

Sammanställande dokument – argument mot planförslaget till detaljplan ”Tuna 6:151 m.fl.”

Innehåll

Introduktion till dokumentet:	2
Kort fakta om Detaljplan Tuna 6:151 m.fl.....	2
Länkar.....	2
1. Detaljplanen strider mot offentliga styrdokument.....	3
2. Byggplanerna hotar en värdefull naturmiljö.....	4
3. Inskränkning av insyn i närliggande bostäder och trädgårdar	4
4. Ohållbar trafiksituation & farlig skolväg	4
5. Ohållbar plan för parkeringsplatser.....	5
6. ”Fake view” – Vilsedande visualisering och beskrivning	5
7. Underdimensionerade VA system	5
8. Brutet vallöfte	5
9. Vårdslös hantering av lönsamhetskalkylen.....	6

Introduktion till dokumentet:

I detta dokument återfinns en sammanställning av centrala synpunkter som Projektgrupp Tunagård tagit fram med syfte att underlätta för Österåkers medborgare att identifiera argument och synpunkter relevanta för vederbörande.

Innehållet kan användas som underlag för att utforma dina/era synpunkter, och kan med fördel anpassas till just er situation och förhållanden – så får Kommunen ta del av så många perspektiv och argument som möjligt.

Synpunkter skickas senast 24 januari till plan.exploatering@osteraker.se

Kort fakta om Detaljplan Tuna 6:151 m.fl.

- Den nya detaljplanen tillåter en höjd på c:a 21,5 m ovan marknivå (eller skriva: från gatan sett) samt en bredd på byggnaderna om hela 80 m. Den föreslagna bebyggelsen innehåller c:a 150 lägenheter, vilket innebär en ökning av Österskärs hushåll med 10% på en mycket kompakt yta.
- 770 personer skrivit under mot bygget av ett femvåningskomplex vid Tunagård (inför valet)
- Projektgrupp Tunagrupp föreslår ett 3-vånings hus med lämplig utformning

Länkar

Här följer några länkar för den som vill läsa mer kring de dokument vi hänvisar till:

1. Detaljplan Tunagård:
 - [Tuna 6:151 m.fl. - Österåkers kommun \(osteraker.se\)](#)
2. "Slutrapport från Sverigeförhandlingen":
 - [Slutrapport från Sverigeförhandlingen Infrastruktur och bostäder - ett gemensamt samhällsbygge SOU 2017:107 \(sverigeforhandlingen.se\)](#)
3. "Översiktsplan 2040 – Österåkers Kommun":
 - [Översiktsplan 2040 - Österåkers kommun \(osteraker.se\)](#)
 - [Översiktsplan 2040.pdf \(osteraker.se\)](#)
4. "Planprogrammet för Åkersberga stad"
 - [Åkersberga stad - Centrumområdet - Österåkers kommun \(osteraker.se\)](#)
 - [Planprogrammet för Åkersberga stad.pdf \(osteraker.se\)](#)

1. Detaljplanen strider mot offentliga styrdokument

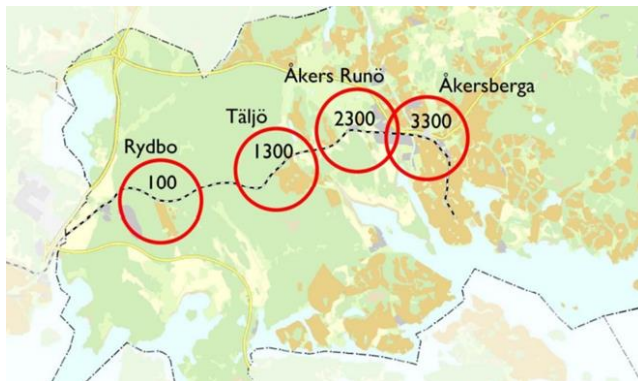
”Sverigeförhandlingen”, ”Kommunens Översiktsplan 2040” och ”Planprogrammet för Åkersberga stad” är de centrala styrdokumenterna för Tunagårds detaljplan och utgör det underlag som avgör vilka möjligheter samt begränsningar som finns för byggnation i området. Kommunens framtagna detaljplan för Tunagård bryter mot flera av bestämmelserna från dessa styrdokument:

a. Tunagård ingår ej i slutrapporten för Sverigeförhandlingen

I slutrapporten från Sverigeförhandlingen finns varken Tuna eller Österskär omnämnt. En mottagen nyttobeskrivning från Österåkers kommun 2015-11-06 finns dock med samt att ”Österåker kommun åtar sig att medfinansiera med 457 miljoner kronor och att färdigställa 7020 bostäder”. I nyttobeskrivningarna framgår var de 7000 bostäderna ska placeras. De ska placeras inom Roslagsbanans influensområde på 1000 meter från stationerna Rydbo, Täljö, Åkers-Runö och Åkersberga (**Tunagård ej omnämnt**). Se karta nedan där det även anges hur många bostäder per station och influensområde.

