

## Ställningstagande gällande planbesked för Husby 4:33, 4:36 samt del av Husby 4:3, 4:15 och Husby S:1

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning för Husby 4:33, Husby 4:36 samt del av Husby 4:3, Husby 4:15 och samfälligheten Husby s:1. Detta område är beläget strax söder om Åkers Runö station. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

### Bakgrund och nulägesbeskrivning

Ansökan avser ett område som sedan tidigare är detaljplanlagt till i huvudsak småindustri, kontor och handel. Denna del av detaljplanen har ännu inte blivit genomförd. Ägare till fastigheterna Husby 4:3, 4:15 och 4:36 är Österåkers kommun och ägare till fastigheten Husby 4:33 är Jm AB.



Området är angivet i den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken som ett utbyggnadsområde och angränsar till kanalstaden och det påbörjade planarbetet för västra delen av kanalstaden.

I eller angränsande till området finns två bebyggda fastigheter. Den ena är en mindre fastighet som enligt gällande detaljplan får nyttjas som kulturresevat och det andra är en fastighet som får nyttjas som kontor, småindustri och handel. Läs mer under gällande planer.

Området är relativt platt men omgärdas av en kuperad terräng. Marken består till största delen av lera med inslag av morän.

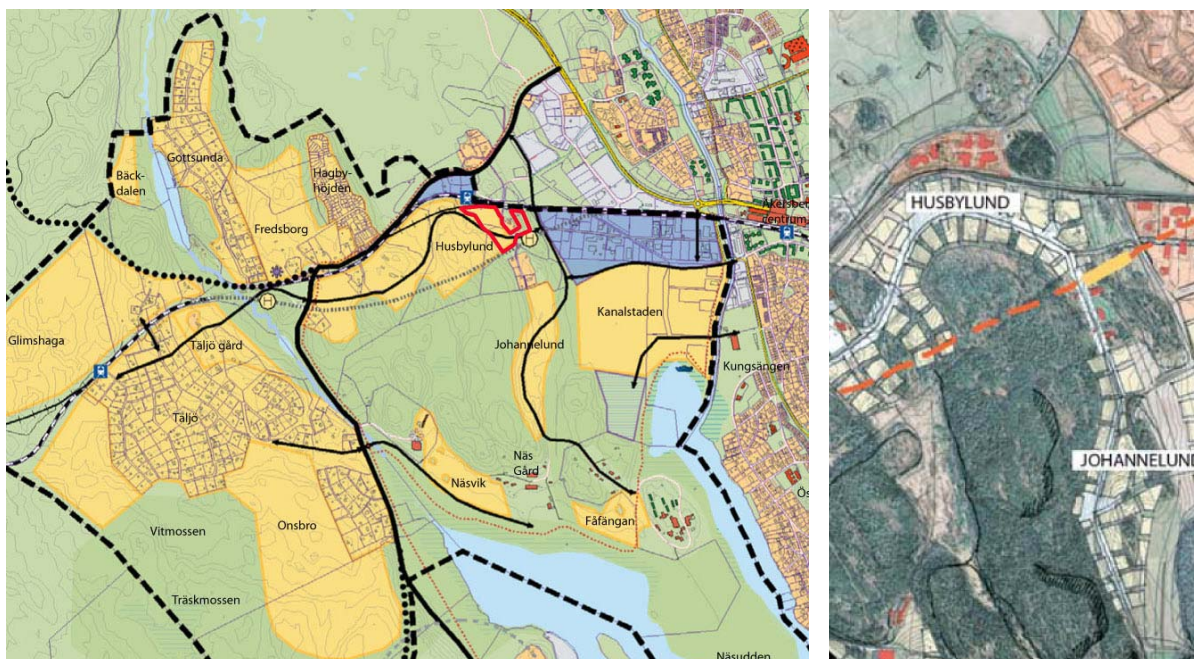
### Föreslaget projekt

Ansökan avser främst en bebyggelse av bostäder. Med hänsyn till det stationsnära läget till Åkers Runö station bör ett planförslag innehålla blandad bebyggelse i enlighet med det beskrivna området för Husbylund i den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken.



