

# Förstudierapport för Pilstugetomten Västra etapp 2 (Del av Hagby 1:5)

Projektbeställare	David Lanthén
Projektledare	Amanda Docherty
Datum	2016-06-01
Version	I
Projekt-, ärendenr.	KS 2016/0215

## Innehållsförteckning

1. Bakgrund .....	3
2. Föreslaget projekt .....	3
3. Förutsättningar .....	4
3.1 Nuvarande markanvändning.....	4
3.2 Nationella och regionala intressen .....	4
3.3. Planer och program.....	4
3.4 Natur- och kulturmiljö.....	6
3.5 Kommunikationer .....	6
3.6 Service .....	6
3.7 Teknisk försörjning .....	7
4. Preliminär tidplan.....	7
5. Risker .....	7
6. Förvaltningens slutsatser.....	7

## 1. Bakgrund

Planansökan inkom 2016-05-20 om att vidareutveckla handelsområdet på Pilstugetomten västra. Inga tidigare ställningstaganden finns då beslut om direktuppdrag föreslås. Dock har en första internremiss skickats ut som underlag för denna förstudierapport.

## 2. Föreslaget projekt

Det föreslagna området ligger i direkt anslutning till detaljplanen för Pilstugetomten västra (del av Hagby 1:5), plannummer 480, som vann laga kraft 4 juni 2015. Planen medger handel, lättare industri, kontor samt försäljning av drivmedel. Det föreslagna området i söder, har till syfte att vidareutveckla det befintliga handelsområdet och föreslås medge handels- samt kontorsverksamhet. I sydvästra delen av området föreslås även bostäder.



*Föreslaget planområde markerat i grönt. Gällande detaljplan för Pilstugetomten västra syns i brunt.*

### **3. Förutsättningar**

#### **3.1 Nuvarande markanvändning**

Idag är marken planlagd för golfändamål (gällande plan Hagby golfbana och Heliporten, plannr.395), men verksamheten pågår inte längre på denna del av golfbanan.

#### **3.2 Nationella och regionala intressen**

En landskapsanalys togs fram 2014-07-03 i samband med planarbetet med Pilstugetomten västra. Den belyser historiska aspekter samt de rekreativvärden det öppna landskapet medför och som är utpekade som regionalt intresse. Delar av denna ingår i första etappens plan- och genomförandebeskrivning tillsammans med utdrag ur det gestaltungsprogram som också räknas till detaljplanchandlingarna. Utredningarna fastslog att det öppna landskapet måste bevaras i möjligaste mån samt att handelsområdet utgör det första mötet med Åkersberga när man rör sig österut längs väg 276. Därför är det av största vikt att utformningen av området vad gäller arkitektur och struktur prioriteras. Dessa aspekter av detaljplanen för etapp 1, förutsätts gälla även för den föreslagna, andra etappen.

#### **3.3. Planer och program**

I kommunens översiktsplan, antagen 2006-05-29, är området väster om Åkersberga utpekade som ett utbyggnads- och utvecklingsområde. Det aktuella området på golfbanan redovisas dock i översiktsplanen som tätortsnära rekreativområde/öppet jordbrukslandskap.

Enligt översiktsplanen är det viktigt att det öppna landskapet bibehålls och att framtida markanvändning prövas i detaljplan. Runö gårds norra verksamhetsområde är i översiktsplanen redovisat som arbetsområde och ingår i "Områdesplan över Runö gård" antagen 1982.

Pilstugetomten (detaljplan nr 442) ingår i ”Områdesplan för Runö-Husby infartshandelsområde”.

För områdena väster om området saknas specifik områdesplan, men en arbetsplan har tagits fram av Trafikverket 2008. Arbetsplanen har lett till att projektering inletts för en cirkulationsplats i korsningen av väg 276 och Sockenvägen samt ytterligare, närliggande delar av väg 276. Infarten till det föreslagna området väntas ske från cirkulationsplatsen när den är färdigställd.

