

Till kommunstyrelsens arbetsutskott

**Planbesked för Smedby 30:4 m.fl.****Förslag till beslut****Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar**

1. På ansökan om att pröva detaljplan för bostäder på fastigheterna Smedby 30:1, 30:4, 30:8, 30:9 och Freden 1:6 lämnas positivt planbesked, det vill säga att planförfrågan kan prövas i detaljplan. Enligt nuvarande bedömning kan detaljplanarbetet tidigast påbörjas 2016 och planen tidigast antas 2018.
2. Avgiften för planbesked på 17 800 kr utgår enligt plan- och bygglovtaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

**Bakgrund**

Fastighetsägaren ansöker för fastigheterna Smedby 30:1, 30:4, 30:8, 30:9 och Freden 1:6 att ändra gällande detaljplan från industri eller småhusbebyggelse till bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus. Fastigheterna är lokaliserade i Båstorp ca 150 meter från Sockenvägen och nästan 3 km norr om centrala Åkersberga.

Fastigheten Smedby 30:4 är sedan tidigare bebyggd av en större industribyggnad omgiven av asfalterad yta, främst för parkeringar och lastutrymmen. På senare tid har byggnaden används som kontor och utbildningslokaler. Övriga fastigheter i området är obebyggda. Fastigheternas sammanlagda area uppmäts till ca 1,6 ha.


**Förvaltningens slutsatser**

Ansökan medför en med förtätning av bostadsbebyggelse på redan ianspråktagen mark inom Åkersbergas tätort. Det finns en befintlig infrastruktur med närhet till kollektivtrafik, förskola och skola. Däremot längre till övrig offentlig och kommersiell service. Det finns också en uppenbar risk för markföroreningar på fastigheten Smedby 30:4.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för Smedby 30:4 m.fl. Enligt nuvarande bedömning kan planarbetet påbörjas tidigast under 2016 och planen kan tidigast antas 2018. Detta under förutsättning att förekomsten av markföroreningar först har utreds. Detaljplanen föreslås bli hanterad med normalt planförfarande och kan innebära betydande miljöpåverkan. Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning. Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

**Tidigare beredning, källhänvisning och bilagor**

Bilaga 1 Ställningstagande, daterad 2013-04-05

  
Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef  
Daniel Nygårds  
Planarkitekt

## Ställningstagande gällande planbesked för Smedby 30:4 m.fl

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning av ett område innehållande fastigheterna Smedby 30:1, 30:4, 30:8, 30:9 och Freden 1:6. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

### Bakgrund och nulägesbeskrivning

Armada kommunfastigheter AB ansöker om planbesked för ett område som till största delen består av fastigheten Smedby 30:4. Armada har också fyra mindre fastigheter (Smedby 30:1, 30:8, 30:9 och Freden 1:6) som också är tänkt att ingå. Ansökan avser att ändra gällande detaljplanebestämmelser från industri eller bostäder i form av småhusbebyggelse till bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus.



