

DETALJPLAN FÖR

Runö 7:15 m.fl.

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 19/4 2017 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER OCH ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:
 - Illustrationsplan
 - 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.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- PARK Park

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- E Tekniska anläggningar
- H Detaljhandel
- Z Verksamheter
- K Kontor

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e40 Största byggnadsarea (BYA) i procent av fastighetsarea (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- 0,0 Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- 00-00 Takvinkel ska ligga inom angivet spann. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- f₁ Längsta tillåtna fasadlängd är 65 meter (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₂ Fasader ska utföras med ljus kulör. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Blinkande reklam och fristående skyltar, med undantag från flaggor och pyloner, får inte förekomma.

Tekniska anläggningar får ej sticka upp över byggnadernas nockhöjd.

Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt enligt planbeskrivningens avsnitt om dagvattenhantering, sida 9-10.

Byggnader ska utformas med sadeltak. Taken ska antingen vara vegetationstäckta eller förses med takpannor eller plåt i röd kulör.

Luftintag får ej placeras mot väg 276.

Fasader inom ett avstånd av 40 meter från mitten av väg 276 ska utföras i obrännbart material.

Huvudentréer ska placeras mot Rallarvägen.

Minst 20% av fastighetsarean ska utgöras av genomsläpplig yta.

Minst 1 träd per 10 parkeringsplatser ska finnas.

Fönsterpartier ska prioriteras mot Rallarvägen och väg 276.

Endast en in- och utfart, med en maximal bredd på 7 meter, får anordnas per fastighet. Fordon ska ej kunna passera längs övrig sträcka mot Rallarvägen.

Varutmottagningslastzon får ej anordnas mot Rallarvägen eller väg 276.

Stödmurar inom 4 meter från fastighetsgräns får ej vara högre än 0,8 meter.

Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän plats. (PBL 4 kap 7 §)

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



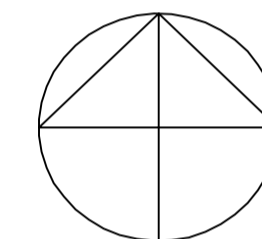
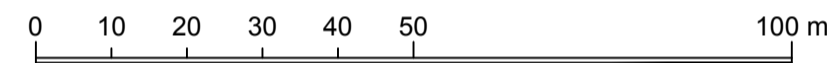
PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR

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

PRIMÄRKARTAN UPPRÄTTAD I JANUARI 2016
 AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
 KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

