

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ingrid Kärrsten

Datum 2015-05-11

Dnr 2015/0113-218

Till Kommunstyrelsens
planeringsarbetsutskott

Planbesked för Tuna 6:151 m.fl.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planeringsarbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva detaljplan för Tuna 6:151 m.fl. lämna **positivt planbesked**, det vill säga att planförfrågan kan prövas i detaljplan.
2. Avgift för planbesked är 13 350 kr enligt plan- och bygglovstaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

Bakgrund

Ansökan avser fastigheterna Tuna 6:141, 6:150, 6:151, 6:2 och 6:72 som är belägna strax norr om Tuna station i Österskär. Ansökan innebär att ändra gällande detaljplanebestämmelser från småindustri till bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus.

Förvaltningens slutsatser

Ansökan medför bostadsbebyggelse på redan ianspråktagen mark inom ett centralt beläget område i Åkersberga. Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för bostäder inom Tuna 6:151 m fl. Detaljplanearbetet bedöms kunna påbörjas under 2017 och planen kunna antas tidigast 2019. En behovsbedömning ska upprättas i detaljplaneskedet för att utreda om planen kan ha betydande miljöpåverkan. Med hänsyn till en förmodad markförorening inom området bedöms planen kunna innebära betydande miljöpåverkan. Utredning av föroreningar ska göras innan ett detaljplanearbete påbörjas. Bedöms detaljplanen innebära betydande miljöpåverkan hanteras ärendet med utökad förfarande om inte hanteras ärendet med standardförfarande.

Innan ett detaljplanearbete påbörjas ska en solstudie göras eftersom området gränsas i väster av en större höjd som kan komma att påverka negativt på bostadsförhållandena.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse och allmänna intressen eller strida mot kommunens översiktsplan. Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

Bilagor

1. Bilaga Ställningstagande för Tuna 6:151 m.fl., daterat 2015-04-22.



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

Ställningstagande gällande planbesked Tuna 6:151 m.fl.

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning för Tuna 6:151 m.fl. som är beläget längs med Västra Banvägen strax norr om Tunagård station. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

Bakgrund och nulägesbeskrivning

Ansökan avser fastigheterna Tuna 6:141, 6:150, 6:151, 6:2 och 6:72 som är belägna strax norr om Tuna station i Österskär. Ansökan innebär att ändra gällande detaljplanebestämmelser från småindustri till bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus.

2012-01-16 lämnade Kommunstyrelsens arbetsutskott negativt planbesked för fastigheten Tuna 6:151. Ansökan gällde då en ändring av plan från småindustri till småindustri och bostad. Österåkers kommun bedömde det som omlämpligt att tillåta bostäder inom industriområdet eftersom bostäderna bland annat riskerade att utsättas för buller och störningar från de pågående verksamheterna.

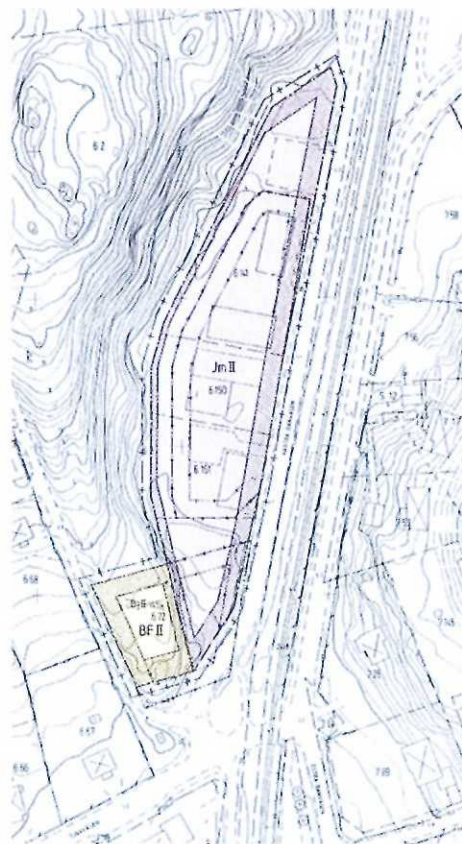
Väster om fastigheterna finns ett mindre grönområde. Villabebyggelse tar vid där grönområdet slutar. Längs med den östra sidan av området går Roslagsbanan från Åkersberga centrum ner till Österåkers station. På andra sidan Roslagsbanan fortsätter villabebyggelsen. Även söder om fastigheterna är det främst bostadsbebyggelse.

