

# Förstudierapport för Pilstugetomten västra etapp 2 och 3 (Del av Hagby I:5, Hagby I:98 m.fl.)

Projektbeställare	Fredrik Nestor
Handläggare	Amanda Docherty
Datum	2017-10-03
Version	I
Projekt-, ärendenr.	KS 2017/0280

## Innehållsförteckning

1. Bakgrund och tidigare ställningstaganden .....	3
2. Föreslaget projekt .....	4
3. Förutsättningar .....	4
3.1 Nuvarande markanvändning .....	4
3.2 Nationella, regionala och kommunala intressen .....	4
3.3. Planer och program .....	4
3.3 Natur- och kulturmiljö .....	5
3.4 Kommunikationer .....	6
3.5 Service .....	6
3.6 Teknisk försörjning .....	6
4. Projektets syfte och mål .....	6
5. Risker .....	7
6. Förvaltningens slutsatser .....	7

## I. Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Denna förstudierapport utgör bilaga till Tjänsteutlåtande för Planuppdrag för Pilstugetomten västra etapp 2 och 3 och ska beskriva förutsättningar, utredningsbehov m.m. för det föreslagna planprojektet.

2015-06-04 vann detaljplanen för Pilstugetomten västra (del av Hagby 1:5) laga kraft, dvs området intill Pilstugetorget. Detaljplanen medger handel, kontor, lättare industri samt försäljning av drivmedel. I direkt anslutning, söder om det detaljplaneområdet har Samhällsbyggnadsförvaltningen 2016-08-29 (KS §9:11) fått i uppdrag att ta fram detaljplan för ytterligare en etapp med samma inriktning. Nu har Österåkers golfklubb (ÖGK) önskemål att utöka det området ytterligare till att omfatta hela området där nuvarande heliporten ligger ända fram till Svinningevägen och med en annan inriktning. I denna andra etapp föreslås istället bostäder med verksamheter i bottenplan. Ansökan inkom 2017-08-23.



*Områdets preliminära avgränsning*

## 2. Föreslaget projekt

Inom det föreslagna, nu utökade planområdet på ca 12-14 hektar, finns önskemål om att planlägga för bostäder, handel samt övrig verksamhet i form av bl.a bebyggelse i 3-6 våningar med verksamhet i bottenvåningarna, ytor för idrott och lek samt förskola. Totalt föreslås 80 000-120 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA).

## 3. Förutsättningar

### 3.1 Nuvarande markanvändning

Idag är norra delen av det föreslagna området, den del som utgjorde det ursprungliga planuppdragets utbredning, planlagd för golfändamål (gällande plan Hagby golfbana och Heliporten, plannr.395), men verksamheten pågår inte längre på denna del av golfbanan. I det tillkommande området ingår Heliporten, en flygplats där helikopterverksamhet pågår, samt ytterligare en del av golfbanan. En mindre del av Runö 7:108 föreslås ingå i planområdet, dock ej delar med fornminnen. Både Heliporten (Hagby 1:98) och Runö 7:108 ägs av kommunen medan övrig mark, del av Hagby 1:5, ägs av Österåkers golfklubb.

### 3.2 Nationella, regionala och kommunala intressen

I exploateringsområdets närområde återfinns idag flera kulturhistoriska miljöer av regionalt och kommunalt intresse; Stora Stava säteri, Stora Säby med sommarhem samt Hagbystugorna. Området ligger nära Husbykullen och ingår i dess kulturmiljö av mycket högt kommunalt intresse.

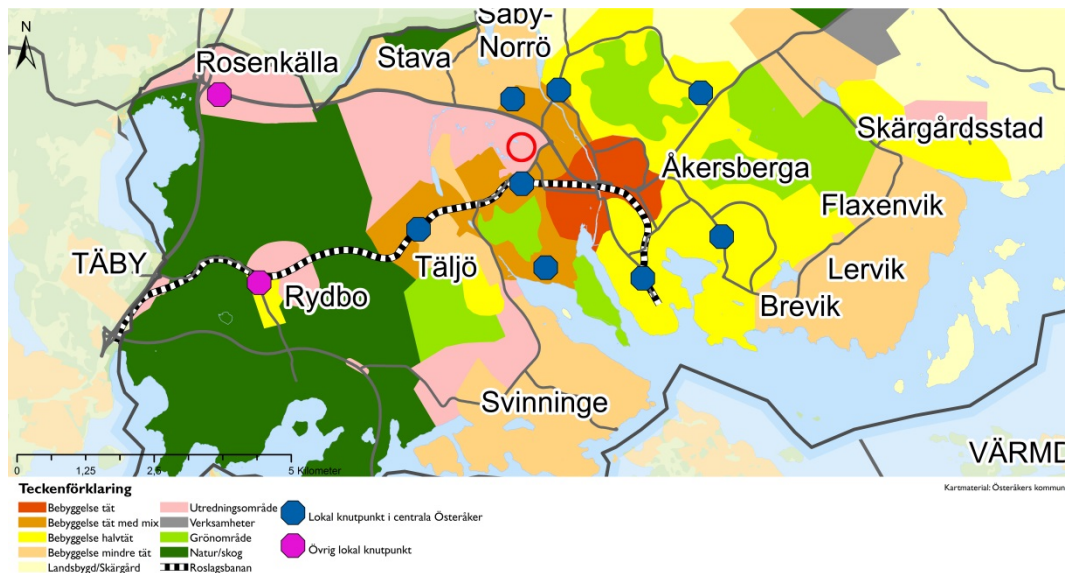
### 3.3. Planer och program

Det föreslagna området omfattas sedan tidigare av detaljplan för Hagby 1:5 (nr 395) och är planlagt som golfbana, respektive Heliport. Genomförandetiden för gällande plan gick ut 2014-11-24.