Katarina Nilsson
 Kart- och mätningssjönär

Skala 1:1000

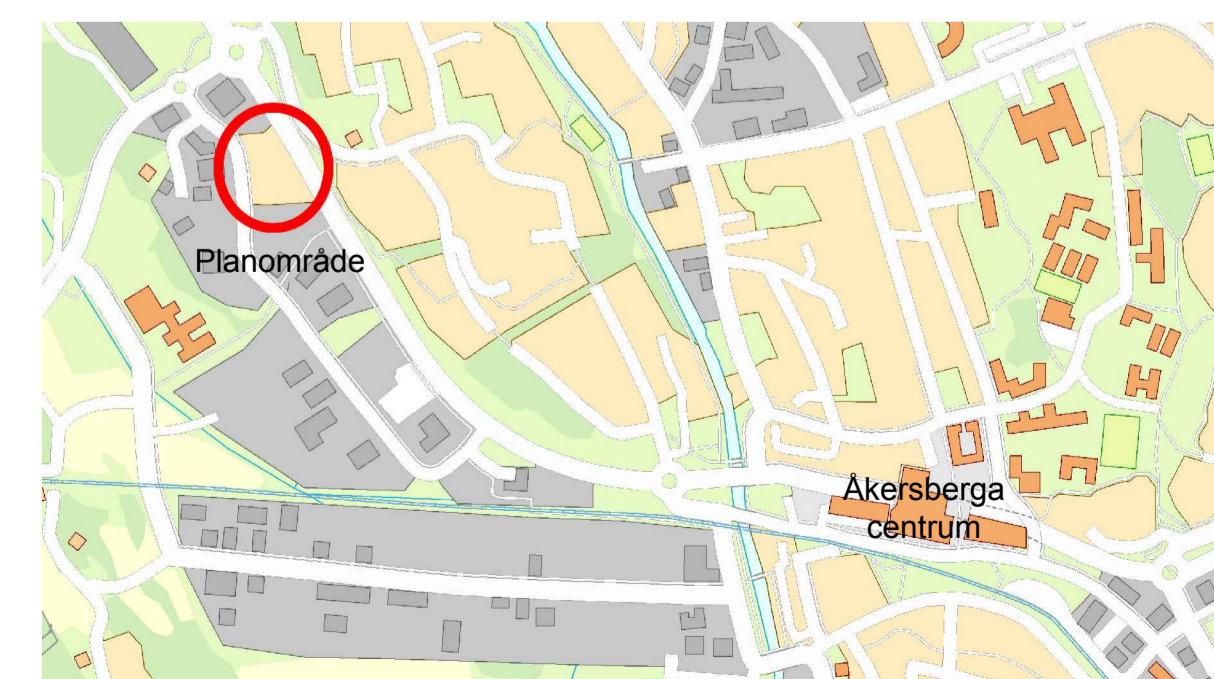


PLANKARTA



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

ILLUSTRATION



ÖVERSIKTSKARTA

Detaljplan för

Runö 7:15 m.fl.

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 19 april 2017, enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015

Maria Bengs
 Planchef

Sofia Holmgren
 Planarkitekt

Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum			
Instans	KF		

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 ny 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 mer verksamhetsytor inom Åkersberga samt att ge Rallarvägen en mer enhetlig karaktär genom att binda samman befintliga verksamheter norr och söder om planområdet.

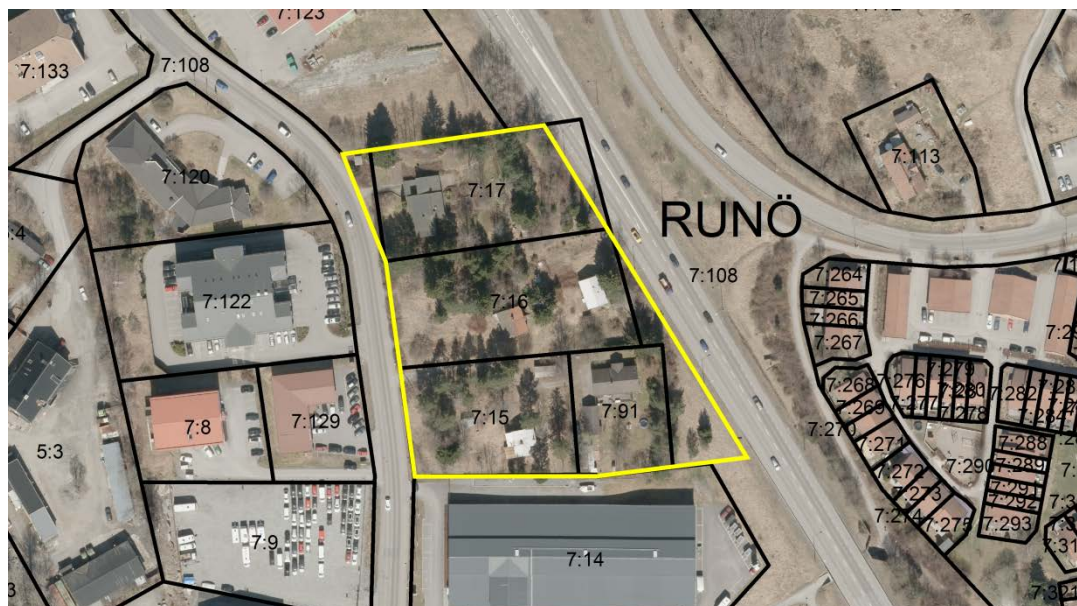


Bild 1. Planområdet och berörda fastigheter.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är lokaliserat intill väg 276 vid 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 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 utöka bebyggelsen i centrala Åkersberga och stimulera arbetstillfällena samt att utveckla området Runö-Husby för verksamheter.