b. Tunagård ligger utanför influensområdet

Det finns detaljerade kartor i underlaget för influensområden på 500 samt 1000 meter för de fyra stationsområdena som berörs. **Tunagård station ligger ej inom dessa influensområden** som finns med i överenskommen förhandling. **Tuna 6:151 ligger också utanför alla fyra av dessa utpekade influensområden.**



c. Detaljplanen strider mot kriterier för bebyggelse i ”halvtätt” område

I Översiktsplanen 2040 framgår att planområdet för Tuna kategoriseras som ”bebyggelse halvtätt”, i vilket område man tillåts bygga radhus och småhus, men vid knutpunkter möjliggörs för lägre flerbostadshus eller stadsradhus. 6-våningshus är *inte lägre* flerbostadshus, det är högre hus, som även bekräftas av att man planerar att bygga just 4-5 våningshus i de nya kvarteren intill Åkersberga Centrum som är ”bebyggelse tät”. Till och med inom detta område föreslås att man ska bygga stadsradhus, dvs inom tät bebyggelse, men inte i Tuna som är halvtätt. **Att bygga 5-6 våningshus vid Tunagård är därmed varken rätt- eller konsekvent agerat och strider mot Översiktsplanen 2040 samt Planprogrammet för Åkersberga.**

Enligt detaljplanen Tuna 6:151 m.fl. så tillåts byggnaderna vara 80 m breda, medan man planerar att huskropparna vid de nya stadskvarteren intill Åkersberga Centrum ska vara 50-70 m per sida, vilket är ett tätbebyggt område. Att då bygga *längre* huskroppar i ett *halvtätt* område som Tuna är **fel och strider mot beskrivningarna i nämnda dokument.**

d. **Detaljplanen strider mot att "stor hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse"**

Kommunens Översiktsplan 2040 är tydlig med att stor hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse i Tuna och Österskär och att "de nya kvarteren ska länkas ihop med omkringliggande villaområden". Men detta har ej planerats för på ett konsekvent sätt för planområdet Tuna. Detta hänsynstagande har man gjort för byggnation av de nya kvarteren intill Åkersberga Centrum, där det beskrivs att man vill låta stadsradhus länka ihop nytt med gammalt (villaområden). Och återigen är detta till och med för ett tätbebyggt område. Med andra ord bör detta vara än mer aktuellt och giltigt i ett halvtätt område som Tunagård.

e. **Detaljplanen strider mot kriteriet att "utveckla bebyggelse med hänsyn till befintliga kulturvärden"**

Österåker kommuns uttalade plan att utveckla bebyggelse med hänsyn till befintliga kulturvärden överensstämmer ej med den plan som finns för Tunagård (Planprogrammet för Åkersberga, s. 51). Detaljplanen bryter även mot de bestämmelser som finns i Översiktsplanen 2040 (s. 46): "utveckla bebyggelse med hänsyn till befintliga kulturvärden", samt: "Österskär är till stor del utbyggt och möjligheten till ytterligare förtätning är begränsad. Vid planläggning av ny bebyggelse ska stor hänsyn till befintlig bebyggelse tas"

2. Byggplanerna hotar en värdefull naturmiljö

- Naturområdet väster om planerat bygge har påtagligt naturvärde, med rödlistade arter och regelbundna observationer av fladdermöss.
- Naturområdet är ovanligt mörkt på natten och mindre besökt än andra naturområden i Österskär på grund av topologin. Det föreslagna bygget skulle göra stora intrång i naturområdet med ljus, ljud och människor i rörelse.
- Risk att träden av påtagligt naturvärde fälls olagligt då dessa skymmer kvällssol från de nya lägenheterna.

3. Inskränkning av insyn i närliggande bostäder och trädgårdar

- Vår närmiljö försämras väsentligt då flera våningar på huset (och balkonger) samt tak och takterrasser kommer att synas från botten, ovanvåning såväl som i trädgård.
- Insyn på fastigheter på Östra Banvägen och Eklidsvägen.
- Västerut är naturområdets vegetation glest på marknivå så sikten är relativt 'god'.
- Föreslagen byggnad längst söderut kommer att torna över villorna bredvid och ligger väldigt nära Tunavägen.

