

AU § 1:7

Dnr. KS 2012/0408-214

Detaljplan för Höjdvägen

Arbetsutskottets beslut

Ärendet bereds vidare

Sammanfattning

Kommunstyrelsen gav 2012-12-12 positivt planbesked för Berga 11:1 gällandes omvandling av i gällande park och plantering till bostäder i form av flerbostadshus och parhus.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-11-11.

Jäv

Michaela Fletcher Sjöman (M) anmäler jäv och lämnar lokalen. Björn Pålhammar (C) ersätter Michaela Fletcher Sjöman (M) under detta ärende.

Förslag till beslut

Elisabeth Gunnars (M) yrkar att ärendet bereds vidare.

Propositionsordning

Ordföranden frågar om arbetsutskottet beslutar enligt Elisabeth Gunnars (FP) yrkande och finner att så är fallet.

Expedieras

- SBF
- Akten

Till Kommunstyrelsen

Detaljplan för Höjdvägen

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta:

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att **upprätta** förslag till ny detaljplan för Höjdvägen.

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2012-12-12 positivt planbesked för Berga 11:1 gällandes omvandling av i gällande detaljplan angiven park och plantering till bostäder i form av flerbostadshus och parhus.

Förvaltningens slutsatser

Syftet är att möjliggöra för fler bostäder på ett idag relativt otillgängligt parkområde i centrala Åkersberga. Området ligger inom gångavstånd till Åkersberga centrum och det finns en befintlig infrastruktur.

Detaljplanen föreslås omfatta tre befintliga bostadshus samt tre nya flerfamiljshus. Den nya detaljplanen föreslås medge bostad (B), samt allmän plats för lokalgata.

Detaljplanen hanteras med normalt förfarande. Detaljplanens föreslagna lokalgata ansluter till en lokalgata som i gällande detaljplan har ett enskilt huvudmannaskap. I övrigt har denna gällande detaljplan för Åkersberga centrum ett kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Initialt bedöms detaljplanen inte innebära en betydande miljöpåverkan. En fördjupning av behovsbedömningen, där behovet av en miljöbedömning utreds, tas fram i det inledande skedet av planarbetet.

Bilagor

Bilaga 1: Förstudierapport

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Daniel Nygårds
Planarkitekt

Förstudierapport för Höjdvägen

(Fastigheterna Berga 11:1, 13:1 och 13:2)

| | |
|---------------------|-----------------|
| Projektbeställare | SBF |
| Projektledare | Daniel Nygårds |
| Datum | 2013-11-07 |
| Version | 1.0 |
| Projekt-, ärendenr. | KS2012/0408-214 |



Innehållsförteckning

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

1. Bakgrund

Området är centralt beläget i Åkersberga tätort, ca 350 meters gångavstånd till torget i Åkersbergas centrum. Utmed områdets västra sida sträcker sig Centralvägen och nedanför den flyter Åkers kanal. Trafikförsörjning sker åt öster mot Länsmansvägen. Den södra delen av området är sedan tidigare bebyggd medan den norra delen består av ett relativt svårtillgängligt parkområde.

1.1 Tidigare ställningstaganden

På ansökan om att pröva detaljplan för bostäder inom del av Berga 11:1 gav Kommunstyrelsens arbetsutskott ett positivt planbesked den 12 december 2012. Beslutet gäller två områden på vardera sida om Centralvägen. Föreslaget planområde avser östra sidan om Centralvägen. Planläggning av området väster om Centralvägen avser att påbörjas tidigast år 2014.

Området för planerad ny bebyggelse består av fastigheten Berga 11:1. Fastigheten ägs idag av Österåkers kommun men ska genom ett optionsavtal överlätas till annan fastighetsägare. Fastigheterna Berga 13:1 och Berga 13:2 ingår i detaljplanen, bl.a. för att det behövs en anslutande lokalgata och att befintlig bebyggelse kan bli planenlig.



2. Föreslaget projekt

I ansökan till planbesked avser exploitören att uppföra flerbostadshus i form av stadsvillor. Förslaget har därefter utvecklats till att på fastigheten Berga 11:1 omfatta tre punkthus på ca 3-4 våningar, totalt ca 27 lägenheter. På fastigheten Berga 13:1 har det nyligen uppförts fyra lägenheter enligt gällande detaljplan men denna fastigheten behöver ändå ingå i planområdet för att säkerställa en bra trafiklösning.

3. Förutsättningar

3.1 Nuvarande markanvändning

Mellan Centralvägen och Länsmansvägen finns, för Åkersberga centrala delar, en tidig villabebyggelse. I södra delen närmast Bergavägen finns flerfamiljshus uppförda under senare tid. Mitt i detta kvarter finns ett planlagt parkområde som idag är relativt otillgängligt och outnyttjat. Hela området är kuperat med berg i dagen på flera ställen.

