

Förstudierapport för Dragontorpsvägen I (Söra I:527 och del av Söra I:10)

Projektbeställare Matilda Johansson

Huvudprojektledare Anna Wiström

Datum 20200807

Version I

• Objektnummer 80540

Diarienummer KS 2020/0167

Godkänd av styrgrupp 2020-08-12

Innehållsförteckning

1.	Bakgrund	3
1.1	Tidigare ställningstaganden	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.....	7
3.5	Kommunikationer	7
3.6	Service	8
3.7	Teknisk försörjning	8
4	Projektets syfte och mål.....	8
5	Preliminär tidplan och kostnader.....	8
6	Risker	9
7	Förvaltningens slutsatser.....	9

I. Bakgrund

Denna förstudie beskriver förutsättningarna för och möjligheterna till ändrad markanvändning för Söra 1:527 samt del av Söra 1:10 och utgör en bilaga till beslut om planuppdrag för detaljplan. En förstudie syftar till att beskriva förslag till projekt, vilka förutsättningar som finns samt vilka de främsta utredningsfrågorna är.

Fastigheten, med adress Dragontorpsvägen 1, är på ca 450 kvadratmeter och ligger 1 km nordost om Åkersberga centrum, mellan Dragontorpsvägen och Söralidsvägen.



Karta över centrala Åkersberga och aktuell fastighet.

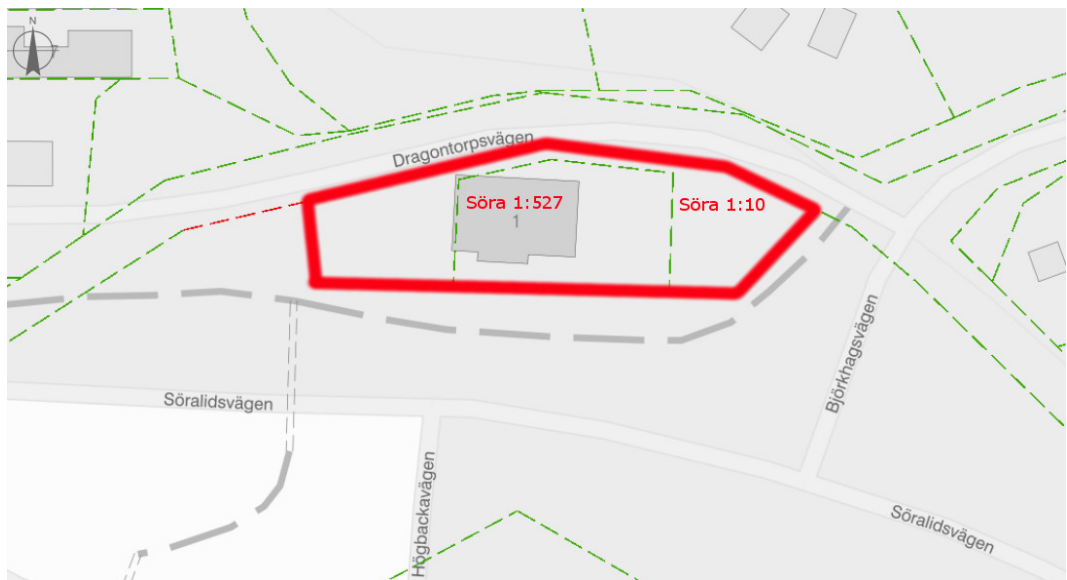
I.1 Tidigare ställningstaganden

Positivt planbesked har lämnats för handel och bostad inom fastigheten Söra 1:527 den 7 maj 2014, AU§5:7. Ansökan avsåg flerbostadshus med ca 300

kvadratmeter byggnadsarea i tre våningar. Det fastslogs dock att bl.a. möjligheten att utöka byggnadsytan och tillskapa tillräckligt antal p-platser samt eventuellt förvärv av del av Söra 1:10 behövde utredas, liksom möjligheten att klara gällande riktvärden för trafikbuller.

2. Föreslaget projekt

Föreslaget projekt avser utveckling av ett flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen och omfattar ca 475 kvadratmeter byggnadsarea och föreslås rymma verksamheter - exempelvis grill/pizzeria - i bottenvåningen samt bostäder i tre våningar plus en indragen våning. Det föreslås även en utökning av fastighetens yta med mark från intilliggande fastighet Söra 1:10, som idag ägs av Österåkers kommun. Marken föreslås ge mer plats åt byggnaden samt parkerings- och angöringsplatser.



