

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Per Leijonhielm
Datum 2023-02-07
KS 2022/0092

Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

Planbesked för del av Brännbacken 1:11 och Hjärmsättra 1:1

Sammanfattning

Ansökan om planbesked avser önskemål om planläggning för en ny förbättrad väganslutning mellan Skeppsalsvägen och Brännbackens arbetsområde, dagvattenhantering samt cirka 100 000 kvm mark för verksamheter och handel inom del av fastigheterna Brännbacken 1:11 och Hjärmsättra 1:1 ca 6,5 km nordost om Åkersberga centrum. Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva lämplig markanvändning genom detaljplaneläggning för de delar av ansökan som omfattar området för utvecklingsetapp 1 som avser en förbättrad och mer trafiksäker väganslutning samt en anläggning för dagvattenhantering. För de delar som i ansökan benämns utvecklingsetapp 1, 2 och 3 och som avser utveckling av ytterligare kvartersmark för verksamheter och handel i området föreslås negativt planbesked.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva detaljplan för Brännbacken 1:11 och Hjärmsättra 1:1 lämna positivt planbesked för en ny väganslutning samt dagvattenanläggning inom området för utvecklingsetapp 1.
2. På ansökan om att pröva detaljplan för Brännbacken 1:11 och Hjärmsättra 1:1 lämna negativt planbesked för utveckling av kvartersmark för verksamheter och handel.
3. Avgift för planbesked på 19 320 kr enligt plan- och bygglovstaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

Bakgrund

Planbeskedsansökan avser delar av fastigheterna Brännbacken 1:11 och Hjärmsättra 1:1. Det utpekade området i planbeskedsansökan omfattar cirka 30 hektar. De statliga vägarna Roslagsvägen och Skeppsalsvägen går igenom området och en stor del av det utpekade området består av obebyggd jordbruksmark.

Området är ej planlagt sen tidigare men ligger intill Brännbackens arbetsområde som är planlagt (detaljplanenummer 485 laga kraft 2016). Detaljplanen för Brännbackens arbetsområde består främst av kvartersmark för industri. Inom detaljplanen för Brännbackens arbetsområde har en väganslutning till Roslagsvägen via Skeppsalsvägen möjliggjorts. Inom detaljplaneområdet för Brännbackens arbetsområde får bygglov ges för högst 56 000 kvm BTA innan anslutningsväg mellan planområdet och Roslagsvägen via Skeppsalsvägen har kommit till stånd. Denna väganslutning kan enligt sökanden förbättras, bl.a. genom åtgärder som tar större hänsyn till översvämningrisk längs med Skeppsalsvägen. Sökanden önskar även att inom området för prioriteringsetapp 1 undersöka möjligheten att anlägga en anläggning för dagvattenhantering vilken kan förbättra reningen samt agera som kompensatorisk åtgärd för exploateringen samt för borttagande av våtmark inom detaljplanen för Brännbackens arbetsområde. Ansökan gäller även önskemål om planläggning för att möjliggöra ytterligare cirka 100 000 kvm mark för verksamheter och handel i form av sällanvaruhandel och serviceföretag.

Tjänsteutlåtande

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 Skeppsdalsvägen 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.

Bilagor

1. Ställningstagande planbesked för del av Brännbacken 1:11 och Hjälmsättra 1:1, 2023-02-07
2. Begäran om planbesked del av Brännbacken 1:11 och Hjälmsättra 1:1 (med bilagor)

Tjänsteutlåtande

Kent Gullberg
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Bengs
Planchef

Digitala Signaturer