grönstruktur. Längs Åkers kanals västra strand från Garnsviken till Åkersberga centrum sträcker sig ett gångstråk, medan gångmöjligheterna på den östra stranden idag är begränsade. Arbete pågår för att förbättra framkomligheten etappvis även på kanalens östra strand. ("stadspark Åkers kanal")

3.5 Kommunikationer

Planområdet är beläget 700 m från Åkersberga station med både buss och tågtrafik och ca 150 m från närmaste busshållplatser på Centralvägen.

Dock finns det enbart en smal trottoar på ena sidan längs delar av Centralvägen på aktuell sträcka och det saknas cykelbana. Från fastigheterna finns det i dagsläget flera in- och utfarter från Centralvägen. Vid en exploatering behöver nya utformningar av in- och utfarter till området utredas och standarden på Centralvägen ses över.

Gångstråk längs kanalen i denna del saknas och en fortsättning behövs för att skapa större tillgänglighet till kanalen och binda ihop stråken på den östra sidan.

För Centralvägen är det kommunen som är huvudman.

3.6 Service

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

3.7 Teknisk försörjning

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

Närmaste anslutning till fjärrvärmenätet finns längs Bergavägen.

4. Projektets syfte och mål

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

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

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

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

5. Preliminär tidplan och kostnader

Planarbetet föreslås ske med utökat förfarande och föreslås påbörjas våren 2016. En preliminär tidplan kan se ut enligt följande:

Planuppdrag, utreda förutsättningar	VT 2016
Ta fram förslag och handlingar	HT 2016
Formellt samråd	VT 2017
Granskning	HT 2017
Beslut om antagande	VT 2018

Markägarna väntas stå för kostnader för upprättandet och genomförandet av föreslagen detaljplan. Planavgiften regleras vid tecknande av planeringsavtal. För allmän plats dvs. parkområdet samt vägnätet föreslås kommunalt huvudmannaskap.

6. Risker

De risker som kan tänkas finnas inom projektet listas nedan:

- Området ligger intill Åkers kanal vilket är utpekade som ett riskområde för översvämningar och bristande stabilitet enligt klimat- och sårbarhetsanalysen.
- De geotekniska förutsättningarna kan innebära en riskfaktor för genomförandet och projektekonomi.
- Inom fastighet Berga 11:20 fanns tidigare Åkersberga bil och båt AB som var en bilvårdsanläggning och bilverkstad. Eventuell risk för markföroreningar behöver utredas.
- Strandskyddet återinträder per automatik när en ny detaljplan tas fram, och behöver därmed upphävas som en del av planprocessen för delar av eller hela planområdet. Det finns risk att kommunens och länsstyrelsens syn på upphävandet skiljer sig åt.
- En bit norr om planområdet ligger Åkers kanals riksintresseområde för kulturmiljövården. Nya byggnader och anläggningar behöver utformas på ett sätt som inte påverkar riksintresset negativt.
- Överklagan av detaljplanen kan ske av berörda sakägare, vilket kan försena planprocessen.

7. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för bostäder i form av stadsmässiga flerbostadshus samt park och en utveckling av strandpromenaden inom aktuellt område.

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

Avgränsning

Planområdet omfattar preliminärt del av fastigheterna del av Berga 11:1, Berga 12:1 som ägs av kommunen samt Berga 11:19, Berga 11:20 och Berga 11:76 som ägs av privata fastighetsägare. Exakt avgränsning av planområdet behöver studeras mer i det fortsatta planarbetet. Huvudmannskapet för allmän plats inom planområdet föreslås vara kommunalt.

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

Kopplingar till andra projekt

I anslutning till området pågår programarbetet för "*Åkersberga stad – centrumområdet*".

Även *detaljplaneläggning för Höjdvägen* pågår intill områdets östra sida. Samordning bör ske bl.a. med hänsyn till gång- och cykelstråk samt ev. dagvattenhantering.

Även en etappvis utbyggnad av "*stadspark Åkers kanal*" pågår norr om planområdet.

Utredningsbehov

Under planarbetet behöver bl.a. följande frågor utredas:

- Vägnät - upprustning av Centralvägen för att förbättra standarden på aktuell sträcka, göra den mer stadsmässig och trafiksäker. För att förbättra tillgängligheten och trafiksäkerheten för gående och cyklister föreslås en gång- och cykelbana längs Centralvägens östra sida som en förlängning av nuvarande gc-bana som sammanlänkas med befintlig gc-bana längs Bergavägen samt gc-banan under broarna längs kanalen in mot centrum och vidare söderut. På västra sidan föreslås en trottoar i anslutning till den nya bebyggelsen.
- Även lämplig in- och utfart till området samt utformningen av korsningen mellan Bergavägen och Centralvägen behöver studeras.
- Buller och andra störningar från trafiken längs med Centralvägen behöver utredas.

- Strandskydd och vattenmiljö. Vid upprättande av en ny detaljplan kommer strandskyddet att behöva upphävas.
- Vattenmiljö. Planens konsekvenser på vattenmiljön behöver utredas i samband med planläggningen.
- Geotekniska förhållanden. Västra delen av området utgörs av lera samt är delvis kuperat medan östra delen utgörs av berg och är mer kuperad. Risker för ras och skred och stranderosion behöver utredas. Utredningen bör även omfatta riskerna för marksättningar, skred och ras för närboende under genomförandet av planen.
- Översvämningsrisken. Lämplig placering, höjdsättning samt utformning för att hantera risk för ev. översvämning behöver studeras.
- Utformningen och genomförandet av fortsättningen på strandpromenaden längs med kanalen behöver utredas. Strandlinjen kan eventuellt behöva erosionsskydd eller annan åtgärd beroende på hur den planerade strandpromenaden och bebyggelsen kommer att se ut. Vid projektering av eventuell grundläggning och markförstärkning bör hela området inklusive strandlinjen ses över.

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

Konsekvenser -betydande miljöpåverkan?

Förslagen bedöms inte strida mot gällande översiktliga planer och program. I samband med planuppdrag upprättas en behovsbedömning. Här sker en bedömning om detaljplanen innebär en betydande miljöpåverkan eller inte. Då planförslaget omfattar vattenverksamhet vid utbyggnad av strandpromenaden och ev. bryggor så bedöms planen preliminärt få en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas.

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