Det pågår för närvarande arbete med att ta fram en ny översiktsplan och denna var utställd på samråd under våren 2017. I förslaget pekas Åkers Runö ut som ett prioriterat utvecklingsområde i och med dess strategiska läge. Området föreslås att utvecklas till en lokal knutpunkt med ett effektivare markutnyttjande och en blandning av bostäder och verksamheter. Planförslaget anses följa både den nuvarande och den övergripande inriktningen till ny översiktsplan. Då den sistnämnda ej är antagen kan dock riktlinjerna i denna komma att ändras.

Gällande detaljplan

Området omfattas av gällande detaljplan från 1987, *Runö-Husby verksamhetsområde, etapp III*. Kvartersmarken 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.

De intilliggande områdena inom 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 dessa bestämmelser har dock medgivits vid bygglov.

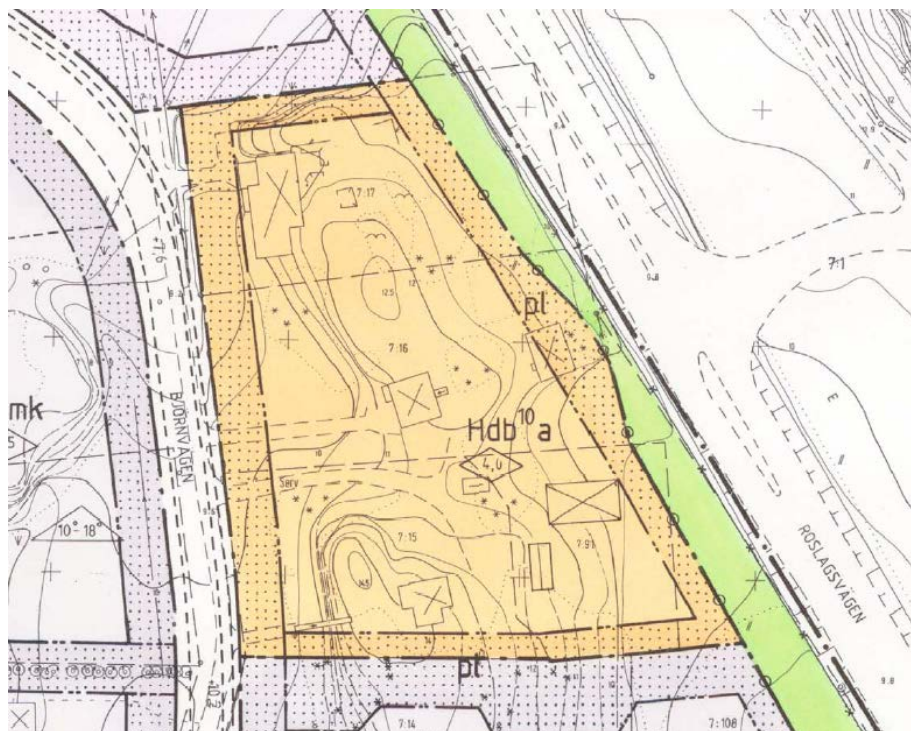


Bild 2. Utsnitt ur gällande detaljplan från 1987.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har tagits fram och den sammanfattade bedömningen är att planförslaget ej medför en betydande miljöpåverkan. Nationella, regionala och kommunala miljömål påverkas ej negativt av detaljplanen, den berör inga riksintressen och den bedöms inte medföra en risk för överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer. 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 fem småhus för bostadsändamål. Byggnaderna är uppförda mellan cirka 1940-talet och 1990-talet, där vissa lider av eftersatt underhåll. Angöring till bebyggelsen sker från Rallarvägen och Runö 7:91 nås via väg med servitutsrätt över 7:15. Bostadshus inom fastigheterna Runö 7:15 och 7:16 har fått rivningslov.





