



Dnr KS 2015/602

§ 33 Planuppdrag för Hammars Småbruk 55:1 m fl, Krigslida stationsområde

Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen har tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen utrett möjligheten att arbeta fram en detaljplan som medger en tätare bostadsbebyggelse med erforderlig service på den obebyggda marken i direkt anslutning till Krigslida pendeltågstation.

Kommunen äger en stor del av marken, men planområdet bör även omfatta Järntorget Bostad AB:s fastighet Krigslida 1:27 och de privatägda fastigheterna Krigslida 1:99 och Hammar 1:69 och 1:70.

Kommunstyrelsen beslöt 2014 ge ägaren av Krigslida 1:99 positivt planbesked för att möjliggöra avstyckning av villatomt.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att stadsbyggnadsnämndens planuppdrag för det nu föreslagna planområdet. När det utretts vilka delar av området som är lämpliga att bebygga träffas erforderliga avtal med berörda privata fastighetsägare. Ett genomförande av detaljplanen kommer att kräva investeringar i kommunal infrastruktur. Kostnaderna ska belasta de fastighetsägare som har nytta av den nya detaljplanen.

Kommunstyrelseförvaltningen noterar utöver vad som framgår av stadsbyggnadsförvaltningens underlag att området utgör ett s.k. etapp 2-område enligt Tungelsta utvecklingsprogram.

Underlag för beslut

- Stadsbyggnadsförvaltningens underlag daterat 2015-09-21.
- Projektdirektiv daterade 2015-11-16.

Kommunalrådsberedningens förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Hammars småbruk 55:1 m fl. som möjliggör tät bostadsbebyggelse med erforderlig service.



Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Hammars småbruk 55:1 m fl. som möjliggör tät bostadsbebyggelse med erforderlig service.

Expedieras: Akt

För verkställighet: MEX, Stadsbyggnadsnämnden

För kännedom:

Mats Lundgren

Kommunstyrelsen

Planuppdrag för Hammars Småbruk 55:1 m fl. Krigslida stationsområde

Sammanfattning

Planområdet omfattar ca 10 hektar och avgränsas av Nynäsbanan och Allévägen. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en samlad stadsbebyggelse med högt ställda krav på utformning av enskilda byggnader och utomhusmiljöer. Planarbetet kommer att omfatta utredningsarbete som bl.a. syftar till att säkerställa hantering av geotekniska förutsättningar, risk, buller och översvämningrisk.



Planområdets läge. Läge och omfattning kan komma att ändras under planarbete

Planavdelningen bedömer att föreslagen planläggning av området överensstämmer med översiktsplanen och den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFs).

Detaljplanen bedöms komma antas av Kommunfullmäktige.

Planavdelningen bedömer att detaljplanen kommer kunna antas 3-4 kvartalet 2017.

Bakgrund



Mats Lundgren

Kommunstyrelsen

I nuläget ligger ett relativt stort markområde i direkt anslutning till Krigslida station obebyggd. Områdets omfattning och det goda kollektivtrafikläget gör att det bedöms som lämpligt att pröva platsen med en samlad stadsbebyggelse genom nyexploatering.

Området bedöms till övervägande del komma omfatta kvartersmark för bostäder. Under planarbetet kommer förutsättningarna för flerfamiljshus att prövas. Till delar kommer området också omfatta allmän mark för vägar, gång- och cykel, och park. Delar av området kan vara lämpligt för odling.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en samlad stadsbebyggelse med högt ställda krav på utformning av enskilda byggnader och utomhusmiljöer.

Förutsättningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till Krigslida pendeltågsstation med god tillgänglighet till kapacitetsstark kollektivtrafik. Stationen trafikeras under morgonen och kvällen med 30 minuters- trafik. Restiden med tåg från området till Handen respektive Stockholmcentral är ca 13 minuter och ca 40 minuter.

Planområdet omfattar ca 10 hektar och avgränsas av Nynäsbanan och Allévägen. Inom området ligger de privatägda fastigheterna Krigslida 1:27, Krigslida 1:99, Hammar 1:70, Hammar 1:69 och Krigslida 1:27. Områdets exakta avgränsning kommer att studeras under planarbetet.

Hammar 1:69 och den södra delen av Hammar 1:70 är bebyggda med lokaler för verksamheter som kan komma att påverka förutsättningarna för planläggning.

Området omfattas av tre detaljplaner:

B18 antagen 1945 med användning trädgårdsbruk och bostäder.

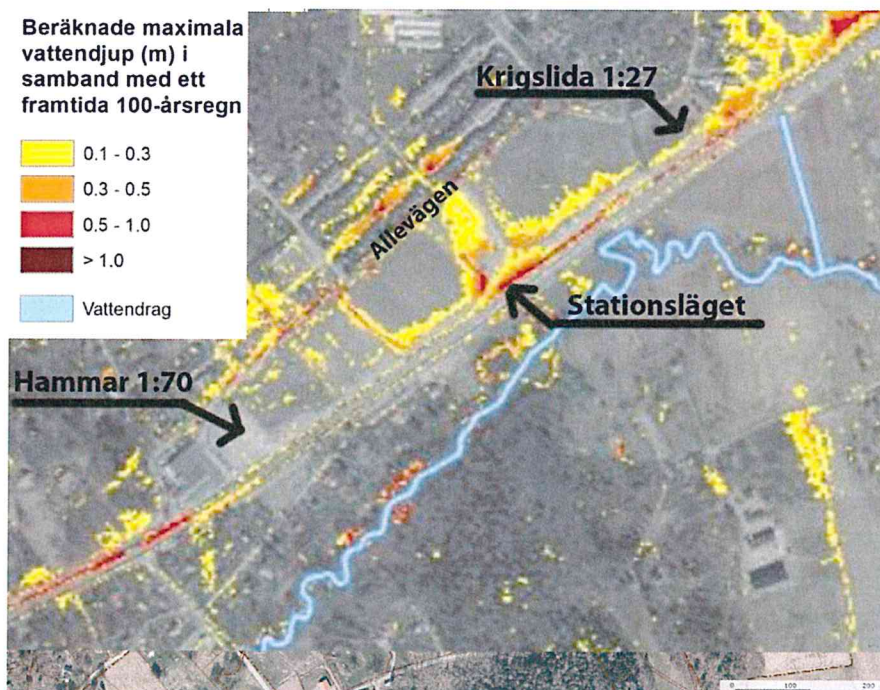
B35 antagen 1949 med användning industri och bostäder.

