

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ingrid Kärrsten

Datum 2015-01-07

Dnr KS 2014/0303-218

Till Kommunstyrelsens
planeringsarbetsutskott

Planbesked för Smedby 19:227 m.fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planeringsarbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva detaljplan för Smedby 19:227 m.fl. lämna **positivt planbesked**, det vill säga att planförfrågan kan prövas i detaljplan.
2. Avgift för planbesked på 13 320 kr enligt plan- och bygglovstaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

Bakgrund

Ansökan avser fastigheterna Smedby 19:227 och 19:555 som är belägna inom Hacksta verksamhetsområde ca 700 meter från Åkersbergas centrum, norr om Hackstavägen. Fastigheterna omfattar totalt ca 13 750 kvm. Inom området finns det idag småindustriverksamhet. Ansökan innebär att ändra gällande planbestämmelser från småindustri till bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus.

Förvaltningens slutsatser

Ansökan medför en förtätning av bostadsbebyggelse på redan ianspråktagen mark inom ett centralt beläget område i Åkersberga och det finns en stor efterfrågan på bostäder i centrala Åkersberga. Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för bostäder inom Smedby 19:227 m.fl. Detaljplanearbetet bedöms kunna påbörjas under 2015 och planen kunna antas tidigast 2017. Bedöms detaljplanen innebära betydande miljöpåverkan hanteras ärendet med utökat förfarande om inte hanteras ärendet med standardförfarande. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse, allmänna intressen eller strida mot kommunens översiktsplan. En behovsbedömning ska upprättas i detaljplaneskedet för att utreda om planen innebär betydande miljöpåverkan. Ett antal frågor behöver utredas vid planläggning. Det är bl.a. sannolikt att det finns markföroreningar inom området vilket behöver utredas. Det är även eftersträvansvärt att inkludera delar av intilliggande vägar, för att utreda möjligheten till ändrat huvudmannaskap, samt kopplingen mellan dem. Planområdet föreslås även omfatta ytterligare fastigheter t.ex. Hacksta 2:134 som ägs av kommunen samt att det bedöms lämpligt att fastigheterna Smedby 25:3 – 25:9 inkluderas eftersom bygglov för bostäder har beviljats där det enligt gällande plan anges egenskap parkering. Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

Bilagor

Ställningstagande gällande planbesked för Smedby 19:227 m.fl., daterat 2014-12-15



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

Ställningstagande gällande planbesked för Smedby 19:227 m.fl.

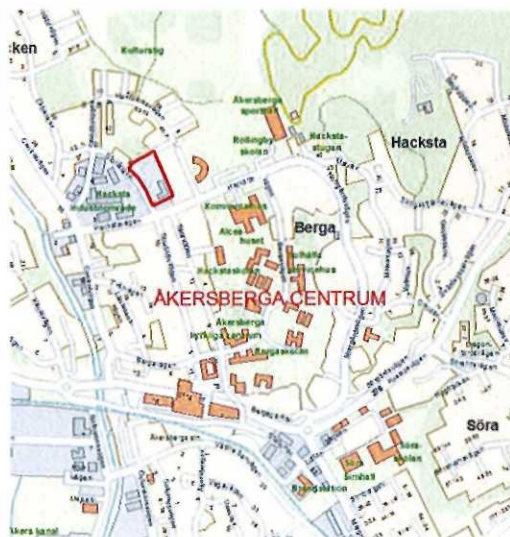
Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning för Smedby 19:227 m.fl. som är beläget i de centrala delarna av Åkersberga, strax norr om Hackstavägen. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

Bakgrund och nulägesbeskrivning

Ansökan avser fastigheterna Smedby 19:227 och 19:555 som är belägna inom Hacksta verksamhetsområde ca 700 meter från Åkersbergas centrum, ca 50 meter norr om Hackstavägen. Ansökan innebär att ändra gällande detaljplanebestämmelser från småindustri till bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus.

Fastigheterna ägs av Jungner som i dagsläget bedriver småindustriverksamhet inom området. Båda fastigheterna är till stor del bebyggda med industribyggnader omgivna med asfalterade ytor för parkering och lastutrymme, totalt omfattas en yta av ca 13 750 kvm.

Nordväst om fastigheterna finns ett mindre grönområde och det går en upptrampad stig från Storängsvägen till Tegelbruksvägen. Villabebyggelse tar vid där grönområdet slutar. Området närmst öster om fastigheterna Smedby 19:227 och 19:555 är bebyggt med bostäder i form av flerbostadshus och radhus. Fastigheten som angränsar i söder, Hacksta 2:134, ägs av kommunen och används som parkering för bl.a. lastbilar, samt att en återvinningsstation är belägen där. Söder om Hackstavägen fortsätter flerbostadshusbebyggelsen ner till Åkersberga centrum. Väster om området, på andra sidan Storängsvägen, fortsätter Hacksta verksamhetsområde med skiftande aktivitet av småindustri. Bland annat finns det en transformatorstation inom fastigheten Smedby 14:7 som ligger i hörnet Hackstavägen/Storängsvägen.



