

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till Kommunstyrelsen

Ingrid Kärrsten

Datum 2015-02-03

Dnr 2015/0084-214

Detaljplan för Smedby 19:227 m.fl.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planeringsarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att **upprätta förslag** till detaljplan för Smedby 19:227 m.fl.

Bakgrund

Ansökan avser fastigheterna Smedby 19:227 och 19:555 som är belägna inom Hacksta verksamhetsområde ca 700 meter norr om Åkersberga centrum. Ansökan innebär att ändra gällande detaljplanebestämmelser från småindustri till bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus. Fastigheterna är i dagsläget till stor del bebyggda med industribyggnader omgivna med asfalterade ytor för parkering och lastutrymme, totalt omfattas en yta av ca 13 750 kvm.

Förvaltningens slutsatser

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder inom fastigheterna Smedby 19:227 och 19:555. Projektet föreslås även omfatta fastigheterna Hacksta 2:134, Smedby 25:3-25:9 samt intilliggande vägar. Detaljplanen hanteras med utökad förfarande med hänvisning till möjlig miljöpåverkan. I och med områdets centrala läge föreslås kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, vilket medför en ökad driftskostnad för kommunen.

En behovsbedömning, för att utreda behovet av miljöbedömning, tas fram i det inledande skedet av detaljplanen. Utredning av, markförorening, lokalisering av återvinningsstation, Va-, dagvatten- och el-ledningar inom Hacksta 2:134 kan behöva göras i planarbetet. Gestaltning och utformning för området ska beaktas.

Tidigare beredning och beslutsunderlag

Kommunstyrelsens planeringsarbetsutskott beslutade 2015-02-04 att lämna positivt planbesked för ansökan gällande Smedby 19:227 m.fl.

Bilagor

1. Förstudie för Smedby 19:227 m.fl. 2015-01-27



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

Förstudierapport för Smedby 19:227 m.fl.

Projektbeställare	Viveka Larsson
Projektledare	Ingrid Kärrsten
Datum	2015-02-26
Version	1
Projekt-, ärendenr.	2015/0084-214

Innehållsförteckning

1. Bakgrund	3
1.1 Tidigare ställningstaganden	3
2. Föreslaget projekt	5
3. Förutsättningar	6
3.1 Nuvarande markanvändning.....	6
3.2 Nationella och regionala intressen	6
3.3. Planer och program.....	6
3.4 Natur- och kulturmiljö.....	7
3.5 Kommunikationer	7
3.6 Service	7
3.7 Teknisk försörjning	7
4. Projektets syfte och mål	7
5. Preliminär tidplan och kostnader.....	7
6. Risker	8
7. Förvaltningens slutsatser.....	9

