

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Alexander Larsson

Datum 2013-12-18

Dnr KS 2013/0339-218

Till kommunstyrelsens arbetsutskott

Planbesked för Husby 4:26

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva detaljplan för Husby 4:26 lämnas **positivt planbesked**, det vill säga att planförfrågan kan prövas i detaljplan.
2. Avgiften för planbesked på 8 900 kr utgår enligt plan- och bygglovtaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

Bakgrund

BRF Runö Park har inkommit med en ansökan om planbesked för att ändra användningen av fastigheten Husby 4:26 från kontor och industri till bostadsändamål, vilket är vad fastigheten används till idag. Fastigheten är belägen vid Åkers Runö station ca 3 km väster om centrala Åkersberga och har tidigare använts som hotell, vilket har bedömts vara förenligt med planbestämmelserna i gällande detaljplan.

I kommunens översiktsplan från 2006 ingår Husby 4:26 i utvecklingsområdet Centrala Åkersberga, som anses utgöra "en naturlig utvidgning av den tätare stadsbygden".

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för bostäder i Husby 4:26. Planuppdrag beräknas kunna påbörjas tidigast 2014 med antagande tidigast 2016. Avgränsningen av detaljplaneområdet bör utredas närmare i kommande planuppdrag då det är möjligt att fler fastigheter i närområdet kan komma att inkluderas i planuppdraget.

Förslaget strider inte mot gällande översiktliga planer och program. Detaljplanen föreslås bli hanterad med enkelt planförfarande. En behovsbedömning, där behovet av en miljöbedömning utreds, ska tas fram i det inledande skedet av planarbetet. Detaljplanearbetet påbörjas först efter det att Kommunstyrelsen har fattat beslut om planuppdrag.

Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning.

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

Bilagor

1. Ställningstagande gällande detaljplan för Husby 4:26, daterad 2013-12-18.



Jan-Olof Friman
Kommundirektör



Sören Karlsson
T.f. samhällsbyggnadschef

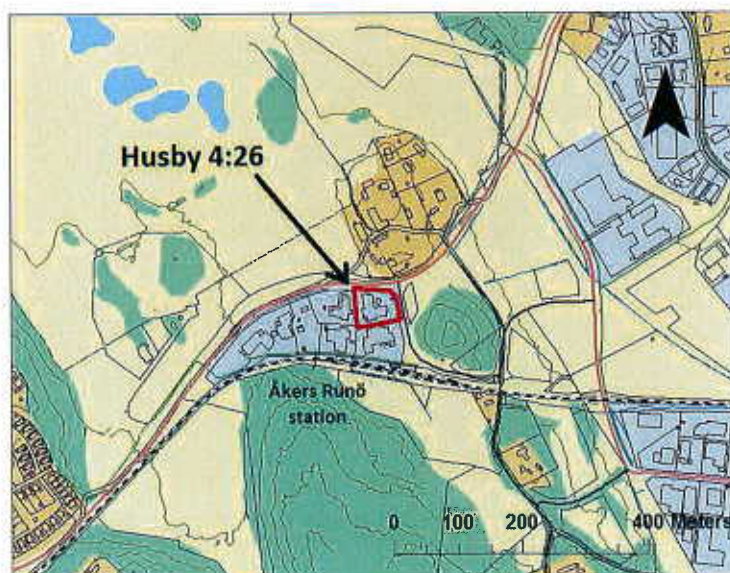
Ställningstagande gällande planbesked för Husby 4:26

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om detaljplan för att ändra nuvarande användningsbestämmelse (kontor och industri) för fastigheten Husby 4:26 till bostäder. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

Bakgrund och nulägesbeskrivning

BRF Runö Park ansöker om planbesked för Husby 4:26. Ansökan avser att ändra den gällande detaljplanens användningsområde (kontor och industri) för fastigheten till den faktiska användningen, vilken är bostäder. Fastigheten, som omfattar ca 3100 m², är belägen i Runö, ca 2 km väster om centrala Åkersberga och är bebyggd med en tvåvåningsbyggnad. Fastigheten ägs av BRF Runö Park och ligger alldeles intill Roslagsbanans station Åkers Runö.

Fastigheten användes ursprungligen som hotell och till viss del konferens, vilket bedömdes överensstämma med detaljplanens bestämmelse om kontorsändamål. Under senare år har dock konferensdelen avvecklats och hotellrummen har börjat nyttjas som permanentbostäder, vilket den gällande detaljplanen inte ger stöd för. Vissa invändiga förändringar av byggnaden har skett, och en ansökan om tillfälligt bygglov för bostadsändamål behandlas av Österåkers kommun med beräknat besked tidigast i januari 2014.