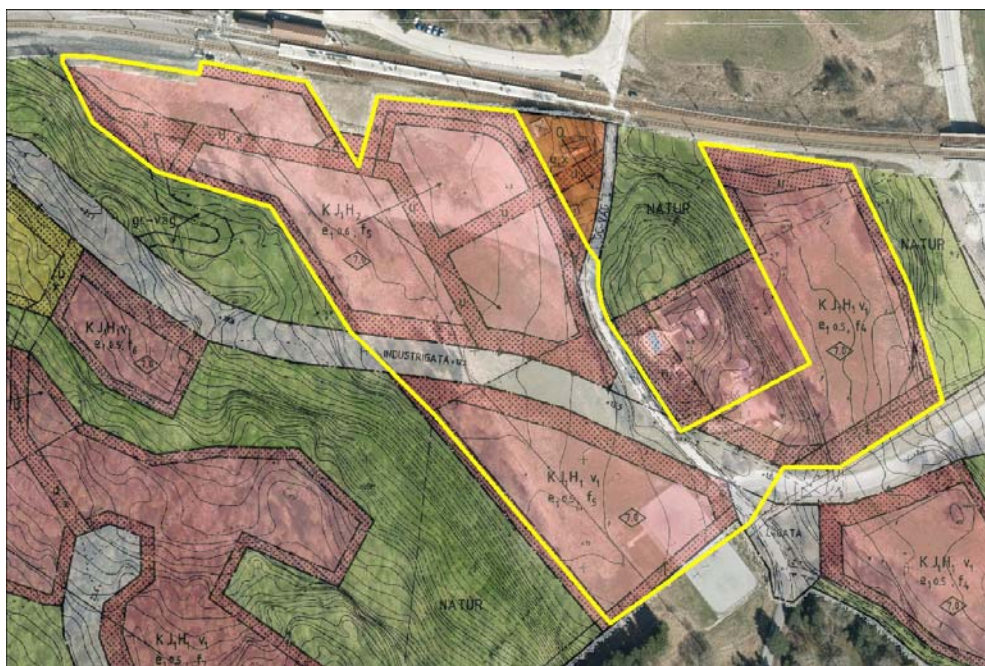
### Gällande planer

I gällande översiktsplan hänvisas området till en fördjupad översiktsplan för Täljöviken. I den fördjupade översiktsplanen står följande beskrivet för aktuellt område av Husbylund: ”Området har ett centralt läge i Täljöviksområdet, ligger nära kollektivtrafik och har goda vägförbindelser. Det finns ett fåtal bebyggda fastigheter inom området t.ex. Villa Runö, Tjappan m.fl.” För området Husbylund avser kommunen att upprätta ett program inför en planläggning av detta område.



Kartor hämtade ur den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken.

För området finns en gällande detaljplan laga kraftvunnen 1990-05-29 (dpl 344). Markanvändningen för detta område är inom kvartersmark kontor, småindustri och handel. En mindre fastighet strax intill området är planlagd som ett kulturresevat.



### Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Området ligger direkt ansluten till Åkers Runö station. Det finns en skola/förskola i närområdet och ett par kontorsverksamheter. I övrigt finns det ingen kommersiell eller kommunal service.

### **Riksintressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer**

Det fanns två registrerade kulturhistoriska lämningar i områdets nordöstra del som numera har utgått, Österåker 326:1 samt Österåker 326:2. I övrigt finns inga riksintressen inom området. Planlagt kulturreservat i gällande detaljplan är en kulturmiljö som behöver utredas vid ett upprättande av förslag till detaljplan.

Inom området finns inga kända naturvärden

### **Teknisk försörjning**

Det finns el och tele i området. Det finns även ledningar med fjärrvärme samt vatten och avlopp i närområdet. I samband med en exploatering av Husbylund och Kanalstaden avses en större utbyggnad av dessa tekniska försörjningar.

### **Hälsa och säkerhet**

Enligt en äldre översiktlig bullerutredning över Åkersberga uppgick bullernivåer i planområdet till en nivå på 45-50 dB(A). Närmast Roslagsbanan uppnås 55 dB(A). Därefter har Roslagsbanan byggts om varav en ny utredning behöver göras som även beräknar maximala ljudnivåerna. Från Roslagsbanan finns det också ett riskavstånd på 25 meter.

Inom området finns ingen känd förekomst av förorenad mark. Det kommer dock att behövas en markundersökning närmast spåret. På fastigheten Husby 4:7 har det tidigare funnits en byggnad med okänd användning, antagligen en transformatorstation. Enligt en skyfallskartering över Åkersberga riskerar delen närmast Åkers Runö station översvämning i samband med skyfall.

### **Förvaltningens slutsatser**

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för Husby 4:33, 4:36 samt del av Husby 4:3, 4:15 och Husby S:1. Innan detaljplan kan påbörjas avses att ett program upprättas för hela Husbylund och/eller området kring Åkers Runö station. Detta för att skapa en sammanhängande och effektiv markanvändning.

Enligt nuvarande bedömning kan en detaljplan påbörjas tidigast under 2020 och planen kan tidigast antas 2022. Denna tidsangivelse kan förskjutas med hänsyn till ovan beskrivet program för hela området. Detaljplanen föreslås bli hanterad med ett standardförfarande.

Med hänsyn till det stationsnära läget bör ett planförslag innehålla blandad bebyggelse i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken. Fastigheten Husby 4:36 är planlagd som kvartermark men i den fördjupade översiktsplanen delvis redovisad som grönstråk. Vid ett programarbete behöver det göras en avgränsning mellan bebyggelsens och grönstråkets utbredning.

Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning.