

Ordförandeförslag

Kommunstyrelsens ordförande
Michaela Fletcher

Till Kommunstyrelsen

Datum 2015-12-09
Dnr KS 2015/

Uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen avseende tidplan för eventuell planläggning av Roslagsbyn, Ättarö 1:218

Sammanfattning

Österåkers kommun är positiva till nybyggnation och exploatering som leder till fler bostäder och handel. För att få en övergripande kostnadsbild av nyexploateringar inom icke detaljplanerade områden behöver kommunstyrelsens planarbetsutskott få en tydlig bild av konsekvenser vid nyexploateringar för bland annat VA och trafiklösning som omfattas av både statliga och kommunala vägar som belastar skattekollektivet respektive eventuella exploatörer.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

Uppdra till samhällsbyggnadsförvaltningen att, i samråd med berörda parter, så som bl.a. Roslagsvatten AB och Trafikverket, så snart ny översiktsplan och ny VA-plan föreligger redovisa tidplan för när en eventuell detaljplaneläggning kan genomföras.


Bakgrund

Anledningen till beslutsförslaget är ett negativt planbesked för en exploatering norr om Åkersberga på icke detaljplanerad mark inom Ättarö 1:218.

Ansökan innebär en förtätning med bostadsbebyggelse inom oexploaterad mark. I ÖP 2006 är området utpekad som ett utvecklingsområde som ska föregås av program. Riktlinjerna i ÖP säger även att fortsatt tätortsbyggnation ska ske i goda kollektivtrafiklägen där det finns goda förutsättningar för anslutning till befintliga VA-system och att den huvudsakliga utvecklingen av ny byggnation ska ske i Åkersberga och områden väster om tätorten. En utbyggnad i det sökta läget innebär såväl en utglesning av kommunens infrastrukturinvesteringar som risk för suboptimeringar som riskerar att bli kostnadsdrivande för såväl VA- som skattekollektiven.

Med hänvisning till ovanstående, det pågående framtagandet av ny VA-plan och ny översiktsplan, riktlinjerna i gällande ÖP 2006 samt behovet av ett program för hela förnyelseområdet Brevik, Lervik och Flaxenvik bör kommunen för närvarande inte inleda en planläggning. Detta ställningstagande avser situationen idag. Med en ny översiktsplan och en ny VA-plan och övriga förutsättningar utredda kan ett annat ställningstagande komma att tas.

Ordförandeförslag



Michaela Fletcher
Kommunstyrelsens ordförande

Tjänsteutlåtande

Samhällbyggnadsförvaltningen

Ingrid Kärrsten

Datum 2015-12-08

Dnr 2015-0327-218

Till Kommunstyrelsens
planeringsarbetsutskott

Planbesked för Roslagsbyn, Ättarö 1:218

Sammanfattning

Ansökan om planbesked som omfattar fastigheten Ättarö 1:218, beläget mellan Brevik, Lervik och Flaxenvik har inkommit till förvaltningen. Fastigheten omfattar totalt ca 32 ha obebyggt sammanhängande grönområde och ansökan avser en utbyggnad om 150-200 bostäder i form av villor, parhus och radhus inom hela området.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planeringsarbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva detaljplan för Roslagsbyn, Ättarö 1:218 lämna **negativt planbesked**, det vill säga att kommunen inte kommer att inleda detaljplaneläggning.
2. Avgift för negativt planbesked på 17 800 kr enligt plan- och bygglovstaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

Bakgrund

Området är oexploaterat och ingår i ett större sammanhängande grönområde mellan Brevik, Lervik och Flaxenvik. Inom området finns bland annat värdefulla kulturmiljöer av ängs- och hagmarker, samt sumpskog med höga naturvärden. Hela förnyelseområdet Bredvik, Lervik och Flaxenvik saknar anslutning till kommunalt VA. Det är drygt 3 km till närmaste service (av dagligvaruhandel) i övrigt hänvisas man till Åkersberga centrum ca 6 km från området. Infrastrukturen till området är av mindre god standard och det är drygt 1 km till busshållplats, där bristande turtäthet råder. I gällande ÖP 2006 är området utpekad som ett utvecklingsområde, dock ska detaljplaneläggning föregås av ett program. Det pågår även arbete med att ta fram en ny översiktsplan för kommunen.

Förvaltningens slutsatser

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 5§ ska det framgå av planbeskedet om kommunen avser att inleda en planläggning. Om kommunen inte tänker inleda en planläggning ska skälen till detta anges.

Ansökan innebär en förtätning med bostadsbebyggelse inom oexploaterad mark. Enligt bostadsförsörjningsplanen behövs mer bostäder i Österåker, men en utbyggnad i detta läge följer inte planens anvisningar, där mer centrala lägen efterfrågas. I ÖP 2006 är området utpekad som ett utvecklingsområde som ska föregås av program. Riktlinjerna i ÖP säger även att fortsatt tätortsbyggnation ska ske i goda kollektivtrafiklägen där det finns goda förutsättningar för anslutning till befintliga VA-system och att den huvudsakliga utvecklingen av ny byggnation ska ske i Åkersberga och områden väster om tätorten. En utbyggnad i det sökta läget utan föregående program innebär såväl en utglesning av kommunens infrastrukturinvesteringar som risk för suboptimeringar som riskerar att bli kostnadsdrivande för såväl VA- som skattekollektiven.

Med hänvisning till ovanstående, det pågående framtagandet av ny VA-plan och ny översiktsplan, riktlinjerna i gällande ÖP 2006 samt behovet av ett program för hela förnyelseområdet Brevik,

Tjänsteutlåtande

Lervik och Flaxenvik som utvecklas ytterligare i bilagt ställningstagande bör kommunen för närvarande inte inleda en planläggning. Detta ställningstagande avser situationen idag. Med en VA-plan färdig, övriga förutsättningar utredda och ett program antaget för hela förnyelseområdet kan ett annat ställningstagande komma att tas.

Sammanfattningsvis ställer sig Samhällsbyggnadsförvaltningen således negativ till att för närvarande inleda en detaljplaneläggning för bostäder inom enbart Ättarö 1:218..

Bilaga

Ställningstagande för planbesked Roslagsbyn, Ättarö 1:218, daterad 2015-11-09



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



David Lanthén
Tf Planchef