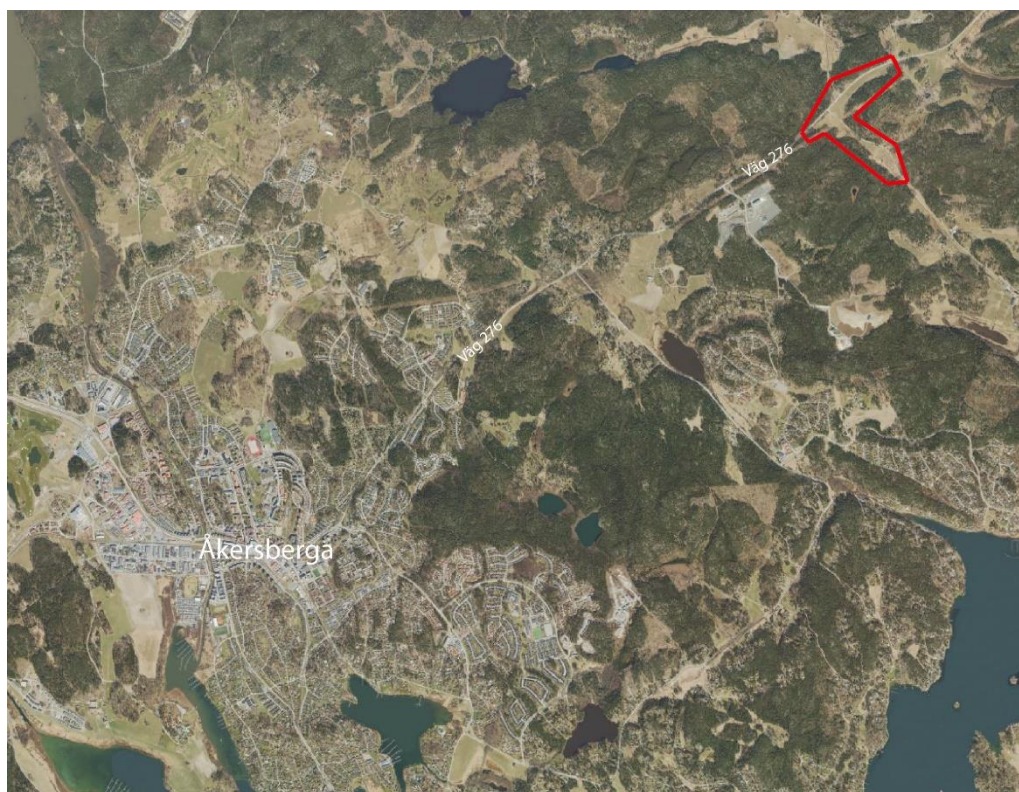


Ställningstagande gällande planbesked för del av Brännbacken 1:11 och Hjälmsättra 1:1

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning av fastigheterna Brännbacken 1:11 och Hjälmsättra 1:1. Ansökan gäller önskemål om planläggning för en ny förbättrad väganslutning mellan Skeppsalsvägen och Brännbackens arbetsområde (plannummer 485), dagvattenhantering samt att möjliggöra cirka 100 000 kvadratmeter kvartersmark för handel och verksamheter. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

Bakgrund och nulägesbeskrivning

Det aktuella området som är utpekad i planansökan är beläget cirka 6,5 kilometer nordöst om centrala Åkersberga och består av en area på cirka 300 000 kvadratmeter. Området är idag obebyggt och består av jordbruksmark och skog. Väg 276 löper sydväst-nordöst och Skeppsalsvägen tar av mot sydöst. Visättravägen tar av norrut. Ett par fastigheter med mindre bostadsbebyggelse finns strax öster om området. Väster om området ligger Brännbacken med återvinningscentral och verksamhetsområde.



Karta 1. Orienteringskarta. Ansökans område markerat i rött.

Det utpekade området och skiss på föreslaget projekt i ansökan består av delar av fastigheterna Brännbacken 1:11, Hjälmsättra 1:1 och Skeppsbol 1:69. Samtliga fastigheter är i privat ägo. Fastighetsägaren till Brännbacken 1:11, även sökande av aktuellt planbesked, har en överenskommelse gällande förvärv av aktuell mark inom Hjälmsättra 1:1.

