



Till kommunstyrelsen

Planuppdrag för "del av Hagby 1:5, Husby 2:112 m.fl."

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ny detaljplan för "del av Hagby 1:5, Husby 2:112 m.fl." med normalt planförfarande.

Bakgrund

Planområdet är beläget mellan Hagbyhöjden och Husbykullen. Den ena delen berör i huvudsak en del av fastigheten Hagby 1:5 tillhörande Österåkers golfklubb. Det har efter önskemål från golfklubben tillsammans med Fredsbergsskolan pekats ut som möjligt att planlägga för bostäder och skolverksamhet. Hagby 1:5 är sedan tidigare detaljplanlagd för golfbaneändamål (dpl nr 395). Samhällsbyggnadsnämnden gav 2011-06-21 ett positivt planbesked till att pröva planläggning för bostäder och skola, inklusive bollplan, på del av Hagby 1:5.

Den andra delen berör i huvudsak fastigheten Husby 2:112 tillhörande IBRO Projekt AB. Denna åkerholme, i den sydöstra delen av området, är i dagsläget planlagd för bostäder, äldreboende, skola samt handel och kontor (dpl nr 353). Markägaren har önskemål om planändring för att möjliggöra bostäder i den del av området, som är planlagt för handel och kontor närmast Svinningevägen. Området berör även fastigheterna Husby 3:3, Husby 3:36, Husby 3:42 tillhörande Österåkers kommun.

Förvaltningens slutsatser

En detaljplan föreslås tas fram, som ersätter delar av gällande detaljplaner. I planarbetet ska förutsättningarna studeras för dels en utveckling med bostadsbebyggelse i form av småhus samt skola inkl. bollplan på den mark som i dagsläget är planlagt för golfändamål och dels för ytterligare bostäder i form av flerbostadshus inom den del som i dagsläget är planlagt för handel och kontor närmast Svinningevägen.

I planarbetet ska prövas hur ev. ny bebyggelse kan placeras och utformas med hänsyn till vegetation, terräng och omgivning mm. samt hur angöring, parkering och övrig miljö ska anordnas. Områdets anslutning till Svinningevägen bör ses över. Ytterligare en utfart mot Svinningevägen mitt emot Företagsparken utreds. I bifogade förstudie beskrivs vidare planområdets förutsättningar och planarbetets bedrivande.

Tidigare beredning, källhänvisning och bilagor

Bilaga 1. Förstudie inkl. kartor över planområdets läge och preliminära avgränsning.


Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef


Maria Bengtsson
Planarkitekt

Förstudie för "Detaljplaneläggning för del av Hagby 1:5 och Husby 2:112 m.fl."

