

Ställningstagande gällande planbesked för Östanå 1:12

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning av Östanå 1:12 för bostadsändamål. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.



Översiktskarta över föreslaget område, ca 20 km nordost om Åkersberga.



Bakgrund och nulägesbeskrivning

Fastigheten Östanå 1:12 är belägen längs Östanåvägen söder om Roslagsvägen, väg 276, ca 20 km nordost om Åkersberga. Fastigheten, i privat ägo, är ca 68 000 kvadratmeter. På denna fastighet låg förut bl.a. Östanå såg, idag nedlagd. Vissa ekonomibyggnader finns kvar på fastigheten. Området är inte planlagt sedan tidigare.



Berörd fastighet, Östanå 1:12, markerad med röd linje.

Exploatörens önskemål

Ansökan avser planläggning för bostadsändamål med flerbostadshus om 2-4 våningar med parkering under gård/mark och bilpool, samt småhus i 1-2 våningar. Föreslaget antal bostäder uppgår till ca 150 stycken om totalt ca 21 000 kvm BTA. Delar av föreslagen bebyggelse ligger inom strandskyddsområde samt under rekommenderad grundläggningsnivå längs kusten. Se vidare nedan.

Gällande planer

Detaljplan för fastigheten saknas, men den ingår i planprogrammet för Östanå, Roslags-Kulla och Wira (2013, aktualitetsprövad 2019). Där står att bebyggelse på fastigheten anses lämplig i form av tät bebyggelse med strukturen av ett äldre fiskeläge, i 1-2 våningar med något högre bebyggelse mot skogen i norra delen. Bedömningen görs att ca 100 bostäder kan rymmas inom det gamla sågområdet. I översiktsplanen pekas fastigheten ut som del av utvecklingsområde med mindre tät bebyggelse. Med detta menas att en glesare bebyggelsestruktur kan förtätas med främst småhus, med tomtstorlekar mellan 1 300-3 000 kvm i 1-2 våningar. Dock anses planprogrammet vara en fördjupning av översiktsplanen.

Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

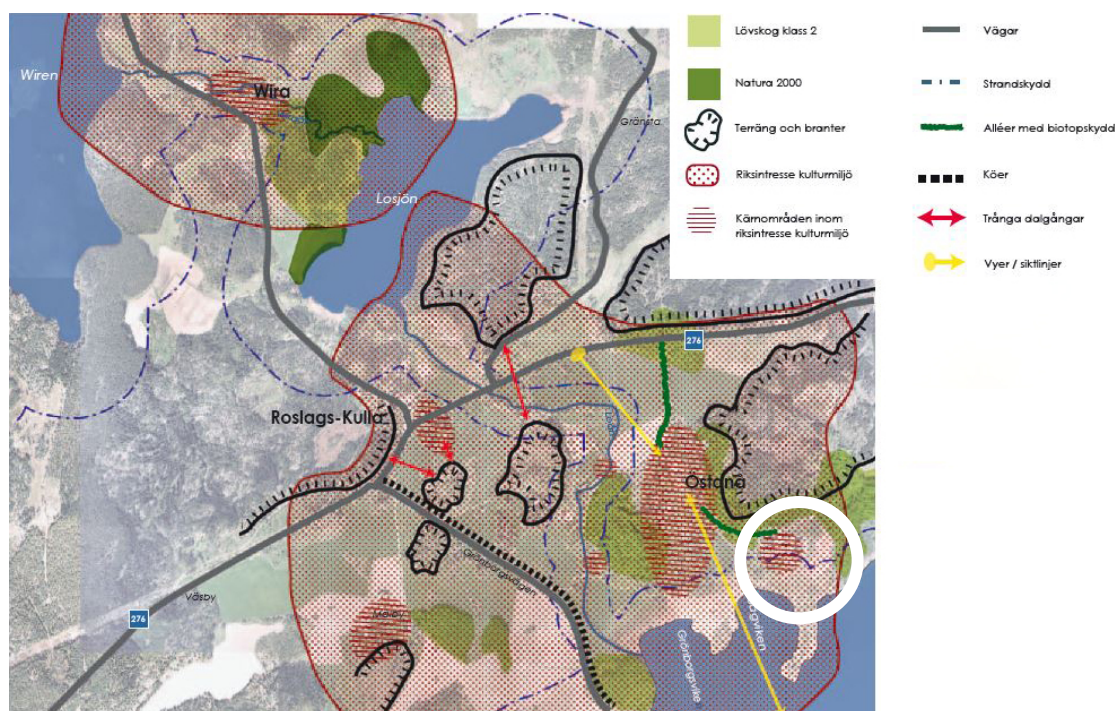
Närmaste busshållplats ligger ca 1 km från fastigheten och restiden till Åkersberga är ca 30 minuter. Hållplats med pendlingsbussar finns ca 1,5 km från fastigheten. I dagsläget saknas gång- och cykelväg i området.