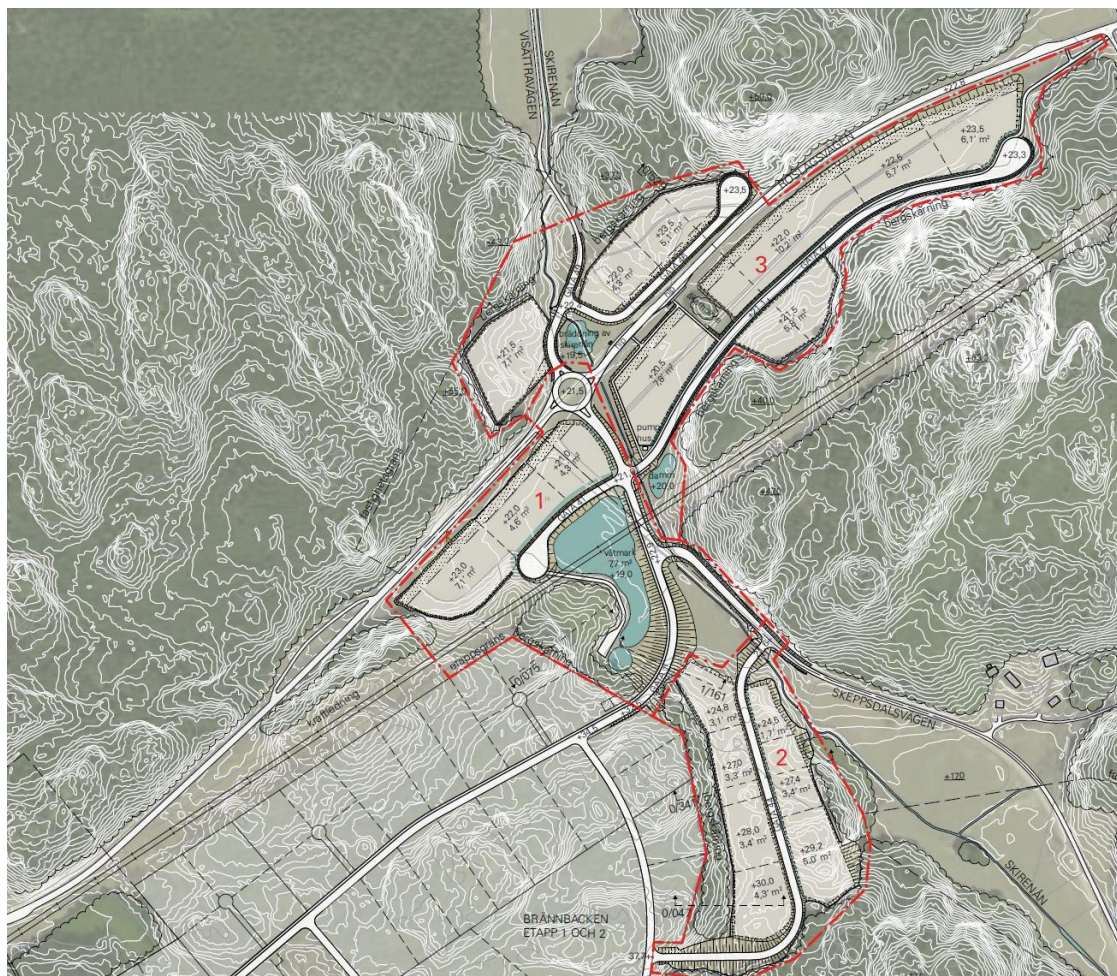


Karta 2. Utpekat område i ansökan samt utmärkta fastigheter i närområdet.

Föreslaget projekt

Bifogat till planansökan finns även en förundersökning utförd av Structor. I förslaget i förundersökningen ingår cirka 100 000 kvadratmeter kvartersmark uppdelat i cirka 20 tomter. Sökanden har även skickat en situationsplan med områden för utvecklingsetapper (se karta 3). Kommunen tar i detta skede inte ställning till skisser.

