

# Tjänsteutlåtande

## Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Larsson

Datum 2020-09-28

Dnr KS 2015/0084

Till Kommunstyrelsens  
planarbetsutskott

## Granskning av detaljplan för Röllingby södra, etapp I

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av stadsmässiga flerbostadshus i varierande höjd, inom ett centralt och kollektivtrafiknära läge i Åkersberga. Planen möjliggör även detaljhandel, lokaler i bottenvåningen ska främst lokaliseras längs Storängsvägen för att bidra till utvecklingen av Storängsvägen som en stadsgata. Syftet är även att göra redan befintliga rad- och kedjehus planenliga och därför möjliggöra för rad- och kedjehus i detaljplan. Detaljplanen bidrar också till en utveckling av Hackstaområdet samt en fortsatt koppling till centrala Åkersberga. Utöver detta syftar projektet till att skapa bättre kopplingar i och upprustning av trafikgatunätet och möjliggöra kommunalt huvudmannaskap för lokalgator, GC-vägar och allmänplats, för Storängsvägens norra del samt Hantverkarsvägen.

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsens planarbetsutskott beslutar

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att ställa ut förslag till detaljplan inom fastigheterna (Smedby 19:227 m.fl.) för **granskning**.

### Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av stadsmässiga flerbostadshus i varierande höjd, inom ett centralt och kollektivtrafiknära läge i Åkersberga. Syftet är även att göra redan befintliga rad- och kedjehus planenliga och därför möjliggöra för rad- och kedjehus i detaljplan. Detaljplanen bidrar också till en utveckling av Hackstaområdet samt en fortsatt koppling till centrala Åkersberga. Utöver detta syftar projektet till att skapa bättre kopplingar i och upprustning av trafikgatunätet och möjliggöra kommunalt huvudmannaskap för lokalgator, GC-vägar och allmänplats, för Storängsvägens norra del samt Hantverkarsvägen.

Planen omfattar fastigheterna Smedby 19:227 och 19:555, som ägs av Hacksta industrifastigheter AB och tidigare planlagda som industrimark, del av Smedby 19:1 som ägs av Österåkers kommun och som sedan tidigare är planlagt som allmän plats samt fastigheterna Smedby 25:3-25:9 med befintliga radhus och kedjehus som tidigare är planlagda som parkering.

Kommunstyrelsen gav Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Smedby 19:227 m.fl. den 30 mars 2015 (KS § 5:10). Kommunstyrelsen planarbetsutskott beslutade om samråd den 12 oktober 2016 (PLAU § 9:5) och samråd hölls mellan 24 november-12 december 2016. Inkomna synpunkter under samrådet har sammanfattats och kommenterats i en samrådsredogörelse (bilaga 2). I dokumentet redovisas även förslag på ändringar sedan samrådet.

### Förvaltningens slutsatser

Efter att detaljplanen var ute på samråd har planområdet delats upp. Delar av Storängsvägen söder om Hackstavägen, samt fastigheterna Hacksta 2:134 och Berga 10:6 har tagits bort från

## Tjänsteutlåtande

detaljplanarbetet med Röllingby södra, etapp 1 då det framkommit flertalet frågor som behöver utredas vidare. Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till planförslaget som möjliggör bostäder i form av rad- och kedjehus samt flerbostadshus med detaljhandel, lokaler i bottenvåningen ska främst lokaliseras längs Storängsvägen för att bidra till utvecklingen av Storängsvägen som en stadsgata. Detaljplanen föreslås även möjliggöra en breddning av Storängsvägen samt att denna tillsammans med parkområdet i norr omvandlas till kommunalt huvudmannaskap. Syftet är att vägen ska breddas och ges en gång- och cykelväg för att förbättra tillgänglighet och trafiksäkerhet. Planförslaget går i linje med förslagen utveckling i Översiktsplanen, där bland annat centrala och kollektivtrafiknära lägen på mark som redan är ianspråktagen ska förtätas och utvecklas genom hållbar stadsutveckling. Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller överskrida några miljökvalitetsnormer. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planen berör inga riksintressen och medför ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormer eller försämrad möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormer.

Driftkostnader för vägarna samt parkområdet uppskattas till ca 11 000 kr per år. Ett exploateringsavtal kommer upprättas mellan Österåkers kommun och exploitören. Exploateringsavtalet avser reglera exploitörens åtaganden som krävs för planens genomförande.

### Tidigare beredning och beslutsunderlag

Beslut om uppdrag KS 2015-03-30, KS § 5:10

Beslut om samråd 2016-10-12, PLAU § 9:5

### Bilagor

1. Planhandlingar i form av en plankarta med bestämmelser och illustration samt tillhörande plan- och genomförandebeskrivning, daterad 2020-09-23
2. Samrådsredogörelse, daterad 2020-09-23



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Maria Bengtsson

Planchef