

Tjänsteutlåtande

Samhällbyggnadsförvaltningen

Ingrid Kärrsten

Datum 2015-05-11

Dnr 2015/0053-214

Till Kommunstyrelsen

Planuppdrag för detaljplan för Berga 6:485

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planeringsarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att **upprätta förslag** till detaljplan för Berga 6:485.

Bakgrund

Mark & Invest AB har inkommit med en ansökan om planläggning för att ändra bestämmelserna i gällande detaljplan för Berga 6:485. Ändringen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i form av flerbostadshus i 3-4 vån inom området till skillnad från gällande bestämmelser, område för allmänt ändamål.

Förvaltningens slutsatser

Syfte med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder inom fastigheten Berga 6:485 och på så vis komplettera den utbyggnad som skett av Bergaområdet. Samhällbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att en ändring av gällande detaljplan för Berga 6:485 sker då en utveckling av bostadsbebyggelse kan ses som en naturlig komplettering till utvecklingen av området kring Bergavägen. Detaljplanen hanteras med standardförfarande med hänvisning till Plan- och bygglagen 7§.

En behovsbedömning, för att utreda behovet av miljöbedömning, tas fram i det inledande skedet av detaljplanen. Risker för markföroreningar inom området bedöms som liten. Gestaltning och utformning av området ska beaktas.

Bilagor

1. Förstudie för Berga 6:485, 2015-03-25.



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

Förstudierapport för Berga

6:485

Projektbeställare	Viveka Larsson
Projektledare	Ingrid Kärrsten
Datum	2015-03-25
Version	I
Projekt-, ärendenr.	2015/0053-214



Innehållsförteckning

1. Bakgrund	3
1.1 Tidigare ställningstaganden	3
2. Föreslaget projekt	4
3. Förutsättningar	5
3.1 Nuvarande markanvändning.....	5
3.2 Nationella och regionala intressen	5
3.3. Planer och program.....	6
3.4 Natur- och kulturmiljö.....	6
3.5 Kommunikationer	6
3.6 Service	6
3.7 Teknisk försörjning.....	7
4. Projektets syfte och mål.....	7
5. Preliminär tidplan och kostnader.....	7
6. Risker	8
7. Förvaltningens slutsatser.....	8

I. Bakgrund

Denna förstudie avser Berga 6:485 och utgör en bilaga till uppdraget för detaljplan. Förstudien syftar till att beskriva föreslaget projekt, vilka förutsättningar som finns, utredningsbehov, genomförandefrågor m.m.

Förstudien avser ett område beläget inom Berga i central Åkersberga. Projektet syftar till att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i form av flerbostadshus i 3 till 4 plan vid Bergavägen.

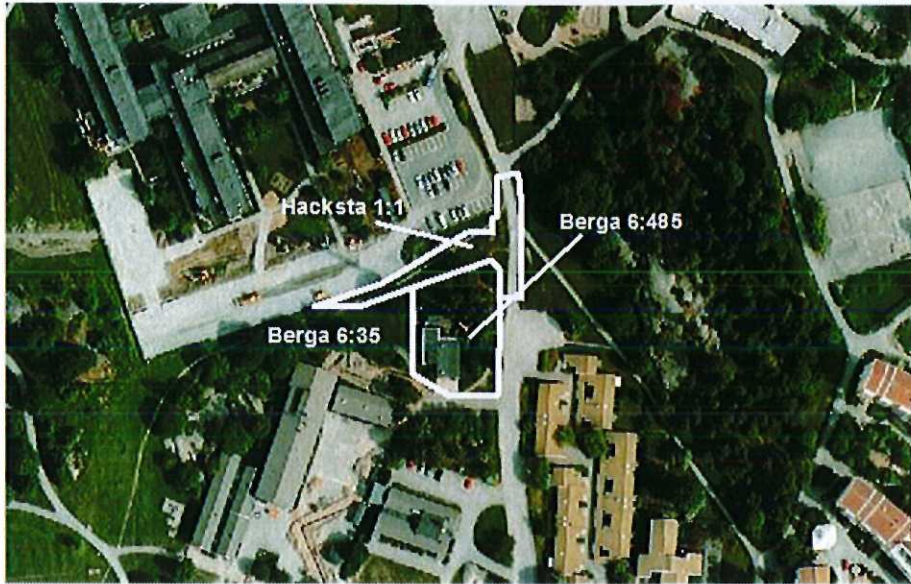
Fastigheten Berga 6:485 ägs av E.ON Värme Sverige AB. Tidigare har det funnits en panncentral inom fastigheten. MBA Mark & Invest AB har för avsikt att köpa fastigheten Berga 6:485 samt en del av intilliggande mark från Armada. Det är MBA mark & Invest AB som har ansökt om att upprätta en detaljplan för att ändra användning inom området.

