

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ingrid Kärsten

Datum 2015-01-23

Dnr KS 2015/0014-218

Till Kommunstyrelsens
planeringsarbetsutskott

Planbesked för Smedby 36:1.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planeringsarbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva detaljplan för Smedby 36:1 lämna **positivt planbesked**, det vill säga att planförfrågan kan prövas i detaljplan.
2. Avgift för planbesked på 13 320 kr enligt plan- och bygglovstaxa beslutad av Kommunfullmäktige

Bakgrund

Ansökan avser fastigheten Smedby 36:1 som är belägen inom Hacksta verksamhetsområde ca 900 meter från Åkersberga centrum, norr om korsningen Hackstavägen/Centralvägen. Fastigheten omfattar ca 5 750 kvm. Inom området finns det idag småindustriverksamhet. Ansökan innebär att ändra gällande detaljplanebestämmelser från småindustri till bostäder i form av flerbostadshus.

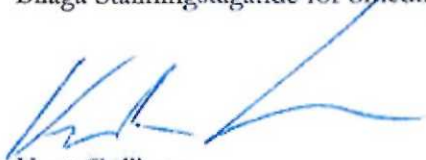
Förvaltningens slutsatser

Ansökan medför bostadsbebyggelse på redan ianspråktagen mark inom ett centralt beläget område i Åkersberga. Det finns en stor efterfrågan på bostäder i centrala Åkersberga.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för Smedby 36:1, men föreslår att vid påbörjat projekt ska hela verksamhetsområdet för Hacksta inkluderas. Det är av intresse att utreda hela området och en möjlig ändrad användning, från småindustri till bostäder kombinerat med verksamheter. Detaljplanearbetet bedöms tidigast kunna påbörjas under 2017 och planen tidigast kunna antas 2019. Bedöms detaljplanen innebära betydande miljöpåverkan hanteras ärendet med utökad förfarande, om inte hanteras ärendet med standardförfarande. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse, allmänna intressen eller strida mot kommunens översiktsplan. En behovsbedömning ska upprättas i detaljplaneskedet för att utreda om planen innebär betydande miljöpåverkan. Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

Bilagor

Bilaga Ställningstagande för Smedby 36:1



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

Ställningstagande gällande planbesked för Smedby 36:1

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning för Smedby 36:1 som är beläget i de centrala delarna av Åkersberga intill korsningen Hackstavägen/Centralvägen, inom Hacksta verksamhetsområde. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

Bakgrund och nulägesbeskrivning

Ansökan avser fastigheten Smedby 36:1 och innebär att ändra gällande detaljplanebestämmelser från småindustri till bostäder i form av flerbostadshus.

Fastigheten ägs av Galvator Förvaltning AB som håller på att avveckla sin verksamhet. Fastigheten är till viss del bebyggd med industribyggnader, det finns även ett tillfälligt bygglov gällande parkering inom fastigheten fram till 2015-06-30. Totalt omfattas en yta av ca 5 750 kvm.

Norr och öster om fastigheten finns verksamheter av olika slag. Söder om fastigheten på andra sidan av Hackstavägen utgörs området av bostadsbebyggelse som fortsätter söder ut till Åkersberga centrum. Väster om fastigheten passerar Centralvägen, på andra sidan Centralvägen innan Åkers kanal utgörs området av blandad bebyggelse med både bostäder och verksamheter.