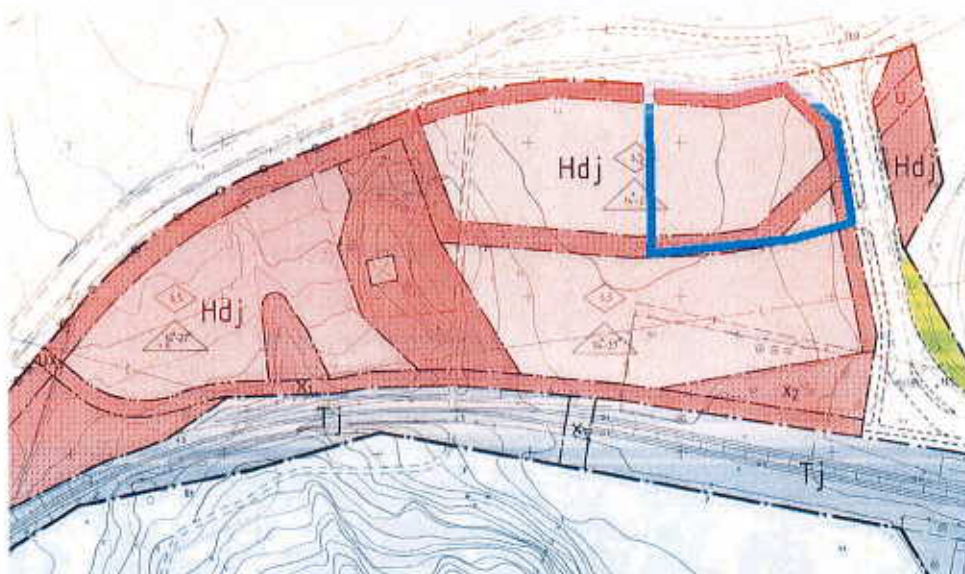
Översiktskarta över Husby 4:26.

Föreslaget projekt

Planansökan avser att ändra den gällande detaljplanens användningsbestämmelse (kontor och industri) till det i dagsläget faktiska användningsområdet av fastigheten, vilket är bostäder.

Gällande planer

Fastigheten ligger inom detaljplan för Roslagens Företagsparks första etapp, antagen 9 juni 1987, där planen tillåter att fastigheten används för kontors- och industriändamål. I kommunens översiktsplan från 2006 ingår fastigheten i utvecklingsområdet Centrala Åkersberga, som anses utgöra "en naturlig utvidgning av den tätare stadsbygden".



Del av gällande detaljplan från 1987 med fastigheten Husby 4:26 markerad med blå färg.

Offentlig och kommersiell service

700 m norrut vid den s.k. Pilstugetomten finns ett nyetablerat handelsområde där Svinningevägen möter väg 276. Avståndet från fastigheten till centrala Åkersberga är tack vare närheten till Roslagsbanan relativt kort.

Kommunikationer

Åkers Runö station som är en del av Roslagsbanans Österskärslinje ligger knappt 100 m söder om fastigheten. Längs den norra fastighetsgränsen passerar Svinningevägen som västerut leder till Svinninge och österut till centrala Åkersberga via väg 276. Svinningevägen trafikeras av busslinje 629 från Åkersberga centrum till Danderyds sjukhus, där hållplats finns inom 100 m från fastigheten. Angöring med bil till fastigheten sker från söder och väster via Företagsallén.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Ändring av användningsområde kan föranleda tillkommande anläggningsavgifter enligt VA-taxan.

Påverkan på riksintressen och allmänna intressen

Då den nya planen enbart föreslås ändra användningsområde för fastigheten för att passa den i dagsläget faktiska användningen så kommer ingen betydande ändring att äga rum. Någon påverkan på riksintressen eller andra allmänna intressen bedöms därför inte ske.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för ändring av användning av Husby 4:26 till bostadsändamål för att stämma överens med dagens användning. Avgränsningen av detaljplaneområdet bör utredas närmare i kommande planuppdrag för att se om fler fastigheter i Runö bör inkluderas.

Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning.

Planuppdrag beräknas kunna påbörjas under 2014 med antagande 2016.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Alexander Larsson
Planarkitekt