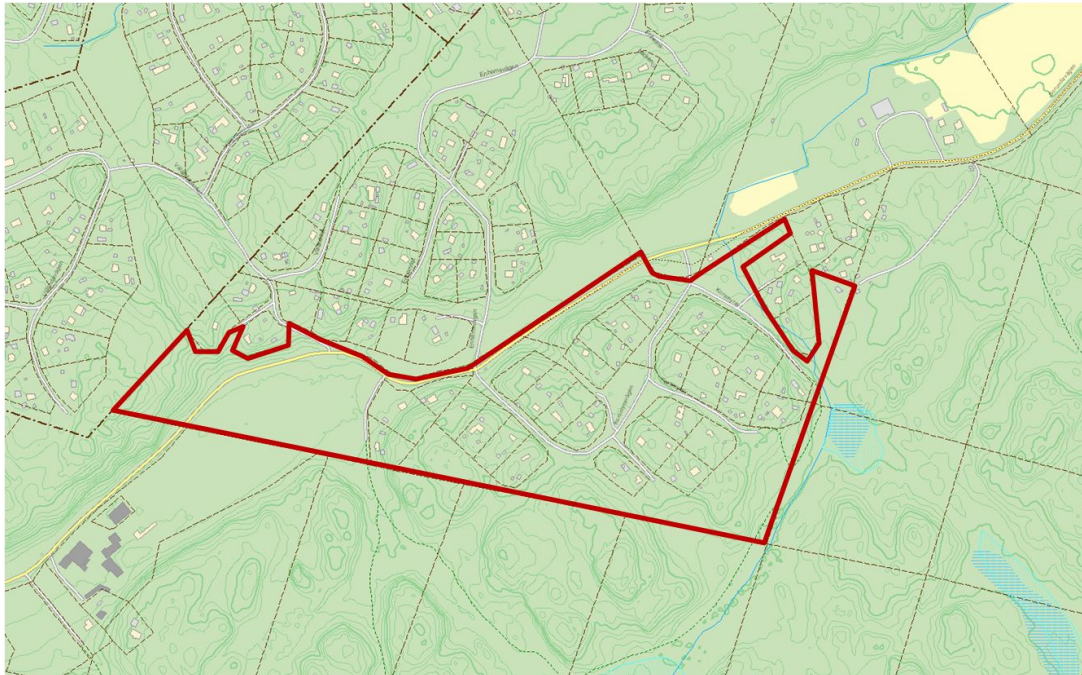




Therése Seglert
planarkitekt

Kommunstyrelsen

Planbesked för Ålsta 1:18, 2:21-22



Röd markering visar det område som sökande föreslår ska utredas för förtätning

Sammanfattning

Ansökan om planbesked gäller framtagande av en ny detaljplan för Ålsta 1:18, 2:21-22. Området som planbeskedet avser är idag planlagt för allmän platsmark "grönområde, park eller parkering" och sökande önskar att en ny detaljplan tas fram som medger kvartersmark användning bostäder.

Området ligger inom omvandlingsområdet Hållsättra-Väländan som avses att planläggas och förses med kommunalt vatten och avlopp enligt VA-planen. Eventuell planläggning av området som ansökan avser bör ingå i planarbetet för Hållsättra-Väländan.

Frågor att ta ställning till vid planläggning är bland annat vilken grad av förtätning som är lämplig, bland annat med avseende på god anpassning till terräng och gestaltning av området, möjlighet att ordna lämplig angöring via



Therése Seglert
planarkitekt

Kommunstyrelsen

befintliga vägar, ytterligare belastning på angränsande vägnät samt ev ökat behov av kommunal service.

Bakgrund

Sökanden, fastighetsägaren Ålsta sportstugeförening genom dess ordförande, avser att genom detaljplaneprocess pröva om fastigheterna Ålsta 1:18, 2:21-22 kan bebyggas med totalt cirka 35-40 bostäder i friliggande enbostadshus och eventuellt radhus.