Översiktskarta över området

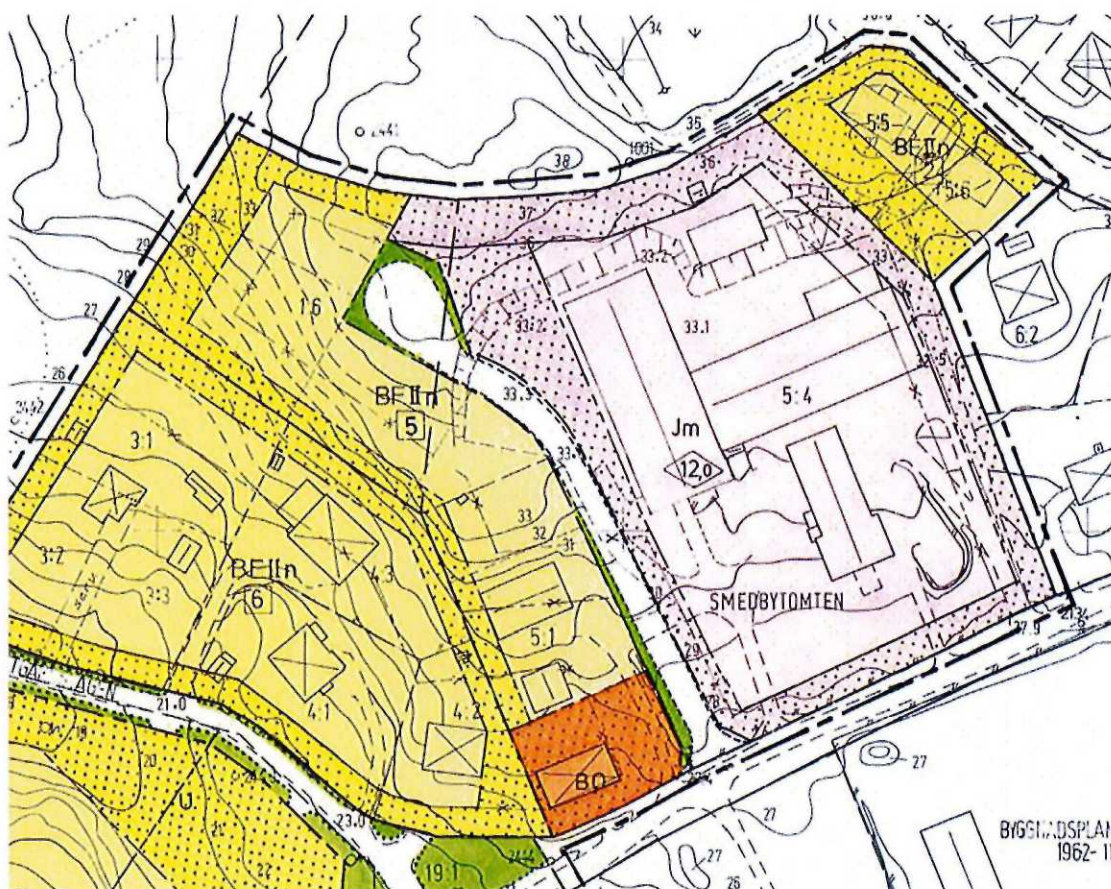
Fastigheterna är lokaliserade i Båtstorp ca 150 meter från Sockenvägen och nästan 3 km norr om centrala Åkersberga.

Fastigheten Smedby 30:4 är sedan tidigare bebyggd av en större industribyggnad omgiven av asfalterad yta, främst för parkeringar och lastutrymmen. I dagsläget används byggnaden som kontor och utbildningslokal för Komvux. Det innebär att kommunen tillsammans med fastighetsägaren Armada behöver hitta en ny lokalisering för Komvux. Övriga fastigheter i området är obebyggda. Fastigheternas sammanlagda area uppmäts till ca 1,6 ha.

### Gällande planer

Enligt de riktlinjer som finns i Översiktsplanen från 2006 ska den bebyggelseutveckling som sker i tätorten ske i anslutning till befintlig bebyggelse, i goda kollektivtrafiklägen och ha goda förutsättningar för att anslutas till befintliga VA-system.

Gällande detaljplan är en byggnadsplan för del av Smedbyområdet, fastställd 1982-01-28. Denna detaljplan möjliggör en småindustribebyggelse och bostadsbebyggelse med frilliggande hus i två våningar. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.



### Föreslaget projekt

Enligt ansökan avser projektet flerbostadshus till sammanlagt ca 100 hushåll. Lokalgatan föreslås få en ny sträckning inom området. Parkeringar ordnas inom fastigheten.

### Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Områdets in- och utfart sker i söder mot Stenhagsvägen, vars befintliga bredd kan behöva ökas vid en exploatering. Det behövs även upprättas en god tillgänglighet med gång- och cykeltrafik från Sockenvägen. Enligt gällande detaljplan medges för Stenhagsvägens vägområde en bredd på 10 meter, vilket bör vara tillräckligt för denna lokalgata även med föreslagen exploatering.

Skola och förskola finns i närområdet. Däremot är det längre till övrig offentlig och kommersiell service. Med ca 300 meters gångavstånd till närmaste busshållplats vid Sockenvägen, ges en god kollektivtrafik både till centrala Åkersberga och till centrala Stockholm.