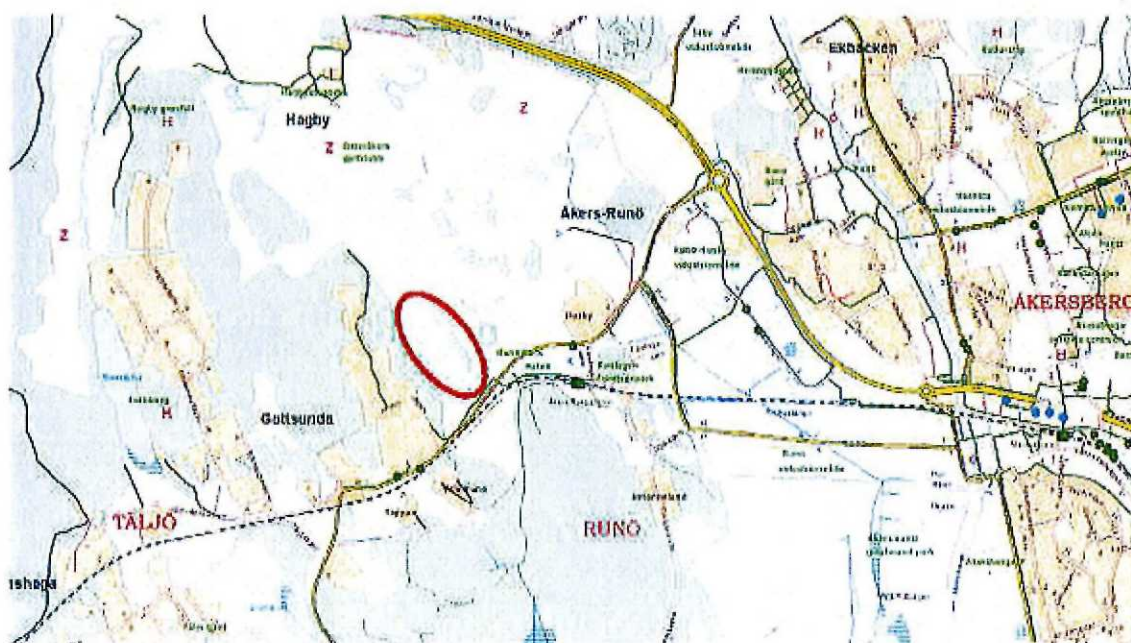
Bakgrund och nulägesbeskrivning

Området är beläget ca 2,5 km väster om Åkersberga centrum, norr om Svinningevägen, mellan Hagbyhöjden och Husbykullen. Det består i dagsläget till största delen av öppna plana gräsytor. Området nås från Svinningevägen via infarten till Hagbyhöjden dvs. Husbyvägen. Området omfattar två delar.

Den ena delen omfattar i huvudsak del av fastigheten Hagby 1:5, tillhörande Österåkers golfklubb och är i dagsläget planlagt för golfändamål. Området har pekats ut som möjligt att planlägga för bostäder och skolverksamhet, inklusive bollplan. Samhällsbyggnadsnämnden gav 2011-06-21 Österåkers golfklubb och Fredsborgsskolan ett positivt planbesked.

Den andra delen berör i huvudsak fastigheten Husby 2:112 tillhörande IBRO Projekt AB. Detta område omfattar åkerholmen i sydöstra delen som i dagsläget är planlagt för bostäder, äldreboende, skola samt handel och kontor men där enbart en förskola har byggts ut. Markägaren har önskemål om planändring för att möjliggöra bostäder även där det i dagsläget är planlagt för handel och kontor dvs. i huvudsak området som är beläget i den södra delen närmast Svinningevägen. Det berör även fastigheterna Husby 3:3, Husby 3:36 och Husby 3:42 tillhörande Österåkers kommun.

Planområdet gränsar till Svinningevägen i söder, till den skogsklädda sluttningen intill Hagbyhöjden i väster, till golfbanan i norr och till öppen åkermark i öster. Söder om Svinningevägen ligger Företagsparken samt Åkers Runö station. Avståndet till stationen är ca 500 m.



Orienteringskarta med planområdets läge markerat med rött

Föreslaget projekt

Exploatörernas önskemål

Österåkers Golf AB tillsammans med Fredsbergsskolan har önskemål om att ändra detaljplanen för att möjliggöra uppförande av bostäder i form av friliggande småhus och radhus samt en skola inkl. fotbollsplan på en del av golfklubbens mark som inte används för golfbaneändamål.

IBRO Projekt AB har önskemål om att ändra detaljplanen för att möjliggöra uppförande av bostäder i form av flerbostadshus på delen närmast Svinningevägen som i dagsläget är planlagt för kontor och handel.



