

DETALJPLAN FÖR

# RUNÖ 7:15 M.FL.

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 18 APRIL 2018 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

REV. 26 NOVEMBER 2019



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER OCH ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**ANTAGANDEHANDLING**



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 detaljplanen 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. Även i gällande detaljplan beskrivs att en omvandling från bostadsändamål till kontor i befintliga och nya byggnader bör i första hand eftersträvas i genomförandet. 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.

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Runö 7:15 – 7:17 och 7:91, samt delar av Runö 7:108 vilken ägs av Österåkers kommun. Runö 7:15 ägs av Wolfram Runö sjufemton AB, Runö 7:16 av Wolfram Runö sjusexton AB, Runö 7:91 av Swedeport i Täby AB och Runö 7:17 av en privatperson.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Nationella och regionala intressen

Planområdet omfattar inte några nationella eller regionala intressen. Detaljplanen bedöms inte försämra möjligheten att uppnå MKN.

### Översiktliga planer och program

I kommunens översiktsplan från 2018 pekas området kring Åkers Runö ut som ett prioriterat utvecklingsområde i och med dess strategiska läge. Området föreslås utvecklas till en lokal knutpunkt med ett effektivare markutnyttjande. Föreslagen detaljplan anses vara i linje med översiktsplanens intentioner.

### Gällande detaljplan

Området omfattas av gällande detaljplan från 1987, *Runö-Husby verksamhetsområde, etapp III (dpl 329)*. Kvartersmarken är planlagd för kontors- och bostadsändamål (Hdb), och området närmast väg 276 utgörs av allmän plats, parkmark, med kommunalt huvudmannaskap. 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 försämra möjligheten att uppnå MKN. Detaljplanen påverkar varken regionalt eller kommunalt utpekade värdefulla natur- eller kulturmiljöer. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte aktuell. 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 på Runö 7:17 och 7:91 av trädgårdsmark med barr- och lövträd. Runö 7:15 och 7:16 består efter avverkning av öppna ytor med 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 Runö 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, öppet intryck. 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. Slutna fasader utan fönster mot väg 276 bör undvikas.

Kommunens ambition är även att området längs Rallarvägen ska komma att utgöra ett tilltalande verksamhetsområde och planbestämmelserna ska verka för en enhetlig karaktär utmed vägen.

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. Den nya detaljplanen följer denna struktur och ett avstånd på 12 meter från Rallarvägen får därför inte förses med byggnader. 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.

Totala byggnadsarea får maximalt utgöra 40 % av fastighetsarean och högsta nockhöjd är 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 ska minst 1 träd per 10 parkeringsplatser planteras eller bevaras inom kvartersmark.

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 av måttlig höjd 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 handelsområdet 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.

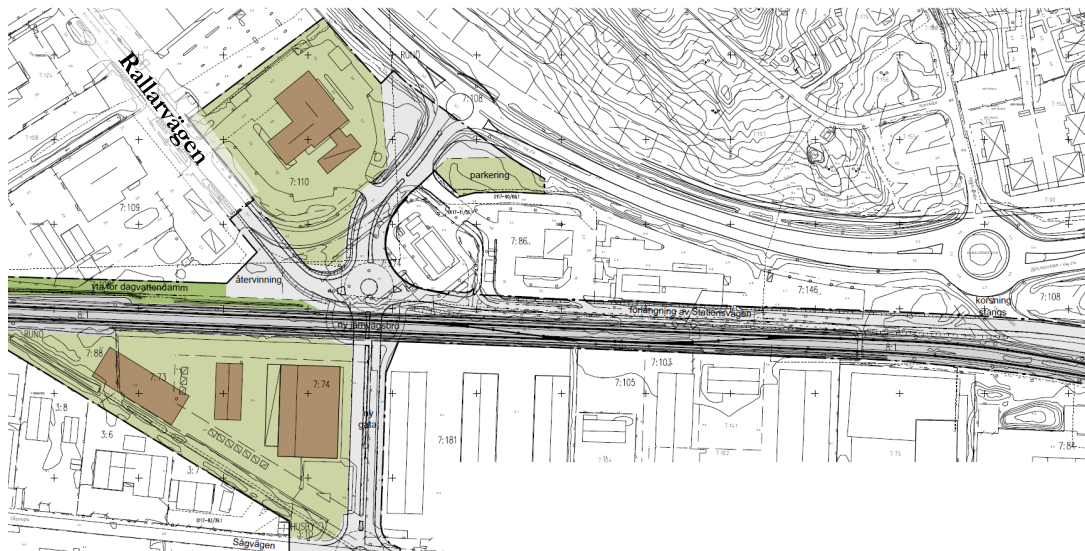


## Trafik

### *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 genomförandet av *Båthamnsvägens ersättning*, där en ny lokalgata kommer att ansluta Rallarvägen till Stationsvägen. Genomförandet 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 genomförandet 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 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 dessa, detta för att samordna trafikorörelserna vid avsedda partier. För att undvika trafikorörelser 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. Cykelparkeringar behöver 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 buss mellan Åkersberga och Kulla vägskäl. Runö gård trafikeras av buss mellan Åkersberga och Kulla vägskäl, Danderyds sjukhus, Ljusterö respektive Kista.