Bild 5-8. Fyra av de fem 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 just norr om planområdet får bebyggas med en tredjedel. Planbestämmelserna har till stor del följts men vissa avvikelser, exempelvis färg på tak, har medgivits i bygglov. För fastigheten Runö 7:14 har avvikelse även gjorts gällande byggnadsyta då drygt 40 % av fastigheten får bebyggas efter beslut i Byggnadsnämnden (sammanträdesprotokoll 2007-10-29 § 460). Undantag gjordes då även för taklutning samt takets kulör.

Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper

På grund av planområdets läge invid infartsvägen till Åkersberga är bebyggelsens utformning av extra betydelse. Kommunens ambition är att området längs Rallarvägen ska komma att utgöra ett tilltalande verksamhetsområde och planbestämmelserna ska verka för en mer enhetlig karaktär utmed vägen.

I enlighet med gällande detaljplan för kringliggande bebyggelse ska nya byggnader inom planområdet förses med sadeltak med en lutning mellan 10 och 18 grader. Taken ska antingen vara vegetationstäckta eller förses med takpannor eller plåt i röd kulör. Vegetationstäckta tak har en positiv påverkan på dagvattenhanteringen, se sida 10. Den totala byggnadsarean får maximalt utgöra 40 % av fastighetsarean och högsta nockhöjd är satt till 11 meter, vilket möjliggör två våningsplan. Längsta tillåtna fasadlängd är 65 meter, detta för att undvika en alltför storskalig byggnad utfall de berörda fastigheterna slås samman.

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 ej förses med byggnad.

För att bidra till öppna fasader och rörelser mot Rallarvägen ska byggnaders huvudentréer ligga mot vägen. Detta ska dock inte medföra att fasader mot väg 276 upplevs som baksidor. 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 och ge framtida exploatering en mjukare inramning ska dock minst 1 träd per 10 parkeringsplatser planteras eller bevaras inom kvartersmark. Planteringen medför även 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.



Bild 9. Illustration över planområdet sett från öst på Rallarvägen, gradängerna i gatan kan bortses från.

Skyltar och flaggspel

Blinkande reklam och fristående skyltar får inte förekomma. Däremot får flaggor och pyloner finnas. Reklamskyltar får endast göra reklam för verksamheter inom aktuell fastighet.

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.

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 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 var utställd för granskning hösten 2016. Vid ett eventuellt antagande av planen kommer en ny lokalgata att istället ansluta Rallarvägen till Stationsvägen. Planens genomförande kan komma att innebära en 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 10. Illustration över den pågående detaljplanen Båthamnsvägens ersättning.

Parkering, varumottag, utfarter

Planområdet trafikmatas från Rallarvägen där endast en in- och utfart per fastighet får anordnas. In- och utfarterna får ej vara bredare än 7 meter och övrig sträcka längs Rallarvägen ska ej vara körbar, detta för att samordna trafikrörelserna vid avsedda in- och utfarter. Parkmarken mot väg 276 medför att det ej är möjligt att anlägga in- och utfarter mot vägen.

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. Minst en parkeringsplats per 100 m² BTA bör anläggas.

För att motverka att fasader mot Rallarvägen och väg 276 upplevs som baksidor ska varumottagning och lastzoner ej placeras mot gatorna.

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 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 eftersträvansvärt att det inom denna zon ej placeras entréer och utrymningsvägar. Luftintag för ventilation får ej placeras mot 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 VA-nätet som ligger i Rallarvägen.

Dagvatten

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning, daterad 2017-02-22, 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 okänt men ligger troligtvis lägre än vid mer låglänta närområden.

Den västra delen av planområdet avvattnas för närvarande västerut till dagvattenledningar i Rallarvägen medan den östra delen avrinner mot vägdiken längs väg 276. Både ledningarna i Rallarvägen och 276:ans vägdike leder flödena till kron diket (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 ej 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.

- Vegetationstäckta tak

Vegetationstäckta tak skulle minska de dimensionerande flödena märkvärt, jämfört med konventionella tak skulle flödena mot Rallarvägen minska med cirka 19 % och mot väg 276 med cirka 44 %.

