

## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Maria Bengs

Datum 2014-04-23

Dnr KS 2013/0343-214

Till kommunstyrelsens arbets

### Planbesked för del av Hagby 1:5

#### Beslutsförslag

##### Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva detaljplan för del av Hagby 1:5 lämnas positivt planbesked, det vill säga att planförfrågan kan prövas i detaljplan
2. Avgiften för planbesked på 17 760 kr utgår enligt plan- och bygglovtaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

#### Bakgrund

Österåkers golf AB har ansökt om planbesked för detaljplan för del av Hagby 1:5. Ansökan avser önskemål om en ny detaljplan för att möjliggöra bl.a utökning av klubbhuset, hotell, idrottsverksamhet och bostäder inom ett område kring befintligt klubbhus.


En annan del av fastigheten Hagby 1:5 har sedan tidigare pekats ut som möjligt att planlägga för bostäder och skolverksamhet, inklusive bollplan. Samhällsbyggnadsnämnden gav i juni 2011 Österåkers golfklubb och Fredsborgsskolan ett positivt planbesked och i maj 2013 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen ett uppdrag att påbörja planläggningen av den sydvästra delen av fastigheten, närmast Hagbyhöjden. Ytterligare en del av Hagby 1:5 har föreslagits planläggas för kommersiell verksamhet. Området ligger närmast Pilstugetomten, vid väg 276. Beslut om uppdrag att planlägga detta område togs i KS 2014-03-31.

#### Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för en utveckling av området kring befintligt klubbhus. Bebyggelsens omfattning behöver prövas i detaljplan bl.a med hänsyn till buller från väg 276, helikopterverksamhet, landskapsbild samt förutsättningarna för allmänt VA. Planuppdrag beräknas inte påbörjas inom de närmaste 5 åren. Avgränsningen av detaljplaneområdet bör utredas närmare i kommande planuppdrag. Detaljplanen föreslås bli hanterad med normalt planförfarande. En behovsbedömning, där behovet av en miljöbedömning utreds, ska tas fram i det inledande skedet av planarbetet. Detaljplanearbetet påbörjas först efter det att Kommunstyrelsen har fattat beslut om planuppdrag. Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning och genomförande av projektet. Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

#### Bilagor

1. Ställningstagande gällande planbesked för del av Hagby 1:5, daterad 2014-04-16



Jan-Olof Friman  
Kommundirektör



Kent Gulberg  
Samhällsbyggnadschef

## Ställningstagande gällande planbesked för del av Hagby 1:5

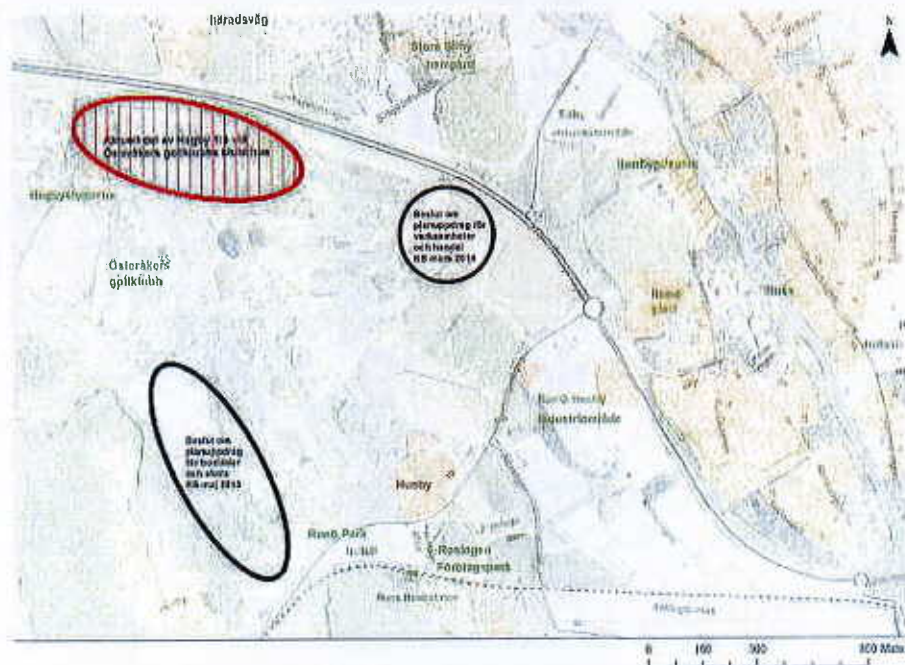
Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planbesked för del av Hagby 1:5. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

### Bakgrund och nulägesbeskrivning

Österåkers golf AB ansöker om planbesked för detaljplan för del av Hagby 1:5. Ansökan avser önskemål om en ny detaljplan för att möjliggöra en utveckling på golfklubbens mark med bl.a utökning av klubbhuset, hotell, bostäder och ev. äldreboende inom ett område kring befintligt klubbhus.

