

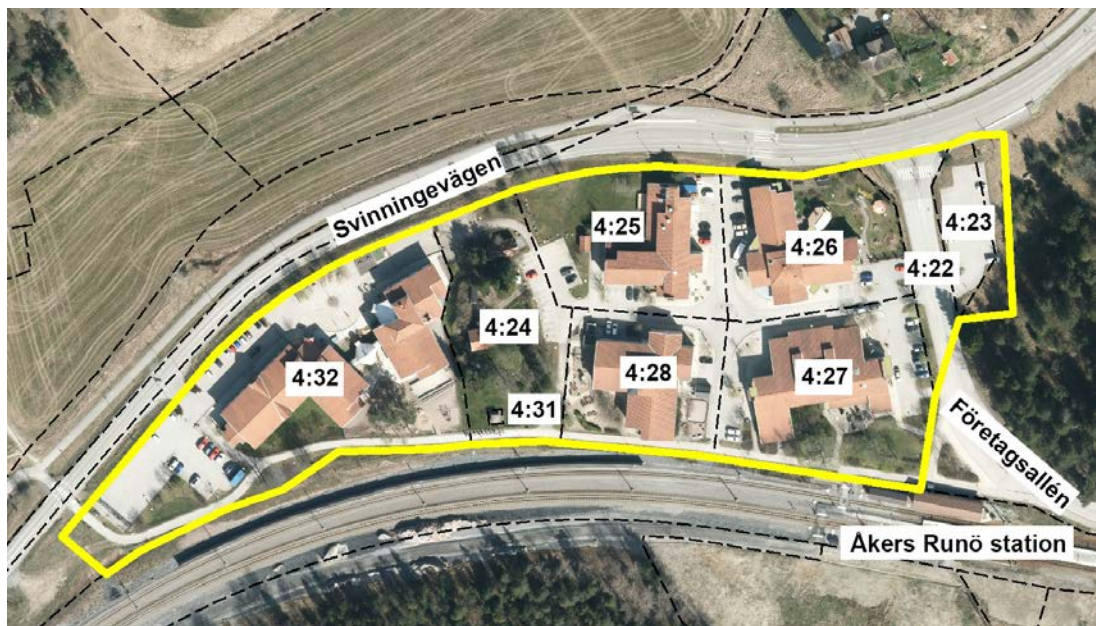
Ställningstagande gällande planbesked för Husby 4:23-28 m. fl.

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning för fastigheterna Husby 4:23-28 m.fl. vid Åkers Runö station, belägna ca 1,5 km väster om centrala Åkersberga. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

Bakgrund och nulägesbeskrivning

Ansökan avser fastigheterna Husby 4:23-28 och 4:31-32 samt del av fastigheten Husby 4:22. Husby 4:23-25, 4:27-28 samt 4:32 ägs av Trottell Förvaltning AB. Husby 4:26 ägs av BRF Runö Park, 4:31 av E.ON Värme Sverige och Husby 4:22 som utgör allmän plats-mark ägs av Österåkers kommun.

Planområdet omfattar ca 2,7 hektar och avgränsas av Svinningevägen i norr och väster, Roslagsbanan i söder och Företagsallén samt fastigheten Husby 4:23 i öster. Planområdet utgörs av den s.k. Roslagens företagspark som består av tvåvåningsbebyggelse från sent 1980- och tidigt 1990-tal. Inom området rymms idag kontorslokaler med blandade verksamheter, en bostadsrättsförening (BRF Runö Park) samt Fredsborgsskolan och Sjöbjörnens förskola. Intill Fredsborgsskolan ligger även en oanvänd villa med tillhörande uthus samt en transformatorstation. Inom fastigheten Husby 4:23 öster om Företagsallén ligger en parkering.



Ortofoto över det aktuella området med fastighetsbeteckningar. Planområdet markerat med gul färg.

BRF Runö Park inkom den 21 oktober 2013 med begäran om planbesked för sin fastighet Husby 4:26, som är planlagd för kontors- och industriändamål men används för bostadsändamål. Inget beslut om planbesked fattades av Kommunstyrelsens arbetsutskott. Fastigheten ingår i denna begäran om planbesked.