- 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 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.

- 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.



Bild 11. Avrinningsvägar efter föreslagen exploatering av planområdet, sedan bilden togs fram har mindre ändringar gjorts i situationsplanen.

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.

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 bygglovansökan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen planeras att ställas ut för samråd under sommaren 2017 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 kommunen, Österåkers vatten AB och exploatören. Exploateringsavtalet avser att reglera exploatörens åtaganden

gentemot kommunen och Österåkers vatten AB för ändring av markanvändning inom detaljplanen. Exploatören förväntas stå för samtliga kostnader under upprättandet och genomförandet av den föreslagna detaljplanen.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar framför allt kvartersmark men även allmän platsmark i form av park, för vilken det är kommunalt huvudmannaskap. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som har det generella ansvaret för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark.

Avtal och ekonomiska frågor

Österåkers kommun och exploatören avser att upprätta ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas. I upprättat planeringsavtal samt i kommande exploateringsavtal regleras ansvaret för kostnader för anläggningar inom såväl kvarters- som allmän platsmark. Kostnaderna ska i sin helhet bäras av exploatören. Samtliga fastighetsbildningsåtgärder inom området bekostas av exploatören.

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 ej klarar gällande riktvärden.

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 driftkostnader för kommunen för skötsel av anläggningar inom allmän platsmark.

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.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna inom planområdet

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 möjlighet att överta kvartersmark från Runö 7:108.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för övriga rättighetshavare inom planområdet

Rättighetshavare	Fastighetsrättsliga konsekvenser
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 men det bör utredas om servitutet fortfarande är aktuellt då planområdet omfattas av kommunalt VA.
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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Sofia Holmgren och exploateringsingenjör Donald Jensen på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenheter.

Maria Bengs
Planchef

Sofia Holmgren
Planarkitekt

Fredrik Nestor
Exploateringschef

Donald Jensen
Exploateringsingenjör

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 ny 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 mer verksamhetsytor inom Åkersberga samt att ge Rallarvägen en mer enhetlig karaktär genom att binda samman befintliga verksamheter norr och söder om planområdet.

