

**5****Planbesked för Skälby 1:1 (sbf/2020:146)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden ger negativt planbesked för Skälby 1:1.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planläggning av fastigheten Skälby 1:1 enligt begäran om planbesked är olämplig eftersom det saknas stöd i kommunens översiktsplan för bebyggelse i den omfattning som förslaget redovisar.

Bebyggelseförslaget bedöms också olämpligt av miljöskäl, exempelvis platsens höga naturvärden och det perifera läget, som skulle förutsätta högt bilinnehav med ökade CO2-utsläpp som konsekvens.

Ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen tog den 20 maj 2020 emot en begäran om planbesked för nybyggnad av bostäder och lokaler för verksamheter gällande delar av fastigheten Skälby 1:1, som ägs av den sökande.

Begäran innehåller ett bebyggelseförslag som redovisar ca 800 bostäder i form av en- och flerfamiljshus med tillhörande service samt ett verksamhetsområde om ca 17 000 kvm BTA.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-08-14, utgör underlag för beslutet.



2020-08-14

sbf/2020:146

Referens
Örjan LindbeckMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked för Skälby 1:1

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger negativt planbesked för Skälby 1:1.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen tog den 20 maj 2020 emot en begäran om planbesked för nybyggnad av bostäder och lokaler för verksamheter gällande delar av fastigheten Skälby 1:1, som ägs av den sökande.

Begäran innehåller ett bebyggelseförslag som redovisar ca 800 bostäder i form av en- och flerfamiljshus med tillhörande service samt ett verksamhetsområde om ca 17 000 kvm BTA.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planläggning av fastigheten Skälby 1:1 enligt begäran om planbesked är olämplig eftersom det saknas stöd i kommunens översiktsplan för bebyggelse i den omfattning som förslaget redovisar.

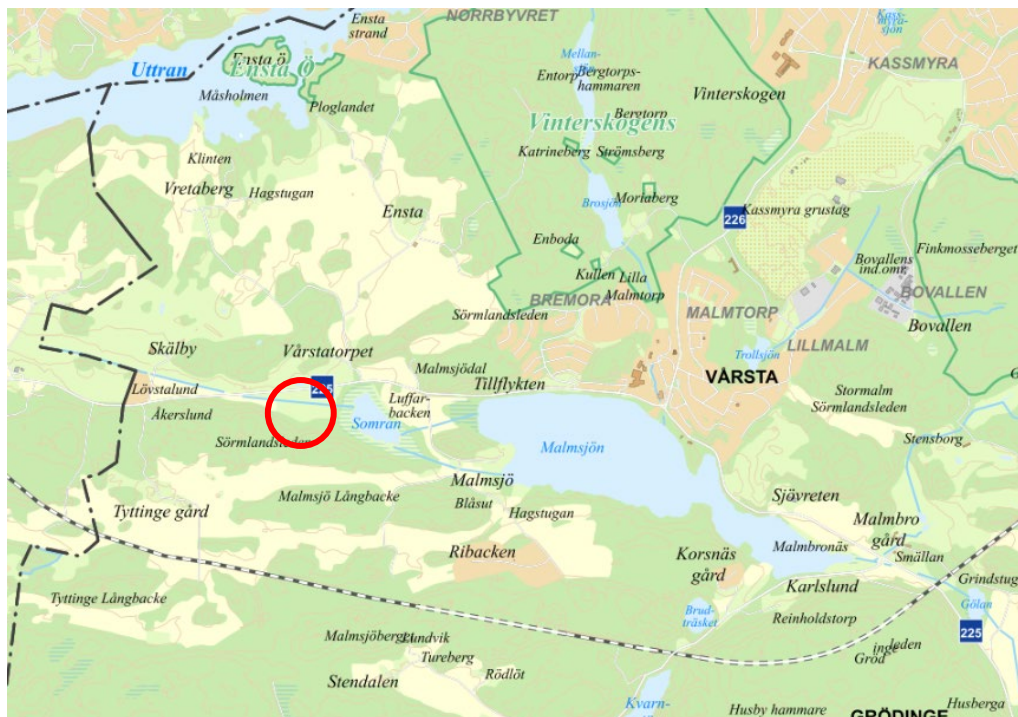
Bebyggelseförslaget bedöms också olämpligt av miljöskäl, exempelvis platsens höga naturvärden och det perifera läget, som skulle förutsätta högt bilinnehav med ökade CO2-utsläpp som konsekvens.