I kommunens gällande översiktsplan, antagen 2006-05-29, är flera områden väster om Åkersberga utpekade som utbyggnads- och utvecklingsområden. Det aktuella

området på golfbanan redovisas dock i översiktsplanen som tätortsnära rekreativområde/öppet jordbrukslandskap.

I samrådsförslaget till ny översiktsplan 2040 framgår att föreslaget planområdet ingår i ett större utredningsområde och ligger inom 1000 m från Åkers Runö station dvs. markområdet ingår i ett av det för Sverigeförhandlingen utpekade utvecklingsområdena. (se karta nedan). För att kunna säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling i enlighet med kommunens intentioner i översiktsplanen förutsätter det att man utreder och studerar förutsättningarna för området som helhet och hittar en struktur som hänger ihop med hela den framtida utvecklingen kring hela området runt Åkers Runö station.



Kartan visar utredningsområden i rosa färg. Planområdet är markerat med en röd ring.

### 3.3 Natur- och kulturmiljö

Det finns rekreativa värden samt värdefulla kulturmiljöer att ta hänsyn till i kommande planarbete. Utifrån de regionala och kommunala intressen som beskrivits under kap. 3.2 är det viktigt att hänsyn visas till kulturmiljön vid Husbykullen samt att en landskapsanalys görs samt att man beskriver områdets rekreativa värden och hur dessa påverkas av planförslaget. Det finns även fornlämningar på bl.a Pilstugekullen. En behovsbedömning ska tas fram för att avgöra om en miljökonsekvensbedömning kommer att behövas för området.

### 3.4 Kommunikationer

Kollektivtrafikförbindelserna till Åkersberga centrum, Täby, Vaxholm samt centrala Stockholm är goda. Utöver närheten till Roslagsbanans station Åkers Runö, finns busshållplatser i anslutning till det föreslagna planområdet med bl.a. nattrafik från Stockholm. Gång- och cykelmöjligheterna är också goda till och från området medan det för biltrafiken finns risk för kapacitetsbrist. En trafikutredning bör tas fram som undersöker vilken trafikstring den föreslagna bebyggelsen kan förväntas ge upphov till.

### 3.5 Service

Det föreslagna området ligger i direkt anslutning till Åkersbergas handelsområde, med bl.a. livsmedelsförsäljning och apotek, samt en mindre restaurang. Övrig service finns i Åkersberga centrum.

### 3.6 Teknisk försörjning

I dagsläget saknas tillräcklig spillvattenkapacitet. Åtgärder för detta är bl.a. beroende av att en ny spillvattenledning anläggs genom Västra kanalstaden. Tidplanen för detta är under utredning.

Förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten kan anses vara goda då ÖKG säger sig vara villiga att ta hand om och använda dagvattnet i golfdammar samt bevattning av banan.

Förutsättningar för att ansluta området till det närbelägna Sandkilsverket för fjärrvärme bör utredas.

## 4. Projektets syfte och mål

Det föreslagna projektet syftar till att genom planläggning pröva möjligheten till för en vidareutveckling av området främst i form av bostäder med verksamheter i bottenplan i ett kollektivtrafiknära läge med god gång- och cykelförbindelse till service och centrala Åkersberga.

## 5. Risker

Närheten till Roslagsvägen, väg 276, och Svinningevägen gör att en bullerutredning ska tas fram. Markförhållandena behöver belysas med hänsyn till geologi och höjd över havet och en geoteknisk utredning behöver tas fram. Även förslag på hur hantera ev. översvåmningsrisker bör belysas under planarbetet samt eventuella föroreningar från tidigare markanvändning.

## 6. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom detaljpanelläggning pröva möjligheten till en vidareutveckling av området. Dock förutsätter det att man utreder och studerar förutsättningarna för området som helhet för att få en långsiktigt hållbar utveckling och en struktur som hänger ihop med hela den framtida utvecklingen kring Åkers Runö station. Området ligger inom 1 000 m från Åkers Runö station och ingår i det i Sverigeförhandlingen utpekade utvecklingsområdet. VA- kapacitet saknas idag och genomförandet av detaljplanen förutsätter även bl.a. ny spillvattenledning genom Västra kanalstaden.

Enligt en trafikutredning daterad 2017-06-21 finns risk för kapacitetsproblem vad gäller trafiksträng från Pilstugetomten Västra och Pilstugetorget. Om ytterligare bebyggelse ska tillkomma bör dess trafiksträng utredas separat och för ett större område, och trafikstrukturen och trafikrörelser hanteras i ett större sammanhang.

En utveckling av området förutsätter en flytt alternativt en eventuell nedläggning av Heliporten, vilket måste klargöras innan planarbetet kan påbörjas.

Planförslagets påverkan på de rekreativa värdena av regionalt intresse samt kulturhistoriskt värdefulla miljöer bör utredas vidare under planarbetet.

En bullerutredning ska tas fram liksom en geo- och hydroteknisk utredning.

Planområdets avgränsning är endast preliminär och kan komma att ändras under planarbetets gång.

En behovsbedömning ska upprättas i detaljplaneskedet för att utreda om planen kan ha betydande miljöpåverkan. Förvaltningen bedömer att detaljplanen bör hanteras med standardförfarande enligt kap. 5 i plan- och bygglagen.

Fastighetsägarna står för samtliga kostnader som detaljplanarbetet medför.