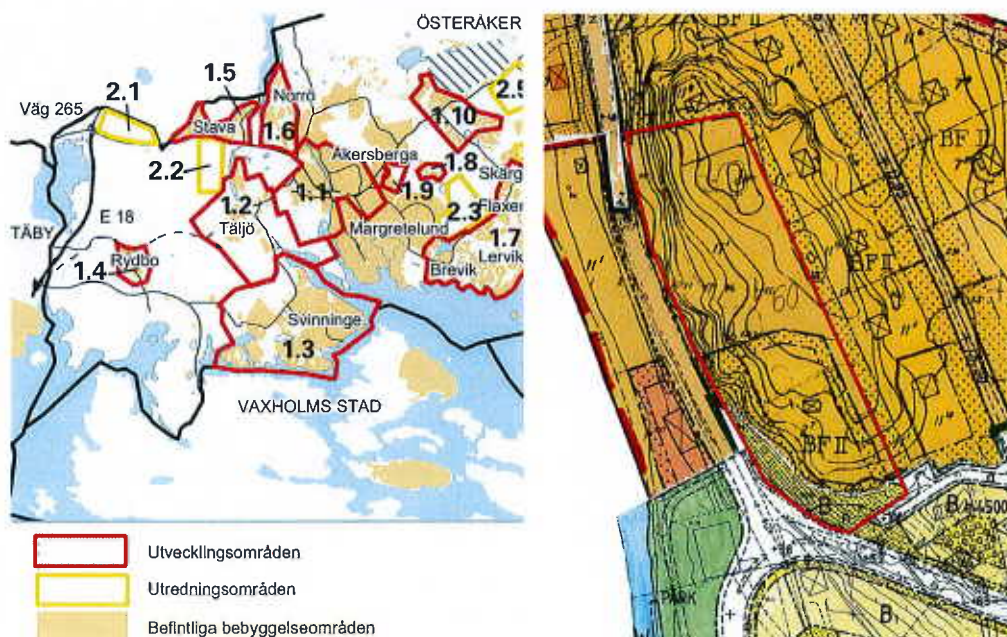
3.2 Nationella och regionala intressen

I områdets södra del finns fornlämning RAÄ Österåker 101:1. Det är ett gravfält bestående av högar och stensättningar från tiden mellan stenåldern till järnåldern. I övrigt finns inga nationella och regionala intressen.

3.3. Planer och program

I Översiktsplanen anges en vision för Österåkers fortsatta utveckling: ”Centrala Åkersberga utvecklas mot en stadsmässig karaktär med tydliga gator och rum”. Här ingår föreslaget planområde i ett utvecklingsområde för centrala Åkersberga med följande beskrivning:

”Centrum har under senare år genomgått en relativt kraftig förändring mot tätare och mer stadsmässig karaktär, som närmar Åkersberga till vattnet, vilket planeras fortsätta i nya etapper. Den mer långsiktiga utvecklingen av centrala Åkersberga, öster och väster om Åkers kanal, studeras i övergripande planer. I dessa skall avgränsningen av en tätare och mer stadslikätortsstruktur studeras. Områdena närmast centrum och Åkers kanal utgör en naturligutvidgning av den tätare stadsbygden.”



Gällande detaljplan, fastställd 1954-06-23 (dpl 60), medger friliggande bostadsbebyggelse i två våningar. För fastigheten Berga 11:1 gäller allmän plats, park och plantering. Kommunen är här inte huvudman för allmän plats. För fastigheten Berga 13:1 ingår även en del av detaljplan för Åkersberga centrum, laga kraft 1992-06-10 (dpl 355). Här medges bostadsändamål som dock ej får bebyggas. I denna detaljplan är kommunen huvudman för allmän plats förutom för den lokalgata som närmast ansluter till området.

Positivt planbesked har också givits till området mellan Centralvägen och Åkers kanal, vilken beräknas planläggas i en senare etapp. Detta område kan ha kopplingar till detaljplanen för Höjdvägen. Bland annat berörs båda områdena av den mellanliggande Centralvägen.