Orienteringskarta över området



Ortofoto över området.

Föreslaget projekt

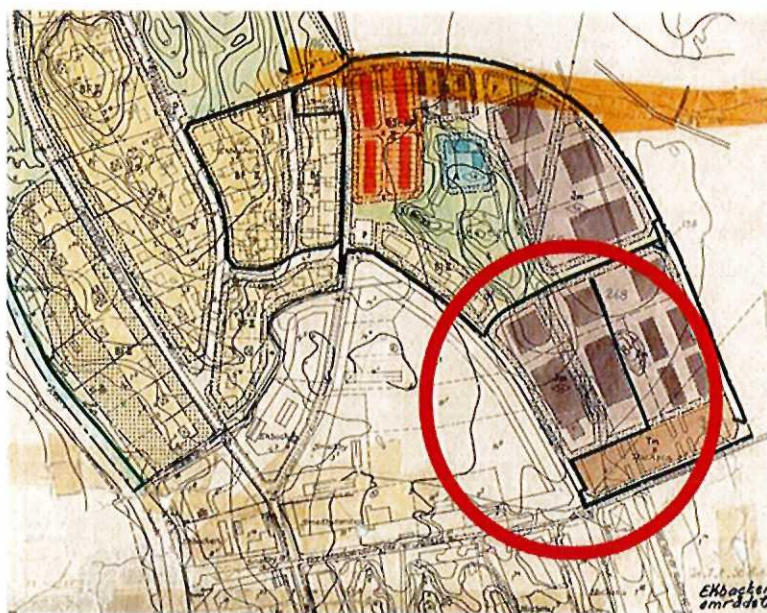
Förslaget innebär bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus inom området istället för småindustri. Det finns även önskemål om att den intilliggande fastigheten Hacksta 2:134 som ägs av kommunen ska planläggas. På fastigheten Hacksta 2:134 finns återvinningsstation och parkering för bl.a. lastbilar.



Hacksta 2:134 som ägs av Österåkers Kommun.

Gällande planer

Området omfattas idag av byggnadsplan för Ekbackenområdet, fastställd 1962 som för berörda fastigheter medger ändamål för småindustri.



Utdrag ur byggnadsplan för Ekbackenområdet, från 1962.

I översiktsplanen från 2006 ingår Smedby 19:227 m.fl. i Hacksta verksamhetsområde. Området består av blandad verksamhet, men en successiv förändring mot verksamheter med mindre transportbehov och liten omgivningspåverkan föreslås. Området ses även kunna bli aktuellt för bostäder.

Teknisk försörjning

Smedby 19:227 och 19:555 är anslutna till det allmänna VA-systemet och vid planläggning av bostadsbebyggelse förutsätts ytterligare/nya förbindelspunkter. Anslutning till dagvattenpunkt finns utmed den västra fastighetsgränsen mot Storängsvägen. Vid planläggning ska dagvatten fördröjas inom området så att avrinning minimeras. En dagvattenledning och servisledningar för VA finns inom Hacksta 2:134 och kan påverka planförslaget utformning.

Tillgång till tele- och datakommunikation finns.

Området nås via Storängsvägen som är en enskild väg. Infrastruktur för gående och cyklister saknas inom området. Buss 629 och 623V passerar hållplats Storängsvägen längs med Hackstavägen ca 100 meter från området. Turerna till Åkersberga station går ca var 20 min. Under rusningstrafik avgår direktbussar till Danderyds sjukhus och Humlegården från Hackstavägen ca 5 min promenad från området.



Storängsvägen

Förändringen småindustri till bostäder inom området kan betraktas som positivt ur bullersynpunkt dels för området men även för omkringliggande bebyggelse. Enligt kommunens bullerkartor klaras de allmänna riktvärdena för buller från omkringliggande områden. Vid en eventuell planläggning för bostadsändamål ska bulleraspekten beaktas och om nödvändigt utredas.

Offentlig och kommersiell service

Det är ca 800 meter till Åkersberga centrum med kommersiell och offentlig service, så som dagligvarubutiker, system, restaurang, postservice, bibliotek m.m. Ca 400 meter från området ligger Alceahuset med bl.a. folkandvård och vårdcentral.

För motion och rekreation finns bland annat Hackstaspåren ca 500 meter åt öster. Närmsta allmänna lekplats går att hitta ca 5-10 min promenad från området i korsningen Hantverkarsvägen/ Smedbyvägen.