B23 antagen 1949 med användning bostäder.

Området utgörs idag av öppen mark som tidvis används för vallodling. Marken är låglänt och svämmas idag till delar över vid kraftigt regn. Vid 100- års regn sätts delar av marken i anslutning till Nynäsbanans banvall under vatten med vattendjup upp till 1 meter.

Mats Lundgren

Kommunstyrelsen



Planområdets med beräknade svämningsområden vid 100- års regn.

I Rufs (Regionplan 2010) är området markerat som - regional stadsbyggd med utvecklingspotential. Regionplanen fastslår bland annat att området bör utvecklas med en tät sammanhängande stadsbyggd med blandade funktioner.

Området utpekats i Översiktsplan 2030 samrådsförslag som lämpligt för ny bebyggelse. Öp konstaterar också att flerbostadshus bör prioriteras framför småhus för att fler ska kunna nyttja stationsläget. Närhet till bostadsnära park och naturområden ska också beaktas. I översiktsplan 2004 benämns området som förändringsområde med bostäder.

Planavdelningens bedömning

Bedömningen är att planläggning kan ske i enlighet med intentionerna i Översiktsplan 2030 (samrådsförslag) och Översiktsplan 2014 samt Rufs (Regionplan 2010). Planavdelningen bedömer det samlade mervärdet av marken utvecklad som stadsbebyggelse i ett kollektivtrafikstarkt läge som högre än att marken lämnas obebyggd med möjlighet till jordbruk. Under planarbetet kommer ett antal planeringsförutsättningar att behöva belysas och hanteras för att pröva områdets lämplighet för exploatering.



Mats Lundgren

Kommunstyrelsen

VA-nät

Kapaciteten i anslutande VA-nät och krav på utbyggnad kommer att studeras.

Dagvatten och översvämningsrisk

Behovet av att fördröja dagvatten på kvartermark och på allmänplats kommer att studeras. Nivåsättning på mark och byggnader studeras med hänsyn till översvämningsrisken.

Gång- och cykelvägnät

Prövningen av områdets utformning med tillgänglighet till stationsområdet och intilliggande målpunkter kommer att ske med hänsyn till möjligheter att skapa gena gång- och cykelförbindelser på allmänplatsmark.

Fornlämningar

Området rymmer ett flertal fornlämningar. Eventuellt kommer planarbetet kräva att arkeologiska utredningar att genomförs.

Geoteknik

Områdets geoteknik bedöms ge ogynnsamma förutsättningar för grundläggningsarbeten och för infiltration av dagvatten. Geotekniska och geohydrologiska utredningar kommer att krävas under planarbetet.

Trafik

Planarbetet kommer att fokusera på att finna lösningar som minimerar bilresandet. Möjligheter att använda cykel för t ex inköpsresor kommer att prioriteras vid utformningen av planförslaget. Gena och attraktiva gång- och cykelförbindelser inom området och till anslutande målpunkter kommer att prioriteras. Utgångspunkten är att söka en så tät bebyggelse inom området så att underlag för närservice skapas och att behovet av bilresor där igenom minskas. Med hänsyn till trafikdämpande åtgärder studeras alstringen av trafik inom området och anslutningar till övergripande vägnät.

Buller vibrationer och risk

Området ligger i direkt anslutning till Nynäsbanan, i fortsatt planarbete kommer buller, vibrationer och riskaspekter att utredas. Vid prövning av ny bebyggelse i anslutning till Nynäsbanan kommer hänsyn tas till skyddsavstånd för buller och risk.

Djurhållning

Ingen känd djurhållning förekommer i eller i anslutning till platsen.

Mats Lundgren

Kommunstyrelsen

I nuläget bedömer planavdelningen att detaljplanen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Omfattningen av miljöpåverkan kommer att utredas vidare under fortsatt planarbete.

Förslaget till detaljplan bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Detaljplanen är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen bedöms inte i nuläget medföra en betydande miljöpåverkan. Standardförfarande kommer därför att tillämpas vid framtagande av detaljplanen.

Detaljplanen bedöms antas av Kommunfullmäktige.

Områdets utformning kommer att prövas genom markanvisningstävling.

Planavdelningen bedömer att detaljplanen kommer kunna antas 2-3 kvartalet 2017.

Underlag för beslut

1. *Preliminär behovsbedömning är genomförd tredje kvartalet 2015*
2. *Översiktsplan 2030*
3. *Översiktsplan 2014 (samrådsförslag)*
4. *Förslag till riktlinjer vid översvämningshotade områden vid extrema regn (2014-06-24 Structor)*

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram detaljplan för fastigheten Hammars småbruk 55:1 mfl för bostäder, närservice mm.

Karin Norlander..... Mats Lundgren.....

Planchef

Handläggare/tjänsteman

