

Tjänsteutlåtande

Till: Kommunstyrelsen

Ingrid Kärrsten

Datum: 2024-08-05, rev 2024-08-19
Diarienummer: KS 2019/0063

Antagande av detaljplan för Tuna 6:151 m.fl.

Sammanfattning

Förslag till detaljplanen för Tuna 6:151 m.fl. har upprättats, med syftet att bidra till en hållbar stadsutveckling. I form av väl gestaltad ny bostadsbebyggelse, allmänna platser och lokaler för centrumändamål i stationsnära läge. Förslaget möjliggör ca 150 nya lägenheter i stadsmässiga flerbostadshus i varierande höjd och utformning med lokaler i bottenvåningen, samt torg och gata. Allt inom ett område som redan i dagsläget är ianspråktaget av småindustriverksamhet och där infrastruktur finns utbyggt.

Vidare är syftet med detaljplanen att bidra till den framtida utvecklingen av Västra Banvägen samt utvecklingen av den lokala knutpunkten vid Tuna. Förslaget ligger även i linje med kommunens åtagande kopplat till Sverigeförhandlingen genom att möjliggöra för bostadsbyggande i kollektivtrafikhärlägen. Detaljplanens syfte är också i enlighet med Översiktsplanen, ÖP 2040, Planeringsstrategin (inklusive uppföljning av Översiktsplan 2040) och utvecklingen av de centrala delarna av Åkersberga.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige besluta

1. Detaljplanen för Tuna 6:151 m.fl. **antas**.

Ärendet

Planområdet består av 6 stycken fastigheter och är lokaliserat cirka 1 kilometer från Åkersberga centrum strax norr om Roslagsbanans station Tuna gård. Användningen på fastigheterna består i dagsläget i huvudsak av diverse småindustri. Sammanlagt har fastigheterna en yta på cirka 0,8 hektar. Tuna 6:151 m.fl. ingår idag i detaljplan för de centrala delarna av Tuna gårdsområdet inom Österskär (delplan IV) fastställd 1996. För de berörda fastigheterna medges enligt gällande detaljplan ändamål för småindustri i två våningar. Inom en del av fastigheten Tuna 6:72 tilläts ändamål för bostäder.

Kommunstyrelsen gav den 26:e augusti 2019 (KS § 9:3) Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Tuna 6:151 m.fl. Kommunstyrelsens planarbetsutskott beslutade om samråd den 27 januari 2021 (PLAU § 2:5) och samråd hölls mellan 5 februari-5 mars 2021. Kommunstyrelsens planarbetsutskott tog samtidigt beslut om att planens genomförande inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan. Den 15 september 2021 gav Kommunstyrelsens planarbetsutskott (PLAU § 6:7) Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut detaljplanen för granskning. Detaljplanen var utställd för granskning mellan 24 september – 22 oktober 2021. Inkomna synpunkter samt förslag på revideringar av planförslaget har sammanfattats, under samrådet i en samrådsredogörelse, bilaga 2, och under granskningsskedet i ett granskningsutlåtande, bilaga 3. Parallellt med planarbete har även frågan om lokal knutpunkt utretts. Under samråd och granskning inkom synpunkter, bland annat på bebyggelsens skala. Med anledning av dessa synpunkter fick Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att omarbete förslaget och ta fram ett alternativ med en lägre byggnation och med en variation i bland annat utformning och byggnadshöjd, som tar större hänsyn till befintlig bebyggelse. Exploatören har efter dialog med kommunen tagit fram ett förnyat skissförslag, men har även fått väga in att detaljplanen behöver en viss volym för att kunna vara ekonomiskt hållbar. Den 9 oktober 2023 gav Kommunstyrelsen Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att gå vidare med detaljplanearbete för Tuna 6:151 m.fl. med utgångspunkt i det av exploatören omarbetade skissförslaget. Den 13 december 2023 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut detaljplanen för en andra granskning med hänvisning till det omarbetade förslaget. Detaljplanen var utställd för granskning mellan den 15 december 2023 – 24 januari 2024. I enlighet med beslut på KSAU den 14 augusti 2024 § 6:6 har *Plan-och genomförandebeskrivningen* under avsnittet *Natur-, kulturmiljö och fornlämnningar* samt *Granskningsutlåtande 2* (bilaga 4) under Sakägare 1, rubrik Naturmiljö och fladdermöss förtydligats.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget är i linje med det uppdrag som givits. Planförslaget anses följa nuvarande översiktsplan, ÖP 2040 och Planeringsstrategin. Förslaget anses även vara i linje med åtaganden i Sverigeförhandlingen och utvecklingen av de centrala delarna av Åkersberga.

