

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Amanda Docherty

Datum 2017-09-27

Dnr KS 2017/0280

Till Kommunstyrelsen

Planuppdrag för Pilstugetomten västra etapp 2 och 3

Sammanfattning

Österåkers golfklubb (ÖGK) har inkommit med ansökan om planuppdrag för att möjliggöra en vidareutveckling av området kring flygplatsen - heliporten, mellan Pilstugetomten västra och Svinningevägen. Området omfattar del av Hagby 1:5, Hagby 1:98 m.fl. Önskemålet är att utveckla området med en blandning av bostäder och verksamheter i bottenplan.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i **uppdrag** att upprätta förslag till detaljplan för Pilstugetomten västra etapp 2 och 3 (del av Hagby 1:5, Hagby 1:98 m.fl.).

Bakgrund

2015-06-04 vann detaljplanen för Pilstugetomten västra (del av Hagby 1:5) laga kraft, dvs området intill Pilstugetorget. Detaljplanen medger handel, kontor, lättare industri samt försäljning av drivmedel. I direkt anslutning, söder om det detaljplaneområdet har Samhällsbyggnadsförvaltningen 2016-08-29 (KS §9:11) fått i uppdrag att ta fram detaljplan för ytterligare en etapp med samma inriktning. Nu har ÖGK önskemål att utöka det området ytterligare till att omfatta hela området där nuvarande heliporten ligger ända fram till Svinningevägen och med en annan inriktning. I denna andra etapp föreslås istället bostäder med verksamheter i bottenplan.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom detaljplaneläggning pröva möjligheten till en vidareutveckling av området. Dock förutsätter det att man utreder och studerar förutsättningarna för området som helhet för att få en långsiktigt hållbar utveckling och en struktur som hänger ihop med hela den framtida utvecklingen kring Åkers Runö station. Området ligger inom 1 000 m från Åkers Runö station och ingår i det i Sverigeförhandlingen utpekade utvecklingsområdet. VA- kapacitet saknas idag och genomförandet av detaljplanen förutsätter även bl.a. ny spillvattenledning genom Västra kanalstaden.

Enligt en trafikutredning daterad 2017-06-21 finns risk för kapacitetsproblem vad gäller trafikallsträng från Pilstugetomten Västra och Pilstugetorget. Om ytterligare bebyggelse ska tillkomma bör dess trafikallsträng utredas separat och för ett större område, och trafikstrukturen och trafikrörelser hanteras i ett större sammanhang.

En utveckling av området förutsätter en flytt alternativt en eventuell nedläggning av Heliporten, vilket måste klargöras innan planarbetet kan påbörjas.

Tjänsteutlåtande

Planförslagets påverkan på de rekreativa värdena av regionalt intresse samt kulturhistoriskt värdefulla miljöer bör utredas vidare under planarbetet.

En behovsbedömning ska upprättas i detaljplaneskedet för att utreda om planen kan ha betydande miljöpåverkan. Förvaltningen bedömer att detaljplanen bör hanteras med standardförfarande enligt kap. 5 i plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bifogade förstudierapport beskriver planprojektets förutsättningar, utredningsbehov, genomförandefrågor m.m.

Tidigare beredning och beslutsunderlag

Planansökan från exploatör inkom 2016-05-20.

Beslut om planuppdrag för ett mindre område "Pilstugetomten västra etapp 2" för vidareutveckling av handelsområdet gavs 2016-08-29 (KS § 9:11).

Bilagor

1. Förstudierapport för Pilstugetomten västra etapp 2 och 3 (del av Hagby 1:5, Hagby 1:98 m.fl.) 2017-10-03.



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



Maria Bengs
Planchef