Flygfoto med planområdets preliminära avgränsning markerat med svart

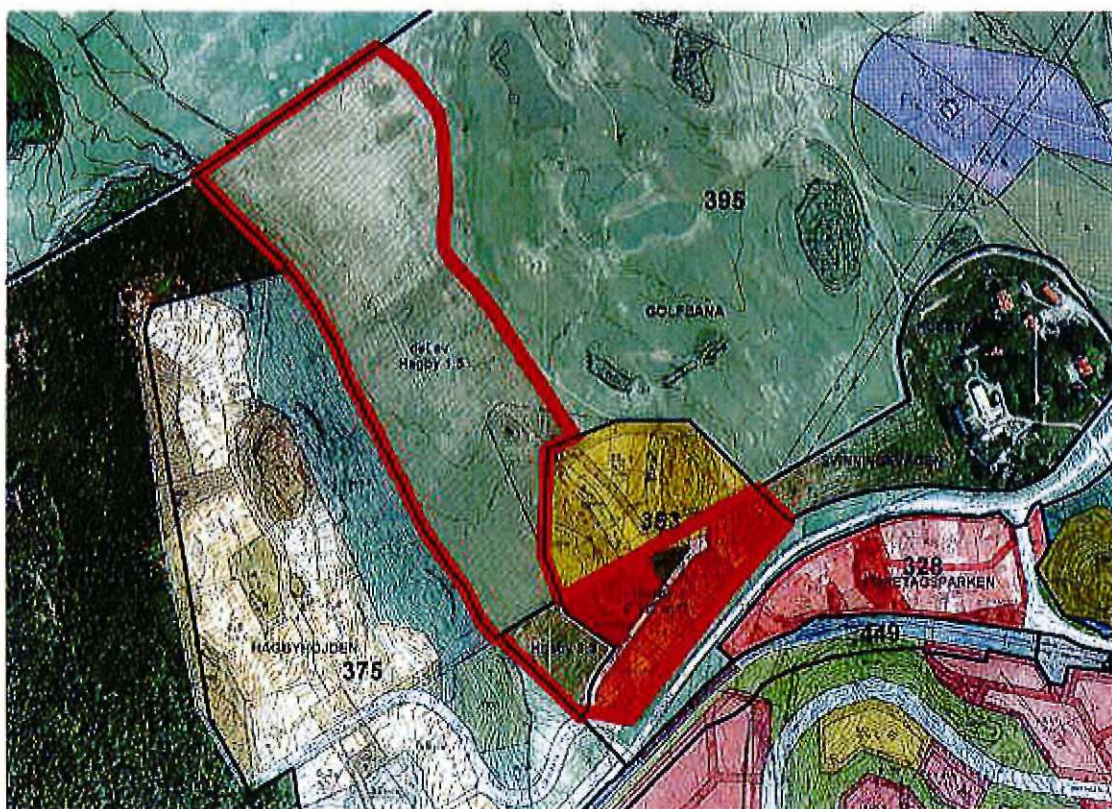
Gällande planer och program

Översiktsplan 2006

Översiktsplanen från 2006, ÖP 2006, anger inga specifika riktlinjer för planområdet men enligt planen bör en bebyggelseutveckling nära kollektivtrafik, service och VA-områden eftersträvas. Området ligger inom den del som redovisas som Åkersberga tätort men utanför det som utpekats som utvecklingsområden. Det gränsar till det utvecklingsområde som kallas Täljö-Gottsunda-Näs. Där anges att huvuddelen av tillkommande bebyggelse bör placeras i centrala Åkersberga och i utvecklingsområdena väster om Åkers kanal. Den förväntade omvandlingen innebär att dessa områden på sikt blir en integrerad del av tätorten. Trädgårdsstadens ideal med en relativt tät och låg bebyggelse nära vatten och grönska ska eftersträvas i områden utanför den direkta kommunkärnan. Området gränsar även till det område som ingår i fördjupad översiktsplan för Täljöviken (FÖP Täljöviken) och som redovisas som ett utvecklingsområde vilket ska detaljpaneläggas och förses med kommunalt VA.

Gällande detaljplan

Hagby 1:5 är sedan tidigare planlagd för golfbana, *detaljplan för utökning av Hagby golfbana*, dpl nr 395, antagen 2004, men i den berörda delen har inga golfhål anlagts. Husby 3:3 är inte planlagd. Åkerholmen i den sydöstra delen är planlagd för bostäder, äldreboende, skola och handel/kontor, *detaljplan för Gottsunda centrum*, dpl nr 353, antagen 1992. En förskola finns, i övrigt är planområdet obebyggt.



Gällande detaljplaner med planrådets preliminära avgränsning markerat med rött

Uppdragets syfte och mål

Syftet är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse samt skola inkl. en allmänt tillgänglig bollplan i ett stationsnära läge. Som ett första steg är målet att upprätta en ny detaljplan.