Detta då det bidrar till att skapa möjlighet till en hållbar stadsutveckling i form av ny bebyggelse, allmänna platser och lokaler för centrumändamål. Genom stadsmässiga flerbostadshus i varierande höjd och utformning med lokaler i bottenvåningen, samt torg och gata för kommuninvånare både inom område och i närområdet. Planförslaget möjliggör ca 150 lägenheter i varierad storlek, samt lokaler i bottenvåning för centrumändamål om totalt minst 175 kvm. Inom området föreslås den allmänna platsen få kommunalt huvudmannaskap.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget bidrar positivt till den framtida utvecklingen av Västra Banvägen samt utvecklingen av den lokala

knutpunkten vid Tuna. Detta med mötesplatser och lokaler för verksamheter vilket medverkar till en attraktiv och trygg stadsmiljö, samt med en mer levande gatumiljö och stadsbild.

Genom att ändra användningen i området från småindustriverksamhet till bostäder och lokaler för mindre störande verksamheter så bidrar planen också till att främja det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö”. Detta genom bland annat att markföroreningar inom området saneras, förbättrade dagvattenförutsättningar, bättre nyttjande av befintlig infrastruktur m.m. Lokalisering och utformning av byggnader miljöanpassas för att på så sätt främja en långsiktigt god hushållning av mark, vatten och andra resurser.

Inga nationella, regionala och kommunala miljömål åsidosätts. Planen berör inga riksintressen negativt och väntas inte medföra att miljö kvalitetsnormer överskrids. En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats. Kommunen bedömer att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan i den meningen som avses i plan- och bygglagen samt miljöbalken och en miljöbedömning är därmed inte nödvändig. Detta har stämts av med Länsstyrelsen vilka delar kommunens bedömning.

Ett exploateringsavtal har tagits fram mellan exploatör, Österåkers vatten AB och Österåkers kommun för att reglera genomförandet av detaljplanen. Avtalet reglerar bland annat åtagande avseende anläggandet av allmän plats inom exploateringsområdet. Avtalet reglerar även fastighetsbildningsåtgärder. Kommunen kommer få kostnader för omprövning av gemensamhetsanläggning till följd av övertagande av huvudmannaskap. Exploatören bekostar projektering och anläggande av allmän plats. Driftkostnader för torg, vägar, trottoar m.m. uppskattas till ca 90 tkr/år.

Tidigare beredning

Beslut om antagande av detaljplan för Tuna 6:151 m.fl., Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2024-08-14, § 6:6

Beslut om ny granskning, Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-12-13, § 1:7

Beslut om förnyat uppdrag för detaljplan Tuna 6:151 m.fl., Kommunstyrelsen 2023-10-09, §11:12

Beslut om granskning, Kommunstyrelsens planarbetsutskott 2021-09-15, § 6:7

Beslut om samråd, Kommunstyrelsens planarbetsutskott 2021-01-27, § 2:5

Beslut om planuppdrag, Kommunstyrelsen 2019-08-26, §9:3

Beslut om planbesked, Kommunstyrelsens planarbetsutskott 2015-06-17, § 5:11

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser och illustrationsplan samt tillhörande plan- och genomförandebeskrivning, 2024-08-02, rev 2024-08-19
2. Samrådsredogörelsen, daterad 2021-09-01

3. Granskningsutlåtande (1), daterad 2023-11-29
4. Granskningsutlåtande 2, daterad 2024-08-05, rev 2024-08-19

Charlotta Sangregorio
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Bengs
Planchef

Skickas till
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Digitala Signaturer