### **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 vägningsnittet 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 vägkant 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 inte placeras entréer och utrymningsvägar. Luftintag för ventilation får inte placeras mot väg 276. Fönsterpartier inom 25 m från väg 276 ska vara brandtekniskt klassade med lägst klass EI30 eller motsvarande.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

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

### **Dagvatten**

En dagvattenutredning har som underlag till detaljplanen tagits fram av Geoveta AB (februari 2017, rev juni 2019).

Avrinning från den västra delen av planområdet sker mot dagvattenledning i Rallarvägen, medan den östra halvan avrinner mot vägdiken längs väg 276. Både ledningarna i Rallarvägen och 276:ans vägdike leder flödena till krondiket (som är en

del av markavvattningsföretaget Nedre Runö-Husby) vilket leder vidare till recipienten Tunafjärden. Grundvattennivån inom planområdet är okänd men ligger troligtvis lägre än vid mer låglänta områden i närområdet.

Tunafjärden ingår i vattenförekomsten Trälhavet som berörs av miljö kvalitetsnormer (MKN). Trälhavet har klassats med ”måttlig ekologisk status” samt 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.

Planförslaget medför en ökning i andelen hårdgjord yta vilket innebär att dagvattenflödena från området kommer att stiga. Dikeskapaciteten i krondiket är för låg för att hantera de flöden som kan uppstå vid framtida 10-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25. Vid en ökad exploatering av krondikets avrinningsområde ska dagvattenflödet därför begränsas och utjämnas.

Dagvattenutredningen föreslår flera olika alternativ för att reducera flöden och föroreningar, såsom flödesmagasin, diken, torrdammar och sedumtak. Målet är att dagvatten ska omhändertas och renas lokalt inom planområdet för att inte försämra möjligheterna att uppnå MKN. Föroreningsberäkningar för planområdet med föreslagna dagvattenhanteringsåtgärder visar att dagvattenkvaliteten kan uppfyllas, samt att föroreningsmängder från planområdet kan minskas vid användning av föreslagna reningsåtgärder. Beräkning av dimensionerande dagvattenflöden har utgått från Svenskt Vattens rapport P110.

En fördjupad dagvattenutredning med bland annat mer noggrant redovisade sekundära avrinningsvägar och exakta utplaceringar av lösningar görs i samband med bygglov. Dagvattenlösningar ska anordnas enligt planbeskrivningen eller på annat likvärdigt sätt.

#### *Föreslagna dagvattenlösningar*

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.

Parkeringsytor ska beläggas med genomsläppliga ytor, exempelvis rastersten, och övriga hårdgjorda ytor bör ersättas med ytbeläggning med lägre avrinningskoefficient. Maximalt 80 % av respektive fastighets markyta får hårdgöras. Vegetationstäckta tak skulle minska de dimensionerande flödena jämfört med konventionella tak. Med vegetationstäckta tak och rastersten skulle flödena mot Rallarvägen kunna minska med cirka 30 % och mot väg 276 med cirka 45 %.

För att jämna ut flödena ska 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. En klimatfaktor om 1,25 har beaktats vid beräkning av magasinvolym. Flera olika typer av mindre magasinlösningar inom planområdets föreslås då samtliga dagvattenflöden då inte behöver ledas till samma plats.

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.

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>).

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

Eftersom hela planområdet sannolikt inte kommer att exploateras samtidigt har det även tagits fram ett alternativt förslag för placering av dagvattenlösningar, där dagvattnet hanteras inom respektive fastighet (Runö 7:15 och 7:16 gemensamt). De två alternativa lösningarna redovisas nedan. Respektive fastighetsägare ska säkerställa att fördröjning och rening sker enligt dagvattenutredningen



Bild 8. Avrinningsvägar efter föreslagen exploatering samt förslag på placering av dagvattenlösningar. Ljusblå pilar visar tänkt ytavrinning.