3.4 Natur- och kulturmiljö

Österåkers kommun och Stockholms läns museum gav gemensamt ut boken ”I Roslagen” med följande beskrivning av området: Villaområdet vid Länsmansvägen ligger strax nordöst om Åkersberga centrum i en sluttning åt väster. År 1923 flyttade den dåvarande länsmannen till Åkersberga och byggde en villa vid Länsmansvägen 8. I källaren fanns arrestlokalen. Den övriga bebyggelsen utmed Länsmansvägen tillkom under 30- och 40-talen. Den består av mindre putsade villor placerade på stora tomter en bit från vägen med trädgårdar framför. Bebyggelsen och vägarna är anpassade till terrängen. Villorna har i stort sett kvar sin ursprungliga form men har i flera fall fått ny fasadbeklädnad, nya fönster eller ny takbeläggning. Planen för området är en del av tätorten Åkersbergas tidigast antagna planer, en stadsplan från 1954 upprättad av arkitekten Nils-Henrik Winblad.

3.5 Service, Kommunikationer

Föreslaget planområde ligger nära Åkersberga centrum med dess serviceutbud. Förskola och skola finns också inom Åkersbergas centrala delar. Närmaste tåg och bussförbindelser finns vid Åkersberga station, ca 450 meter. Gång- och cykelväg finns i nära anslutning till området.

3.6 Teknisk försörjning

Områdena förutsätts bli anslutna till det allmänna vatten- och spillvattensystemet. Angränsande till området finns befintliga dagvatten- och fjärrvärmeledningar. Dessa ingår i ett större system i centrala Åkersberga. Huruvida de ska anslutas är tillsvidare oklart.

4. Projektets syfte och mål

Syftet är att möjliggöra för fler bostäder i centrala Åkersberga. Målet är en lämplig flerbostadsbebyggelse på ett idag relativt otillgängligt parkområde. En viktig aspekt är att det finns en befintlig infrastruktur samt gångavstånd till kommunikationer och service. Tillgängligheten förbättras genom planerad lokalgata men på planerad kvartersmark bedöms tillgängligheten däremot kunna bli försämrade.

5. Preliminär tidplan och kostnader

Projektet med Höjdvägen avser att få uppdrag under år 2013. Därefter kan en preliminär tidsplan se ut enligt följande.

- Samråd under 2014.
- Granskning under 2014/2015.
- Antagande under 2015.

Exploatören står för samtliga plankostnader. Kommunen har inte tagit ställning till om kommunen är huvudman för allmän plats.

6. Risker

Redan vid planbeskedet lyftes utredningsbehovet av buller och andra störningar från trafiken. Det gäller främst trafiken längs med Centralvägen. In- och utfarten från området behöver också utredas. Bl.a. påverkas här lokalgatans sträckning av fornlämningar. Även utrymme för en framtida gång- och cykelväg längs med Centralvägen är också aktuellt att säkra i samband med planläggning av området.

Området ligger inom 100 meter från Åkers kanal. Vid upprättande av en ny detaljplan kommer strandskyddet att behöva upphävas på nytt. Området är kuperat och utgörs till stor del av berg. Risker för ras och skred behöver därmed utredas. Utredningen bör även omfatta riskerna för marksättningar, skred och ras för närboende under genomförandet av planen.

I samband med planuppdrag upprättas en behovsbedömning. Här sker en bedömning om detaljplanen innebär en betydande miljöpåverkan eller inte. Om det innebär en betydande miljöpåverkan så sker en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

7. Förvaltningens slutsatser

Detaljplaneområdet avser att avgränsas till del av Berga 11:1 (planlagd som park och plantering) samt fastigheterna Berga 13:1 och 13:2. Planläggas som kvartersmark för bostäder samt för lokalgata. Detaljplanen beräknas kunna ha kopplingar till en kommande detaljplan från Centralvägen och ner till Åkers kanal.

Gällande detaljplan för Åkersberga centrum (dpl 355) har kommunalt huvudmannaskap, förutom en mindre del av Länsmansvägen och Höjdvägen som har enskilt huvudmannaskap. Om föreslaget planområde bedöms ha kommunalt huvudmannaskap, bör även ovan nämnda lokalgator ingå i planområdet.

Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen med stöd av planen löser in mark och därmed blir ansvarig för drift och underhåll för de aktuella gatorna. Kostnader för kommunen uppkommer för såväl inlösen som drift och underhåll.

Inom planområdet ligger även en del av trottoaren intill Centralvägen, vilken i dagsläget ligger inom den privatägda fastigheten Berga 13:1. Kommunen avser med stöd av kommande detaljplan att föra över trottoaren till fastigheten Berga 11:1.

Prövning görs om detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer att planen bör hanteras med normalt planförfarande och ska påbörjas under 2013 samt att detaljplanen tidigast kan antas under 2015.

Exploatören förväntas stå för samtliga kostnader under upprättande och genomförandet av detaljplanen. Däremot kan kommunen bli huvudman för allmän plats. Med hänsyn till geologin med skred- och rasrisken kan en utredning behöva utföras.