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



*Föreslaget planområde markerat i rött.*



### 3.4 Natur- och kulturmiljö

Den framtagna landskapsanalysen belyser rekreationsvärdena i området kring infarten till Åkersberga. I exploateringsområdets närområde återfinns idag flera kulturhistoriska miljöer av regionalt och kommunalt intresse; Stora Stava säteri, Stora Säby med sommarhem.

Det föreslagna området innehåller inga fornlämningar.

### 3.5 Kommunikationer

En ny lokalgata ska projekteras, som ska ansluta till den planerade nya cirkulationen som ingår i detaljplanen för Runö 7:108 (nr 442). Den föreslås bli infart till det föreslagna området. Lokalgatan får dock inte anslutas till väg 276 förrän cirkulationsplatsen är färdig.

Längs med Svinningevägens västra sida finns idag en gång- och cykelväg. Denna gc-väg går idag under väg 276 och fortsätter upp mot Runö Gårds bostadsbebyggelse samt genom Runö Gårds Norra verksamhetsområde mot Sockenvägen. Trottoaren på Rallarvägens norra sida är även knuten till gc-vägen på Svinningevägen genom ett övergångsställe.

Tillgången till kollektivtrafik är relativt god. Närmsta busshållplats är belägen ca 300 meter från det föreslagna området, öster om Pilstugetomtens handelsområde och Roslagsbanans station Åkers Runö ligger inom tio minuters promenadavstånd.

### 3.6 Service

Tillgången till service i närområdet bedöms vara relativt god i och med närheten till Åkers Runö (som är station för Roslagsbanan), busstrafik, Åkersberga centrum samt handelsplatsområdet strax öster om det föreslagna området. Där finns bland annat apotek och livsmedelsförsäljning.

### **3.7 Teknisk försörjning**

Bebyggelsen inom området föreslås anslutas till kommunens allmänna vatten- och avloppssystem. Förutsättningarna för dagvattenhantering för området är goda. Exploateringsområdet ligger precis bredvid golfbanan där dagvattnet kan bli en resurs för bevattning och gestaltning i form av dagvattendammar. Dagvattendammarana som ensam LOD-åtgärd bedöms som tillräcklig för att klara krav på både fördröjning och rening.

Området el-försörjs idag genom E.ON. Elledningar finns längs med väg 276. Området där ledningen passerar området är allmän platsmark. Området ligger idag utanför Åkersbergas fjärrvärmenät.

## **4. Preliminär tidplan**

En detaljplan för det föreslagna området bedöms preliminärt kunna gå till samråd runt årsskiftet 2016-2017, granskning under våren 2017 och antagande under hösten 2017.

## **5. Risker**

Området har använts för golfändamål. Risken för föroreningar bedöms vara liten. Dock har området tidigare använts för jordbruk och jordprover måste tas i det föreslagna området.

## **6. Förvaltningens slutsatser**

Förslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvattnet bedöms

vara goda tack vare befintliga dammar som ligger strax väster om området. Dessa kan användas för infiltrering och fördröjning.

Förslaget bedöms få positiva konsekvenser ur ett socialt perspektiv eftersom det möjliggör att nya arbetstillfällen skapas i ett område beläget ca 2,5 km från Åkersberga centrum och där tillgången till service och kollektivtrafik kan anses vara relativt god.

En detaljplan för området kommer endast omfatta enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att inga kostnader uppkommer för kommunen för anläggande eller drift och underhåll inom det föreslagna området. Kommunen ansvarar dock för utbyggnaden av den nya lokalgatan som planeras i anslutning till området, vilken kommer att förbättra möjligheten att ta sig till området. Exploatören föreslås bidra till de nya in- och utfarter samt den projektering som krävs för anslutning av området till lokalgatan.

Exploatören ansvarar för de kostnader som avser iordningsställande av kvartersmark, inklusive samtliga fastighetsbildningskostnader och anslutningsavgifter för VA, el etc.