Ärendet

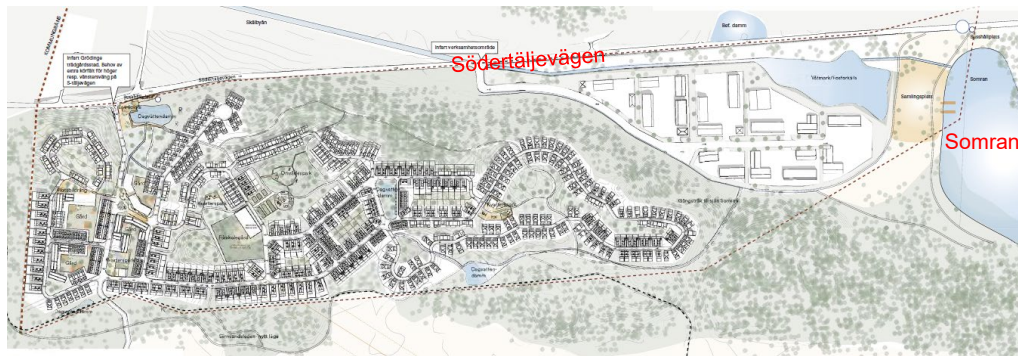
Platsens förutsättningar

Området ligger längs med Södertäljevägens södra sida, ca 2 km väster om Vårsta centrum. Det finns ingen befintlig bebyggelse på platsen. Området utgörs idag av skog och låglänta delar med gräsytor i anslutning till sjön Somran, vilka fungerar som översvämningssområde för Skälbyån och Somran.

Platsens är topografiskt utmanande med stora höjdskillnader inom området. Områdets lägre liggande delar bedöms förutsätta markfyllnad på grund av översvämningrisk och dåliga markförhållanden.



Röd markering visar ungefärlig plats för föreslagen bebyggelse



Bebyggelseförslag (se också bilaga)

Planförutsättningar

Området saknar detaljplan. I kommunens översiktsplan anges möjligheten till små grupper med "Nya bostäder på landsbygden" utmed den aktuella sträckan av Södertäljevägen. Det finns också ett generellt stöd i översiktsplanen för etablering av nya verksamheter och arbetsplatser i området.

Kommunens översiktsplan anger att bostadsbebyggelse som förutsätter detaljplan kan prövas utmed väg 225 mot Södertälje, men att det i dessa fall handlar om "...mindre grupper med nya bostäder...". Bostadsområden i den omfattning som föreslås i begäran om planbesked förutsätter bättre tillgång till kollektivtrafik, skolor och annan viktig samhällsservice.

I vissa avseenden är begäran om planbesked innehållsmässigt i linje med översiktsplanen, exempelvis vad gäller föreslagna verksamheter (hantverksbyn). Den specifika platsen är emellertid problematisk i och med höga naturvärden, dåliga markförhållanden, potentiell översvämningssrisk samt att delar ligger inom område med strandskydd.

Miljökonsekvenser

Delar av området där bostäder föreslås, och dalen, där verksamheter föreslås, har höga naturvärden och är utpekade i naturvårdsprogrammet som klass 4 (lägsta klass) resp. klass 3. Området ligger i ett så kallat grönt kilområde (Handvedskilen). Bebyggelse riskerar att skapa barriärer i de gröna sambanden; både i öst-väst och i nord-sydlig riktning. Området österut omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (Malmsjö herrgård).

Vidare är området närmast väg 225 utsatt för buller och delar av området påverkas av skyddsavstånd till befintlig kraftledning och transporter på Södertäljevägen, som föreslås som ny transportled för farligt gods.

Bilagor

- Begäran om planbesked
- Bebyggelseförslag: Nybyggnad bostäder, verksamheter Skälby 1:1, 2020-03-20

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadschef

Charlotte Rickardsson
Planchef

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-08-14

4 [4]

sbf/2020:146

Expedieras till
Planadministratör
Sökande

Yttrande över tjänsteskrivelse, 2020-08-28 Sbf/2020:146 Med anledning av "Planbesked för Skälby 1:1"

Bakgrund

Sökanden har beretts möjlighet att yttra sig över tjänsteskrivelsen och de skäl för yrkandet som anges. Sökanden väljer att här nedan redovisa svaren i samma ordning som skälen angivits.

Kommentarer till Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut.

Avseende omfattning

"Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planläggning av fastigheten Skälby 1:1 enligt begäran om planbesked är olämplig eftersom det saknas stöd i kommunens översiktsplan för bebyggelse i den omfattning som förslaget redovisar."

