

Monika Stenberg
Planchef
08-560 39 140
monika.stenberg@ekero.se

Kommunstyrelsens
arbetsutskott

Detaljplan för Stocby 2:170 - planbesked

Dnr KS14/233-214

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge besked att kommunen avser att inleda en planläggning för Stockby 2:170.

Ärendet bör behandlas tillsammans med pågående planuppdrag för Stenhamra centrum, dvs påbörjas omgående.

Sammanfattning av ärendet

Begäran om planbesked har inkommit från ägarna till fastigheten Stockby 2:170 (AB Ekerö bostäder), 2014-09-02.

Ansökan avser att ny detaljplan, som ersätter gällande detaljplan, upprättas så att marken kan bebyggas med bostäder. Ansökan innehåller ett förslag med en ny byggnad i 3-4 våningar för bostäder och några lokaler. Befintlig byggnad behålls eventuellt.

Området ligger direkt öster om Stenhamra centrum och är bebyggt med en byggnad, som används som restaurang och gym. I söder gränsar Stenhamravägen och i väster Solbackavägen.

Den berörda fastigheten Stockby 2:170 ägs av AB Ekerö bostäder och omfattar ca 3800 kvm.

För området gäller en detaljplan (stadsplan fastställd 1969-10-31). Den anger att marken får bebyggas byggnad för handelsändamål i en våning. Bruttoarean är begränsad till 1500 kvm. Ny detaljplan krävs för att möjliggöra byggnation enligt ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande stadsarkitektkontoret, 2014-11-24

Utredning, 2014-11-24

Ärendet

Enligt PBL 5:5 ska i ett planbesked framgå om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte.

Stadsarkitektkontoret bedömer att förslaget enligt ansökan är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för Stockby 2:170.

Planbeskedet ligger i linje med översiktsplanens övergripande inriktning att den största satsningen av bostäder ska ske inom tätortsbandet/lokala centrum/serviceorter. I Stenhamras centrala delar förordar stadsarkitektkontoret en tätare bebyggelse, dvs lägenheter, gärna med verksamheter i bottenvåning.

Stadsarkitektkontoret bedömer att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med. Ett tillskott av lägenheter i centrumnära läge är en lämplig markanvändning. Stadsarkitektkontoret förordar att ny bebyggelse bör planeras för en eventuell framtida anslutning till närvärme vid en utbyggnad av närvärmenätet.

Marken är belägen intill område där planarbete pågår. Stadsarkitektkontoret förordar att ärendet behandlas tillsammans med pågående planuppdrag för Stenhamra centrum. Handel/service bör finnas i bottenvåning.

Projektet är inte direkt utpekat i gällande översiktsplan. En planläggning måste samordnas med planeringen för den övriga utvecklingen av Stenhamra centrum.

Stadsarkitektkontoret ser att buller, transporter av farligt gods samt markföroreningar kan innebära begränsningar i projektet och bör utredas i tidigt skede.

Omfattningen på bebyggelsen får studeras i planarbetet. Tillräckligt antal parkeringsplatser samt uteytor bör inrymmas inom fastigheten.

Buller från motorfordonstrafiken måste utredas för att se om det är lämpligt att bebygga marken med bostäder. Avstegsfall skulle

eventuellt kunna gälla vid hantering av buller då området ligger mycket centrumnära.

Stenhamravägen har tidigare varit transportled för farligt gods. En omprovning av sträckan har gjorts och vägen har i dagsläget ingen målpunkt för farligt gods inne i Stenhamra. Ställningstagande måste göras huruvida Stenhamravägen ska kunna nyttjas för farligt gods i framtiden.

Stockby 2:170 har tidigare bland annat använts för drivmedelsförsäljning. Fastigheten finns utpekad i kommunens inventering över potentiellt förorenade områden. Sanering har genomförts under 90-talet, men ytterligare sanering kommer sannolikt att krävas.

De nya bostäderna är ett tillskott vilket för med sig behov av kommunal service. Projektet innebär ett mindre antal bostäder och bedöms inrymmas i det allmänna bostadsbyggandet enligt översiktsplanen, dvs ca 140 nya bostäder per år.

Kostnader för upprättande av detaljplan regleras i planavtal med den som initierat ärendet. Exploateringsavtal tecknas med fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Preliminärt bedöms förslaget inte innebära betydande miljöpåverkan.

Enligt PBL 5:5 ska kommunen i ett planbesked, om kommunen avser att inleda en planläggning, ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan.

Ärendet bedöms ha ett medelhögt kommunalt intresse. Ärendet bör behandlas tillsammans med pågående planuppdrag för Stenhamra centrum, dvs påbörjas omgående.

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef

Beslutet expedieras till
Stadsarkitektkontoret