4. Ohållbar trafiksituation & farlig skolväg

- Området är redan mycket högt trafikerat. Sedan vägombbyggnationen vid kanalen kör samtliga Österskärsbor som ska till centrum eller norröver via Östra Banvägen och passerar därmed området vid Tunagård station.
- Området är redan högt trafikerat av fotgängare inklusive skolbarn, vilket med föreslagen detaljplan kommer öka risken för olyckor avsevärt
- Nödvändig vändplan ser ut att försvinna av föreslaget bygge.
- Det framgår ej hur man säkerställer framkomlighet för fortsatta samhällstjänster och utryckningsfordon. Ex gällande den underdimensionerade spårövergången och lilla Östra Banvägen då det blir stopp i alla riktningar när ett tåg passerar.

- Trafikbelastning kommer utöver redan nämnda punkter även öka avsevärt på grund av de färjelinjer som Kommunen håller på att utreda:
 - a. Från Österskär till Stockholm
 - b. Från Österskär ut till skärgården Lindholmsviken och Österskärs havsbad utreds.

5. Ohållbar plan för parkeringsplatser

- Förslaget är kraftigt underdimensionerat vad gäller parkeringsplatser
- Att det är ett stationsnära läge innebär inte att de boende skulle utesluta bil. Eftersom man behöver bil för att komma till de större matbutiker som finns i kommunen krävs bil, varför vi anser att det är ett felaktigt antagande att bilinnehav per boende skulle vara lägre pga närhet till stationen.
- Vid Östra Kanal Staden och vid byggnationen vid Söra Simhall har de planerade parkeringsplatserna ej räckt till på långa vägar, utan extra parkeringsplatser har byggts, samt att både infartsparkeringen och parkeringen vid Åkersberga IP används av de boende. Vid Stationsvägen 14 har ny parkering för 100 tals bilar byggts och hyrs ut till de boende. JM som ansvarade för byggnationen har i och med detta vid upprepade tillfällen visat att de bedömningar de gjort om behovet av parkeringsplatser **gravt underskattats**. För byggnationen som nu planeras med 0.5 parkeringsplatser per 100 BTA, så finns ingen extra mark i området att upplåta som parkering, vilket med stor sannolikhet kommer leda till parkeringar på de närliggande gatorna som är känsliga för störningar, då detta är en av 2 utfartsområden från Österskär/Tuna, samt trafiken till och från Österskärsskolan.

6. "Fake view" – Vilseledande visualisering och beskrivning

- Flera påståenden i plankarta och detaljplanen är vilseledande och rentav felaktiga:
 - a. att husens fasader har en höjdskala som trappar ned mot de befintliga villorna i söder (nedtrappningen är knapp och obetydlig i sammanhanget).
 - b. fasadillustrationen från Västra Banvägen visar **mycket** vegetation ovanför byggnaderna. Detta är felaktigt då träden inte alls kommer synas bakom föreslagen byggnation.

7. Underdimensionerade VA system

Österåker kommun har en stor förvaltningsskuld till Österskär gällande VA. Systemen är kraftigt underdimensionerade och gamla, och man har kringgått markarbete genom relining, vilket bara gjort kapaciteten än sämre. I och med förslaget att uppföra ett nytt bostadsområde för närmare 300 personer undrar vi hur kommunen säkerställer en förbättrad kapacitet i VA-systemet vi har idag, och inte bara kopplar på de nya hushållen på befintligt system?

8. Brutet vallöfte

Inför valet lyssnade Alliansen på medborgarnas synpunkter och instämde i den kritik som framförts kring detaljplanen. Vilket bekräftats bland annat genom nedan citat:

- Alliansen meddelar: "Vi har lyssnat på boende kring Tuna gårds station om byggnation på 5 våningar och meddelar att vi gör ett omtag för hela detaljplanen". (Michaela Fletcher (M), Mathias Lindow (L), Isa Wiman (C), Arne Ekstrand (KD), Åkersberga 2022-08-18) ; samt

- "Vi har kommit överens i alliansen att fem våningar är för mycket och att detaljplanen ska omarbetas ordentligt" (E-post 2022-08-23)

Varpå man i Kommunstyrelsen beslutade den 22 augusti 2022 att uppdra samhällsbyggnadsförvaltningen att omarbete förslaget till detaljplanen för Tuna gård, Tuna 6:151 med flera, genom att:

- kraftigt omarbete det tidigare förslaget och
- ta fram flera alternativ med lägre byggnation och med en variation i bl.a. utformning och byggnadshöjd som tar större hänsyn till befintlig bebyggelse
- I ett av alternativen ska byggnationen begränsas till max 3 våningar

Det förslag som presenterades är endast ETT alternativ där taknockens maxhöjd är oförändrad och alternativet tar *inte* större hänsyn till befintlig bebyggelse. Ett alternativ med max 3 våningar lyser med sin frånvaro. Och alternativet som nu är ute på remiss uppfyller inte något av uppdragsbeskrivningens ställda kriterier.