Golfbanan ligger vid infarten till Åkersberga, längs med väg 276. Den byggdes i början av 1990-talet och är i dag en av Sveriges största golfanläggningar med 45 hål fördelat på tre banor med tillhörande träningsområde, klubbhus, maskinhall och parkeringsytor. Klubben är även engagerad i ett golfgymnasium och bedriver både ungdoms- och elitverksamhet. Golfbanan är 25 år och behöver uppdateras och renoveras för att kunna attrahera och konkurrera med andra anläggningar. Både banan och verksamheten föreslås utvecklas.

Exakt avgränsning av det område som avses omfattas av en ny detaljplan är oklar i dagsläget och behöver utredas närmare inför beslut om planuppdrag.



Översiktskarta över aktuell del av Hagby 1:5 markerad med röd skraffering



### Föreslaget projekt

Golfklubben önskar skapa en golf- och sportanläggning, en året-runt-anläggning med tex. gym, tennis, längdskidåkning mm. Även en utökning av klubbhuset, hotell samt bostäder föreslås inom ett område kring befintligt klubbhus.

### Gällande planer

Planområdet är inte utpekade som utvecklingsområde i kommunens översiktsplan från 2006. Översiktsplanen anger inga specifika riktlinjer för området men generellt bör en bebyggelseutveckling nära kollektivtrafik, service och VA-områden eftersträvas. Området ligger inom den del som redovisas som Åkersberga tätort men utanför det som utpekade som utvecklingsområden.

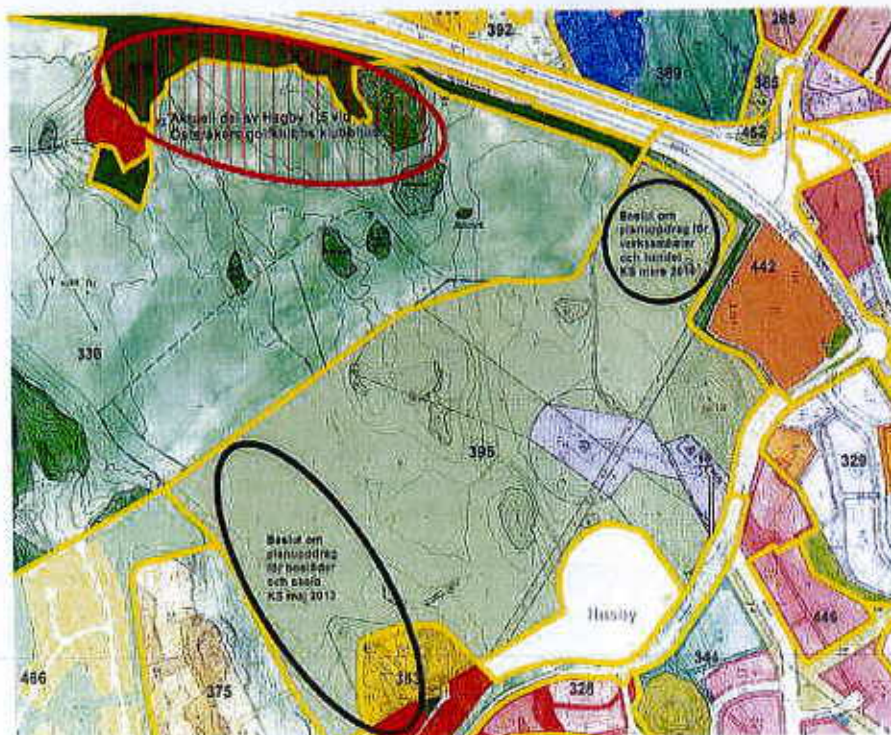
Fastigheten ligger inom område som i översiktsplanen är utpekade som strövområde av kommunalt intresse samt kulturmiljö av regionalt intresse. Enligt ÖP innehåller området även åkerholmar, som är utpekade som ekologiskt känsliga områden (ESKO).

