

## Ställningstagande gällande planbesked för Runö 7:68

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning av fastigheten Runö 7:68. Ansökan gäller planläggning för äldreboende eller bostadsändamål. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

### Bakgrund och nulägesbeskrivning

Fastigheten Runö 7:68 är belägen på Kvarntorpsvägen intill Runö gård, ca 1,5 km nordväst om Åkersberga centrum. Fastigheten är drygt 3800 kvm stor, sluttar i sydlig riktning och består till stor del av barr- och lövvegetation. Inom fastigheten finns ett mindre bostadshus och två små uthus. Fastigheten är i privat ägo.



Orienteringskarta. Runö 7:68 markerad med röd färg.



Runö 7:68 med omgivning.

### Föreslaget projekt

Ansökan avser planläggning av Runö 7:68 för äldreboende eller bostäder. I inskickat förslag till situationsplan redovisas ett äldreboende i fyra våningar med parkering och gårdsmark. Antalet våningar kan vid behov sänkas. Om fastigheten istället används för bostäder föreslås radhus i ansökan.

### Gällande planer

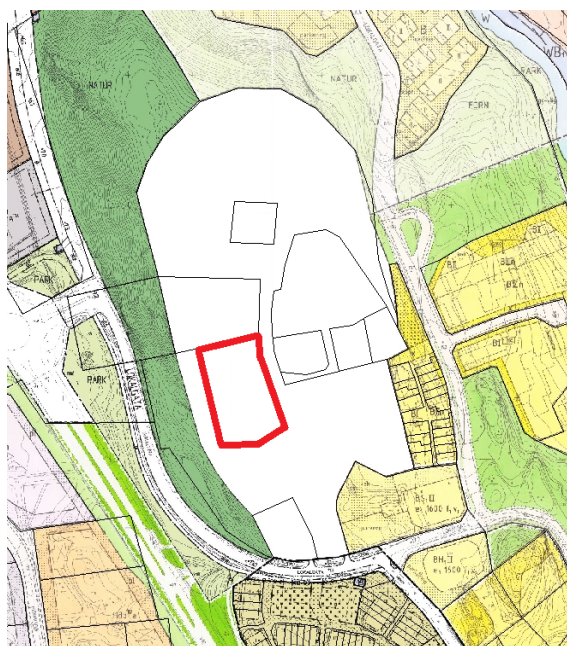
I kommunens översiktsplan från 2006 ingår fastigheten Runö 7:68 i utvecklingsområdet Centrala Åkersberga, där områdena närmast Åkerberga centrum och Åkers kanal "utgör en naturlig utvidgning av den tätare stadsbygden".

En områdesplan för Runö gård antogs av kommunfullmäktige 1982-12-13. I områdesplanen delas Runö gård in i ett flertal delområden, varav Runö 7:68 ingår i det som kallas "Runö kulturby". För kulturbyn beskrivs att "med hänsyn till miljön i området ska i samband med planläggningen prövas om omvandling med till miljön anpassad permanentbebyggelse kan ske på de ej bullerstörda tomterna längs befintlig grusväg mot f.d. Runö kvarn". I området föreslås "en komplettering av befintlig bebyggelse i Runö kulturby med bostadsbebyggelse och hantverksverksamhet av mindre omfattning med stort hänsynstagande till bevarandeaspekterna".

Ingen gällande detaljplan finns idag för Runö 7:68. Närmaste gällande detaljplan, Runö gårds norra verksamhetsområde (laga kraft 2007-07-24), är belägen ca 20 m väster om fastigheten. Den del av planen som är belägen närmast Runö 7:68 är planlagd som allmän plats (natur).



Förslag på situationsplan för äldreboende



Runö 7:68 (markerad med röd färg) i förhållande till närliggande detaljplaner och fastighetsgränser. Den vita färgen indikerar att detaljplan saknas för området.