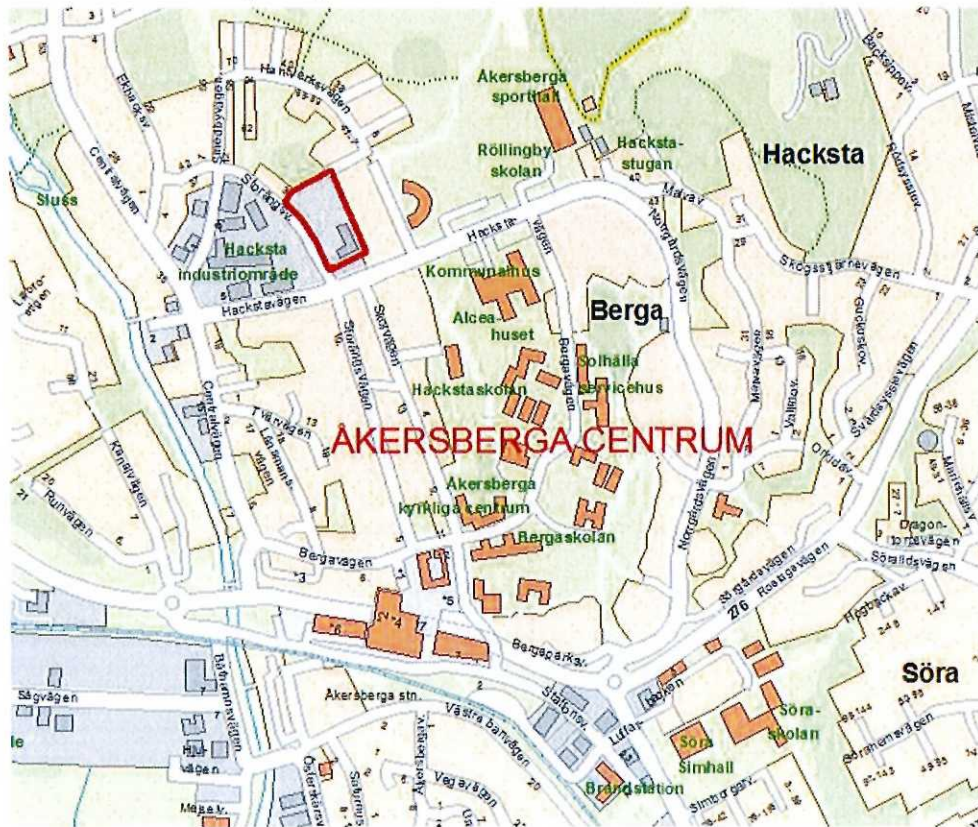
I. Bakgrund

Denna förstudie avser Smedby 19:227 m.fl. och utgör en bilaga till uppdraget för detaljplan. Förstudien syftar till att beskriva föreslaget projekt, vilka förutsättningar som finns, utredningsbehov, genomförandefrågor m.m.

Förstudien avser ett område beläget inom Hacksta verksamhetsområde, ca 700 meter norr om Åkersberga centrum. Projektet syftar till att möjliggöra en utveckling av området längs med Hackstavägen. Nuvarande verksamheter föreslås ersättas av bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus. Detta förutsätter att en ny detaljplan upprättas och gällande detaljplanebestämmelser ändras från småindustri till bostad. Detaljplanen föreslås även omfatta intilliggande fastigheter samt allmänplats. Exakt avgränsning kommer att klargöras i senare skede.

I.1 Tidigare ställningstagande

Kommunstyrelsens planeringsarbetsutskott har den 4 februari 2015 gett ett positivt planbesked (PLAU § 1:7/2015) avseende bostäder inom Smedby 19:227 m.fl. Planarbetet föreslås påbörjas 2015.



