

Ställningstagande gällande planbesked för Tuna 3:58

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om ny planläggning för fastigheten Tuna 3:58 som är belägen i centrala Åkersberga, vid korsningen Österskärsvägen/Västra Banvägen. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

Bakgrund och nulägesbeskrivning

Ansökan avser fastigheten Tuna 3:58 som idag är planlagt för centrumändamål i två våningar. Fastigheten ägs av PABA AB och omfattar 1648 kvm. Idag finns en byggnad som inhyser en tandläkare på fastigheten, samt en tillhörande parkering.



Figur 1. Översiktskarta över fastigheten Tuna 3:58.

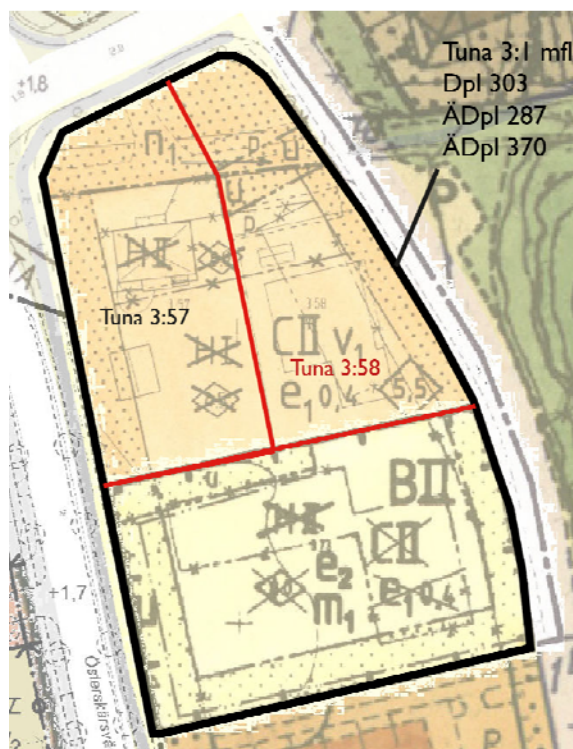
Även grannfastigheten Tuna 3:57 är planlagt för centrumändamål och ingår i samma detaljplan. Här finns idag en kyrka (se bild 1 och 2). Fastigheterna är belägna väldigt centralt i anslutning till Åkersberga centrum. Väster om dessa två fastigheter på andra sidan Österskärsvägen ligger Östra Kanalstaden som är planlagt för flerbostadshus i tre till fyra våningar med handel i bottenvåningarna. Några etapper är färdigbyggda och andra under uppförande. Norr om Tuna 3:58 ligger Västra banvägen och flerbostadshus i fyra våningar. Öster om området ligger ett bevarat, mindre naturområde samt flerbostadshus. Söder om området ligger småhus i två plan.

Föreslaget projekt

Föreslaget projekt innebär att medge en högre exploateringsgrad än de två våningar som medges idag. Fastighetsägaren önskar bygga bostäder på fastigheten, eventuellt med lokaler för centrumändamål.

Gällande planer

Området omfattas idag av detaljplan 303 som har ändrats genom dpl 370 och dpl 387, där användningen medger centrumändamål i två våningar. En stor del av marken är prickmark som ej får bebyggas.



Figur 2. Bild över fastigheterna samt gällande detaljplan. Planbeskedet gäller Tuna 3:58.

I kommunens gällande översiktsplan ingår området i utvecklingsområdet centrala Åkersberga. För området anges att en högre exploateringsgrad och större stadsmässighet bör övervägas på båda sidor om kanalen. Området längs kanalen pekats ut som en naturlig förlängning av den planerade stadsmässigheten. Tuna 3:58 angränsar till programområdet för Åkersberga stad – centrumområdet, där konceptet innebär en utveckling av centrumområdet med en stadsmässig struktur och funktionsblandning.

Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Området ligger cirka 300 meter från Åkersberga centrum där Roslagsbanan samt bussar mot Norrtälje och Stockholm angör. Via Österskärsvägen och Båthamnsvägen är det drygt 400 meter till väg 276. I Åkersberga centrum finns offentlig och kommersiell service.