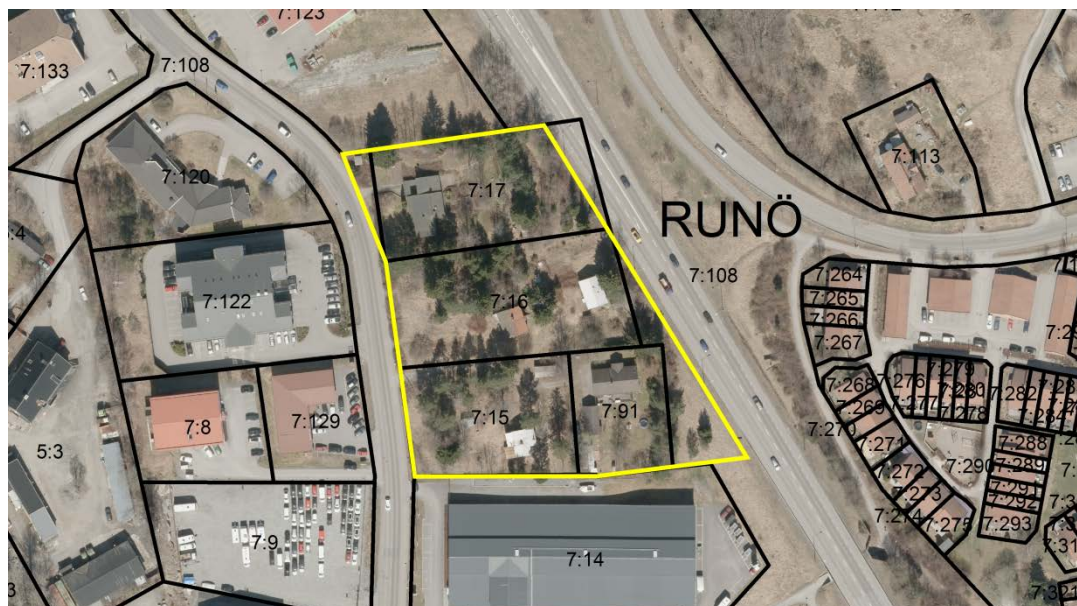


Bild 1. Planområdet och berörda fastigheter.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är lokaliserat intill väg 276 vid 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 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 utöka bebyggelsen i centrala Åkersberga och stimulera arbetstillfällena samt att utveckla området Runö-Husby för verksamheter.

Det pågår för närvarande arbete med att ta fram en ny översiktsplan och denna var utställd på samråd under våren 2017. I förslaget pekas Åkers Runö ut som ett prioriterat utvecklingsområde i och med dess strategiska läge. Området föreslås att utvecklas till en lokal knutpunkt med ett effektivare markutnyttjande och en blandning av bostäder och verksamheter. Planförslaget anses följa både den nuvarande och den övergripande inriktningen till ny översiktsplan. Då den sistnämnda ej är antagen kan dock riktlinjerna i denna komma att ändras.

Gällande detaljplan

Området omfattas av gällande detaljplan från 1987, *Runö-Husby verksamhetsområde, etapp III*. Kvartersmarken 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.

De intilliggande områdena inom 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 dessa 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 ej medför en betydande miljöpåverkan. Nationella, regionala och kommunala miljömål påverkas ej negativt av detaljplanen, den berör inga riksintressen och den bedöms inte medföra en risk för överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer. 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 fem småhus för bostadsändamål. Byggnaderna är uppförda mellan cirka 1940-talet och 1990-talet, där vissa lider av eftersatt underhåll. Angöring till bebyggelsen sker från Rallarvägen och Runö 7:91 nås via väg med servitutsrätt över 7:15. Bostadshus inom fastigheterna Runö 7:15 och 7:16 har fått rivningslov.





Bild 5-8. Fyra av de fem 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 just norr om planområdet får bebyggas med en tredjedel. Planbestämmelserna har till stor del följts men vissa avvikelser, exempelvis färg på tak, har medgivits i bygglov. För fastigheten Runö 7:14 har avvikelse även gjorts gällande byggnadsyta då drygt 40 % av fastigheten får bebyggas efter beslut i Byggnadsnämnden (sammanträdesprotokoll 2007-10-29 § 460). Undantag gjordes då även för taklutning samt takets kulör.

Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper

På grund av planområdets läge invid infartsvägen till Åkersberga är bebyggelsens utformning av extra betydelse. Kommunens ambition är att området längs Rallarvägen ska komma att utgöra ett tilltalande verksamhetsområde och planbestämmelserna ska verka för en mer enhetlig karaktär utmed vägen.

I enlighet med gällande detaljplan för kringliggande bebyggelse ska nya byggnader inom planområdet förses med sadeltak med en lutning mellan 10 och 18 grader. Taken ska antingen vara vegetationstäckta eller förses med takpannor eller plåt i röd kulör. Vegetationstäckta tak har en positiv påverkan på dagvattenhanteringen, se sida 10. Den totala byggnadsarean får maximalt utgöra 40 % av fastighetsarean och högsta nockhöjd är satt till 11 meter, vilket möjliggör två våningsplan. Längsta tillåtna fasadlängd är 65 meter, detta för att undvika en alltför storskalig byggnad utfall de berörda fastigheterna slås samman.

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 ej förses med byggnad.

För att bidra till öppna fasader och rörelser mot Rallarvägen ska byggnaders huvudentréer ligga mot vägen. Detta ska dock inte medföra att fasader mot väg 276 upplevs som baksidor. 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 och ge framtida exploatering en mjukare inramning ska dock minst 1 träd per 10 parkeringsplatser planteras eller bevaras inom kvartersmark. Planteringen medför även 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.



Bild 9. Illustration över planområdet sett från öst på Rallarvägen, gradängerna i gatan kan bortses från.