Ungefärlig avgränsning av föreslaget planområde inklusive delar av Söra 1:10.

3. Förutsättningar

3.1 Nuvarande markanvändning

Inom fastigheten Söra 1:527 finns en byggnad om en våning med grill/pizzeria samt en hårdgjord parkeringsyta. Fastigheten är privatägd och omfattar ca 450 kvm. Del av Söra 1:10, som ingår i denna förstudie, utgör en obebyggd gräsyta.



Fastigheten som den ser ut i nuläget. Sedd från sydost.

3.2 Nationella och regionala intressen

Inga nationella eller regionala intressen berörs vid ny planläggning.

3.3 Planer och program

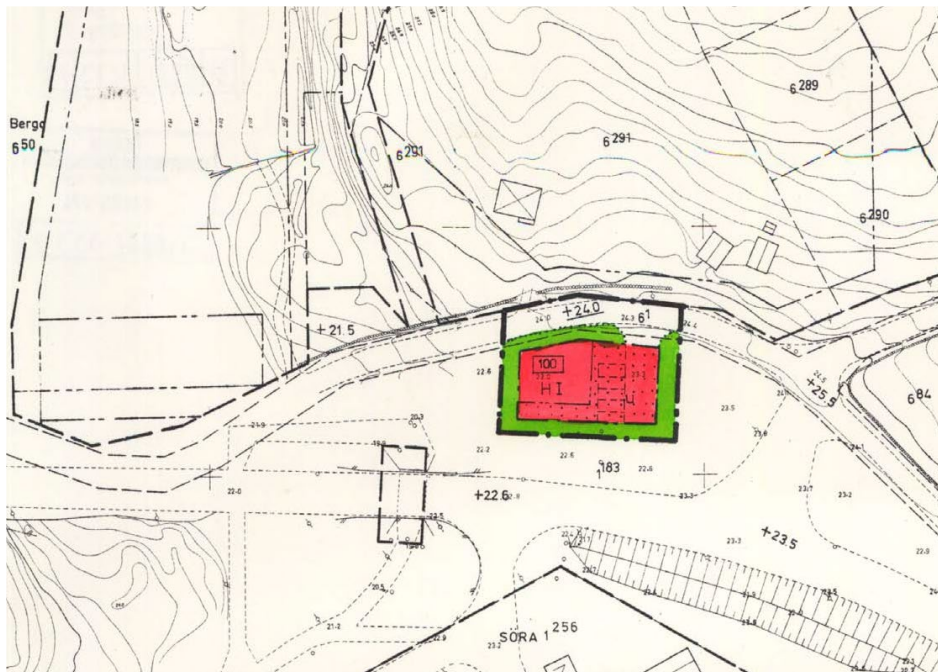
I Översiktsplan 2040, ingår fastigheten i utvecklingsområde för halvtät bebyggelse, d.v.s. främst radhus om 2-3 våningar och småhus om 1-2 våningar. Bebyggelsen norr om fastigheten utgörs av den typen.

Med sitt läge ca 1000 meter från Åkersberga station, ligger fastigheten samtidigt inom den radie som utgör ett stationsnära läge och är även nära gränsen till

Åkersberga stads programområde. I stationsnära lägen samt i Åkersberga stad förordas flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen. Sydväst om det föreslagna planområdet finns ett flerbostadsområde med 4-5 våningshus på ett avstånd om ca 150 meter.

Gällande stadsplan (nr 253), *Förslag till ändring av stadsplan för del av Söraområdet*, upprättades 1974. Planen medger för fastigheten Söra 1:527 handelsändamål. Byggnad får uppföras i en våning och omfatta 100 kvm i byggnadsyta. Stor del av fastighetsytan får inte bebyggas och del av området ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Övrig mark inom det föreslagna planområdet är planlagd som Park i *Stadsplan för Söraområdet Åkersberga* från 1971 (nr 209) med kommunalt huvudmannaskap.

Eventuellt kan en mindre del av fastigheten Berga 6:1, ett gammalt, privatägt vägområde, komma att inlemmas i föreslagen plan. Vid fortsatt planarbete bör utredas om detta område ska tas över av kommunen, som redan är väghållare här liksom i stora delar av Berga 6:1.