Ansökan avser planläggning av delar av fastigheterna Brännbacken 1:11 och Hjalmsättra 1:1 för sällanvaruhandel och serviceföretag, väganslutning mellan Skeppsdalsvägen och detaljplaneplanområdet för Brännbackens arbetsområde (lagakraftdatum 2016-07-13, plannummer 485) samt anläggning för dagvattenhantering. Att ansluta Brännbackens arbetsområde till Skeppsdalsvägen är enligt detaljplanen en förutsättning för fortsatt exploatering inom detaljplanen för Brännbackens arbetsområde. Den enligt befintlig detaljplan föreslagna väganslutningen tar enligt förstudien inte tillräcklig hänsyn till översvämningsrisk längs Skeppsdalskrysset. I den i ansökan föreslagna väganslutningen är vägen upphöjd och flyttad för att minska risken för översvämnning. Kompensationsåtgärder i form av dagvattenhantering är en förutsättning för utveckling inom Brännbackens arbetsområde då våtmarker försvinner eller minskar inom området. En anläggning för dagvattenhantering föreslås inom Brännbacken 1:11, i den sydvästra delen av utpekat område i ansökan.



Karta 3. Föreslaget projekt med utvecklingsetapper

Gällande planer

Översiktsplan

Enligt kommunens Översiktsplan 2040 berör aktuellt område tre olika typer av markanvändning (se karta 4). I nordligaste delen är natur och skogsmark utpekad vilket innebär stora friluftslivs-, natur- eller landskapsvärden och där natur- och landskapsvård bör vara överordnad annan mark- och vattenanvändning. I öster är landsbygd och skärgård utpekad vilket innebär ett område som ytmässigt främst används för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter, men där såväl bostadsbebyggelse som obrukad mark förekommer. I väster är områdestypen verksamheter utpekad vilket innebär att det intill Brännbackens verksamhetsområde kan utredas lämplighet för utveckling av verksamheter som kan vara störande, miljöpåverkande, ytkrävande eller generera tung trafik och inte bör blandas med bostäder. Enligt kommunens Översiktsplan 2040 finns det ett behov att utveckla områden för handel och industri.

Vidare fastställer översiktsplanens generella principer för bebyggelse att exploatering på skogs- och jordbruksmark bör undvikas.