I.1 Tidigare ställningstagande

Kommunstyrelsens arbetsutskott har sedan tidigare fattat beslut om detaljplancarbete längs med Bergavägen gällande utbyggnad av flerbostadshus i 3-4 våningar. För intilliggande fastighet Hacksta 1:79 gäller detaljplan för Bergavägen 35-37, fastställd 2011. I ansökan om att detaljplanelägga fastigheten Berga 6:485 hänvisas till utbyggnad inom Hacksta 1:79 då samma sorts bebyggelse är tänkta att uppföras inom Berga 6:485. I detaljplan för Bergavägen 35-37 tilläts bostadsbebyggelse om fyra våningar med en högsta totalhöjd 25 meter över nollplanet.



Orienteringskarta över området



Ortofoto över området

2. Föreslaget projekt

Projektet avser en kompletterande bebyggelse till Bergavägens utveckling. Bergavägen har de senaste åren genomgått en stor förändring då det tillkommit bebyggelse i form av flerbostadshus längs hela Bergavägen. Bergavägen har även öppnats upp för möjlig genomfart. I planarbetet kommer utformning och gestaltning av den nya bostadsbebyggelsen att utredas. Förslaget är, som nämnts tidigare, att området ska bebyggas med liknande hus som redan finns längs med Bergavägen, bland annat inom fastigheten Hacksta 1:79.

Området angränsar till bostadskvarter varför nya bostäder i detta område bedöms som lämpligt. I Österåkers kommuns översiktsplan ÖP 2006 ingår området i Åkersberga tätort och redovisas som utvecklingsområde för framtida

bostadsbebyggelse. Det behövs fler bostäder i de centrala delarna av Åkersberga och detta projekt skulle möjliggöra för nya bostäder med goda kollektivtrafikmöjligheter, med närhet till offentlig och kommersiell service samt med närhet till naturområden.

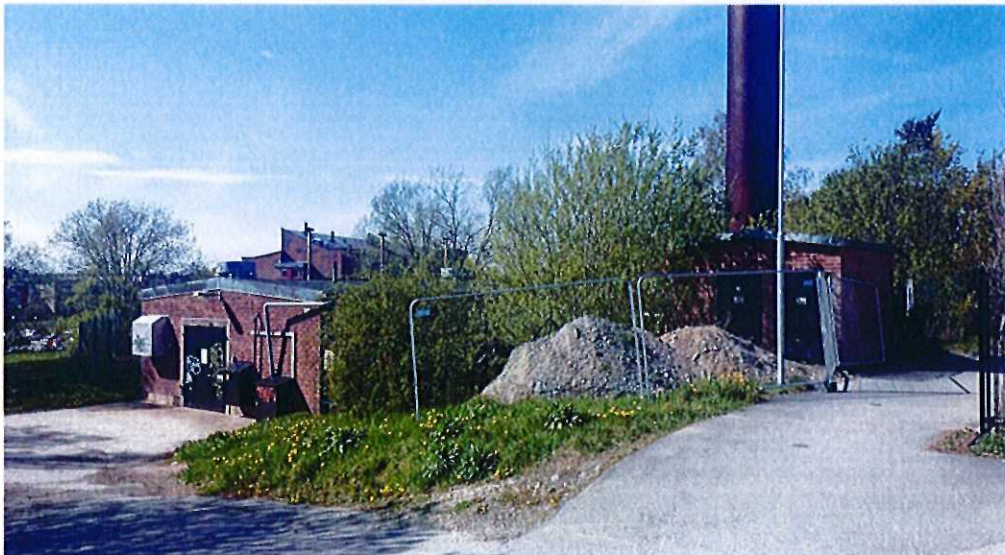


3. Förutsättningar

3.1 Nuvarande markanvändning

Inom området har det funnits en panncentral men som inte längre är i bruk då det finns fjärrvärme utbyggt i de centrala delarna av Åkersberga. Omgivande områden består till stor del av bostäder, flerbostadshus. I anslutning till fastigheten i norr ligger Alceahuset med offentlig service, samhällsbyggnadsförvaltningen, vårdcentral och folktandvård.

Området omfattas även till viss del av fastigheten Berga 6:35 som ägs av Armada. Inom Armadas fastighet ligger Hackstaskolan. Sökande har för avsikt att förvärva del av Armadas fastighet för att möjliggöra utbyggnad av Berga 6:485. Även en viss del av Hacksa 1:1, som ägs av Österåkers Kommun, kan komma att tas i anspråk vid en ny byggnation.



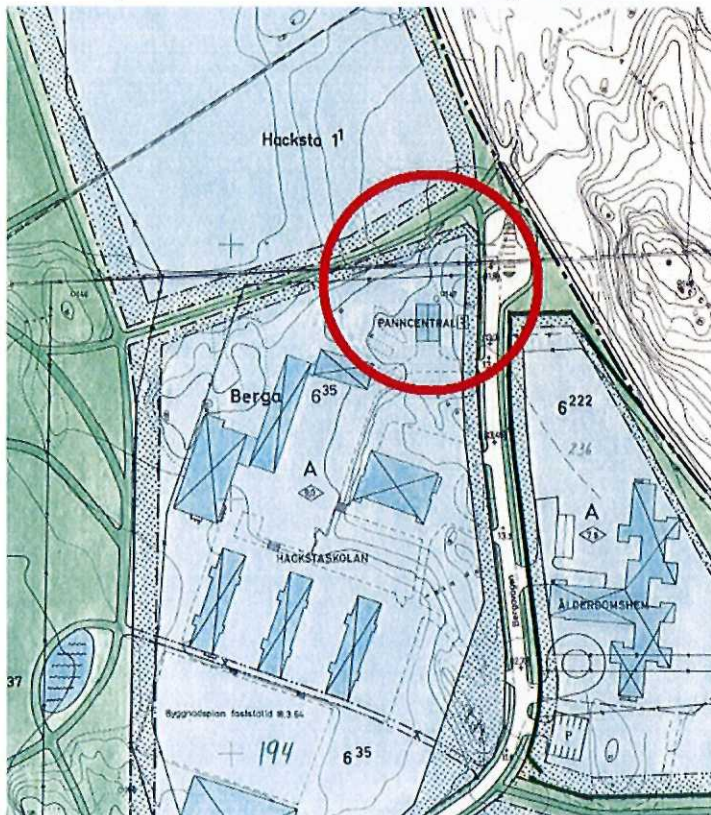
Hur området ser ut i dag.

3.2 Nationella och regionala intressen

Området är redan bebyggt och bedöms inte påverka riksintressen eller allmänna intressen.

3.3. Planer och program

Området omfattas idag av Stadsplan för Åkersberga delplan 2, fastställd 1968-10-09. Användningen är i huvudsak kvartersmark för allmänt ändamål. Området ingår i Åkersberga tätort och generellt så står det i ÖP 2006 att: ”den fortsatta tätortsutbyggnaden framförallt bör ske i anslutning till befintlig bebyggelse och i goda kollektivtrafiklägen, att områden med goda förutsättningar för anslutning till befintligt VA-system bör prioriteras”. En utveckling med bostadbebyggelse är också i linje med den vision som har tagits fram för central Åkersberga, ”Vision för centrala Åkersberga” om en tätare, mer stadsmässig miljö med fler bostäder.



