

Tjänsteutlåtande
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Per Leijonhielm

Till: Kommunstyrelsen

Datum: 2024-03-04
Diarienummer: KS 2024/0036

Uppdrag om förstudie för Östanå 1:12

Sammanfattning

I enlighet med kommunens översiktsplan, det tematiska tillägget kust och skärgård, planprogrammet för Östanå, Roslags-Kulla och Wira samt det positiva planbeskedet för Östanå 1:12 föreslås att samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta förstudie för Östanå 1:12. Syftet med förstudien är att undersöka de aktuella förutsättningarna för att genom planläggning pröva om bostadsändamål är lämplig och långsiktigt hållbar markanvändning inom fastigheten.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta förstudie för Östanå 1:12.

Ärendet

Området är utpekad i översiktsplanen (2018) och det tematiska tillägget kust och skärgård (2022) för mindre tät bostadsbebyggelse. I planprogrammet för Östanå, Roslags-Kulla och Wira (2013), som aktualitetsprövades 2019, kan om området läsas ”Skalan är friliggande villor eller små flerfamiljshus i 1–2 våningar. I norra delen av området mot lövskogen kan övervägas att låta skalan bli något större.”

Fastigheten berörs inte av någon gällande detaljplan. Östanå 1:12 ägs av Östanåstrand Fastighets AB. Intill Östanå 1:12 finns en mindre fastighet med samma fastighetsägare, Östanå 1:34. Inom ramarna för förstudien bör det klargöras om Östanå 1:34 ska ingå i ett eventuellt planarbete. Delar av Östanå 1:12 omfattas av strandskydd och ligger delvis under den lägsta grundläggningsnivå för ny sammanhållen bebyggelse på 2,7 meter (RH2000) som rekommenderas av Länsstyrelsen av klimatanpassningsskal. Fastighetsägaren ansökte 2021 om planbesked och kommunen tog beslut att lämna positivt planbesked för bostäder för den del av fastigheten som ligger över rekommenderad grundläggningsnivå och som inte omfattas av strandskydd. Bebyggelsestrukturen och skalan i planbeskedsansökan var inte i linje med planprogrammet. En förutsättning för att påbörja planläggning var enligt planbeskedet att VA-kapaciteten byggs ut och en

utbyggnad av reningsverket, vilken nu är påbörjad. Fastigheten Östanå 1:12 är cirka 68 000 kvadratmeter. Bebyggelsen på fastigheten består i huvudsak av byggnader kopplade till den tidigare sågverksamheten. Området berörs av riksintressena för kulturmiljövård samt kust och skärgård.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att upprätta en förstudie för Östanå 1:12. Förstudien ska bland annat undersöka och belysa aktuella och eventuellt förändrade förutsättningar för att genom planläggning pröva om bostadsändamål är lämplig och långsiktigt hållbar markanvändning på platsen. Förstudien ska även sammanställa tidigare utredningar och bedöma kommande utredningsbehov. Några av de frågor som bedöms viktiga att beakta i förstudiefasen och under ett eventuellt planarbete är bland annat hänsyn till kulturmiljö, markföröreningar, trafik, tillgång till service, geoteknik, lägsta grundläggningsnivå, strandskydd och VA-kapacitet. Inom ramarna för förstudien ska en platsanalys tas fram vilken bland annat ska analysera platsens kontext, användning och identitet. Då föreslagen bebyggelsestruktur och skala i planbeskedsansökan inte var i linje med planprogrammet ska förstudiefasen även omfatta att översiktligt rama in utvecklingsbara delar av fastigheten samt definiera lämplig bebyggelsestruktur och skala.

En undersökning om betydande miljöpåverkan kommer att tas fram under förstudiefasen för att bedöma om planförslaget bedöms medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i plan- och bygglagen samt miljöbalken och om en miljöbedömning är nödvändig.

Exploatören står för samtliga kostnader som uppstår vid upprättande av förstudie och eventuell kommande detaljplan.

Tidigare beredning

Planbesked för Östanå 1:12: PLAU 2021-09-15 § 6:8

Bilagor

Karta över aktuellt område för förstudie för Östanå 1:12

Charlotta Sangregorio
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Bengs
Planchef

Skickas till
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Digitala Signaturer