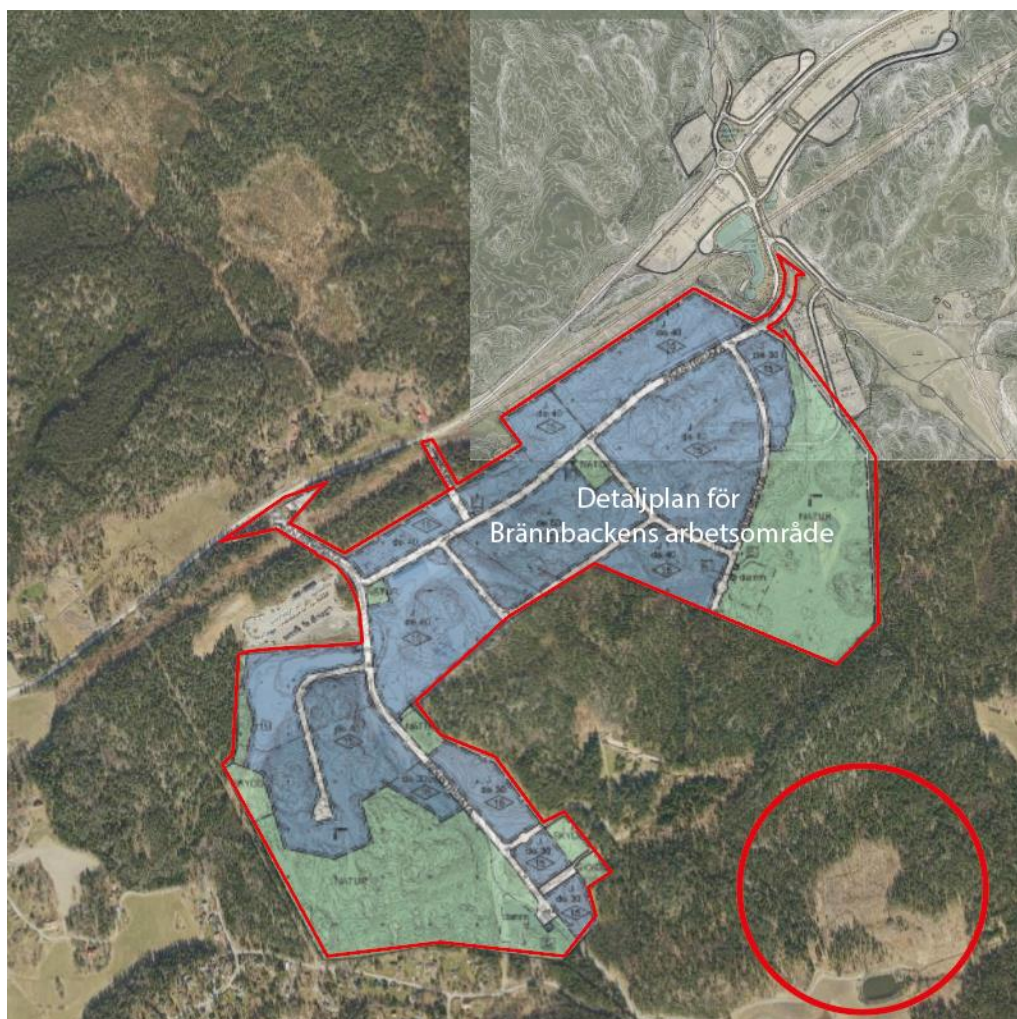
Karta 4. Områdestyper enligt Översiktsplan 2040.

Gällande detaljplaner

Det aktuella området är inte detaljplanelagt sen tidigare, men angränsande i sydväst gäller detaljplanen ”Brännbackens arbetsområde” (lagakraftdatum 2016-07-13, plannummer 485), se karta 5. Denna plan medger främst industri men även naturmark. Inom Brännbackens arbetsområde möjliggörs cirka 500 000 kvm kvartersmark. Genomförandetiden slutar 2031-07-13 och majoriteten av möjliggjord utveckling i detaljplanen har inte utvecklats. En väg anslutande till Skeppsdalsvägen är inkluderad i denna plan. Inom detaljplaneområdet för Brännbackens arbetsområde får bygglov ges för högst 56 000 kvm BTA innan anslutningsväg mellan planområdet och väg 276 via Skeppsdalsvägen har kommit till stånd. Det föreslagna projektet överlappar med detaljplan 485 i söder. I aktuell planbeskedsansökan föreslås en annan vägsträckning mellan Brännbackens arbetsområde och Skeppsdalsvägen samt bebyggelseutveckling på detaljplanelagd naturmark.

Pågående detaljplaner

Cirka 1 km söder om området för aktuell planbeskedsansökan pågår ett detaljplanearbete för ett nytt skyttecenter inom del av Skeppsbol 1:69. Syftet är att möjliggöra en flytt- samt utökning av Österåkers skyttecenter inom del av fastigheten Skeppsbol 1:69. I samband med planuppdrag togs även beslutet att fortsätta utreda förutsättningarna för ytterligare verksamhetsområde där nuvarande skyttebana ligger idag. Enligt den i planbeskedsansökan bifogade förstudierapporten skulle detta kunna möjliggöra för ytterligare cirka 200 000 kvm kvartersmark i anslutning till Brännbackens arbetsområde.



Karta 5. Skiss på föreslaget projekt överlappat på satellitbild av området, angränsande detaljplan för Brännbackens arbetsområde (lagakraftdatum 2016-07-13) samt ungefärligt område för det pågående planområdet för nytt skyttecenter. Plangräns för detaljplan nr 485 och nytt skyttecenter är markerat i rött.

Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Området är lokaliserat cirka 6,5 kilometer nordost om Åkersberga centrum där offentlig samt kommersiell service finns. Inom området finns även en busshållplats från vilken man kan nå centrala Åkersberga på 10 minuter. Vid upprättandet av detaljplan för Brännbackens arbetsområde utfördes en trafikutredning som redovisade de beräknade trafikflödena vid området och de planerade ombyggnationerna av in- och utfarterna mot väg 276 och Skeppsalsvägen. Med de två in- och utfarterna fullt utbyggda beräknas kapaciteten vid dessa som god för trafiken till och från verksamhetsområdet. Eventuell framtida exploatering kan komma att kräva nya utredningar som undersöker kommande trafikökningars påverkan på kapaciteten.

Skeppsalsvägen och väg 276 är statliga vägar. Skeppsalsvägen ligger låglänt och har flera gånger översvämmats, senast 2021.

Det saknas GC-vägar till och från området.

Riksintressen, allmänna intressen och miljökvalitetsnormer

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Kommunens kulturmiljöprogram, I Roslagen (1998) pekar ut fyra områden med kulturhistoriskt värdefull miljö i närheten av platsen, den närmaste ligger cirka 500 meter öster om aktuellt område. Inga värdefulla kulturmiljöer finns utpekade inom aktuellt område. Inom området finns en fornlämning i form av en milstolpe och två övriga kulturhistoriska lämningar i form av ett gränsröse och en minnessten för Skeppsdalsvägens anläggning. Samtliga befinner sig på områdets västra sida, nära korsningen väg 276-Skeppsdalsvägen.

Recipienten Västra Saxarfjärden uppnår ej god kemisk status (PFOS) samt har ekologisk status måttlig.

Jordbruksverket har större delen av ej skogbeklädd mark i området definierad som jordbruksmark, se karta 6. Enligt MB 3 kap. 4 § kan brukningsvärd jordbruksmark inte tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det inte behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vid eventuell planläggning kommer det därför att krävas en utredning som förtydligar varför utvecklingen inte kan ske på annan yta. Denna kan bli utmanande, bl.a. då det i anslutning till Brännbackens arbetsområde även finns områden som inte består av jordbruksmark, exempelvis vid den nuvarande skyttebanan. Området är även utpekat i kommunens jordbruksmarksstrategi som ett jordbrukslandskap med värden för natur, kulturmiljö och friluftsliv/rekreation. Jordbruksmarksstrategin belyser att samhällsplaneringen ska ta hänsyn till jordbruksmarkens värden, t.ex. jordbruksmarkens koppling till kulturlandskapet och biologisk mångfald.

En undersökning om BMP ska utföras i tidigt skede vid eventuell planläggning.



Karta 6. Jordbruksblock i området (Jordbruksverket).

Naturmiljö och rekreation

Jordbruksmarkens biologiska mångfald, en åkerholme inom det aktuella området samt artrika brynzoner hade kunnat påverkas negativt av exploatering i området.

Sökande har tagit fram en naturvärdesinventering. Enligt naturvärdesinventeringen finns det ett objekt med höga naturvärden (klass 2), sju objekt med påtagliga värden (klass 3) och 18 objekt med visst värde (klass 4). Objektet med högt naturvärde är en åkerholme i anslutning till väg 276. Inom åkerholmen finns enstaka enbuskar, stenhällar och en stor, gammal och värdefull död ek, vilken hyser flera naturvårdsarter. Åkerholmen är upptagen som en skyddsvärd trädmiljö i länsstyrelsen länskartan för Stockholms län. Objekten med påtagligt värde och visst värde utgörs av bland annat barrskog, sumpskog och vardagsnatur. I samma naturvärdesinventering har 30 naturvårdsarter påträffats, i området förekommer sju arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen, varav fyra fynd av fågelarter och tre kärlväxter. Fyra av arterna som noterades vid inventeringen är rödlistade, samtliga är klassade som nära hotade (NT). Dessa är kandelabersvamp, oxtungssvamp, kötticka och talticka.

I samband med detaljplanarbetet för ett nytt skyttecenter inom del av Skeppsbol 1:69 har en groddjursinventering tagits fram. Enligt denna hittades Åkergroda i närheten av det aktuella området. Åkergrodan är en art där både individ och livsmiljöer är skyddade enligt artskyddsförordningen.