Resultat

- Detaljplan för bostadsändamål, både i form av småhus och flerfamiljshus, kan möjliggöras i ett läge nära befintlig kollektivtrafik och vid befintligt allmänt vatten- och avlopp.
- En tomt för en skola inkl. idrottshall och bollplan kan möjliggöras.
- En yta för en bollplan/aktivitetsyta som är allmänt tillgänglig reserveras intill den tänkta skolan. Öppna ytor för bollsporter/aktiviteter saknas inom och i närheten av området i dagsläget.
- Genomförandet av planen kan leda till ökad trafik i korsningen Husbyvägen/Svinningevägen, vilket bör utredas i planarbetet.

Preliminär tidplan

- Planarbetet påbörjas under våren 2013 och enligt nuvarande bedömning kan detaljplanen antas hösten 2015 och vinner därefter laga kraft tidigast hösten 2015, förutsatt att planen inte överklagas.
- Området kan därefter byggas ut i etapper i olika delar av området.

Kostnader

- Alla erforderliga utredningar och andra kostnader i samband med planarbetet bekostas av berörda markägare.
- Planavgiften regleras genom planavtal som upprättas mellan markägare och Österåkers kommun efter beslut om planuppdrag.
- Exploateringsavtal tecknas med berörda markägare och godkänns i samband med antagande av detaljplanen.
- Planen kan resultera i ökade kostnader för kommunen för drift och underhåll i och med tillkomst av vissa gator samt ev. ytor för allmän plats, tex. bollplan, med kommunalt huvudmannaskap.

Risker

Riskerna i planprojektet bedöms vara små. Det är dock viktigt att projekten samordnas i största möjliga utsträckning, främst avseende trafiklösningen mot Svinningevägen. Hänsyn måste även tas till fornlämningsområdet.

Förvaltningens slutsatser

Syftet med att ändra/ upprätta nya detaljplaner är att studera förutsättningarna för dels en utveckling med bostadsbebyggelse i form av småhus och skola inkl. bollplan på golfklubbens mark och dels pröva om det är möjligt att planlägga för ytterligare bostäder i form av flerbostadshus inom den del som i dagsläget är planlagt för handel och kontor intill Svinningevägen.



I planarbetet ska prövas hur ev. ny bebyggelse kan placeras och utformas med hänsyn till vegetation, terräng och omgivning mm samt hur angöring, parkering och övrig miljö ska anordnas. Exempel på frågor att utreda är buller och geotekniska förhållanden. Dessutom föreslås solstudier genomföras pga läget intill den skogsklädda höjden på västra sidan. In- och utfarter, boende- och besöksparkering, personalparkeringar samt plats för hämtning och lämning till skola/dagis ska också utredas. Planarbetet ska även utreda hur områdets gestaltning ska regleras i detaljplanen. Planområdets öppna och synliga läge gör det extra viktigt att skapa ett attraktivt område och försöka bibehålla vissa utblickar över de öppna fälten vid golfbanan. Inom området finns även ett fornlämningsområde att ta hänsyn till.

Området som är aktuellt för planändring på Husby 2:112 ligger inom och projektområdet på golfbanan ligger intill befintligt VA-verksamhetsområde. Pumpstationer kan behöva byggas ut. Dagvattenhanteringen måste också utredas då bebyggelsen kan komma att medföra en stor andel hårdgjorda ytor i jämförelse med dagsläget.

Trafiklösningen i korsningen mellan Husbyvägen/Svinningevägen bör ses över vid en utökning av bostadsbebyggelsen samt nybyggnad av skola. Ytterligare en ny korsning med Svinningevägen mitt emot Företagsparken utreds. Idag är det kommunalt huvudmannaskap på Husbyvägen och inom delar av gällande detaljplan (dpl 353). I och med att nya gator med kommunalt huvudmannaskap kan tillkomma kan det komma att medföra ökade kostnader för drift och underhåll av vägar.

Upprättandet av ny detaljplan föreslås hanteras med normalt planförfarande. En behovsbedömning tas fram i det inledande skedet av planarbetet, där behovet av en miljöbedömning utreds.

Förslaget skulle möjliggöra en utbyggnad av bostäder och skola i ett område nära kollektivtrafik och befintlig infrastruktur, vilket ligger i linje med översiktsplanens mål om att eftersträva en bebyggelseutveckling nära kollektivtrafik, service och befintliga VA-områden.


Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef


Maria Bengs
Planarkitekt