

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Amanda Docherty

Datum 2021-08-19

Dnr KS 2021/0078

Till Kommunstyrelsens planarbetsutskott

Planbesked för Östanå 1:12

Sammanfattning

Ansökan avser önskemål om planläggning för bostäder i Östanå, ca 20 km nordost om Åkersberga. Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva lämplig markanvändning genom detaljplanläggning på en del av fastigheten. 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.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva detaljplan för del av Östanå 1:12 lämna **positivt planbesked**, dvs att planförfrågan kan prövas i kommande detaljplan.
2. Avgift för planbesked på 19040 kr enligt plan- och bygglovstaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

Bakgrund

Sökandes fastighet är ca 68 000 kvm. Här låg tidigare Östanå såg, idag nedlagd. Området omfattas inte av detaljplan. Ansökan avser önskemål om bebyggelse på hela fastigheten i form av flerbostadshus om 2-4 våningar med parkering under mark samt småhus om 1-2 våningar, delvis inom strandskyddszon och under rekommenderad grundläggningshöjd. Ett planprogram för Östanå, Roslags-Kulla och Vira har tagits fram (2013, aktualitetsprövat 2019) där fastigheten bedöms kunna rymma ca 100 bostäder förutsatt att ett reningsverk byggs för planprogramsområdet. I gällande översiktsplan 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. Där föreslås något tätare bebyggelse samt flerbostadshus i 1-2 våningar samt något högre bebyggelse i norra delen.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom planläggning pröva om bostadsändamål är en möjlig och lämplig markanvändning i den del av fastigheten som ligger över rekommenderad grundläggningsnivå längs kusten samt inte omfattas av strandskydd.

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

Planläggning för utveckling av bostadsändamål här går i linje med översiktsplanen 2040 och det aktualitetsprövade Planprogram för Östanå, Roslags-Kulla och Vira (2019). Föreslagen

Tjänsteutlåtande

bebyggelsestruktur och skala är dock inte i linje med planprogrammet och bör omarbetas för att bättre motsvara dess intentioner vid en planläggning.

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.

Bilagor

1. Ställningstagande för Östanå 1:12

Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef

Maria Bengs
Planchef

Expedieras

Akt

Digitala Signaturer