Åkern norr om Skeppsdalsvägen utgör en del av den regionala kilen Angarnskilen (utpekad i RUF 2050). Vid exploatering skulle midjan av denna kil minska från cirka 3000 meter till cirka 2400 meter.

I området finns regionala och kommunala spridningssamband med spridningskorridor för Talltita, Reliktbock (äldre solbelyst tall) och Brun guldbagge (ädellövmiljöer).

Skirenån som passerar genom området är ett utpekat ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO). Skirenån är även utpekad i översiktsplanen som ett ekologiskt känsligt vattendrag. Skirenån omfattas av biotopskydd där den rinner genom jordbruksmark.

Upplevelsen av landskapet sett från väg 276 och Skeppsdalsvägen skulle vid exploatering förändras. Idag upplevs området som ett öppet jordbrukslandskap inramat av skogsklädda branter.

Cirka 1 km från det aktuella området ligger Österåkers skyttecenter, vilket planeras omlokaliseras till ett intilliggande område.

Delar av det aktuella området är utpekade i översiktsplanen som friluftsområde, vilket innebär att särskild hänsyn ska tas till rekreation och friluftsliv.

Teknisk försörjning

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA, dagvatten och spillvatten. Huruvida det finns kapacitet att utveckla VA-försörjning till området beror på hur vattenkrävande verksamheterna som utvecklas i intilliggande Brännbackens arbetsområde är. En utveckling här kräver att den överföringsledning som planeras byggas ut för Brännbackens arbetsområde etapp 2 (östra delen av detaljplan 485) förstärks ytterligare utöver tillkommande kapacitetsökning i och med utvecklingen av Skyttecentrat. Bortsett från förstärkning behöver även placering av pumpstation beaktas och dagvatten från de statliga vägarna behöver renas innan det släpps till den allmänna anläggningen.

Förslaget kräver större infrastrukturförbättringar, bl.a. i form av nya lokalgator, höjning av väg 276, flytt och höjning av Skeppsdalsvägen samt en ny rondell. Samarbetet mellan olika aktörer är en förutsättning för föreslagen utveckling.

Det finns goda möjligheter till elförsörjning och avfallshantering i området. Annan infrastruktur som fjärrvärme samt tele- och datakommunikation saknas och kan komma att behöva ordnas på platser.

Hälsa och säkerhet

Delar av de aktuella fastigheterna ligger i områden utsatta för risk för översvämning i händelse av skyfall. Det har tidigare förekommit översvämningar som blockerat Skeppsdalsvägen, senast 2021. Vid detaljplaneläggning vilken möjliggör för kvartersmark är med stor sannolikhet markhöjningar nödvändiga inom området. . Andra risker och eventuella åtgärder behöver utredas vidare i samband med eventuell detaljplaneläggning.

Marken är lågt belägen inom större delen av området och består främst av lera. Längs stora delar av den södra gränsen av området är de topografiska förutsättningarna utmanande med stora höjdskillnader. Det finns inga EBH-tytor inom området och marken i området bedöms med stor sannolikhet inte vara förorenad. . De geotekniska förutsättningarna behöver utredas vidare i samband med eventuell detaljplaneläggning.

Väg 276, vilken är en sekundärled för farligt gods, går igenom området. Säkerhetsavståndet för sekundärleder för farligt gods behöver därför beaktas. För att möjliggöra bebyggelse inom säkerhetsavståndet behöver en riskutredning genomföras. Det går en kraftledning genom området. Säkerhetsavståndet från kraftledningen behöver beaktas.

Konsekvenser

Ett eventuellt genomförande av förslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för exploatering. Jordbruksmark kopplar till stor biologisk mångfald, vilken kommer påverkas av eventuell exploatering. Det ekologiska spridningssambandet kan vid exploatering påverkas negativt. Bl.a. är delar av det utpekade området en del av ett regionalt spridningssamband för pollinerare, utpekad i åtgärdsplanen för pollinering i Österåkers kommun. Detta samband är idag svagt och exploatering riskerar att försvaga det ytterligare.