Sökanden redovisar i bilaga 1 ett förslag till minskad omfattning av ursprungligt förslag. Förslagets grundstruktur är flexibel och tillåter justeringar där gröna kilar genombyter bebyggelsen med bibehållen struktur

Avseende miljö

"Bebyggelseförslaget bedöms också olämpligt av miljöskäl, exempelvis platsens höga naturvärden och det perifera läget, som skulle förutsätta högt bilinnehav med ökade CO2-utsläpp som konsekvens."

Sökanden redovisar i bilaga 1 ett förslag till hur ovan anförda miljöpåverkan kan minskas. Förslagets grundstruktur är flexibel. Omfattning av exploateringen kan med enkelhet begränsas eller delas upp i flera utbyggnadsetapper vilket kan avgöras i ett detaljplaneprogram.

"Området utgörs idag av skog och låglänta delar med gräsytor i anslutning till sjön Somran, vilka fungerar som översvämningssområde för Skälbyån och Somran."

"Platsens är topografiskt utmanande med stora höjdskillnader inom området. Områdets lägre liggande delar bedöms förutsätta markfyllnad på grund av översvämningssrisk och dåliga markförhållanden."

Sökanden redovisar i bilaga 1 hur en minskad omfattning i kombination med en avsiktligt anlagd överssvämningsyta kan utföras.

”I kommunens översiktsplan anges möjligheten till små grupper med ”Nya bostäder på landsbygden utmed den aktuella sträckan av Södertäljevägen.”

Sökanden redovisar i bilaga 1 en bearbetning av förslaget med mindre bebyggelsegrupper.

”Bostadsområden i den omfattning som föreslås i begäran om planbesked förutsätter bättre tillgång till kollektivtrafik, skolor och annan viktig samhällsservice.”

Der finns en busshållplats i anslutning till området och förslaget har redovisat viss samhällsservice såsom en förskola i området. I bilaga 1 föreslås en bearbetning med väsentligt färre bostäder och ett därigenom ett minskat behov av ”viktig samhällsservice”.

”I vissa avseenden är begäran om planbesked innehållsmässigt i linje med översiktsplanen, exempelvis vad gäller föreslagna verksamheter (hantverksbyn). Den specifika platsen är emellertid problematisk i och med höga naturvärden, dåliga markförhållanden, potentiell översvämningsrisk samt att delar ligger inom område med strandskydd.”

Sökanden redovisar i bilaga 1 en bearbetning av förslaget där verksamhetsområdet dragits tillbaka så att det utökade strandskyddet kan bibehållas och ett avstånd skapats till Somran och de höga naturvärden som råder där.

”Området ligger i ett så kallat grönt kilområde (Handvedskilen). Bebyggelse riskerar att skapa barriärer i de gröna sambanden; både i öst-väst och i nord-sydlig riktning. Området österut omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (Malmsjö herrgård).”

Sökanden redovisar i bilaga 1 en bearbetning av förslaget där öar av bebyggelse medger plats för ett flertal spridningskorridorer genom området. En undran avser hur Södertäljevägen ska betraktas? Malmsjö gård kan inte ses från det aktuella området och är fågelvägen belägen ca 2 km från området. Bostäderna i Vårsta och Bremora är närmare belägna Malmsjö gård än de nu föreslagna i Skälby.

”Vidare är området närmast väg 225 utsatt för buller och delar av området påverkas av skyddsavstånd till befintlig kraftledning och transporter på Södertäljevägen, som föreslås som ny transportled för farligt gods.”

Sökanden redovisar i bilaga 1 hur man hanterar skyddsavstånd gentemot väg 225. Buller kan hanteras på sedvanligt sätt som i alla andra bostadssammanhang genom att anpassa bebyggelse så ”ljudskugga” uppstår. Bostäderna i Vårsta och Bremora är närmare belägna väg 225 än de föreslagna i Skälby. Sökanden är väl medveten om kraftledningen som antingen kan markförläggas eller hanteras genom att bebyggelsen anpassas.