### **Kommunikationer, offentlig och kommersiell service**

Närmaste busshållplats Runö gård är belägen ca 400 m från Runö 7:68. Hållplatsen trafikeras av bussar till och från Åkersberga, Kista och Kulla vägskal. Roslagsbanans station Åkers Runö är belägen ca 1 km sydväst om fastigheten.

Fastigheten är belägen ca 200 m från närmaste lokalbutik (Runö livs), 700 m från Pilstugetomtens handelsområde och 1,5 km från Åkersberga centrum med en blandning av offentlig och kommersiell service.

### **Riksintressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer**

Runö 7:68 berör inga riksintressen, men är belägen i närheten av Åkers kanal som är ett riksintresse för kulturmiljövården.

Fastigheten är belägen inom fornlämningsområde RAÄ Österåker 246:1, kallat Runö bytomt. Inför framtagandet av områdesplan för Runö gård genomfördes 1981 en specialinventering av bytomten, där det under 1700-talet fanns fyra gårdar. Av dessa återstår idag enbart Runö gård. Under specialinventeringen påträffades inga synliga lämningar av intresse för kulturmiljövården, däremot finns ett flertal husgrunder och terrasseringsar efter sentida fritids- och uthusbebyggelse inom området.

### **Teknisk försörjning**

Fastigheten är belägen utanför kommunens VA-verksamhetsområde. En eventuell anslutning av fastighetens spillvatten påverkar Roslagsvattens ledningssystem nedströms vid Sågvägen. Pumpstationen vid Sågvägen är i dagsläget hårt belastad och ytterligare anslutningar är därför mycket tveksamma innan åtgärder på VA-infrastrukturen sker.

### **Hälsa och säkerhet**

Runö 7:68 är relativt hårt utsatt av trafikbuller från väg 276, som ligger ca 80 m från fastigheten. Enligt den kommunövergripande bullerutredningen från 2011 ligger de ekvivalenta trafikbullervärdena inom fastigheten inom intervallet 45-60 dB(A), och med den prognosticerade trafikökningen för år 2030 ligger den västra delen av fastigheten inom intervallet 60-65 dB(A) om inga bullerdämpade åtgärder vidtas. Gällande gränsvärde för ekvivalent bullernivå vid bostadsfasad är 55 dB(A).

### **Förvaltningens slutsatser**

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 5 § ska det i planbeskedet framgå om kommunen avser inleda en planläggning. Om kommunen inte tänker inleda en planläggning så ska skälen till detta anges.

Då Runö 7:68 är belägen inom ett icke planlagt område i ett relativt centralt läge i Åkersberga så bör fastigheten inte planläggas separat utan ingå i en större detaljplan för hela Runö gård. Innan en planläggning kan påbörjas krävs dock en utbyggnad av VA-infrastrukturen i området då befintlig pumpstation för Runö är mycket ansträngd.

Området är idag till stor del bullerstört p.g.a. närheten till väg 276 och bullerfrågorna behöver utredas vidare. Flera fornlämningsområden finns vid och omkring Runö

gård och arkeologiska utredningar kommer sannolikt krävas innan planarbete och exploatering kan påbörjas. Utöver detta behöver frågor om bl.a. kulturmiljö, dagvattenhantering och huvudmannaskap utredas.

Vad gäller lämplig användning och gestaltning av bebyggelse så utreds det vid eventuell framtida planläggning.

Runö gård bedöms baserat på sitt geografiska läge vara lämpligt för framtida utveckling. Dock har området idag bristande VA-kapacitet och flera större utredningar, bl.a. gällande fornlämningar och kulturmiljö, bedöms vara nödvändiga. Av dessa anledningar ställer sig Samhällsbyggnadsförvaltningen negativ till att planlägga Runö 7:68. Detta beslut beräknas dock kunna omprövas om ca fem år då planering och utbyggnad av VA-infrastrukturen i området har kommit längre.

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef

Alexander Larsson  
Planarkitekt