

Förstudierapport

detaljplan för Skånsta

2:171

Projektbeställare Fredrik Nestor

Planhandläggare Anna Forssén

Datum 2018-02-05

Version 2

Projekt-, ärendenr. KS 2017/0256

Innehållsförteckning

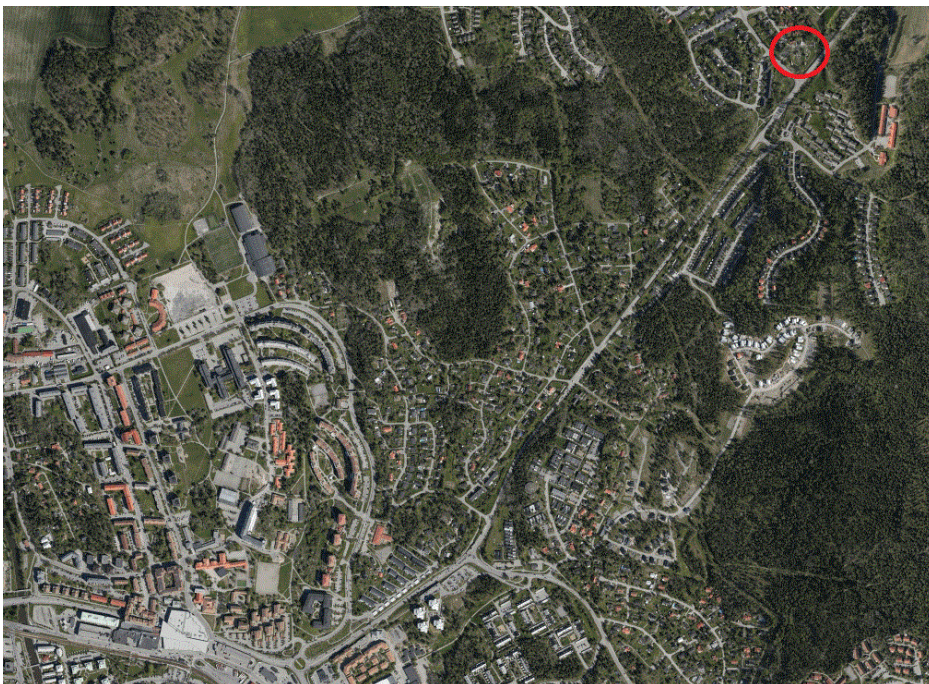
1. Bakgrund	3
2. Föreslaget projekt	4
3. Förutsättningar	5
3.1 Nuvarande markanvändning.....	5
3.2 Nationella och regionala intressen	5
3.3 Planer och program.....	5
3.4 Natur- och kulturmiljö.....	6
3.5 Kommunikationer	7
3.6 Service	7
3.7 Teknisk försörjning	7
4. Projektets syfte och mål.....	7
5. Preliminär tidplan och kostnader.....	8
6. Risker	8
7. Förvaltningens slutsatser.....	9

I. Bakgrund

Denna förstudie utgör en bilaga till tjänsteutlåtande för uppdrag att upprätta detaljplan för Skånsta 2:171. Fastigheten är belägen i Skånsta vid korsningen Sjökarbyvägen och Roslagsvägen (väg 276), ca 2,5 km från Åkersberga centrum. Fastigheten är ca 7100 kvm stor och inrymmer en huvudbyggnad, stall med ladugård, en jordkällare, två stugor/bodar (keramikstuga respektive hantverksstuga) samt ett växthus med trädgård.

På fastigheten som kallas Länsmansgården bedrivs kultur- och fritidsverksamhet i form av bl.a. utställningslokaler och café samt trädgårdsverksamhet, drivet av Åkersbergas Trädgårdssällskap. Fastigheten ägs sedan år 1991 av Österåkers konstförening då kommunen skänkte marken till konstföreningen. Ändamålet med gåvan är enligt gåvobrev daterat 1991-11-04 att; ”Fastigheten skall nyttjas och upplåtas av Konstföreningen som förenings- och utställningslokal och vara tillgänglig för allmänheten.”

Gällande detaljplan medger bostadsändamål (friliggande hus).



Figur 1. Områdeskarta



Figur 2. Skånsta 2:171

2. Föreslaget projekt

Fastighetsägaren skickade inledningsvis en ansökan som avsåg ett önskemål om ett tillägg i bostadsbeteckningen i detaljplan genom att addera ändamål för kultur-, idrott- och fritidsverksamhet (R) samt önskemål om att behålla möjligheten till bostadsändamål enligt gällande plan (Be). I dialog mellan Samhällsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägaren framkom att fastighetsägaren inte har något intresse i att sälja av fastigheten som bostäder utan att deras avsikt med planläggningen är att säkra upp så att verksamheten ska kunna bedrivas långt in i framtiden. Vid samtalet framkom att fastighetsägaren inte anser att det är nödvändigt att behålla bostadsändamålet om planläggningen möjliggör för tillfällig vistelse så att exempelvis konstutövare kan övernatta när de nyttjar Länsmansgården som ateljé.

