

## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum 2014-04-15

Dnr KS 2014/0065-214

Till Kommunstyrelsens arbets

### Planbesked för Söra 1:527

#### Beslutsförslag

##### Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva detaljplan för Söra 1:527 lämnas **positivt** planbesked, det vill säga att planförfrågan kan prövas i detaljplan.
2. Avgift för planbesked på 8 880 kr utgår enligt plan- och bygglovtaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

#### Bakgrund

Ansökan avser fastigheten Söra 1:527 som ligger 1 km nordost om Åkersberga centrum, mellan Dragontorpsvägen och Söralidsvägen. Fastigheten är privatägd och omfattar totalt ca 440 kvm. Inom fastigheten finns en byggnad med grill/pizzeria. Ansökan avser ny detaljplan för att möjliggöra bostad, utöver handel, samt ökat våningsantal och utökad byggnadsyta. Eventuellt önskas möjlighet att förvärva del av Söra 1:10, som ägs av kommunen, för nya parkeringsplatser. Gällande stadsplan upprättades 1974 och planen medger för fastigheten handelsändamål. Byggnad får uppföras i en våning och 100 kvm i byggnadsyta medges.

#### Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för bostäder och handel inom Söra 1:527. Dock behöver ett antal frågor utredas, exempelvis möjligheten att utöka byggnadsytan och tillskapa tillräckligt antal p-platser samt eventuellt förvärv av del av Söra 1:10. Möjligheten att klara gällande riktvärden för buller behöver utredas. Frågorna föreslås utredas närmare i en förstudie inför beslut om planuppdrag. Planarbetet skulle tidigast kunna påbörjas 2017 och detaljplanen kan tidigast antas 2019.

Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planen bedöms inte påverka riksintressen eller allmänna intressen eller strida mot kommunens översiktsplan. Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning vilka regleras genom planavtal. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas.

#### Bilaga

Ställningstagande gällande planbesked för Söra 1:527, daterat 2014-04-14.



Jan-Olof Friman  
Kommundirektör



Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef

## Ställningstagande gällande planbesked för Söra 1:527

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning för Söra 1:527. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

### Bakgrund och nulägesbeskrivning

Ansökan avser handel och bostad inom fastigheten Söra 1:527 som ligger 1 km nordost om Åkersberga centrum, mellan Dragontorpsvägen och Söralidsvägen. Inom fastigheten finns det en byggnad med grill/pizzeria samt en hårdgjord parkeringsyta. Fastigheten är privatägd och omfattar ca 440 kvm.



Översiktskartor över Söra 1:527

### Föreslaget projekt

Ansökan avser ny byggnad om totalt ca 300 kvm. Byggnaden föreslås rymma källare, handel, exempelvis grill/pizzeria, i bottenvåningen samt bostäder i två våningar. Det föreslås en eventuell utökning av fastighetens yta, d.v.s. att fastigheten utökas med mark från intilliggande fastighet Söra 1:10 som idag ägs av Österåkers kommun. I ansökan illustreras nya parkeringsplatser inom Söra 1:10.



### Gällande planer

Fastigheten är inte särskilt utpekad i Översiktsplan 2006 för Österåkers kommun. Gällande stadsplan (nr 253), *Förslag till ändring av stadsplan för del av Söraområdet*, upprättades 1974. Planen medger för fastigheten handelsändamål. Byggnad får uppföras i en våning och omfatta 100 kvm i byggnadsyta. Stor del av fastighetsytan får inte bebyggas och del av området ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar.



*Gällande stadsplan från 1974*

### Trafik och buller

Området är väl försörjt med infrastruktur, både gator och gång- och cykelvägar. Fastigheten ligger mellan Dragontorpsvägen och Söralidsvägen och infart sker idag från Dragontorpsvägen. Fastigheten utgörs delvis av hårdgjord yta med parkeringsplatser.

Fastigheten är utsatt för trafikbuller från Söralidsvägen och Roslagsvägen, väg 276. Vid en eventuell planläggning för bostadsändamål inom fastigheten behöver bulleraspekten utredas.

### Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Fastigheten är relativt centralt belägen i Åkersberga och har därmed goda kommunikationsmöjligheter. Kollektivtrafik finns mindre än 100 meter från fastigheten. Det går bussar mot bl.a. Danderyd/Humlegården, Åkersberga station, och Norrtälje och de närmast belägna busshållplatserna ligger längs Söralidsvägen och Roslagsvägen.

Från Åkersberga station går Roslagsbanan mot Stockholm Östra och det finns gena gång- och cykelstråk till och från Roslagsbanan.

I Åkersberga centrum finns tillgång till offentlig och kommersiell service.

### Vatten- och avlopp

Fastigheten är ansluten till allmän vatten- och avlopp. Huvudledningar för vatten och avlopp korsar den södra delen av fastigheten vilket begränsar möjligheten att utöka byggnadsytan i denna del.

### Påverkan på riksintressen och allmänna intressen

Inom fastigheten finns inga särskilt utpekade värden av allmänt intresse eller riksintressen. Gällande stadsplan från 1974 medger kvartersmark, handelsändamål, inom området och fastigheten är idag bebyggd.

### Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för bostäder och handel inom Söra 1:527. Dock finns det ett antal frågor som behöver utredas närmare i samband med att en förstudie upprättas inför beslut om planuppdrag. Enligt nuvarande bedömning kan planarbetet tidigast påbörjas 2017 och detaljplanen tidigast antas 2019.

Skiss över tänkt åtgärd har bifogats ansökan om planbesked. Vid upprättande av en förstudie, samt vid upprättande av eventuell detaljplan, behöver lämplig utformning och gestaltning av bostäder och utemiljö studeras närmare. Möjligheten att utöka byggnadsytan begränsas i och med huvudledningar för VA som går genom området samt fastighetens läge intill vägområden.

Möjligheten att tillskapa tillräckligt antal parkeringsplatser och nyttja del av kommunens fastighet Söra 1:10, för exempelvis parkeringsplatser, behöver utredas vidare. Även möjligheten att klara gällande riktvärden för buller behöver utredas.

Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planen bedöms inte påverka riksintressen eller allmänna intressen eller strida mot kommunens översiktsplan.

Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning vilka regleras genom planavtal. Detaljplanen föreslås bli hanterad med normalt planförfarande.

Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

Charlotte Hedlund  
Översiktsplanerare