Gällande stadsplan från 1974.



Utsnitt av stadsplanen från 1971, med planen ovan markerad i grönt.

3.4 Natur- och kulturmiljö

Det föreslagna planområdet innehåller inga särskilt utpekade natur- eller kulturmiljöer.

Ca 500 meter öster om Söra 1:527 börjar Trastsjöskogen som ger goda möjligheter till rekreation. Dock saknas lekplatser i närområdet: Söraskolans lekytor ligger på ca 500 meters avstånd, men kan endast nyttjas efter skoltid.

3.5 Kommunikationer

Fastigheten är relativt centralt belägen i Åkersberga och har därmed goda kommunikationsmöjligheter. Kollektivtrafik finns mindre än 100 meter från fastigheten. Det går bussar mot bl.a. Danderyd/Humlegården, Åkersberga station och Norrtälje och de närmast belägna busshållplatserna ligger längs Söralidsvägen och Roslagsvägen.

Från Åkersberga station går Roslagsbanan mot Stockholm Östra och det finns gång- och cykelstråk till och från Roslagsbanan.

3.6 Service

I Åkersberga centrum finns god tillgång till offentlig och kommersiell service och rekreation. Söraskolan (F-9) samt Luffarbackens förskola ligger ca 500 meter väster om föreslaget planområde och på andra sidan väg 276 ligger Luna förskola, ca 300 meter nordväst om planområdet.

3.7 Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp och ligger delvis inom verksamhetsområde för dagvatten. Huvudledningar för vatten och avlopp korsar den södra delen av fastigheten Söra 1:537 samt del av Söra 1:10, vilket begränsar möjligheten att utöka byggnadsytan till viss del. Planområdet är inte anslutet till fjärrvärmenätet.

4 Projektets syfte och mål

Syftet med den föreslagna planläggningen är att öka andelen bostäder i kollektivtrafiknära och strategiska lägen med lokaler i bottenvåningen samt att förtäta centrala Åkersberga. Målet är ökad attraktivitet ur socialt och ekonomiskt perspektiv samt främja blandad bebyggelse och en hållbar stadsutveckling, vilket leder till att fler väljer att bosätta sig i kommunen.

5 Preliminär tidplan och kostnader

Efter uppdragsbeslut väntas planläggningen kunna påbörjas under hösten 2020.

Därefter kan en preliminär tidplan se ut enligt följande:

- Samråd under HT 2021
- Granskning under HT 2022
- Antagande under VT 2023

Exploatören står för samtliga plan- och utredningskostnader.

6 Risker

Föreslaget planområde ligger mellan Dragontorpsvägen och Söralidsvägen och infart sker idag från Dragontorpsvägen. Fastigheten utgörs delvis av hårdgjord yta med parkeringsplatser. Fastigheten är i och med sitt läge utsatt för trafikbuller från Söralidsvägen och Roslagsvägen, väg 276. Vid en eventuell planläggning för bostadsändamål inom fastigheten behöver bulleraspekten utredas.

Dagvattenmängden väntas inte öka, men detta bör säkerställas. Med tanke på klimatanpassningen är det önskvärt att minska mängden dagvatten. Den västra delen av ett tänkt planområde kan drabbas av översvämning vid 100-årsregn varför hänsyn till detta bör tas.

7 Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom detaljplaneläggning pröva om bostäder och handel är lämplig markanvändning för området inom Söra 1:527 och del av Söra 1:10. Dock finns det ett antal frågor som behöver utredas närmare i samband med upprättande av planförslag.

Vid upprättande av detaljplan, behöver lämplig utformning och gestaltning av bostäder och utemiljö studeras närmare. Möjligheten att utöka byggnadsytan begränsas i och med huvudledningar för VA som går genom området samt fastighetens läge intill vägområden.

Möjligheten att tillskapa en utemiljö för bostäderna samt tillräckligt antal parkeringsplatser och nyttja del av kommunens fastighet Söra 1:10, för parkering och byggnad, behöver utredas vidare. Även möjligheten att klara gällande riktvärden för buller bör undersökas.

Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Planen bedöms inte påverka riksintressen eller allmänna intressen eller strida mot kommunens översiktsplan.

Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning vilka regleras genom planavtal.

Planprocessen föreslås ske med standardförfarande i enlighet med de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 januari 2015 (SFS 2014:900)