Påverkan på riksintressen, allmänna intressen och miljökvalitetsnormer

Området är redan bebyggt och bedöms inte påverka riksintressen eller allmänna intressen. Dock ska en behovsbedömning upprättas för området i detaljplaneskedet för att utreda behovet av miljöbedömning. Med hänsyn till en förmodad markförorening inom området bedöms planen **kunna innebära betydande miljöpåverkan**. Markföroreningar bör utredas innan detaljplanarbetet påbörjas och området kan behöva saneras innan ny exploatering. Planens konsekvenser på mark och vatten utreds vid planläggning.

Närhet till intilliggande småindustriområde ska beaktas vid detaljplanarbetet. På andra sidan av Storängsvägen inom småindustriområdet, fastighet Smedby 14:7, finns bland annat en transformatorstation.

Förvaltningens slutsatser

Ansökan medför en förtätning av bostadsbebyggelse på redan ianspråktagen mark inom ett centralt beläget område i Åkersberga och det finns en stor efterfrågan på bostäder i centrala Åkersberga. Ett tillskott av nya bostäder i detta läge kan anses vara positivt. Områdets centrala läge och en eventuell ändrad användning från småindustri till bostäder skulle också ge en positiv inverkan på stadsbilden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för bostäder inom Smedby 19:227 m fl. Detaljplanearbetet bedöms kunna påbörjas under 2015 och planen kunna antas tidigast 2017. Vid påbörjat planarbete för Smedby 19:227 m.fl. kommer planförutsättningarna bl.a. lämplig utbredning, utformning och gestaltning att utredas noggrannare. Bedöms detaljplanen innebära betydande miljöpåverkan hanteras ärendet med utökat förfarande om inte hanteras ärendet med standardförfarande. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse och allmänna intressen eller strida mot kommunens översiktsplan.

En behovsbedömning ska upprättas i detaljplaneskedet för att utreda om planen kan ha betydande miljöpåverkan. Med hänsyn till en förmodad markförorening inom området bedöms planen kunna innebära betydande miljöpåverkan. Utredning av föroreningar föreslås göras innan detaljplanearbetet påbörjas.

En ny detaljplan föreslås omfatta ytterligare fastigheter än de som anges i ansökan. Som tidigare nämnts finns önskemål om att Hacksta 2:134 ska ingå i en kommande plan. Det bedöms även vara lämpligt att få med de intilliggande fastigheterna Smedby 25:3 – 25:9 eftersom bygglov för bostäder har beviljats där det enligt gällande plan, Detaljplan för Smedby 25:1 m.m. fastställd 1993, anges egenskap parkering.



Bebyggelse inom Smedby 25:3 – 25:9



Gällande detaljplan för Smedby 25:3 – 25:9, fastställd 1993.

Planområdet föreslås även omfatta del av Storängsvägen mellan Hackstavägen och Smedbyvägen, samt del av Tegelbruksvägen och del av Hantverkarsvägen. Syftet är bland annat att utreda möjligheten till ändrat huvudmannaskap i detta centralt belägna område samt se över kopplingarna mellan vägarna.

Utifrån ovanstående redovisning föreslås bl.a. följande punkter utredas vid kommande planläggning:

- Planområdets omfattning. Planområdets avgränsning behöver studeras närmare.
- Hacksta 2:134, ägs av Österåkers kommun. Fastigheten omfattas idag av en återvinningsstation och parkering för bl.a. lastbilar och föreslås ingå i planområdet. Alternativ lokalisering/utformning av återvinningsstationen bör utredas.
- Infrastruktur, bl.a. kopplingar mellan vägar och kommunalt huvudmannaskap.
- Bebyggelse inom Smedby 25:3 – 25:9, ändra planbestämmelserna för befintliga bostäder.
- Föroreningar i mark. Utredning av förekomst av markföroreningar föreslås göras innan detaljplanarbetet påbörjas. Eventuellt kan sanering av området vara aktuellt före planarbetet inleds.
- Buller från omkringliggande områden.
- VA, vid planläggning av bostadsbebyggelse förutsätts ytterligare/nya förbindelspunkter.
- Dagvatten inom området, även utformningen av området utifrån placeringen av befintliga ledningarna behöver studeras.
- Närhet till transformatorstationen inom fastigheten Smedby 14:7.

En ny detaljplan föreslås omfatta bl.a. följande område:



Föreslag till utvidgat planområde.

Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning som berör kvartersmark inom fastigheterna Smedby 19:227 och 19:555. Fördelning av kostnader för allmänplatsmark utreds inom det kommande detaljplanarbetet då det finns förslag på områdets utformning och omfattning.

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Ingrid Kärrsten
Planarkitekt