Översiktskarta över Smedby 36:1



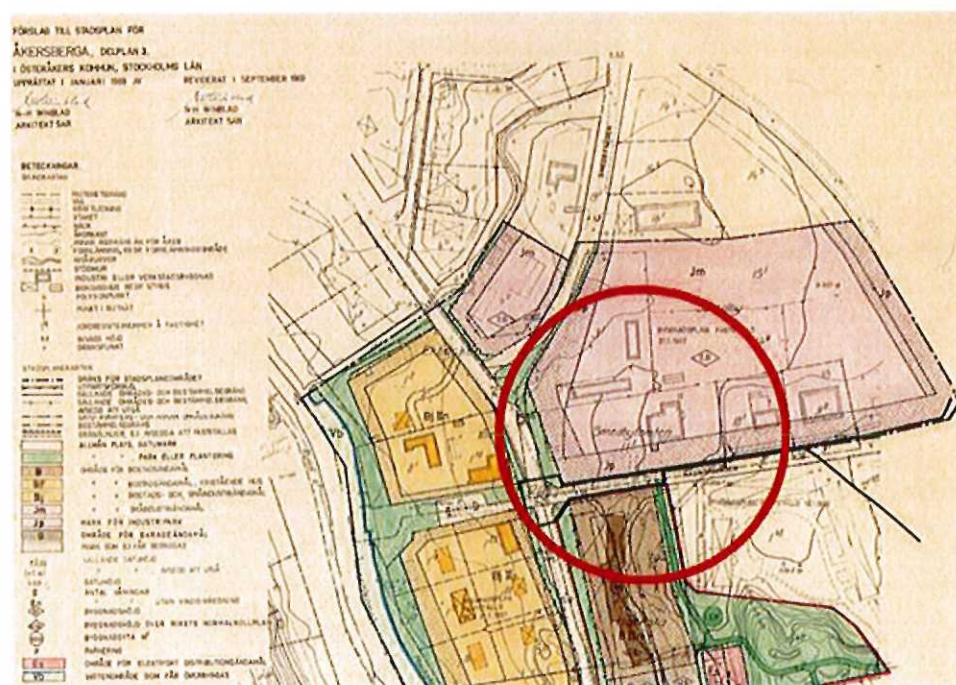
Ortofoto över området

Föreslaget projekt

Förslaget innebär bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus inom området istället för småindustri.

Gällande planer

Området omfattas idag av stadsplan för Åkersberga, delplan 3, fastställd 1971 som för berörd fastighet medger ändamål småindustri.



Stadsplan för Åkersberga, delplan 3, fastställd 1971.

I översiktsplanen från 2006 ingår Smedby 36:1 i Hacksta verksamhetsområde. Området består av blandad verksamhet, men en succesiv förändring mot verksamheter med mindre transportbehov och liten omgivningspåverkan föreslas. Området ses även kunna bli aktuellt för bostäder.

Teknisk försörjning

Smedby 36:1 är ansluten till det allmänna VA-systemet och vid planläggning av bostadsbebyggels förutsätts ytterligare/nya förbindelsepunkter da det i dagsläget endast finns en för fastigheten. Förbindelsepunkten finns utmed Hackstavägen i fastighetens sydvästra hörn. Allmänna vattenledningar finns utmed den västra fastighetsgränsen samt söder om Hackstavägen där även dagvattenledningar finns. LOD förutsätts inom planområdet. Infiltration/fördröjning av dagvatten ska ske innan utsläpp till det allmänna dagvattennätet.

Tillgång till tele- och datakommunikation finns.

Området nås via Hackstavägen som är en kommunal väg. Gång- och cykelväg passerar längs den södra och västra sidan av fastigheten. Busshållplats med bussar till Åkersberga centrum finns mindre än 100 meter från området längs med Centralvägen, även direktbussar till Danderyds sjukhus och Humlegården avgår här ifrån under rusningstrafik.

Förändringen småindustri till bostäder inom området kan betraktas som positivt ur bullersynpunkt dels för området men även för omkringliggande bebyggelse. Fastigheten Smedby 36:1 kan påverkas av omgivningsbuller från väg och intilliggande småindustri. Vid en eventuell planläggning för bostäder ska bulleraspekten beaktas.

Offentlig och kommersiell service

Åkersberga centrum med kommersiell service, så som dagligvarubutiker, systembolag, restaurang, postservice, bibliotek m.m. finns ca 900 meter söder om fastigheten. Ca 500 meter från området ligger Alceahuset med bl.a. folktandvård och vårdcentral.

För motion och rekreation finns bland annat Hackstaspiären ca 800 meter åt öster. Närmsta allmänna lekplats går att hitta ca 5-10 min promenad från området i korsningen Hantverksvägen/Smedbyvägen.

Påverkan på riksintressen, allmänna intressen och miljökvalitetsnormer

Området gränsar till riksintresse för kulturmiljövård vid Åkers kanal. Området är redan bebyggt och bedöms inte påverka riksintressen eller allmänna intressen. Dock ska en behovsbedömning upprättas för området i detaljplaneskedet för att utreda behovet av miljöbedömning. Markområdet är undersökt avseende föroreningar av tungmetaller och olja från långvarigt ytbehandlingsverksamhet. Framförallt grundvattnet och byggnaden men även marken har funnits innehålla höga halter av sexvärt krom, detta i marken närmst huvudbyggnaden. Marken, grundvattnet och byggnaden ska saneras i ett så tidigt stadié som möjligt innan ny exploatering kan påbörjas. Med hänsyn till markförorening inom området bedöms planen **kunna innebära betydande miljöpåverkan.**