Förutsättningar

Området som planbeskedet avser ligger inom området Hållsättra-Väländan som i gällande *Översiktsplan* från 2004 pekas ut som förändringområde bostäder. Området ligger inte inom område för riksintresse. Området är planlagt med *Byggnadsplan B 182* från 1968.

Det område som ansökan om planbeskedet avser är planlagt som allmän plats, "grönområde, park eller parkering".

Ålsta 1:18, 2:21-22 ligger inom området Hållsättra-Väländan som i *föreslagen VA-plan* pekas ut som ett omvandlingsområde där kommunalt vatten och avlopp ska byggas ut. Detta ska föregås av planläggning som enligt föreslagen VA-plan föreslås påbörjas 2017. Efter utbyggnad av kommunalt VA kommer området sannolikt att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten, dock inte dagvatten (färdigbyggt 2022). Fler byggrätter inom omvandlingsområdet skulle bidra till att få bättre ekonomi i VA-utbyggnaden. Planläggning av Ålsta 1:18, 2:21-22 bör ske i samband med planläggning av omvandlingsområdet Hållsättra-Väländan, vilket är tidigast år 2017.



Therése Seglert
planarkitekt

Kommunstyrelsen

Dagvatten från området avrinner till Rocklösaån/Vitsån (den östra delen av området som ansökan avser) och Muskån (den västra delen av området). Vitsån och Muskån är förlagda med miljö kvalitetsnormer med krav på att uppnå god ekologisk status 2021. En kommande planläggning får inte försämra förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormen. Istället bör den i enlighet med kommunens *Dagvattenstrategi* (antagen 2010) bidra till att förbättra situationen genom att minska mängden avrinnande dagvatten och dess innehåll av föroreningar. Detta uppnås enklast genom lokalinfiltration av dagvatten inom planområdet. Dagvattenhanteringen ska utredas närmre under en planläggning.

Området är skogsbevuxet och kuperat och området där sökanden önskar förtäta utgörs både av större sammanhängande ytor och mindre ytor mellan befintliga bostadstomter. Marken utgörs av finsediment och berggrund med särskilt låg radonhalt.

Det finns inga uppgifter om föroreningar inom det området som planbeskedet avser. Sydväst om området finns två objekt för föroreningar kopplade till trävaruindustri.

Sorundavägen är en statlig väg medan lokalgatorna inom området är enskilda. Kommunen har inga vägar i området. Busshållplatser finns i anslutning till området men dessa är idag glest trafikerade. Varken Sorundavägen eller Södertäljevägen som ansluter området med Tungelsta är försedd med cykelväg.

Enligt Länsplanen ska Tungelstavägens och Stavsvägens arbetsplan påbörjas 2019 och vägarna vara färdigbyggda 2020 resp 2022, vilket stämmer överens med färdigställandet av VA-utbyggnaden för Hällsättra-Väländan.

Planavdelningens bedömning



Therése Seglert
planarkitekt

Kommunstyrelsen

Planavdelningen bedömer det lämpligt att arbeta fram en detaljplan för Ålsta 1:18, 2:21-22. Området bör ingå i kommunens planläggning av omvandlingsområde Hållsättra-Väländan, vilket enligt föreslagen VA-plan föreslås bli år 2017.

I ansökan till planbeskedet anges att cirka 35-40 bostäder önskas uppföras. Planavdelningen bedömer att lämpligt antal tillkommande fastigheter bör utredas bland annat med avseende på god anpassning till terräng och gestaltning av området och möjlighet att ordna lämplig angöring via befintliga vägar. Förtätningsgraden ska även ta hänsyn till belastning på omgivande vägnät samt behovet av ytterligare kommunal service i området.

Underlag för beslut

VA-plan, remissversion 2014

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

1. Sökanden ges i besked att kommunen är beredd att arbeta fram ett förslag till detaljplan för det område och ändamål ansökan avser. Området ska ingå i kommunens planläggning av omvandlingsområde Hållsättra-Väländan.

.....
Martin Mansell
enhetschef plan

.....
Therése Seglert
handläggare/tjänsteman