Vid Östanå färjeläge finns en kiosk med anslutande servering och vid Wira bruk ett café och helgöppen restaurang. I Roslags-Kulla ligger en mindre förskola och skola för klass F-6. Närmaste skolor för högstadiet är Ljusterö skola och Skärgårdstads skola. I närområdet finns också Roslags-Kulla kyrka. Övrig service saknas i närområdet.

Riksintressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer

Planprogramsområdet ingår i riksintresset för kust- och skärgårdszon.

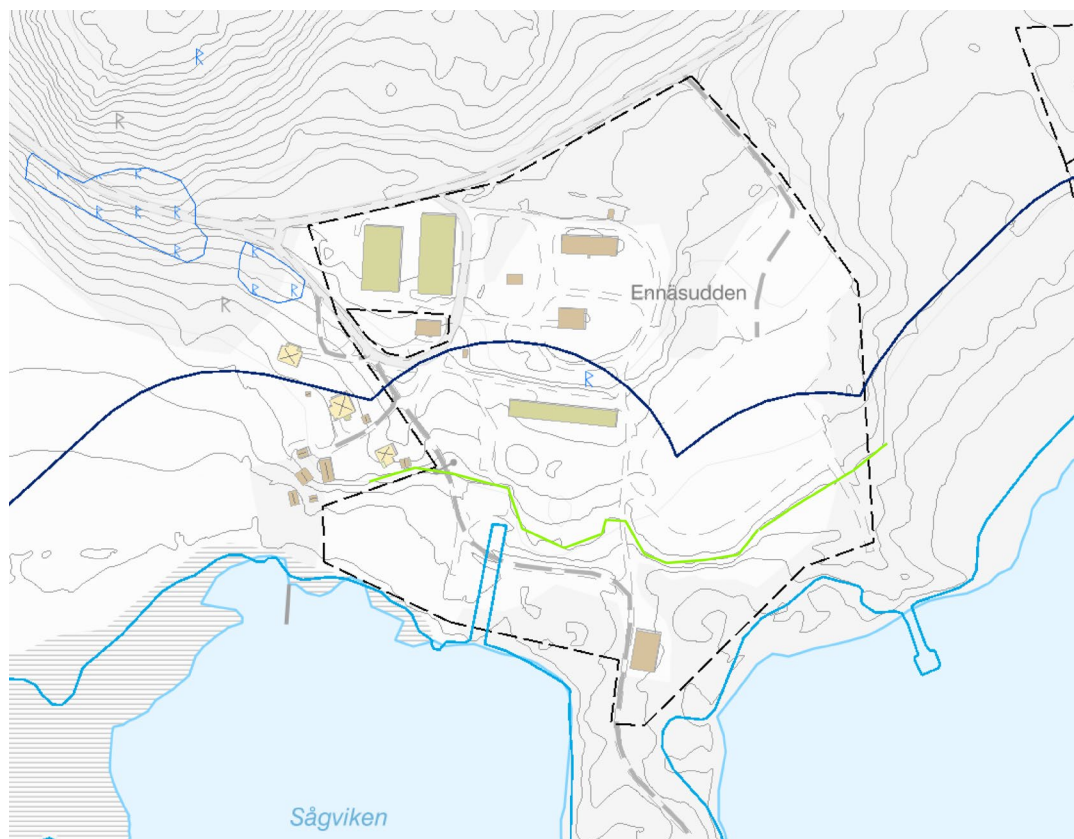
Området innefattar sammanhållna kulturmiljöer av såväl riksintresse som regionala och kommunala intressen. Vidare finns ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO) och Natura 2000-områden som ingår i naturvårdsplanen Regional grönstruktur. Fastigheten ligger i ett kärnområde för riksintresse kulturmiljö (se karta nedan) och jämte riksintresset Furusundsfarleden. Området ingår också i riksintresset för kust och skärgård. I planprogrammet bedöms att en eventuell detaljplan kan komma att innebära betydande miljöpåverkan avseende naturmiljö, kulturmiljö samt vattenmiljö.