Skyltar och flaggspel

Blinkande reklam och fristående skyltar får inte förekomma. Däremot får flaggor och pyloner finnas. Reklamskyltar får endast göra reklam för verksamheter inom aktuell fastighet.

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.

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 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 var utställd för granskning hösten 2016. Vid ett eventuellt antagande av planen kommer en ny lokalgata att istället ansluta Rallarvägen till Stationsvägen. Planens genomförande kan komma att innebära en 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 10. Illustration över den pågående detaljplanen Båthamnsvägens ersättning.

Parkering, varumottag, utfarter

Planområdet trafikmatas från Rallarvägen där endast en in- och utfart per fastighet får anordnas. In- och utfarterna får ej vara bredare än 7 meter och övrig sträcka längs Rallarvägen ska ej vara körbar, detta för att samordna trafikrörelserna vid avsedda in- och utfarter. Parkmarken mot väg 276 medför att det ej är möjligt att anlägga in- och utfarter mot vägen.

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. Minst en parkeringsplats per 100 m² BTA bör anläggas.

För att motverka att fasader mot Rallarvägen och väg 276 upplevs som baksidor ska varumottagning och lastzoner ej placeras mot gatorna.

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 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 eftersträvansvärt att det inom denna zon ej placeras entréer och utrymningsvägar. Luftintag för ventilation får ej placeras mot 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 VA-nätet som ligger i Rallarvägen.

Dagvatten

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning, daterad 2017-02-22, 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 okänt men ligger troligtvis lägre än vid mer låglänta närområden.

Den västra delen av planområdet avvattnas för närvarande västerut till dagvattenledningar i Rallarvägen medan den östra delen avrinner mot vägdiken längs väg 276. Både ledningarna i Rallarvägen och 276:ans vägdike leder flödena till kron diket (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 ej 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.

- Vegetationstäckta tak

Vegetationstäckta tak skulle minska de dimensionerande flödena märkvärt, jämfört med konventionella tak skulle flödena mot Rallarvägen minska med cirka 19 % och mot väg 276 med cirka 44 %.

- 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 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.

- 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.



Bild 11. Avrinningsvägar efter föreslagen exploatering av planområdet, sedan bilden togs fram har mindre ändringar gjorts i situationsplanen.

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.

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 bygglovansökan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen planeras att ställas ut för samråd under sommaren 2017 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 kommunen, Österåkers vatten AB och exploatören. Exploateringsavtalet avser att reglera exploatörens åtaganden

gentemot kommunen och Österåkers vatten AB för ändring av markanvändning inom detaljplanen. Exploatören förväntas stå för samtliga kostnader under upprättandet och genomförandet av den föreslagna detaljplanen.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar framför allt kvartersmark men även allmän platsmark i form av park, för vilken det är kommunalt huvudmannaskap. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som har det generella ansvaret för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark.

Avtal och ekonomiska frågor

Österåkers kommun och exploatören avser att upprätta ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas. I upprättat planeringsavtal samt i kommande exploateringsavtal regleras ansvaret för kostnader för anläggningar inom såväl kvarters- som allmän platsmark. Kostnaderna ska i sin helhet bäras av exploatören. Samtliga fastighetsbildningsåtgärder inom området bekostas av exploatören.

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 ej klarar gällande riktvärden.

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 driftkostnader för kommunen för skötsel av anläggningar inom allmän platsmark.

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.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna inom planområdet

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 möjlighet att överta kvartersmark från Runö 7:108.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för övriga rättighetshavare inom planområdet

Rättighetshavare	Fastighetsrättsliga konsekvenser
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 men det bör utredas om servitutet fortfarande är aktuellt då planområdet omfattas av kommunalt VA.
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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Sofia Holmgren och exploateringsingenjör Donald Jensen på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenheter.

Maria Bengs
Planchef

Sofia Holmgren
Planarkitekt

Fredrik Nestor
Exploateringschef

Donald Jensen
Exploateringsingenjör