Föreslaget projekt

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

Gällande planer

Området omfattas idag av en dpl för de centrala delarna av Tunagårdsområdet inom Österskär (delplan IV) fastställd 1996. För de berörda fastigheter medges ändamål för småindustri. Inom del av fastigheten Tuna 6:72 tillåts ändamål för bostäder. I översiktsplanen från 2006 så poängteras att bebyggelsen i de centrala delarna av Åkersberga bör ha en högre exploateringsgrad och mer stadsmässighet.



Utdrag ur gällande detaljplan, fastställd 1996.

Teknisk försörjning

VA finns utbyggt i området, kapacitet av ledningarna ses över i ett kommande detaljplanearbete. Källare är ur VA-synpunkt olämpligt på grund av risken för dämning.

Tillgång till tele- och datakommunikation finns. Fjärrvärme finns inte utbyggt inom området eller i omkringliggande områden.

Området nås via Västra Banvägen som är en enskild väg. Infrastruktur för gående och cyklister saknas inom området. Det finns ingen GC-väg längs med Västra Banvägen utan gående och cyklister hänvisas antingen till Österskärsvägen väster om området eller till andra sidan Roslagsbanan. Passage Roslagsbanan finns strax söder om området.

Kollektivtrafik finns i nära anslutning till området, Roslagsbanan passerar längs med den östra sidan av fastigheterna och hallplats ligger ca 100 meter söder om området.

Området är redan idag bullerutsatt med anledning av närheten till Roslagsbanan. Om en ändring från småindustriverksamhet till bostäder ska vara möjlig måste åtgärder för buller vidtas.

Roslagsbanan är klassificerad som riksintresse för järnväg. Detta innebär att bebyggelse inte får anläggas närmre än 25 meter från järnvägen. Fastigheterna i området ligger ca 15 meter från Roslagsbanan, vilket innebär att bebyggelsen måste placeras 10 meter in på fastigheterna. Detta skulle kunna påverka solförhållanden för bebyggelsen, med hänvisning till att den tvingas närmre höjden som finns i väster.

Offentlig och kommersiell service

Det är ca 800 meter till Åkersberga centrum med kommersiell och offentlig service, så som dagligvarubutiker, system, restaurang, postservice, bibliotek m.m.

Påverkan på riksintressen, allmänna intressen och miljökvalitetsnormer

Det har sedan tidigare inkommit klagomål till kommunens miljö- och hälsoenhet om bland annat störande buller från verksamheterna inom området. En ändrad användning till bostäder skulle således kunna ge en positiv inverkan på de intilliggande fastigheterna.

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.

Området har använts för miljöfarliga verksamheter i drygt 30-35 år. MIHF (Miljö- och hälsoskyddsenheten) bedömer att det finns ett utredningsbehov för att kontrollera om marken innehåller branschtypiska föroreningar, olja, halogenerade och icke halogenerade lösningsmedel, glykol, PCB och tungmetaller. Innan beslut om ändring av tillåten markanvändning till bostadsändamål (känslig markanvändning) ska risker för påverkan på miljö och hälsa i mark och grundvatten undersökas och utredas utifrån riskbedömning för känslig markanvändning. Miljöteknisk undersökning och riskbedömning ska utföras på sökandes bekostnad utifrån en riskinventering. Undersökningen ska utföras i sådan omfattning att föroreningriskerna kan avgränsas i djup- och sidled och redovisas med halter och mängder. Sökande ska visa att markområdet kan efterbehandlas eller saneras till rimlig kostnad så att området blir

lämpligt för känslig markanvändning. MHE bedömer att det finns ett stort inventerings- och tillsynsbehov av samtliga aktiva och tidigare verksamheter.

