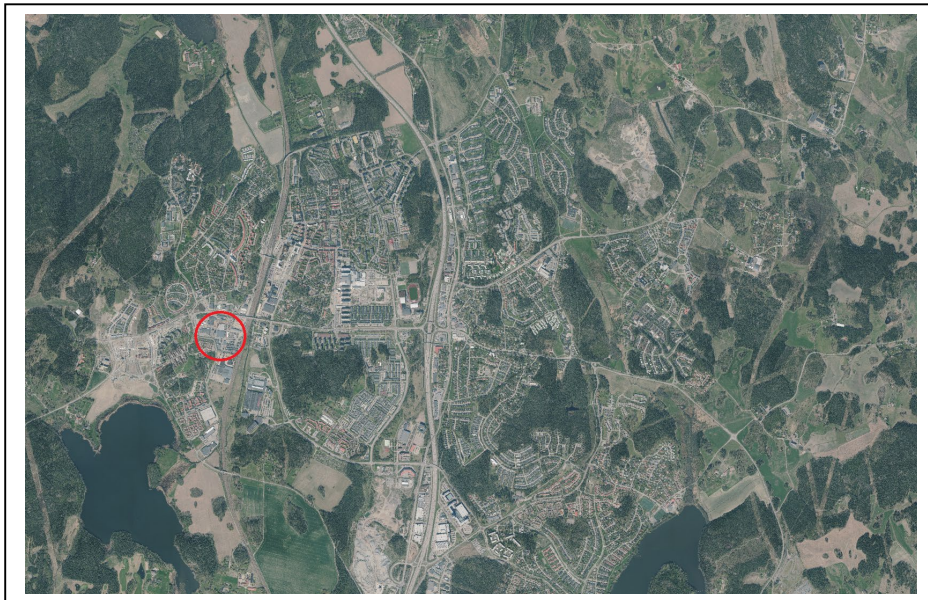


Förstudie vid ansökan om planbesked

För Nedra Runby 3:1 och Törnby 1:2

2019-10-22



Orienteringsbild

Bakgrund och syfte

Skanska Rental AB har, den 28 juni 2019, inkommit med en begäran om planbesked för fastigheterna Nedra Runby 3:1 och Törnby 1:2. Fastigheterna omfattas av detaljplanerna 85, 28 och 175. Markanvändningen i de befintliga detaljplanerna anger industri.

Ansökan avser utvecklingen av en blandad stadsdel med cirka 1200 bostäder bestående av flerbostadshus, par- och radhus, enklare verksamheter, närservice, äldreboende, förskola och grundskola. Föreslagna våningshöjder är 4-6 våningar för flerbostadshus och 1-2 våningar för par- och radhus. I en bilaga till ansökan konstateras det att utvecklingen är en naturlig fortsättning på projekt Väsby Entré.

Syfte

Förstudien syftar till att ta ställning till om det är lämpligt att påbörja ett planarbete med den inriktning och omfattning som ansökan avser. Bedömningen görs utifrån de kriterier som anges i *Riktlinjer för planbesked* samt utifrån de allmänna lämplighetsbestämmelserna i 2 kap. Plan- och bygglagen. Vid ett positivt planbesked görs en prioritering av planärendet utifrån översiktsplanen, samhällsnyttan och kommunens mål. Ett positivt planbesked är ingen garanti för att planen kommer att antas. Beslutet om planbesked kan inte överklagas.

Nedan följer en beskrivning av bedömningarna som gjorts enligt kriterierna i *Riktlinjer för planbesked*. Förstudien avslutas med ett förslag till beslut och information om fortsatt arbete. Riktlinjerna i sin helhet finns tillgängliga på kommunens hemsida.

Förenlighet med Översiktsplanen

Enligt gällande översiktsplan *Väsby stad 2040*, antagen av kommunfullmäktige i juni 2018, ska större delen av förstudieområdet utvecklas till vad som benämns som ”Tät stadsbygd”. En mindre del av området ligger inom området som ska utvecklas till ”Medeltät stadsbygd”.