Riksintressen, allmänna intressen och miljökvalitetsnormer

Området berörs inte av några riksintressen. En ändrad användning samt utökad byggrätt på fastigheten bedöms inte påverka allmänna intressen. Delar av området berörs av strandskydd. Strandskyddet återinträder vid uppförandet av en ny detaljplan. Om särskilda skäl finns kan strandskyddet upphävas med stöd av 7 kap. 18 c § Miljöbalken. Området ligger intill den del av Åkers kanal som är klassat som ett regionalt intresse för kulturmiljövården.

En behovsbedömning ska upprättas för området i detaljplaneskedet för att utreda behovet av miljöbedömning.

Teknisk försörjning

Tuna 3:58 är ansluten till det allmänna VA-systemet och anslutningspunkt finns i fastighetens sydvästra hörn. Fastigheten ingår även i verksamhetsområdet för dagvatten och en dagvattenledning löper över fastighetens norra del. Vid planläggning av fler bostäder och verksamheter behöver dricksvattenledningen bytas ner till Österskärsvägen för ökad kapacitet. Då bör även spillvattenledningen bytas på samma gång. Fastigheten ligger även inom el-, data-, tele- och fjärrvärmenätet. Parkeringsbehovet förutsätts lösas inom fastigheten.



Bild 1. Fastigheten från norr. Tuna 3:58 ligger till vänster om träden. Till höger ligger grannfastigheten Tuna 3:57.



Bild 2. Bergakyrkan (Tuna 3:57) från väst. 3. Flerbostadshus nordväst om Tuna 3:57.

Hälsa och säkerhet

Bullernivåerna vid planområdet uppgick år 2010 till en nivå på 45-50 db(A) enligt en bullerutredning över Åkersberga gjord av Tyréns. Samma utredning visar på oförändrade nivåer i prognosen för år 2030.

Inom fastigheten finns ingen känd förekomst av förorenad mark. I dagsläget finns en tandläkarverksamhet i huset, vilket innebär risk för kvicksilver i marken. Detta bör utredas i kommande planarbete.

Marken inom fastigheten utgörs i sin helhet av lera. I intilliggande Östra Kanalstaden visar en geoteknisk utredning att marken i det området består av mjuka leror och att det är djupt till fast botten. Detta gör marken sättningsbenägen. De geotekniska förhållandena på Tuna 3:58 behöver studeras i ett kommande planarbete då risken finns för liknande förhållanden här som i Östra Kanalstaden.

Förvaltningens slutsatser

Ansökan medför en förtätning av bostadsbebyggelse på redan ianspråktagen mark i ett mycket centralt och kollektivtrafiknära läge. Ett tillskott av bostäder i detta läge anses vara positivt och en ändrad användning från centrumändamål till bostäder med centrumändamål i bottenvåningarna skulle inverka positivt till stadsbilden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för Tuna 3:58, förutsatt att planläggning av grannfastigheten Tuna 3:57 kan ske samtidigt. Att planlägga båda fastigheterna tillsammans anses nödvändigt för att kunna skapa en effektiv markanvändning och stadsmässig gestaltning.

En behovsbedömning ska upprättas för att utreda om detaljplanen kan komma att medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressen och allmänna intressen, eller strida mot kommunens översiktsplan. Eventuella markföroreningar efter tandläkarverksamheten bör utredas i kommande planarbete. Även de geotekniska förhållandena behöver utredas då undersökningar i närområdet visar på sämre markförhållanden.

Planläggning av fastigheterna bedöms vara lämpligt att göra samtidigt som en etapp av detaljplaneläggningen som ska genomföras enligt programmet för Åkersberga stad – centrumområdet. D.v.s. i samband med att området kring Västra banvägen planläggs. Enligt nuvarande bedömning kan planarbetet tidigast påbörjas under 2019 och planen kan då tidigast antas 2021.

Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning.

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

David Lanthén
TF planchef

Camilla Bennet
Planarkitekt