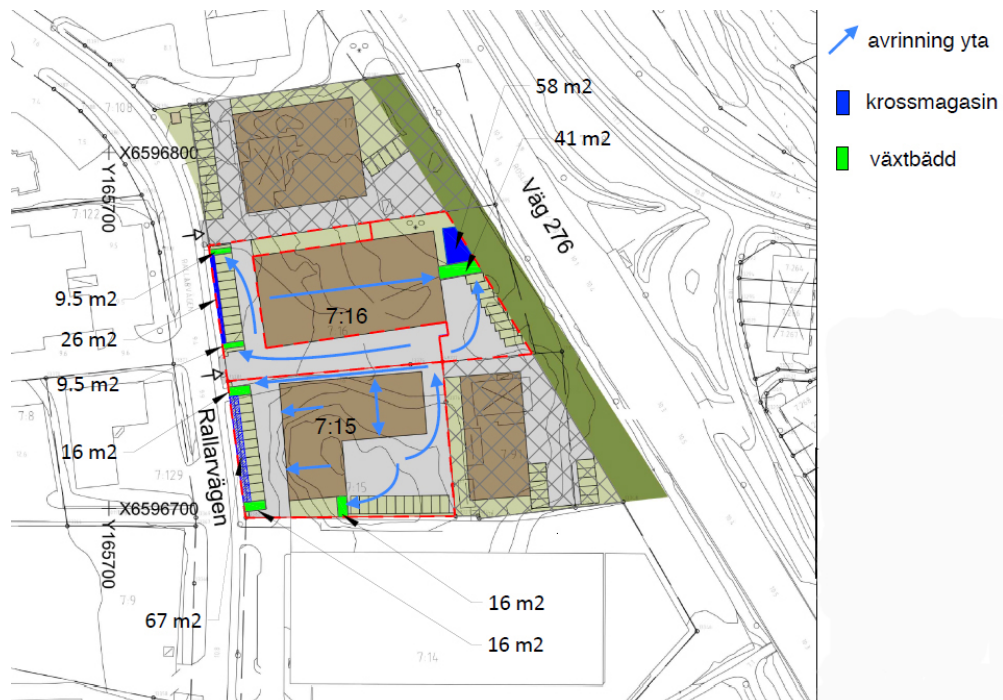


Bild 9. Alternativ lösning på avrinningsvägar efter föreslagen exploatering samt förslag på placering av dagvattenlösningar. Enligt lösningen kan dagvatten från Runö 7:15 och 7:16 tas hand om inom fastigheterna (icke skrafferat området). Ljusblå pilar visar tänkt ytavrinning.

#### Markavvattningsföretag

Planområdet avrinner mot markavvattningsföretaget Nedre Runö-Husby, också kallat kron diket. Exploateringen inom planområdet kommer med rekommenderade fördröjningsåtgärder och reningsåtgärder inte att öka flödena mot diket. Därmed påverkas inte markavvattningsföretaget av exploateringen.

#### Föroreningar

Då planområdet avvattnas till ett vattendrag (kron diket) som i sin tur mynnar i en havsvik (Tunafjärden) ska åtgärder för rening av dagvatten vidtas i samband med utbyggnaden av planområdet. I och med de dagvattenlösningar som föreslås för området kan föroreningshalterna reduceras i dagvattnet som når kron diket och recipienten Trälhavet.

Enligt beräkningar som gjorts i dagvattenutredningen medför exploateringen ökade halter av föroreningar. Detta i kombination med att planområdet avvattnas till ett vattendrag som i sin tur mynnar i en havsvik (Tunafjärden), medför att åtgärder för rening av dagvatten ska vidtas i samband med uppförande av nya verksamheter.

Påträffade föroreningar, som beskrivs närmare på sid 14 i plan- och genomförande-beskrivningen, bedöms inte påverka mängder och halter som beräknats i dagvattenutredningen. Detta då dagvattnet ytvärinner till en dagvattenlösning och därefter till ledning, inte passerar förekomsten av förhöjda halter. Det dagvatten som leds vidare ut i dagvattensystem ska inte planeras för att passera dessa föroreningar.

Växtbäddar och krossdiken beräknas rena dagvatten så att föroreningarna inte

överskrider gränsvärden. I en framtida situation kommer årsmedelavrinningen att öka, men med åtgärder kommer föroreningshalterna och föroreningsmängderna bara öka marginellt för ett fåtal föroreningar jämfört med befintlig situation. Dessa ökningarna kan dock anses som försumbara då schablonhalterna i programmet StormTac, vilka har använts för att beräkna föroreningsbelastningen från planområdet, i jämförelse med resultaten från de beräknade värdena har betydligt högre osäkerheter. Förutsatt att allt dagvatten avrinner genom de föreslagna reningslösningarna kommer dagvattnet från fastigheten vara renat och inte belasta krondiket eller recipienten Trälhavet. Mängden kvicksilver ökar förvisso något vid den framtida situationen, till skillnad från TBT (Tributyltenn) som minskar i mängd, men osäkerheten i schablonvärdena (i StormTac) samt att total årsmedelavrinning från hela området för framtida situation med rening utgöra endast 10 ‰ (promille) av den totala vattenvolymen i Trälhavet, görs bedömningen att miljö kvalitetsnormer för vatten i vattenförekomsten Trälhavet inte kommer att påverkas negativt gällande ekologisk och kemisk status.