- Vi anser att samhällsbyggnadsförvaltningen inte har fullgjort sitt uppdrag (beslutat om den 22 aug 2022).
- Vi anser att Kommunstyrelsen därmed felaktigt beslutat (20 sept 2023) att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att "gå vidare med detaljplanarbetet för Tuna 6:151 m.fl. med utgångspunkt i det av exploatör omarbetade skissförslaget"

9. Vårdslös hantering av lönsamhetskalkylen

JM förklarade att man ej kan få ekonomi på 3-våningsalternativ. Detta faktum bör funnits på bordet från dag ett och kan ej vara ett giltigt skäl från er på Kommunen att frånsä vallöftet om nytt framarbetat förslag på max 3 våningar. Om JM ej får ekonomi i den kravställningen som Österåkers Kommun åtagit sig sina medborgare, så bör man utvärdera hela processen, kalkylen och öppna upp för nya entreprenörer.

I en rapport från "Byggföretagen" ([Atgarder-for-okat-bostadsbyggande-2.pdf \(byggforetagen.se\)](#)) berör man detta ämne och vilka åtgärder som bör vidtas när byggrättsvärdena ej faller ut som tänkt på grund av en förändrad marknad.

Utdrag ur rapporten:

- Om det i dagsläget ej är lönsamt att bygga en passande lösning är det bättre att avvakta tills det ekonomiska läget är mer lämpligt.
Vi föreslår att det kan vara läge för de parter som är inblandade i överlämningsavtalet att se över avtalet och justera utifrån förhållandena som råder nu snarare än när avtalet skrevs, eftersom bostadsmarknaden har förändrats betydligt sedan diskussionerna kring byggplaner påbörjades 2018.
- Slutsatsen av genomförda beräkningar är att byggrättsvärdena, eller markpriserna, har fallit kraftigt. I många miljöer är fallet runt 50 procent eller mer. I miljöerna med de lägsta bostadspriserna har 100 procent av byggrättsvärdet smält ihop till följd av fallande bostadspriser och högre kostnader. För att nyproduktion ska kunna komma till stånd i

områden med fortsatt positiva byggrättsvärden krävs rimligen att den som säljer marken är följsam och snabbt anpassar prisbilden till de nya villkoren. Det blir då centralt att kommunerna grundligt analyserar det nuvarande markpriset och att de då beaktar att optionsvärden vid kommunal markförsäljning i många fall gått mot noll.

- Ett ytterligare sätt för kommunerna att underlätta bostadsproduktion är att möjliggöra för byggaktörer att erlagga köpeskillingen för mark så sent som möjligt för att i möjligaste mån i tiden matcha utbetalningar för markförvärvet med byggherrens intäkter för projekts bostäder.
- Vidare förs ett resonemang kring effekter av lägre byggkostnader och högre bostadspriser, där man konkluderar att "slutsatsen av beräkningarna är att reformer som antingen sänker byggkostnaderna eller stöder efterfrågan med högre betalningsvilja som följd, kan åstadkomma högre byggrättsvärden och bidra till att bostadsbyggandet åter blir lönsamt i många områden där kalkylerna nu inte går ihop."

Med detta uppmanar vi Kommunen att:

- **Revidera markpriserna som JM förbundit sig till:** konsekvenserna av vårdslöst framtagna avtal mellan JM och markägarna (där säkert Kommunen haft en roll) är inte något som ska drabba oss medborgare och den framtida infrastrukturen i vår närmiljö. Om inte annat kan Kommunen kravställa genom bestämmelserna i Detaljplanen enligt våra inskickade synpunkter.
 - **Kommunen har ett ansvar i att säkerställa rätt bostadshus på rätt plats.** Kan ej JM möta denna kravbild måste upphandlingen öppnas upp för nya entreprenören som kan bedöma vilket typ av lämpligt bostadshus som ryms inom en given budget.
 - **Målgruppen för bostäderna bör revideras**, som föreslaget i rapporten. Om möjligheterna är begränsade att sänka byggkostnaderna bör man betänka hur man i stället kan göra bostäderna attraktiva för en målgrupp med högre betalningsvilja.
-