Genomförandet av trafiklösningarna i förslaget i planansökan bedöms eventuellt kunna leda till en säkrare trafikplats vid korsningen mellan Skeppsdalsvägen och väg 276. En eventuell höjning av Skeppsdalsvägen bedöms också kunna leda till en förbättrad trafiksituation och tillgänglighet, bl.a. då risken för framtida översvämningar av vägen kan komma att minska.

En exploatering av marken omkring väg 276 bedöms påverka upplevelsen av landskapet i och omkring det aktuella området negativt. Idag upplevs området som ett öppet jordbrukslandskap. Det finns en risk att exploatering får en negativ påverkan på landskapsbilden, identiteten och upplevelsen av området. Väg 276 är huvudleden för trafikanter som åker från och till kommunens norra och östra delar, karaktären längst väg 276 är därför viktig för hur kommunen upplevs.

Vid exploatering i området skulle trafiken på väg 276 kunna påverkas med en ökning av persontrafik och ev. tunga transporter.

Genomförandet av förslaget i planbeskedsansökan skulle kunna bidra till att skapa fler arbetsplatser i Österåkers kommun och därmed utveckla det lokala näringslivet. Det bedöms dock finnas andra, mer lämpliga platser för detta än det aktuella området.

Förslaget antas leda till betydande miljöpåverkan, bland annat på grund av exploatering av jordbruksmark och att Skirenån är ett ESKO-område. Planområdet berörs inte av strandskydd.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom planläggning pröva lämpligheten och möjligheten för en bättre och mer trafiksäker väganslutning mellan Brännbackens arbetsområde och

Skeppsalsvägen samt att genom planläggning pröva lämpligheten för en anläggning för dagvattenhantering inom området för utvecklingsstapp 1 enligt ansökan eftersom dessa åtgärder bedöms kunna bidra till att möjliggöra samt förbättra förutsättningarna för en fortsatt exploatering inom laga kraft-vunna detaljplanen för Brännbackens arbetsområde.

Enligt nuvarande bedömning kan planarbetet för dessa delar påbörjas tidigast 2025 och antas tidigast 2028 under förutsättning att den sökandes, Trafikverkets, kommunens och andra eventuella inblandade aktörers intentioner för utveckling är samordnade.

Förslagets utformning är inte något som tas ställning till i planbesked utan studeras i kommande planarbete.

Enligt MB 3 kap. 4 § kan brukningsvärd jordbruksmark inte tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det inte behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. En del av området för den föreslagna väganslutningen och dagvattenanläggningen inom området för utvecklingsstapp 1 består av jordbruksmark. Vid eventuell planläggning kommer det därför att krävas en utredning som motiverar att det är ett väsentligt samhällsintresse samt förtydligar varför dessa inte kan utvecklas på annan plats.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig negativ till att genom planläggning pröva lämpligheten för utvecklingen av kvartersmark för handel och verksamheter inom aktuellt område. Bedömningen är att önskvärd utveckling med ytterligare kvartersmark för verksamheter och handel här saknar stöd i översiktsplanen. Detta eftersom den större delen av det aktuella området är utpekad som natur och landsbygd/skärgård samt då översiktsplanens generella principer för bebyggelse fastställer att exploatering på skogs- och jordbruksmark bör undvikas och endast kan tillåtas efter avvägning mellan olika intressen och om till exempel utredning påvisar lämplighet. Området är även utpekad i Österåkers kommuns jordbruksmarksstrategi vilken belyser att samhällsplaneringen ska ta hänsyn till jordbruksmarkens värden, t.ex. dess koppling till kulturlandskapet och biologisk mångfald. Exploatering i det aktuella området kan även komma att påverka den öppna landskapsbilden, naturvärden samt kommunens identitet längs med väg 276 negativt. I området finns även regionala och kommunala spridningssamband samt Skirenån som är ett utpekad ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) och omfattas av biotopskydd.

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.

Maria Bengs
Planchef

Per Leijonhielm
Planarkitekt