Kartan från planprogrammet visar bl.a. riksintressen och strandskyddslinjer. Fastigheten är markerad med en vit cirkel.

Strandskydd och klimatanpassning

Fastigheten som ansökan avser omfattas av strandskydd och ligger delvis under den lägsta grundläggningsnivå för ny sammanhållen bebyggelse på 2,7 meter (RH2000) som rekommenderas av Länsstyrelsen av klimatanpassningskäl.



Kartan visar strandskyddslinjen i mörkblått höjden för 3 meter i grönt. Fastigheten är markerad med svart streckad linje. Blå linjer härstammar från Länsstyrelsens underlag och kan komma att ses över vid eventuellt planarbete.

Teknisk försörjning

I dagsläget saknas tillräcklig kapacitet för hantering av spillvatten och ett nytt reningsverk behövs för att tillgodose eventuella framtida behov. Vid en framtida planläggning, bör det kunna dimensioneras efter det förväntade antalet tillkommande hushåll i hela planprogramsområdet. Även vattenförsörjningen bör ses i ett helhetsperspektiv för programområdets kommande detaljplaner. Enligt besked från Roslagsvatten kan vatten anslutas från sjöledningen från Skärgårdsstad.

Elförsörjning och hantering av dagvatten behöver utredas vid eventuell planläggning. Dagvatten ska tas omhand lokalt.

Hälsa och säkerhet

På grund av verksamhet på platsen, som sågverksamhet, skogsupplag samt fordons- och båtuppställning bedöms marken vara förorenad. I en preliminär utredning från 2017 bedöms att sanering kommer att behövas vid planering och utveckling för känslig markanvändning som bostadsbebyggelse. Fastighetens jordarter utgörs av morän, organiska jordarter samt grus.

Trafikförsörjning till sökandes fastighet måste utredas då trafiksäkerheten vid påfart till väg 276 är låg. Den södra påfarten är en smal allé med biotopskydd där trafik har svårt att mötas. Den norra påfarten har bättre förutsättningar, både tekniskt och säkerhetsmässigt, men det bör utredas vid en eventuell detaljplaneläggning.

I övrigt är förutsättningarna för friluftsliv och rekreation mycket goda tack vare de höga kultur- och miljövärdena i området, medan lekplatser och parker saknas. En fotbollsplan finns strax nordost om fastigheten.

Förvaltningens slutsatser

Fastigheten utgör kärnområde inom riksintresse kulturmiljö, ingår i riksintresse för kust- och skärgård.

Planläggning för utveckling av bostadsändamål här går i linje med översiktsplan 2040 och det aktualitetsprövade Planprogram för Östanå, Roslags-Kulla och Wira (2019). Föreslagen bebyggelsestruktur är inte i linje med planprogrammet och bör omarbetas för att bättre motsvara dess intentioner vid en planläggning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva planläggning för bostadsändamål i den del av fastigheten som ligger över rekommenderad grundläggningsnivå längs kusten samt inte omfattas av strandskydd.

Bebyggelsens omfattning, skala, placering och utformning är inte något som tas ställning till i planbeskedet utan studeras i kommande planarbete. Flera frågor behöver utredas närmare under planarbetet för att säkerställa lämplig utformning. Det gäller bl.a. VA- och dagvattenhantering, vägstruktur och trafiksäkerhet, geoteknik, markföroreningar samt bebyggelsens eventuella påverkan på kulturmiljön och strandskydd.

Enligt nuvarande bedömning kan en detaljplan påbörjas tidigast under år 2022 och preliminärt antas tidigast 2025/26. Denna tidsangivelse kan förskjutas med hänsyn till bl.a. behovet av VA-kapacitet och utbyggnaden av reningsverk.

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas. När det blir aktuellt att påbörja planarbetet behövs beslut om planuppdrag från Kommunstyrelsen för att arbetet ska kunna påbörjas.

Maria Bengs
Planchef

Amanda Docherty
Planarkitekt