### **Teknisk försörjning**

Den tidigare verksamheten som funnits inom fastigheten Smedby 30:4 har varit ansluten till det allmänna VA-systemet sedan år 1957. Den nya bebyggelsen förutsätts anslutas till det allmänna systemet. Tillgång till tele- och datakommunikation finns inom närområdet.

### **Påverkan på riksintressen och allmänna intressen**

Ansökt planområde angränsar till grav och boplotsområdet Österåker 433:1 samt det borttagna fornminnet Österåker 438:1. I övrigt bedöms inget riksintresse att påverkas.

### **Påverkan av tidigare miljöfarlig verksamhet**

Det är mycket osäkert i vilken omfattning det förekommer föroreningar i marken inom fastigheten Smedby 30:4. Inga kända undersökningar eller mätningar av markföroreningar har framkommit i arkivsökningen.

Den historiska inventeringen visar att risken för att föroreningar förekommer i marken är stor och typen av föroreningar bedöms som stor risk för framförallt hälsa men även för miljön och att spridningsförutsättningarna är stora. Framförallt den tidigare hanteringen av trikloreten utgör hög risk för exploatering av marken eftersom det i värsta fall kanske inte går att sanera marken till godtagbar nivå. Konsekvenserna om föroreningar förekommer är i nuläget mycket svårbedömda utan relevant underlag om mängd, läge, ämne och spridning. Kostnadsberäkningar för riskreducerande åtgärder bedöms i nuläget som omöjligt utan föregående undersökning.

Föroreningssituationen i marken, grundvattnet och markluften bör utredas i ett tidigt skede och inga planuppdrag bör ges innan föroreningssituationen och riskerna är identifierade och kvantifierade för fastigheten.

En översiktlig undersökning av i första hand grundvattnet i anslutning till källområdena rekommenderas för förekomst av metaller, olja och ett flertal lösningsmedel, bl a trikloreten och dess nedbrytningsprodukter samt bedömning av spridningsförutsättningar via grundvatten och porluft till mark och byggnader. Om översiktlig undersökning påvisar att grundvattnet är påverkat bör en fördjupad undersökning göras för att hitta och avgränsa källområden i marken.

Eventuella saneringsåtgärder för i första hand sikta på att sanera bort hotspots. Framförallt trikloreten kan vara svårt att avgränsa om det har spridit sig ned till berg och kan vara den begränsade faktorn för planeringen av området. Planändring bör därför inte göras förrän efter att man säkerställt att eventuell förorening med stor sannolikhet kan åtgärdas till en godtagbar nivå.

Saneringsmål och riktvärden för fastigheten bör anpassas till i första hand markens förutsättningar med rimliga justeringar för planerad framtida användning. Sådana beslut måste godkännas av kommun eller motsvarande instans.

Fastigheten bör i nuläget föreläggas med anmälningsplikt för alla former av markarbeten som innebär grävning eller borrning i marken för att säkerställa att eventuella föroreningar inte sprids eller att förorenad jord lagras på ett olämpligt sätt. Markavvattning bör inte tillåtas utan fördjupad kunskap om föroreningssituationen.

Undersökningar bör utföras av person med dokumenterad erfarenhet av risker, spridning och åtgärder av klorerade lösningsmedel och ytbehandlingsmetaller i mark och grundvatten.

Med hänsyn till en förmodad markförorening bedöms planen kunna innebära betydande miljöpåverkan. Planens konsekvenser på mark och vatten utreds vid ett planarbete.

### **Förvaltningens slutsatser**

Ansökan medför en med förtätning av bostadsbebyggelse på redan ianspråktagen mark inom Åkersbergas tätort. Det finns en befintlig infrastruktur med närhet till kollektivtrafik, förskola och skola. Däremot längre till övrig offentlig och kommersiell service. Det finns också en uppenbar risk för markföroreningar på fastigheten Smedby 30:4.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för Smedby 30:4 m.fl. Enligt nuvarande bedömning kan planarbetet påbörjas tidigast under 2016 och planen kan tidigast antas 2018. Detta under förutsättning att förekomsten av markföroreningar först har utreds. Detaljplanen föreslås bli hanterad med normalt planförfarande och kan innebära betydande miljöpåverkan. Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning. Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

Daniel Nygårds  
Planarkitekt