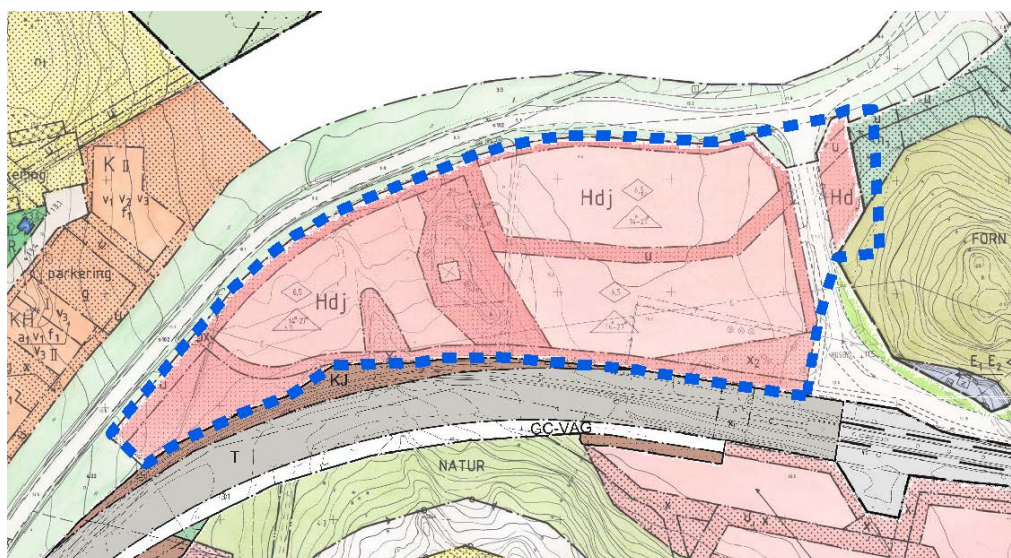
Föreslaget projekt

I det föreslagna projektet har den befintliga bebyggelsen inom planområdet ersatts med huvudsakligen bostadsbebyggelse i en blandning av flerbostadshus och radhus/stadsvillor med inslag av lokaler i bottenplan. Ett kilformat parkstråk i nordsydlig riktning föreslås vid den gamla villan, som bevaras.

I det föreslagna projektet skapas två infarter, en från Svinningevägen i väster och en från Företagsallén i öster. Genom området föreslås en allégata som är körbar på de gäendes villkor.

Gällande planer

Planområdet ligger inom detaljplan för Roslagens företagspark etapp 1 (dpl 328) som vann laga kraft 1987. Planen medger kvartersmark för kontors- och industriändamål samt allmän plats (gata). En liten del av det föreslagna planområdets östra del ingår i detaljplan för Roslagens företagspark etapp 2 (dpl 344) från 1990 där den aktuella marken är planlagd som kvartersmark för motionsanläggning samt allmän plats (fornlämning). Båda detaljplanerna har kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark och genomförandetiden har löpt ut.



Gällande detaljplaner med planområdet markerat med blå ram

I kommunens gällande översiktsplan ingår området i utvecklingsområdet för centrala Åkersberga. Ingen specifik beskrivning finns för området, men inom utvecklingsområdet bedöms det lämpligt med en tätare bebyggelseutveckling. I förslaget till ny översiktsplan som var på samråd i mars-maj 2017 pekades området ut som lokal knutpunkt vilket innebär att området ska ha ett serviceutbud, tätare bebyggelse än omgivningen och utgöra en viktig mötesplats i området. Bebyggelseformen föreslås vara ”tät med mix”, vilket innebär en blandning av flerbostadshus och småhus med högre täthet närmast knutpunkten. I den s.k. Sverigeförhandlingen som blev klar våren 2017 är området runt Åkers Runö utpekad som utvecklingsområde för ny bostadsbebyggelse. Totalt åtar sig kommunen att bygga ca 7 000 bostäder i stationsnära lägen längs Roslagsbanan.

Planområdet ingår även i den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken från 2006. I denna är planområdet utpekad som verksamhetsområde men med möjlighet att inrymma bostäder för att skapa ett mer blandat och variationsrikt område.

Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget i direkt anslutning till Roslagsbanan och Åkers Runö station som trafikeras av tåg på sträckan Stockholms östra – Österskär. Stationen trafikeras även av buss mellan Åkersberga station – Kulla vägskäl. Åkersberga centrum med offentlig och kommersiell service är beläget ca 1,5 km öster om planområdet.

Fredsbergsskolans låg- och mellanstadium samt förskoleverksamhet finns idag inrymd inom fastigheten Husby 4:32. Skolverksamheten har tidsbegränsat bygglov och avses i framtiden flytta. En privat förskola med tidsbegränsat bygglov är belägen inom Husby 4:28, även denna ska flytta.