I dagsläget är bebyggelsen planstridig exempelvis då byggnader har upprättats på mark som ej får bebyggas samt att antalet komplementbyggnader överstiger det tillåtna antalet. För att kunna utveckla fastigheten för verksamhetens behov behöver en ny detaljplan upprättas.

3. Förutsättningar

3.1 Nuvarande markanvändning

På fastigheten bedrivs kultur- och fritidsverksamhet i form av bl.a. utställningslokaler och café samt trädgårdsverksamhet. Fastigheten inrymmer en huvudbyggnad, ett stall med ladugård, en jordkällare, keramikstuga och hantverksstuga samt ett växthus. Fastigheten ägs sedan år 1991 av Österåkers konstförening.

3.2 Nationella och regionala intressen

Inga riksintressen, allmänna intressen eller MKN berörs av planen. Dock ligger fastigheten intill väg 276.

3.3 Planer och program

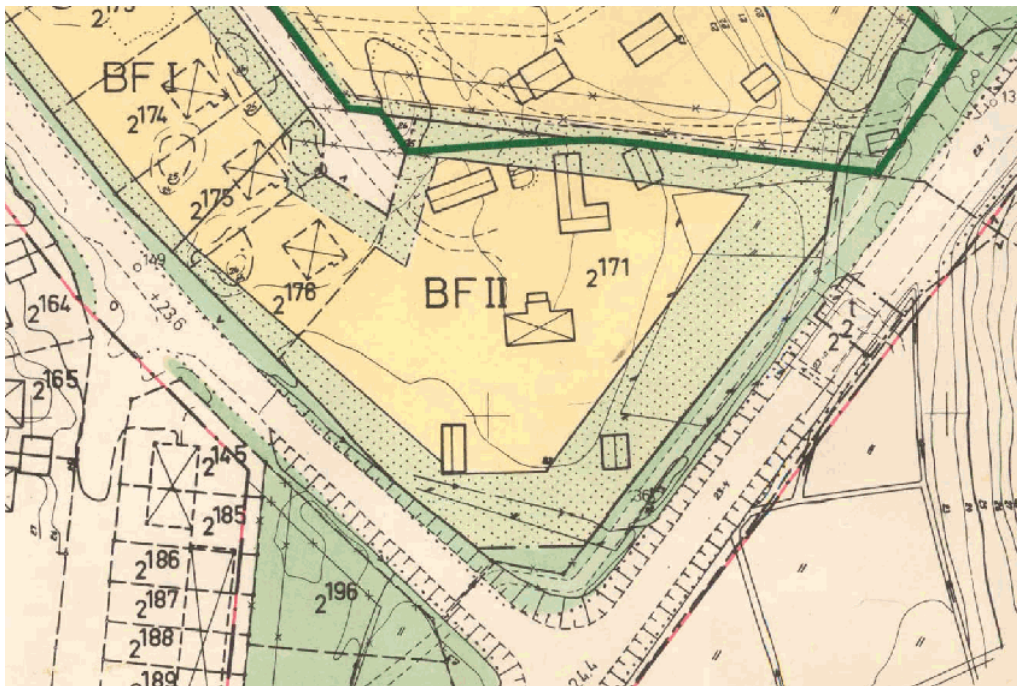
Den gällande översiktsplanen omnämner inte planområdet specifikt. Dock beskrivs att kommunen har ett rikt kulturutbud, ett flertal konstnärer och kulturskapare samt ett aktivt föreningsliv; en positiv kvalitet för kommunen. Gällande översiktsplan uttrycker även en vilja att utveckla Österåkers kvalitet bl.a. när det gäller miljö och kultur för att upprätthålla långsiktigt hållbar utveckling vad gäller näringslivet.

Kommunens förslag till ny översiktsplan (2040) beskriver Skånsta som en lokal knutpunkt. Riktlinjer för lokala knutpunkter inkluderar bl.a. att de ska ha ett serviceutbud och att det ska utgöra en viktig mötesplats i området. Förslaget till ny ÖP omnämner Länsmansgården som populär. I framtidsbilden för 2040 beskrivs att Österåker är en kreativ kommun med en mångfald av aktiviteter, där det finns plats för möten, evenemang, konst och andra kulturella yttringar. Som en kommunövergripande riktlinje anges att tillgången på möteslokaler för olika typer av kultur ska beaktas vid planläggning.

Enligt grönplanens rekreationsavsnitt från 2009 beskrivs Länsmansgården ha ett upplevelsevärde inom kategorin service och samvaro. Länsmansgården är även markerad som kulturpark på grund av markanvändningen.

Gällande detaljplan (dpl 244) anger ändamålet bostäder i form av friliggande hus (BF). En huvudbyggnad och högst två uthus medges. Max två våningar medges. Minsta tomtstorlek är 700 kvm och högst får 200 kvm av tomten bebyggas. Tillåten byggnadshöjd är 6,5 m för tvåvåningsbyggnad och 3,5 m för envåningsbyggnad. Byggnadshöjd för uthus eller garage är 2,5 m. Nästan 20 meter av fastigheten från väg 276 är prickmark och mot Sjökarbyvägen är ca 10 meter prickmark.

Fastigheten innefattar ingen allmän plats men omgivande allmän plats har kommunalt huvudmannaskap.



Figur 3. Gällande detaljplan, fastställd år 1973

3.4 Natur- och kulturmiljö

Planområdet innefattar inga värdefulla naturmiljöer.

Planområdet berör inga fornlämningar.

I kommande planarbete bör det kulturhistoriska värdet på bebyggelsen inom fastigheten fastställas.

3.5 Kommunikationer

Vid väg 276 ca 150 meter från fastigheten finns en busstation där lokalbussar går samt bussar till Danderyds sjukhus och Norrtälje med relativt hög turtäthet. Lokalbussförbindelse till Åkersberga station finns även på Sjökarbyvägen, ca 350 meter norr om Länsmansgården.

Gång- och cykelväg (särskilt mellan fastigheten och busshållsplatsen) behöver förbättras. Det finns ett behov av utökade parkeringsmöjligheter.

3.6 Service

Fastigheten ligger ca 2,5 km från Åkersberga centrum där ett stort serviceutbud återfinns. I närområdet återfinns en livsmedelbutik, ett äldreboende, en förskola samt Sjökarbyskolan som inrymmer förskoleklasser samt klasser mellan årskurs 1-6.

3.7 Teknisk försörjning

Fastigheten är belägen inom kommunens VA-verksamhetsområde. Fjärrvärme saknas dock i området. Roslagsvatten har brunnar i området samt att diken finns inom och i angränsning till fastigheten som leder bort dagvatten.

4. Projektets syfte och mål

Syftet med projektet är att möjliggöra Länsmansgårdens nuvarande markanvändning genom att ändra ändamålet i detaljplan från bostäder till kultur- och fritidsändamål. Detta görs i enlighet med ändamålet i gåvobrevet.

Målet är att Länsmansgården ska fortsätta fungera som en populär målpunkt i Skånsta och i kommunen i stort.

5. Preliminär tidplan och kostnader

Beslut om uppdrag att ta fram förslag till detaljplan avses tas under vintern/våren 2018. Enligt nuvarande bedömning kan planarbetet påbörjas under 2018 och planen kan tidigast antas 2019/2020.

Förutsatt att den nya detaljplanen vad gäller ändamål och markanvändning överensstämmer med gåvobrevet bedöms kommunen kunna stå för kostnaden för planläggningen.

6. Risker

- Dagvatten – De sydligaste delarna av fastigheten ligger låglänt och är enligt kommunens skyfallskartering i riskzonen för översvämning vid 100-årsregn. Även i dagsläget tenderar marken närmast väg 276 att bli vattensjuk.
- Säkerhet – Fastigheten ligger vid korsningen mellan väg 276 och Sjökarbyvägen som är relativt högt trafikerade. En stickprovsmätning av trafikflödet, gjord av Trafikverket år 2013, visade att den totala årsdygnstrafiken på väg 276 vid en punkt strax norr om Skånsta låg på ca 9900 fordon. Väg 276 utgör en sekundär transportled för farligt gods.
- Föroreningar – eventuella föroreningar som trädgårdsverksamheten kan ha bidragit till bör ses över.
- Buller – Enligt en kommunövergripande bullerutredning som gjordes år 2011 ligger de ekvivalenta trafikbullervärdena inom fastigheten inom intervallet 50-70 dB(A), värden som vid år 2030 beräknas vara inom intervallet 55-75 dB(A).
- Markförhållanden – Marken inom fastigheten består till den största delen av lera. Den nordvästra delen av fastigheten består av berg och i nordöst består marken av sandig morän.

7. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för att medge kultur- och fritidsändamål, inklusive tillfällig vistelse, på fastigheten Skånsta 2:171 så att nuvarande verksamheter kan fortsätta bedrivas. Länsmansgården och dess funktion utgör i dagsläget en populär målpunkt i kommunen och Länsmansgården har betydelse för det kulturella livet i Skånsta och i kommunen i stort. Syftet med den nya detaljplanen bör vara att ändamålet och markanvändningen på fastigheten stämmer överens med ändamålet i gåvobrevet. Under denna förutsättning bedöms kommunen kunna stå för kostnaden för planläggningen.

De frågor som för närvarande bedöms bli aktuella att belysa mer ingående är:

- risk och säkerhet
- parkeringsbehovet
- in- och utfartslösningar samt möjligheten att förbättra gång- och cykelvägnätet i närområdet
- eventuella markföroreningar som trädgårdsverksamheten kan ha bidragit till
- bullerutredning
- antikvarisk utredning för att fastställa det kulturhistoriska värdet på bebyggelsen
- dagvattenhanteringen, i synnerhet då delar av planområdet är beläget inom riskzonen för översvämning vid skyfall.

För att avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är erforderlig tas, i samband med planarbetet, en behovsbedömning fram där förvaltningen utreder planens miljöpåverkan. För närvarande finns det inga indikationer som tyder på att en MKB blir aktuell.

Planprocessen föreslås ske med standardförfarande i enlighet med de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 januari 2015 (SFS 2014:900) men eventuellt skulle planen kunna hanteras som begränsat förfarande.