

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

Kommunstyrelsens
arbetsutskott

Detaljplan för Stockby 3:35 - planbesked

Dnr KS14/232-214

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge besked att kommunen avser att inleda en planläggning för Stockby 3:35.

Ärendet bör behandlas tillsammans med pågående planuppdrag för Stenhamra centrum. Om ärendet inte ingår i samma detaljplan som övriga delar av Stenhamra centrum bedöms en detaljplan för Stockby 3:35 kunna tas upp för beslut om antagande ca år 2020.

Sammanfattning av ärendet

Begäran om planbesked har inkommit från ägarna till fastigheten Stockby 3:35 (AB Ekerö bostäder), 2014-08-15.

Ansökan avser att ny detaljplan, som ersätter gällande detaljplan, upprättas så att befintliga garage och markparkering inom Stockby 3:35 kan ersättas med bostäder. Ansökan innehåller ett förslag med tre nya byggnader i 2,5 våningar med totalt 27 lägenheter samt parkeringsgarage. Området ligger direkt norr om Stenhamra centrum (Fårhagsplan). I öster gränsar Solbackavägen. Den berörda fastigheten Stockby 3:35 ägs av AB Ekerö bostäder och omfattar ca 16 300 kvm.

För området gäller en detaljplan (stadsplan fastställd 1969-02-14). Den anger att marken får bebyggas med flerbostadshus i två våningar samt tillhörande parkering och panncentral. Bruttoarean är begränsad till 7650 kvm, vilket inte räcker för nybyggnation enligt

ansökan. 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 3:35.

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.

Projektet är inte direkt utpekad i gällande översiktsplan. En planläggning måste samordnas med planeringen för den övriga utvecklingen av Stenhamra centrum. Särskild den sydligaste föreslagna byggnadens placering kan påverka förändringar runt torget och bör studeras särskilt.

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. Störningar från befintlig panna bör också utredas i en planprocess.

De nya bostäderna är ett tillskott vilket för med sig behov av kommunal service. Om projektet påbörjas om ett antal år bedöms det inrymmas i det allmänna bostadsbyggandet enligt översiktsplanen, dvs ca 140 nya bostäder per år. Inför en start ca år 2018 bör projektet

stämmas av mot då aktuell bostadsprognos eftersom aktuellt projekt kan innebära ett överskridande av 140 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 bör behandlas tillsammans med pågående planuppdrag för Stenhamra centrum. Om ärendet inte ingår i samma detaljplan som övriga delar av Stenhamra centrum bedöms en detaljplan för Stockby 3:35 kunna tas upp för beslut om antagande ca år 2020.

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef

Beslutet expedieras till
Stadsarkitektkontoret