Fastigheten Hagby 1:5 är sedan tidigare planlagd för golfbana och omfattas av tre detaljplaner:

**Dpl nr 336** "Golfbanan vid Hagby", antagen 1988 (genomförandetiden har gått ut)

**Dpl nr 395** "utökning av Hagby golfbana samt Heliporten", antagen 2004 (genomförandetiden slutar 2014-11-24)

**Dpl nr 409** "ändring för del av detaljplan för golfbana vid Hagby", antagen 2006 (genomförandetiden har gått ut)



Karta gällande detaljplaner

En del av Hagby 1:5 har sedan tidigare pekats ut som möjligt att planlägga för bostäder och skolverksamhet, inklusive bollplan. I juni 2011 gav Samhällsbyggnadsnämnden Österåkers golfklubb och Fredsbergsskolan ett positivt planbesked och i maj 2013 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen ett planuppdrag att påbörja planläggningen av den sydvästra delen av fastigheten, närmast Hagbyhöjden.

En annan del av Hagby 1:5 har pekats ut som möjligt att planlägga för kommersiell verksamhet. Området ligger närmast Pilstugetomten, vid väg 276. I mars 2014 fattade KS beslut om att Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för verksamhets/handelsområde väster om Pilstugetomten.

### **Kommunikationer, offentlig och kommersiell service**

#### **Kollektivtrafik**

Busslinje 629 som går mellan Åkersberga och Danderyds sjukhus vid Svinninge trafikerar Svinningevägen. Närmaste busshållplats till golfbanan ligger på Rallarvägen ca 800 m från golfbanans klubbhus.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Området saknar koppling till allmänna gång- och cykelvägar. Gång- och cykeltrafik sker på lokalgatan som leder till klubbhuset. En gång- och cykelväg finns längs med Svinningevägen fram till infarten av golfbanan.

#### **Service**

Området ligger ca 1 km från handelsområdet vid Pilstugetorget. Förskolor, skolor och offentlig service finns inte i närområdet.

### **Teknisk försörjning**

Området ligger intill befintligt VA-verksamhetsområde. Kapaciteten i va-nätet är enligt Roslagsvatten inte tillräcklig för en utbyggnad på golfbanan förrän VA-nätet förstärks. Dagvattenhanteringen måste också utredas då bebyggelsen kan komma att medföra en stor andel hårdgjorda ytor i jämförelse med dagsläget. En kraftledning går parallellt med väg 276.

### **Påverkan på riksintressen och allmänna intressen**

#### **Natur och landskap**

Det är viktigt att bevara det öppna landskapets karaktär. Möjligheten till vidsträckt utblickar över landskapet upplevs som synnerligen värdefull, liksom de omväxlande inslag i landskapsbilden som åkerholmarna och de skogsklädda höjdpartierna utgör.

#### **Helicopters utformning och säkerhetskrav**

I anslutning till fastigheten ligger heliporten. Gällande start- och inflygningssektorer åt nordväst sträcker sig över aktuell fastighet. In- och



utflygningen beror på vindförhållanden och säkerhetskrav efter Luftfartsverkets regler om 15 % hinderfrihet. In- och utflygningsriktningen åt nordväst har justerats för att ligga så långt bort från befintliga bostäder som möjligt. Säkerhetsavstånd erfordras både i höjd- och sidled. Inga hinder (tex vegetation, byggnader eller golfbollar) får tränga igenom de med 8% lutande start- och inflygningsytorna för att helikopterflygplatsen ska bli godkänd av Luftfartsinspektionen. Tex. får inte träd på åkerholmarna som finns inom in- och utflygningszonen överstiga en viss höjd.

### Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för en utveckling av området kring befintligt klubbhus. Inför beslut om planuppdrag ska planområdets avgränsning utredas närmare. Enligt nuvarande bedömning beräknas planarbetet inte påbörjas inom de närmaste 5 åren. Detaljplanearbetet påbörjas först efter det att Kommunstyrelsen har fattat beslut om planuppdrag.

Påverkan på exempelvis allmänna intressen, miljömål och miljö kvalitetsnormer ska utredas vid ett planarbete. En behovsbedömning ska upprättas för att utreda behovet av miljöbedömning av detaljplanen. Vid upprättande av en detaljplan ska lämplig omfattning samt möjliga konsekvenser utredas.

Skisser för området har bifogats ansökan. Vid påbörjat planarbete kommer planförutsättningarna bl.a. lämplig utbredning, utformning och gestaltning att utredas närmare. Bebyggelsens omfattning behöver prövas bl.a med hänsyn till buller från väg 276, helikopterverksamhet, landskapsbild samt förutsättningarna för allmänt VA. Även frågan om huvudmannaskap behöver utredas i planarbetet. Detaljplanen föreslås bli hanterad med normalt planförfarande.

Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning och genomförande, vilka regleras genom planavtal.

  
Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

  
Maria Bengt  
Planarkitekt