

## Tjänsteutlåtande

### Samhällsbyggnadsförvaltningen

Anni Wagenius

Datum 2023-03-20

Dnr KS 2022/0317

Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Planbesked för Berga 6:559 och Berga 6:52

### Sammanfattning

Ansökan avser önskemål om planläggning för bostäder, med önskan om en BTA på ca 6000 BTA inom fastigheterna Berga 6:559 och Berga 6:52, cirka 1 km väst om Åkersberga centrum. Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva lämplig markanvändning för bostadsändamål i form av flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen i enlighet med översiktsplanens intentioner, genom detaljplaneläggning inom fastigheterna.

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva detaljplan för Berga 6:559 och Berga 6:52 lämna positivt planbesked,
2. Avgift för planbesked på 14490 kr enligt plan- och bygglovstaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

### Bakgrund

Planbeskedsansökan avser fastigheterna Berga 6:559 och Berga 6:52 som tillsammans utgör en yta om ca 5800 kvadratmeter. Fastigheterna ligger ca. 800 meter från Åkersberga centrum i området Luffarbacken och ägs av Peab Bostad AB. Respektive fastighet används i nuläget som markparkering. Invid fastigheterna går väg 276, som är en sekundär led för farligt gods. Det aktuella området omfattas av gällande detaljplan för Luffarbacken (Berga 6:52 och del av 1:83 m.fl. plannummer 380) från 1996, som medger markanvändningen kontor, småindustri och hantverk samt handel, parkering och garage. Fastighetsägaren har önskemål om att göra en ändring av detaljplan för att möjliggöra ändring av markanvändning till bostäder i form av flerbostadshus, med parkering under mark samt parkeringsgarage, och möjlighet till lokaler i bottenvåning.

### Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva lämplig markanvändning för stadsmässiga bostadskvarter med lokaler i bottenvåningen, i en skala och omfattning som är i enlighet med översiktsplanens riktlinjer, genom detaljplaneläggning inom fastigheterna Berga 6:559 och Berga 6:52. Ställningstagandet grundar sig i att förslaget övervägande går i linje med kommunens översiktsplan, samt att fastigheterna ligger i centralt, kollektivtrafiknära läge och ingår i Sverigeförhandlingens upptagningsområde. Föreslagen skala på bebyggelse är dock inte i linje med översiktsplanen och är något som behöver undersökas vidare.

## Tjänsteutlåtande

Frågor som behöver utredas i kommande planarbete är bland annat buller, mobilitetslösningar, kulturmiljö, huvudmannaskap, friyta, dagvatten, gatuutformning, markföroreningar, lämpliga byggnadshöjder samt säkerhetsfrågan kopplat till farligt gods och säkerhetsavstånd till väg 276, vilket även kan påverkas av pågående planering för en breddning av väg 276 enligt Trafikverkets ÅVS. Även möjligheter till service och arbetsplatser inom planområdet behöver studeras vidare.

Enligt nuvarande bedömning kan planarbetet som tidigast påbörjas 2027 och beräknas kunna antas omkring år 2030, under förutsättning att frågan om säkerhetsavstånd från väg 276 har säkerställts. Säkerställandet av frågan kommer göras i samband med detaljplaneläggningsen inom Åkersberga centrum, genom samråd med länsstyrelsen.

Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning.

Bebyggelsens omfattning, skala, placering och utformning är inte något som tas ställning till i planbeskedet utan studeras i kommande planarbete. I vidare planering bör hänsyn tas till Österåkers översiktsplan 2040 riktlinjer gällande bebyggelsen skala, där översiktsplanen för området föreslår bebyggelse med funktionsblandning och i form av flerbostadshus på 4-5 våningar. Med hänvisning till läget och bullersituationen inom området, ser förvaltningen positivt till lokaler i bottenvåning.

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas. När det blir aktuellt att påbörja planarbetet behövs beslut om planuppdrag från Kommunstyrelsen för att arbetet ska kunna påbörjas.

### Bilagor

1. Ställningstagande planbesked för Berga 6:559 och Berga 6:52, 2023-03-20
2. Begäran om planbesked för fastigheterna Berga 6:559 och Berga 6:52, 2022-12-09

Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Bengs  
Planchef

# Digitala Signaturer