Den täta stadsbygden ska enligt översiktsplanen utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, parker och torg samt vara försedd med goda

kommunikationer och service. Förstudieområdet ingår i den del av den täta stadsbygden som genom ett sammanhängande stadslandskap ska bidra till att knyta samman kommunen öster och väster om järnvägen. Den medeltäta stadsbygden ska präglas av en liknande struktur av blandad bebyggelse och närhet till kommunikationer, men med en lägre exploatering. Det aktuella området är inte utpekade som ett specifikt utvecklingsområde i översiktsplanen.

Förstudieområdet ingår även i ett område som pekas ut för behov av utveckling av ekologiska värden (s.53). Vid en utveckling i området skulle hänsyn behöva tas till det.

Kommunens bedömning är att förslaget är förenligt med den utveckling som anges i översiktsplanen.

Överensstämmer med politiska mål

Inkomna planbesöksansökningar bedöms utifrån målen för perspektivet samhälle och miljö i kommunstyrelsens verksamhetsplan.

En funktionsblandad stadsdel i det aktuella området, med blandade upplåtelseformer i enlighet med vad som anges i ansökan, överensstämmer med målet om kommunal service och en mångfald av upplåtelseformer.

Utveckling av bostäder i området, som idag uteslutande utgörs av industribyggelse, skulle kunna bidra till att öka den upplevda tryggheten. Förstudieområdet är dock inte identifierat som en särskild otrygg plats i kommunens lägesbild från 2018.

Kommunens bedömning är att förslaget är förenligt med de politiska målen.

Överensstämmer med kommunala strategier

Inom kommunen finns ett flertal olika policys, riktlinjer och strategiska dokument att ta hänsyn till. Några av de dokument som bedöms ha störst påverkan på bedömningen av planbesked är stadsmässighetsdefinition, trafikplan och trafikstrategi samt utvecklingsplan för ekosystemtjänster.

Utifrån det inlämnade materialet är kommunens bedömning att förslaget inte strider mot någon av de aktuella strategierna.

Hänsyn kommer att behöva tas till att det finns behov av att stärka ekosystemtjänster genom utveckling av ekologiska värden i området. Det finns stor potential att stärka ekosystemtjänsterna i området genom att omvandla delar av fastigheterna som idag är helt hårdgjorda till park och andra kvartersnära grönytor.

Påverkan på kommunal infrastruktur och kommunal service

Det finns en utbyggd gatustruktur i och inom förstudieområdet, men nya lokalgator kommer att behöva tillkomma för att försörja de föreslagna bostadskvarteren.

I området finns det idag kommunala VA-ledningar i fastighetsmark utan ledningsrätt, det är positivt om dessa i samband med en utveckling av området kan förläggas i kommunala gator.

Det kan finnas en fördel med att inkludera förstudieområdet i kommunens långsiktiga planering eftersom det ger potential att skapa en helhetslösning för VA-systemet i det aktuella projektet och de angränsande pågående projekten Väsby Entré och Optimus. VA från området leds vidare till Väsby Entré och Optimus där ledningarna ska byggas om, och i det arbetet är det positivt med en tydlig bild av den kommande utvecklingen i närområdet.

Dagvattenhanteringen i området behöver förbättras. Området är idag helt hårdgjort och dagvattnet skulle behöva fördröjas.

Jämn fördelning mellan olika typer av projekt

Kommunens ambition är att ha en blandning av stora och små projekt samt projekt inom kommunalägd mark respektive annas mark igång samtidigt. Prioritering av planprojekt kommer därför att ske i syfte att upprätthålla en bra blandning mellan olika typer av projekt.