Orienteringskarta över området



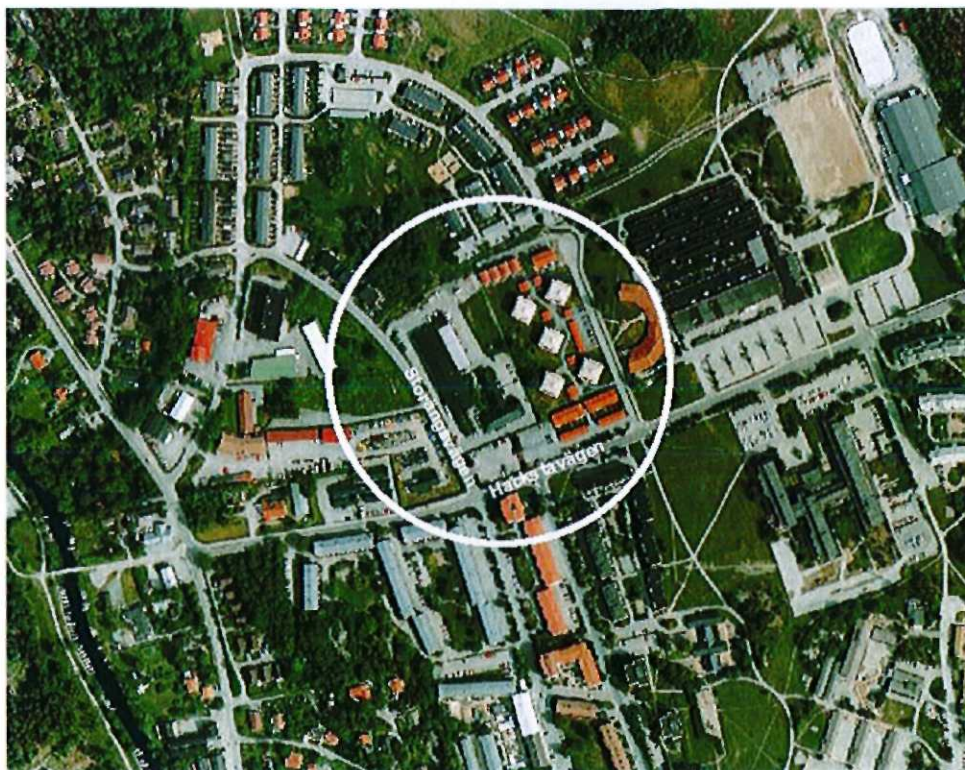
Ortofoto över område

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår i planbeskedet att en ny detaljplan omfattar ett större område än det som ansökan avsåg. Detaljplanen bör omfatta även de intilliggande fastigheterna Smedby 25:3 – 25:9 eftersom bygglov för bostäder har beviljats där det enligt gällande plan, detaljplan för Smedby 25:1 m.m. fastställd 1993, anges bostadsändamål med egenskap parkering.

Planområdet bör även omfatta del av Storängsvägen och möjligen del av Tegelbruksvägen/Hantverkarsvägen för att utreda kommunalt huvudmannaskap samt se över kopplingarna mellan vägarna. Storängsvägen är idag en enskild väg men eftersom det går busstrafik på den kan det vara av vikt att det blir kommunalt huvudmannaskap.

En behovsbedömning ska upprättas för området i detaljplaneskedet för att utreda behovet av miljöbedömning. Eftersom verksamhet har pågått inom området tidigare finns det ett utredningsbehov av föroreningar i marken. Det är troligt att sanering av området kommer krävas innan exploatering av bostäder kan ske. Även buller och närhet till transformatorstation har flaggats för i planbeskedet, vilket kan komma att behöva utredas mer utförligt i planarbetet.

I dag finns det en återvinningsstation inom fastigheten Hacksta 2:134. Alternativ användning av fastigheten samt lokalisering/ny utformning av ÄVS bör utredas i det kommande planarbetet. Även utredning av VA-, dagvatten-, och el-ledningar som går genom Hacksta 2:134 kan komma att behövas. Det kan tillkomma ytterligare behov av utredningar under planarbetets gång.



Planområdets ungefärliga utbredning. Exakt avgränsning ska utredas.

2. Föreslaget projekt

Projektet avser utveckling av en del av Hacksta verksamhetsområde. Dagens småindustriverksamhet föreslås ersättas av flerbostadshus och utredning av trafikfrågor föreslås. I planarbetet kommer utformningen och gestaltningen av den nya bebyggelsen att utredas. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser det som önskvärt att området utvecklas till att rymma bostadskvarter, att kopplingar mellan vägar förbättras samt huvudmannaskapsfrågor utreds m.m. Projektet möjliggör förbättrade trafiklösningar jämfört med dagsläget.

Området angränsar till bostadskvarter varför nya bostäder i detta område bedöms som lämpligt. Även i gällande översiktsplan från 2006 lyfts möjligheten att ändra användningen inom området till bostäder. Det behövs fler bostäder i de centrala delarna av Åkersberga och detta projekt skulle möjliggöra för nya bostäder med goda kollektivtrafikmöjligheter, med närhet till offentlig och kommersiell service samt med närhet till naturområden.

3. Förutsättningar

3.1 Nuvarande markanvändning

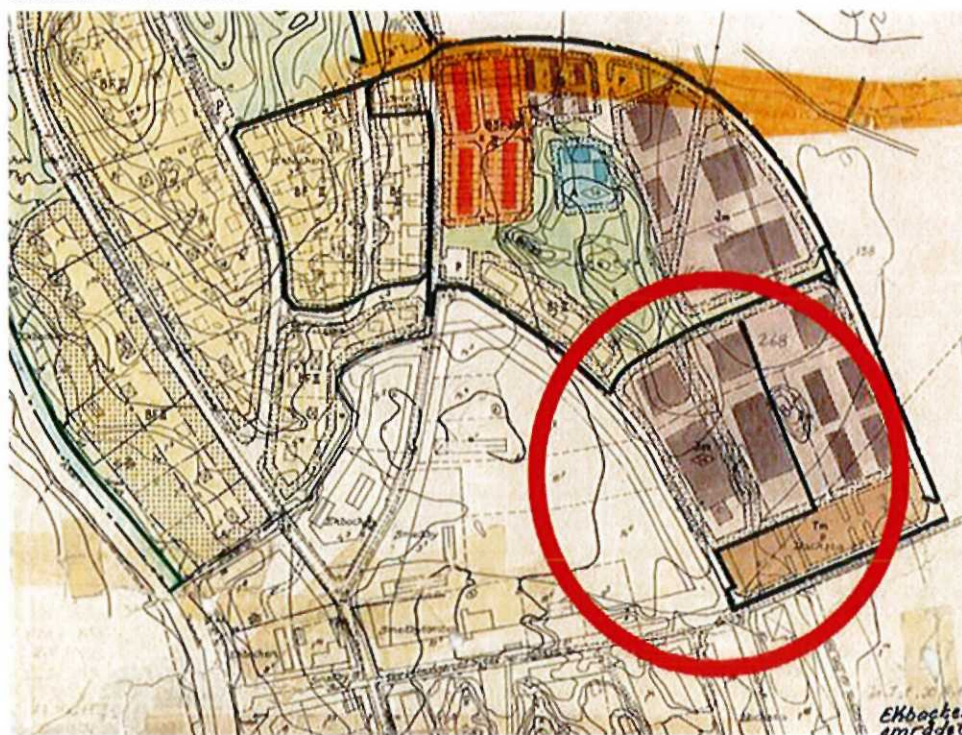
I dagsläget pågår småindustriverksamhet inom större delen av området på fastigheterna Smedby 19:227 och 19:555. Omgivande områden består till större delen av bostäder, bl.a. flerbostadshus och radhus. Väster om området på andra sidan Storängsvägen fortsätter verksamhetsområdet för Hacksta med blandad småindustriverksamhet. Det finns även en transformatorstation inom fastigheten Smedby 14:7 vid korsningen Storängsvägen/Hackstavägen. På den intilliggande fastigheten Hacksta 2:134, som ägs av kommunen, finns en återvinningsstation och parkering, bland annat för lastbilar.

3.2 Nationella och regionala intressen

Området är redan bebyggt och bedöms inte påverka riksintressen eller allmänna intressen.

3.3 Planer och program

Området omfattas idag av byggnadsplan för Ekbackenområdet, fastställd 1962, som för berörda fastigheter medger ändamål för småindustri. I översiktsplanen från 2006 ingår Smedby 19:227 m.fl. i Hacksta verksamhetsområde. Området består av blandad verksamhet, men en successiv förändring mot verksamheter med mindre transportbehov och liten omgivningspåverkan föreslås. Området ses även kunna bli aktuellt för bostäder.



Gällande detaljplan, fastställd 1962.

3.4 Natur- och kulturmiljö

Inom fastigheterna finns inga kända natur- eller kulturmiljövärden.

3.5 Kommunikationer

Områdets centrala läge gör att det redan idag finns goda kommunikationer, dels med kollektivtrafik, dels genom gång och cykel.

3.6 Service

Området betraktas vara centralt beläget i Åkersberga med mindre än en kilometer till centrum där det finns kommersiell och offentlig service. Även Alceahuset med bland annat folk tandvård och vårdcentral ligger i närområdet.

3.7 Teknisk försörjning

Området är redan utbyggt och anslutet till det allmänna VA-systemet och dagvattennätet. Vid planläggning av ett större område är det av vikt att beakta de dagvatten och serviledningar som går genom fastigheten Hacksta 2:134 eftersom dessa kan komma att påverka utformningen av planförslaget. Roslagsvatten har poängterat vikten av att dagvattnet fördröjs inom området innan det leds till dagvattennätet.

Det finns redan idag tillgång till tele- och datakommunikation inom området.

4. Projektets syfte och mål

Projektets syfte är att bidra till utvecklingen av Hacksta-området och möjliggöra nya bostäder i centrala Åkersberga. Utöver detta syftar projektet till att skapa bättre kopplingar i trafiknätet och möjliggöra kommunalt huvudmannaskap för lokalgator (i första hand Storängsvägen), GC-vägar och allmänplats.

Målet är att planlägga för bostäder i centrala Åkersberga, inom redan ianspråktagen mark och utreda trafikfrågor.