Med hänsyn till en förmodad markförorening inom området bedöms planen **kunna innebära betydande miljöpåverkan**. Markföroreningar bör utredas innan detaljplanarbetet påbörjas och området kan behöva saneras innan ny exploatering. Planens konsekvenser på mark och vatten utreds vidare vid planläggning.

Det finns sedan tidigare ett bygglov för transformatorstation inom området. Hur vida den har byggts/tagits bort är oklart. Frågan ska utredas i det kommande detaljplanarbetet för att säkerställa möjlig påverkan.

Ändrad användning av fastigheterna kan kräva justering av andelstal i GA. Lämpliga fastigheter bör kunna bildas då området har tillgång till allmänt VA och ligger intill befintlig väg (in- och utfart).

Förvaltningens slutsatser

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

En behovsbedömning ska upprättas i detaljplaneskedet för att utreda om planen kan ha betydande miljöpåverkan. Med hänsyn till en förmodad markförorening inom området bedöms planen kunna innebära betydande miljöpåverkan. Utredning av föroreningar ska göras innan ett detaljplanarbete påbörjas. Detta för att utreda om det finns möjlighet till ändrad användning inom området eller om det är så förorenat att det inte bedöms som lämpligt att påbörja ett detaljplanarbete.

Innan ett detaljplanarbete påbörjas ska även en solstudie göras eftersom området gränsas i väster av en större höjd som kan komma att påverka bostadsförhållandena negativt. Vid påbörjat planarbete för Tuna 6:151 m.fl. kommer planförutsättningarna bl.a. lämplig utbredning, utformning och gestaltning att utredas noggrannare.

I ansökan vill man att omvandlingen från småindustri till bostäder ska kunna ske etappvis inom området. Med hänvisning till bland annat förmodade markförorening är detta inte lämpligt då sanering kan komma att krävas av hela området och att det troligen är att föredra om det görs för hela området samtidigt. Det är heller inte önskvärt om bostadsbebyggelse upplåts medan det fortfarande pågår småindustriverksamhet på grund av risken för störningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för bostäder inom Tuna 6:151 m fl under vissa förutsättningar. Detaljplanarbetet bedöms tidigast kunna påbörjas under 2017 och planen kunna antas tidigast 2019.

Vid planuppdrag ska områdets omfattning utredas för att se om det kan vara aktuellt att inkludera ett större område, samt om annan användning också ska tillåtas, exempelvis kontor och icke störande verksamheter i bottenplan.

Utifrån ovanstående redovisning föreslås bl.a. följande punkter utredas innan kommande planläggning:

- Föroreningar i mark. Utredning av förekomst av markföroreningar föreslås göras innan detaljplanarbetet påbörjas. Eventuellt kan sanering av området vara aktuellt före planarbetet inleds.
- Solstudie. Utredning av områdets solförhållanden för att säkerställa möjlighet till en god boendemiljö.

Utifrån ovanstående redovisning föreslås bl.a. följande punkter utredas vid kommande planläggning.

- Buller, främst från Roslagsbanan.
- VA, kapacitet av ledningar.
- Dagvatten inom området.
- Möjlig transformatorstation inom området.
- Markförhållanden och vibrationer
- Gestaltning och utformning, bland annat med anpassning till solförhållandena och skyddsavstånd till Roslagsbanan.
- Justering av andelstal i GA.

Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning vilka regleras genom planavtal.

Bedöms detaljplanen innebära betydande miljöpåverkan hanteras ärendet med utökat förfarande om inte hanteras ärendet med standardförfarande. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse och allmänna intressen eller strida mot kommunens översiktsplan.

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Ingrid Kärrsten
Planarkitekt