Utdrag ur gällande detaljplan, fastställd 1968

3.4 Natur- och kulturmiljö

Inom fastigheterna finns inga kända natur- eller kulturmiljövärden.

3.5 Kommunikationer

Områdets centrala läge gör att det redan idag finns goda kommunikationer, dels med kollektivtrafik, dels genom gång och cykel.

3.6 Service

Området betraktas vara centralt beläget i Åkersberga med ca 600 meter till centrum där det finns kommersiell och offentlig service. Längs med Bergavägen går det bland

annat att finna klädbutik och sushirestaurang. Även Alceahuset med folktandvård och vårdcentral ligger angränsande fastigheten.

3.7 Teknisk försörjning

Området är redan utbyggt och anslutet till det allmänna VA-systemet. Fjärrvärmeledningar finns utbyggt i gatan. El, tele och bredband finns tillgängligt i området. Det är viktigt att beakta de ledningar som redan sträcker sig genom området och utredning om eventuell flytt av dessa bör göras. Bergavägen passerar längs med fastigheten. Bergavägen har under de senaste åren genomgått en förändring när området öppnats upp med möjlighet till genomfart. In och utfart till planområdet samt parkering ska utredas i kommande detaljplaneläggning.

4. Projektets syfte och mål

Projektets syfte är att komplettera utbyggnaden av Berga-området och möjliggöra nya bostäder i centrala Åkersberga.

Målet är att planlägga för bostäder i centrala Åkersberga, inom redan ianspråktagen mark.

5. Preliminär tidplan och kostnader

Planarbetet föreslås påbörjas under tredje kvartalet 2015. Därefter kan en preliminär tidplan se ut enligt följande.

- Samråd under våren 2016
- Granskning under 2016
- Antagande under 2017

Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning som berör kvartersmark inom fastigheterna..

Exempel på möjliga genomförandefrågor inom upprättad detaljplan är:

- Flytt av ledningar inom fastigheten och den kostnad som kan uppkomma.
- Ledningsrättsförrättning för omprövning av ledningsrätt.
- Köp av kommunens mark

6. Risker

Marken i området består huvudsakligen av berg men med inslag av lera. De geotekniska förutsättningarna bör inte innebära några problem för projektet, men kan alltid innebära en riskfaktor för genomförandet.

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten har undersökt området och bedömer att risken för markföroreningar inom området som liten. Frågan ska dock utredas närmre i det kommande detaljplanarbetet.

De bullermätningar som gjorts för området visar värden på omkring 40-45 dBA vilket innebär att området inte kan betraktas som särskilt bullerutsatt.

7. Förvaltningens slutsatser

Projektets syfte innebär en naturlig komplettering till den utbyggnad som skett längs med Bergavägen. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser det som positivt att området vid Bergavägen utvecklas genom en helhetsyn och att lucktomter tas tillvara. För att det ska bli en helhetlig syn längs med Bergavägen är det dock av vikt att beakta utformning och gestaltning i detaljplanarbetet så att karaktären för området bibehålls.

Exploatören förväntas stå för samtliga kostnader under upprättande och genomförande av detaljplanen som berör kvartersmark. Planavgift ska regleras vid tecknande av planavtal.

Från den 1 januari 2015 gäller nya regler vid framtagandet av en detaljplan. Det som förut benämndes enkelt planförfarande har blivit standardförfarande och är det som främst ska förespårkas. Normalt förfarande har blivit utökad förfarande och ska användas om detaljplanen:

1. inte är förenlig med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16§
2. är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
3. kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. *Lag (2014:900).*

Med hänvisning till ovanstående kriterier så har bedömningen gjorts att detaljplanarbete kommer att hanteras genom **ett standard förfarande** då ingen av de tre punkterna förutses beröras. Planen ska påbörjas under 2015 och den kan antas tidigast under 2017.