Ansökan avser utveckling av en blandad stadsdel med 1200 bostäder. Det är ett stort projekt på icke kommunalägd mark. För närvarande pågår två motsvarande detaljplaneprojekt, varav ett ligger i nära anslutning till de aktuella fastigheterna, och att i närtid starta upp ytterligare ett skulle innebära en obalans i projektprioriteringen.

Överensstämmer med PBL

I plan och bygglagen står det uttryckligen att bebyggelse vid planläggning ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet.

Områdets läge i direkt anslutning till järnvägen och Mälärvägen ger positiva effekter i form av närhet till kommunikationer, men innebär även utmaningar. Utrymme kommer att krävas för två nya spår på ostkustbanan, i enlighet med Trafikverkets riksintresseprecisering från 2016. Utöver utrymmet för spåren krävs ett säkerhetsavstånd till ny bebyggelse.

Närheten till järnvägen och Mälärvägen ger även upphov till trafikbuller som kommer att utgöra en utmaning vid en utveckling i området.

Fastigheterna används idag som industriområde, och har identifierats som ett potentiellt förorenat område, vilket kommer att behöva hanteras i ett planarbete.

När det inte är lämpligt att påbörja planarbete

Det är inte lämpligt att påbörja ett planarbete för områden med en detaljplan med pågående genomförandetid, eller områden där det finns ett pågående program- eller planarbete.

Det finns inget pågående planarbete eller kvarvarande genomförandetid inom de aktuella fastigheterna. Dock pågår planarbete för en stadsdel med cirka 1500 bostäder i direkt anslutning till området och ytterligare ett större planarbete på östra sidan av spårområdet. Det är av stor vikt att dessa projekt samordnas vad gäller såväl kapacitet i infrastruktur som genomförande.

Slutsats och förslag till beslut

Den utveckling för fastigheterna Nedra Runby 3:1 och Törnby 1:2 som föreslås i planbeskedsansökan är förenlig med kommunens översiktsplan samt med kommunala mål och strategier. Utvecklingen skulle utgöra en fortsättning på det stadslandskap som utvecklas på båda sidor om järnvägen och har potential att bidra till att överbrygga den mentala barriär som järnvägen utgör.

Kommunen ställer sig positiv till sökandens ambition att skapa en blandad stadsdel med olika upplåtelseformer och offentlig och kommersiell service.

Området är idag helt hårdgjort och det finns ett behov av att stärka områdets ekologiska värden genom utveckling av ekosystemtjänster samt av att förbättra dagvattenhanteringen. I ett eventuellt planarbete kommer en viktig fråga därför att vara utvecklingen av parker och andra kvartersnära grönytor.

Det finns flera utmaningar kopplade till områdets läge och befintliga användning. Hanteringen av buller, markföroreningar och risker kopplade till närheten till järnvägen kommer vid ett planarbete att vara avgörande för möjligheten att skapa en god bebyggd miljö i området.

Det pågår två större projekt i direkt anslutning till förstudieområdet. Det är positivt för kommunens långsiktiga strategiska utveckling att i ett tidigt skede inkludera en eventuell utveckling i förstudieområdet i planeringen, eftersom det ger möjlighet att på ett bättre sätt dimensionera infrastrukturen i de anslutande projekten för tillkommande bebyggelse i närområdet.

Samtidigt krävs det en god samordning mellan projekten och en balans i kommunens bostadsbyggande. Kommunens bedömning är att en detaljplan i förstudieområdet inte bör färdigställas innan genomförandetiden för de sydligaste delarna av detaljplanen för Östra Runby med Väsby stationsområde har gått ut.

Med hänvisning till ovanstående förslår Kontoret för samhällsbyggnad att ansökan om planbesked för Nedra Runby 3:1 och Törnby 1:2 ska beviljas, men att planarbetet kan antas färdigställas först 2028. Kontoret för samhällsbyggnad kommer att föra en fortsatt dialog med sökanden för att informera om eventuella förändringar i kommunens prioritering.