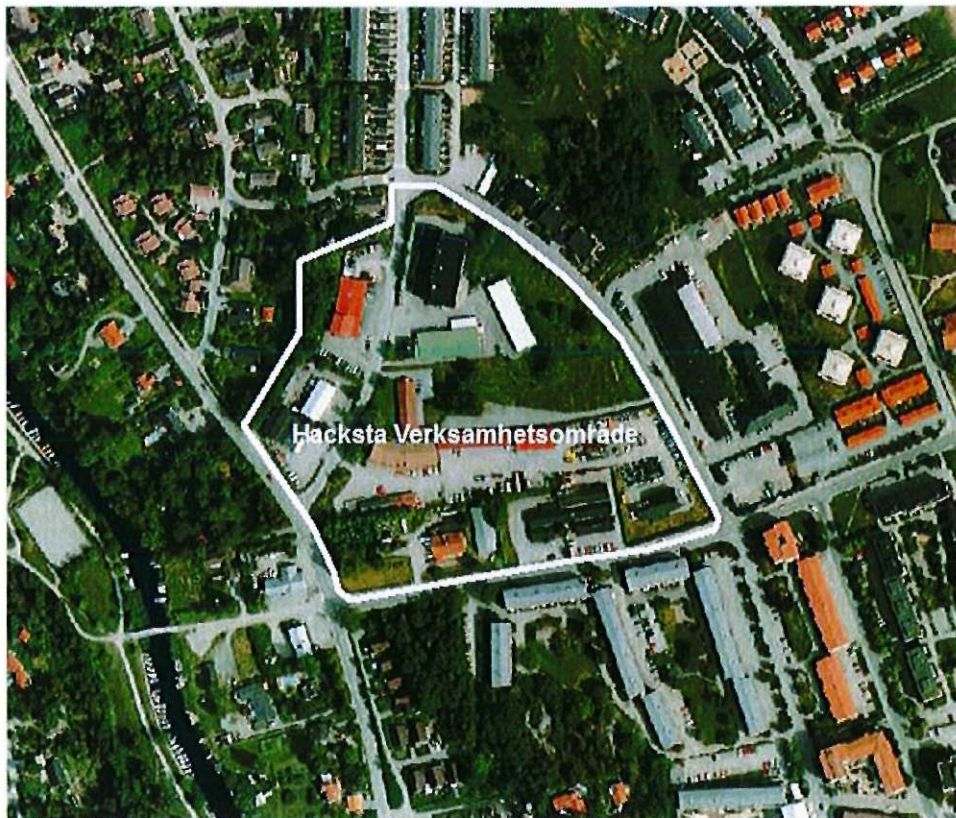
Fastigheten är bebyggt med ett av kommunens äldsta hus, sannolikt byggt under 1850-talet då tegelbruket utvecklades. Byggnaden var från början maskinhus vid tegelbruket och sedan Roslagsbageri. Sedan 1970-talet har det fortgått förkromningsindustri inom fastigheten. Med anledning av den verksamhet som pågått så måste byggnaden tas bort i sin helhet eftersom hela byggnaden är impregnerad i krom. Hembygdsföreningen är underrättad om att byggnaden måste rivas och att hela huset måste lämnas till deponi för farligt avfall.



Förvaltningens slutsatser

Ansökan medför en förtätning av bostadsbebyggelse på redan ianspråktagen mark inom ett centralt beläget område i Åkersberga och det finns en stor efterfrågan på bostäder i centrala Åkersberga. Ett tillkott av nya bostäder kan anses vara positivt. Även områdets centrala läge och en eventuell ändrad användning från småindustri till bostäder skulle också ge en positiv inverkan på stadsbilden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för Smedby 36:1, men föreslår att vid påbörjat projekt ska hela verksamhetsområdet för Hacksta inkluderas. Det är av intresse att utreda hela området och en möjlig ändrad användning, från småindustri till bostäder kombinerat med verksamheter. Det är även av vikt att se över möjliga kopplingar med intilliggande områden och hur det går att ta sig mellan dem, exempelvis genom gång- och cykelförbindelser. Frågor avseende utformning och gestaltning utreds vid planläggning.



Förslag till avgränsning av planområde

Enligt nuvarande bedömning kan planarbetet påbörjas tidigast under 2017 och planen kan tidigast antas 2019. Bedöms detaljplanen innebära betydande miljöpåverkan hanteras ärendet med utökad förfarande, om inte hanteras ärendet med standardförfarande. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse och allmänna intressen eller strida mot kommunens översiktsplan.

En behovsbedömning ska upprättas i detaljplaneskedet för att utreda om planen kan ha betydande miljöpåverkan. Med hänsyn till de förmodade markföroreningarna som finns inom fastigheten bedöms planen kunna innebära betydande miljöpåverkan.

Förslagsvis står berörda fastighetsägare för samtliga kostnader vid planläggning som berör kvartersmark inom området. Kommunalt huvudmannaskap föreslås.

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Ingrid Kärrsten
Planarkitekt