5. Preliminär tidplan och kostnader

Planarbetet föreslås påbörjas under första kvartalet 2015. Därefter kan en preliminär tidplan se ut enligt följande.

- Samråd under hösten 2015
- Granskning under 2016
- Antagande under 2016/2017

Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning som berör kvartersmark inom fastigheterna Smedby 19:227 och 19:555. I planarbetet kommer behov av allmän plats att utredas. För allmän plats föreslås kommunalt huvudmannaskap.

Fördelning av kostnader för allmänplats utreds inom det kommande detaljplanarbetet då det finns förslag på områdets utformning och omfattning.

Exempel på möjliga genomförandefrågor inom upprättad detaljplan är:

- Markförening – sanering av området innan exploatering
- Försäljning av kommunens fastighet, Hacksta 2:134
- Teknisk försörjning – VA-, dagvatten- och el-ledningar inom Hacksta 2:134 (om det eventuellt kan komma att krävas flytt av ledningarna eller anpassning av bebyggelsen).
- Eventuella förrättningsåtgärder kan tillkomma – fördelning av dessa kostnader kan vara svårt att fastslå i detta skede, men kan tillfalla både kommunen och exploatör.
- Ompröva eventuella rättigheter inom området – förändringar inom planområdet kan medföra att rättigheter fortsättningsvis saknar relevans och därmed inte erfordras.
- Kommunalt huvudmannaskap – planområdet föreslås inkludera delar av intilliggande vägar (främst Storängsvägen söder om Hackstavägen) bl.a. för att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att vissa kostnader tillkommer för kommunen. Uppskattningsvis beräknas dessa kostnader till ca 5-10 mkr samt en driftskostnad på 20-40 tkr/år.
- Eventuellt gång- och cykelväg norr om fastigheterna Smedby 19:277 och 19:555.
- Eventuellt genomförande av ytterligare trafikåtgärder för att sammankoppla vägnätet.

6. Risker

Eventuella markföreningar inom området skulle kunna innebära en osäkerhet för genomförandet av projektet, exempelvis på grund av höga kostnader för sanering m.m.

Även åtgärder för buller från intilliggande verksamheter och vägar kan medföra vissa risker för projektets genomförande.

VA- och dagvattenledningar som finns inom fastigheten Hacksta 2:134 kan innebära osäkerheter för genomförandet om det skulle innebära flytt av dem och således kostnader, eller eventuellt att utformningen av planområdet till stor del måste anpassas efter de villkoren.

Marken i området består av både berg, morän och lera, men de geotekniska förutsättningarna kan innebära en riskfaktor för genomförandet.

7. Förvaltningens slutsatser

Projektets syfte innebär att bidra till en utveckling av Hacksta verksamhetsområde och möjliggöra för bostadsbebyggelse inom området samt skapa bättre kopplingar i trafiknätet och möjliggöra kommunalt huvudmannaskap.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser det som positivt och önskvärt att området utvecklas. Det är dock av vikt att beakta utformning och gestaltning i detaljplanearbetet med hänvisning till områdets lokalisering och den vision som eftersträvas längs med Hackstavägen. Det kan även vara lämpligt att beakta de visioner som finns för de centrala delarna av Åkersberga för att skapa ett enhetligt intryck.

I samband med planläggning kommer lämplig användning av kommunens fastighet Hacksta 2:134 att utredas.

Exploatören förväntas stå för samtliga kostnader under upprättande och genomförande av detaljplanen som berör kvartersmark. Planavgift ska regleras vid tecknande av planavtal.

Från den 1 januari 2015 gäller nya regler vid framtagandet av en detaljplan. Det som förut benämndes enkelt planförfarande har blivit standardförfarande och är det som främst ska förespärkas. Normalt förfarande har blivit utökad förfarande och kan ska användas om detaljplanen:

1. inte är förenlig med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16§
2. är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
3. kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. *Lag (2014:900)*.

Med hänvisning till de förmodade miljöförutsättningarna inom planområdet har bedömningen gjorts att detaljplanearbetet sannolikt kommer att hanteras genom ett utökad förfarande. Planen ska påbörjas under 2015 och att den kan antas tidigast under 2016/2017.