#### **Avfall**

Hantering av avfall ska ske 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. Avfallshanteringen bör avskärmas och placeras så att de ej exponeras mot Rallarvägen och väg 276.

#### **Energiförsörjning**

Området försörjs idag av E.ON. Elledningar finns längsmed Rallarvägen och ny bebyggelse kan ansluta till dessa. Mellan fastigheten Runö 7:17 och Rallarvägen finns en transformatorstation som i detaljplanen planläggs som teknisk anläggning.

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintligt fjärrvärmenät och en anslutning av Runö 7.15 m.fl. är enligt E.On möjlig.

#### **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 utpekat riskområde för ras eller skred.

##### **Översvämning och erosion**

Planområdet ligger inte inom utpekat 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 mark-

användning (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 antas under vintern 2019/2010.

### **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, d.v.s. 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.

<b>Fastighet</b>	<b>Fastighetsrättsliga konsekvenser</b>
Runö 7:15	Ändring av markanvändning. Tillåten användning för fastigheten ändras från kontors- och bostadsändamål till handel, verksamheter och kontor.
Runö 7:16	Ändring av markanvändning. Tillåten användning 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 att genomföras. Fastighetsreglering kommer att genomföras så att kommunen övertar mark från Runö 7:16 för allmän plats.
Runö 7:17	Ändring av markanvändning. Tillåten användning 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. Tillåten användning 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.

<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 och ersättning kan komma att utgå. Uppstår tvist hanteras ärendet, på uppdrag av avtalspart, av lantmäteriet. Kommunen anmodar ändock 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 behöva överlåta mark (allmän plats) till Kommunen. Kommunen avser att, med respektive fastighetsägare, teckna överenskommelse om fastighetsreglering. Tecknandet av exploateringsavtalet kan dessutom komma att innebära vissa förändringar gällande användningen av servitut.



## 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, ansvarar för drift och underhåll av allmänna anläggningar inom planområdet. I denna detaljplan utgörs de allmänna anläggningarna av parkyta mot väg 276.

## Avtal och ekonomiska frågor

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

Exploatören skall till Kommunen vederlagsfritt överlåta den del av Runö 7:16 som enligt detaljplan utgör allmän plats. Exploatören bekostar förrättningskostnaderna. Förrättningskostnaderna samt marköverlåtelsen regleras i exploateringsavtalet mellan Kommunen och Exploatören.

Utmed Rallarvägen, väster om exploateringsområdet, går en gång- och cykelväg. Till följd av detaljplanen kommer in- och utfarterna över gång- och cykelvägen till exploateringsområdet få ökat trafikflöde samt ökad belastning av tyngre trafik. I och med detta behöver gång- och cykelvägen projekteras och byggas om vid in- och utfarterna. Enligt Exploateringsavtalet står Exploatören för kostnaderna för ombyggnation av in- och utfarterna till Runö 7:15 samt Runö 7:16. För övriga fastigheter gäller att den som initierar en åtgärd bekostar densamma.

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. Respektive fastighetsägare ansvarar för att dagvattenhanteringen säkerställs inom den egna fastigheten enligt dagvattenutredningen vid en exploatering.

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.

## 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 i enlighet med dagvattenutredningen. Planen bedöms inte försämra möjligheter att uppnå MKN.

### **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 kvarteretsmark. 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. Ingen förändring väntas jämfört med idag.

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, vilket möjliggör etablering av nya företag i kommunen.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Detaljplaneområdet omfattas av fem fastigheter: Runö 7:15, Runö 7:16, Runö 7:17, Runö 7:91 samt Runö 7:108. Då fastighetsreglering enligt tidigare detaljplan inte har genomförts planerar kommunen att genomföra nödvändiga åtgärder i samband med ny detaljplan. Detta kommer att genomföras 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 kvarteretsmark från Runö 7:108. Åtgärderna illustreras på bilden nedan.



## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av en projektgrupp på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning bestående av planarkitekt, exploateringsingenjör, trafikplanerare, miljö- och hälsoskyddsinspektör, bygglovshandläggare och miljöplanerare.

Maria Bengs  
Planchef

Sara Hägg  
Planarkitekt

Camilla Bennet  
Planarkitekt

Matilda Johansson  
Exploateringschef

Alexandra Rydin  
Exploateringsingenjör