Riksintressen, allmänna intressen och miljökvalitetsnormer

Planområdet gränsar till Roslagsbanan, som utgör ett riksintresse för järnväg. Mot norr, öster och väster gränsar planområdet till området Husby-Johannelund, som är utpekad som kulturmiljö av kommunalt intresse. I kommunens kulturmiljöprogram beskrivs bl.a. att Husby, beläget direkt norr om planområdet, är den bäst bevarade bybildningen på fastlandet i Österåkers kommun med välbevarade mangårdsbyggnader och uthus. Bebyggelsen är belägen på en kulle och består av tre gårdar byggda under olika tidsperioder och har förhistoriska anor.

Inom fastigheten Husby 4:24 finns två fornlämningar i form av gravhögar från brons/järnålder varav den ena är undersökt och borttagen. Direkt öster om planområdet ligger en skogsbeklädd kulle med ett större gravfält.

En behovsbedömning ska upprättas för området i detaljplaneskedet för att utreda behovet av miljöbedömning.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom det allmänna VA-verksamhetsområdet. VA-kapaciteten i de västra delarna av Åkersberga är dock i dagsläget begränsad och en utbyggnad av VA-infrastrukturen är nödvändig för kommande exploateringar. Fastigheterna är även anslutna till el-, data-, tele- och fjärrvärmenätet.

Hälsa och säkerhet

Planområdet är beläget mellan Svinningevägen och Roslagsbanan. I en översiktlig trafikbullerutredning från 2011 anges att de ekvivalenta bullernivåerna närmast Svinningevägen och Roslagsbanan ligger inom intervallet 60-65 dB(A) med lägre bullernivåer längre in i planområdet.

Inom tre av fastigheterna inom planområdet har verkstads- och tryckproduktion pågått vilket innebär en risk för föroreningar i marken.

Delar av planområdet och den befintliga bebyggelsen ligger inom det rekommenderade skyddsavståndet på 25 m från Roslagsbanans spårmit.

Enligt den kommunövergripande skyfallskartering som togs fram 2016 så löper delar av planområdet risk för vattenstånd på upp till 0,5 m vid 100-årsregn.

Förvaltningens slutsatser

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 5 § ska det i planbeskedet framgå om kommunen avser inleda en planläggning och isåfall bedöma när så kan ske. Om kommunen inte tänker inleda en planläggning ska skälen till detta anges.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för en stadsmässig utveckling med bostäder och service inom fastigheterna Husby 4:23-28, 4:31-32 och del av 4:22. Planområdet är beläget i direkt anslutning till Åkers Runö station och är ett av de områden som av kommunen är utpekade i Sverigeförhandlingen som syftar till att möjliggöra ny utveckling av bebyggelse i kollektivtrafiknära läge. I samrådsförslaget till ny översiktsplan är Åkers Runö utpekade som lokal knutpunkt där en tätare bebyggelseutveckling bedöms vara lämplig. Vad gäller bebyggelsens omfattning, skala, placering och utformning är det inte något som tas ställning till i planbeskedet utan studeras i kommande detaljplanearbete.

Innan detaljplanearbetet kan påbörjas avses ett program upprättas för Åkers Runö och intilliggande områden. Detta för att skapa en sammanhängande och effektiv markanvändning och utreda förutsättningarna i området ur ett större perspektiv. Enligt nuvarande bedömning kan arbetet med ett program påbörjas omkring 2022 med godkännande omkring 2024. Denna tidsangivelse kan förskjutas med hänsyn till ovan beskrivet program för hela området. Detaljplanen föreslås bli hanterad med utökad förfarande. Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning.

Frågor som behöver utredas i kommande planarbete är bl.a. buller, risk och säkerhet, markföroreningar samt bebyggelsens påverkan på kulturmiljön. Hanteringen av dagvatten inom området behöver studeras vidare, i synnerhet då delar av planområdet är beläget inom riskzon för översvämning vid skyfall.

Teknisk infrastruktur finns redan utbyggd inom planområdet, dock är VA-kapaciteteten i de västra delarna av Åkersberga i dagsläget begränsad och en utbyggnad av denna krävs för att möjliggöra större exploateringar i framtiden.

Maria Bengs
Planchef

Alexander Larsson
Planarkitekt