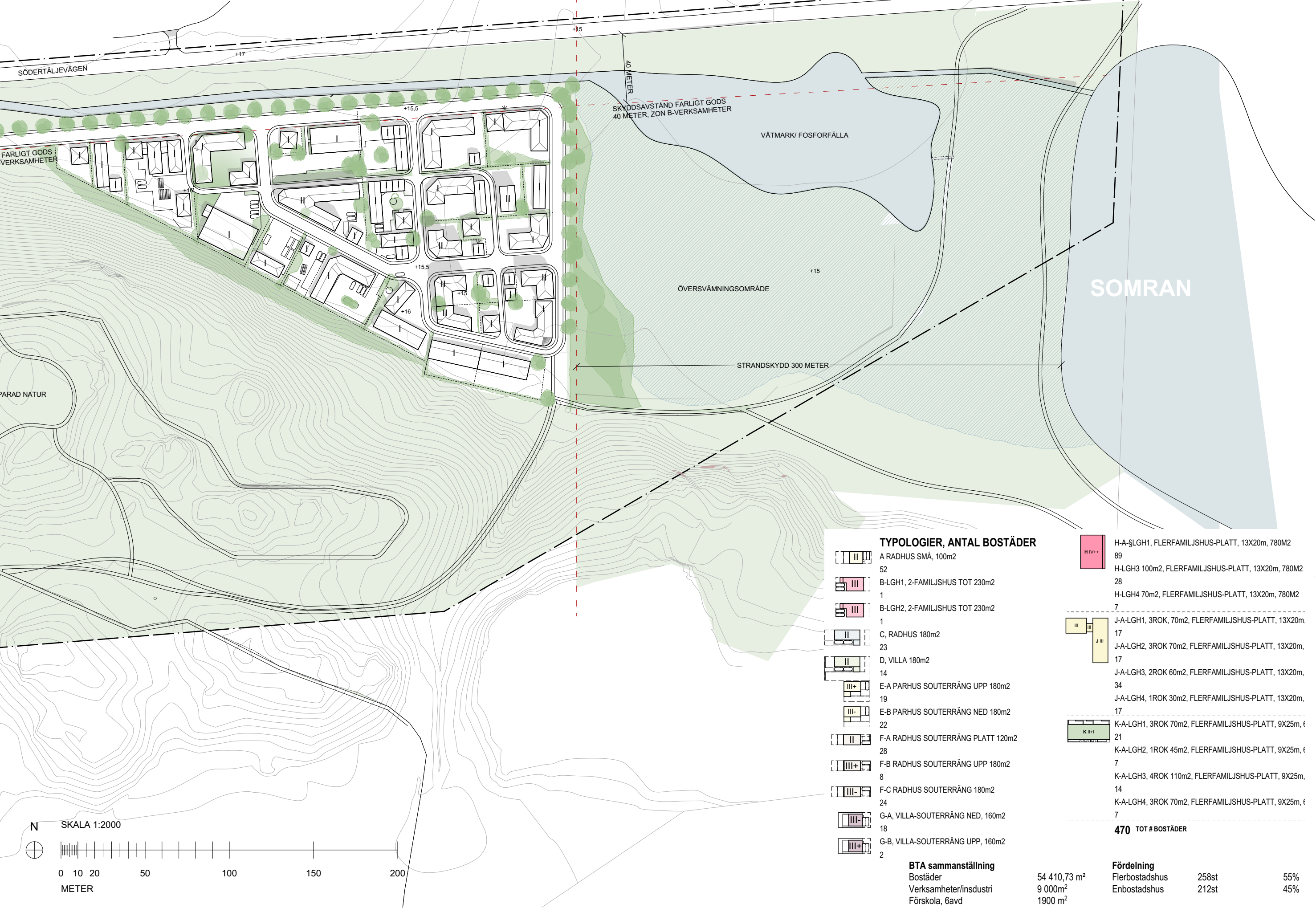
Ovan nämnda åtgärder ska utredas och prövas i kommande detaljplanearbete tillsammans med kommunens samhällsbyggnadsförvaltning.

Stockholm 28 augusti 2020

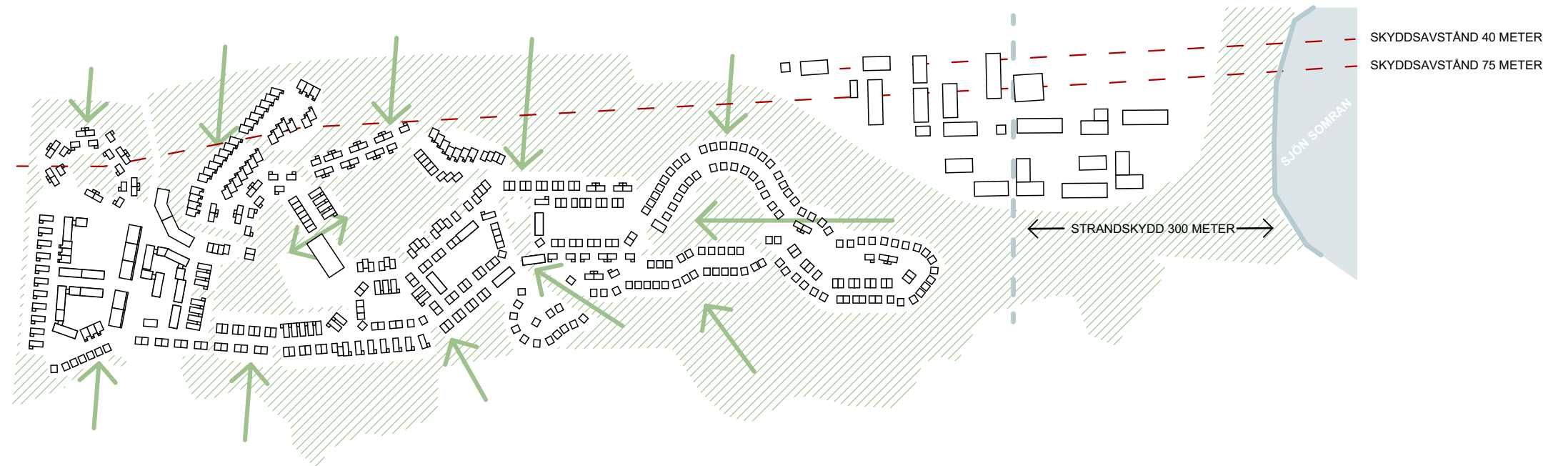
Med vänlig hälsning

På uppdrag av sökande, Johan Granqvist, arkitekt SAR/MSA

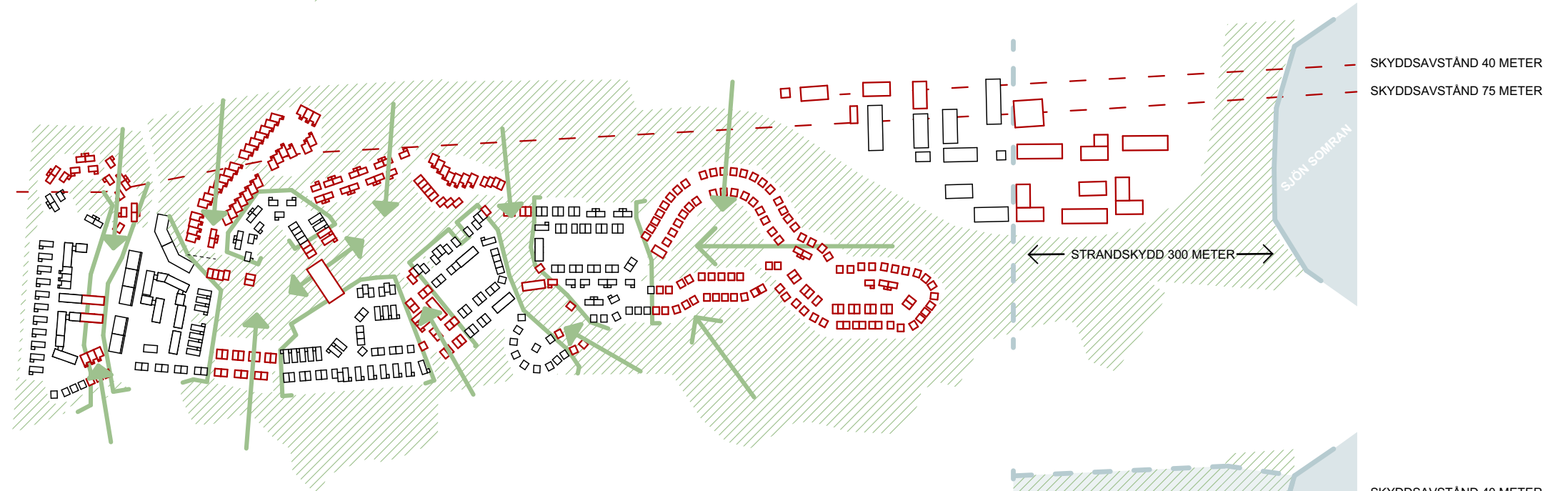
Kopia tillställs Totals arkiv



1. Flexibel ursprunglig plan, medger anpassning



2. Gröna kilar penetrerar bebyggelsen, delar av strukturplanen kapas, Södertäljevägens eventuella framtida funktion som huvudled för farligt gods tillgodoses genom anpassning till skyddsavstånd. Bebyggelse inom Somrands utökade strandskydd om 300 meter tas bort och kvarvarande anpassas.



3. Mindre bebyggelsegrupper uppstår i samma grundstruktur men med utökade gröna värden som spridningsvägar och anpassning till strandskydd och farligt gods på Södertäljevägen.

