

Ställningstagande gällande planbesked för Husby 3:35

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning av Husby 3:35. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet. Figur 1 visar området som planbeskedet behandlar.



Figur 1. Orienteringskarta. Husby 3:35 markerad med röd färg.

Bakgrund och nulägesbeskrivning

Fastigheten Husby 3:35 är belägen längs med Svinningevägen, cirka 200 meter från Åkers Runö station och cirka 2 km väster om Åkersberga centrum. Cirka 300 meter från fastigheten ligger en heliporter. Fastigheten är drygt 1,5 ha stor. Fastigheten ägs av Stockholms läns landsting.

Föreslaget projekt

Ansökan avser planläggning av Husby 3:35 för bostäder i form av flerbostadshus. I inskickat förslag redovisas flerbostadshus i 2-4 våningar.

Gällande planer

Översiktsplanen

I kommunens översiktsplan från 2018 ingår fastigheten Husby 3:35 i ett utredningsområde. Detta innebär enligt översiktsplanen, område där förutsättningar för ändrad markanvändning behöver utredas vidare. Dessutom angränsar fastigheten till område där bebyggelse tät med mix föreslås. Se figur 2. Fastigheten ligger norr om Åkers Runö. Vilket är ett prioriterat utvecklingsområde i och med sitt goda strategiska läge. Området föreslås utvecklas genom ett effektivt markutnyttjande med en blandning av bostäder och verksamheter.

På kort sikt ska de centrala delarna av Åkersberga och områdena kring Roslagsbanans stationer Täljö och Åkers Runö prioriteras för planläggning och utbyggnad (prio 1 i översiktsplanen). Detta i enlighet med Översiktsplanen men även kommunens åtagande till Sverigeförhandlingen, där Åkers Runö ska växa med cirka 2300 bostäder fram till 2035.

Inom Husby 3:35 ligger även Husbykullen. Enligt kommunens kulturmiljöprogram är Husbykullen den bäst bevarade bybildningen på fastlandet i kommunen. Byn har förhistoriska anor. Husbykullen består idag bl.a. av tre gamla gårdar och bebyggelsen innehåller välbevarade mangårdsbyggnader, ekonomibyggnader och uthus och det öppna landskapet runt omkring är viktigt för upplevelsen av den gamla jordbruksbyn. Inom Husbykullen finns även ett flertal fornlämningar.



Figur 2. Översiktsplanens förslagna bebyggelseutveckling på och vid fastigheten (ungefärlig avgränsning i rött). Den rosa färgen avser utredningsområde och den orangea avser bebyggelse tät med mix.

Pågående och gällande detaljplaner

Ingen gällande detaljplan finns idag för Husby 3:35. Närmaste gällande detaljplan, *Utökning av Hagby golfbana och heliporten* (laga kraft 2004-11-24), är belägen direkt norr om fastigheten. Väster om fastigheten pågår det dock planläggning för bostäder, verksamheter och service (Hagby äng och kulle). Cirka 100 meter söder om fastigheten ligger området för stadsplanen *Roslagens företagspark etapp 1* (laga kraft 1987-12-10). Den del av planen som är belägen närmst Husby 3:35 är planlagd för kontor- och industriändamål. Det finns dock ett beslut om positivt planbesked för bostäder vid samma område.

Planprogram

Fastigheten Husby 3:35 ingår i programmet för *ändring och utökning av detaljplan för Hagby golfbana, Heliporten, Husbykullen samt området kring Pilstugetomten* (godkändes av kommunfullmäktige 2003). I denna föreslås att den befintliga välbevarade gamla bebyggelsen bevaras och skyddas i detaljplan. Vidare står det i programmet att för att förstärka Husbykullens bymiljö bör en prövning göras om det är möjligt att komplettera den befintliga bebyggelsen med bostadsbebyggelse i liten skala. Den eventuella utbyggnaden ska dock ta stor hänsyn till både det omgivande landskapets karaktär och till den småskaliga bybildningen som finns idag. Tillkommande bebyggelse bör koncentreras främst till den västra sidan av kullen för att bl a minimera risken för störningar från Heliporten. Marken runt omkring kullen bibehålls öppen, vilket förstärker kullens karaktär mot det för övrigt öppna landskapet.

Fastigheten angränsar även till fördjupade översiktsplansområdet för Täljöviken, FÖP:en syftar till att ge en samlad bild av förutsättningarna för en utbyggnad av tätorten västerut samt att redovisa konsekvenserna av detta. Förslaget är att Täljöviken blir en ny stadsdel vid Åkersbergas front mot havet, knutet till både centrum, kanalen och attraktiva naturområden. Förslaget bygger på en vision om småstad, trädgårdsstad och villastad.

Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Närmsta station är Åkers Runö station som ligger cirka 200 meter från planområdet, där trafikerar sträckor både med buss och med Roslagsbanan till och från Åkersberga, Österskär, Kulla vägskäl och Stockholms östra. Cirka 700 meter från fastigheten, längst med Svinningevägen finns även busshållplatser lokaliserade som streckar Åkersberga station och Kulla vägskäl.

Cirka 700 meter från fastigheten ligger handelsområdet Pilstugetomten och cirka 2 km från Åkersberga centrum, som innehåller en blandning av offentlig och kommersiell service.

Inom närområdet finns det förutsättningar för skolverksamhet både befintlig och framtida. Fredsborgskolan är under uppförande och ligger cirka 1 km från fastigheten, denna ska inrymma både en förskola och grundskola. Även två förskolor föreslås i planläggningen för Hagby äng och kulle. Även en planläggning som möjliggör förskola pågår på fastigheten Täljö 2:8, cirka 1,5 km från fastigheten. Skärgårdsgymnasiet ligger cirka 400 meter från fastigheten.

En åtgärdsvalsstudie har tagits fram av trafikverket, en av de föreslagna åtgärderna är att väg 276 och Svinningevägen ska avlastas med en ny väg - Långhundravägen. Den föreslagna vägen skulle i så fall bli den nya angöringen för trafik till Kanalstaden, Täljö-Gottsunda och Åkers Runö. Det skulle i sin tur innebära att Svinningevägens karaktär på sikt kan förändras till en mer stadsmässig gata med lägre hastigheter och integrerade trafikslag. Även kommunens översiktsplan föreslår att Svinningevägen går mot en mer stadsmässig gata.

Vid eventuell planläggning bör antalet nya in- och utfarter mot Svinningevägen begränsas och helst samordnas i väster med gatan inom detaljplanen Hagby äng och kulle och andra befintliga in- och utfarter. In- och utfart i områdets östra del bör ej planeras i kurva eller rakt mot befintlig busshållplats och övergångsställe.

Riksintressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer

Husby 3:35 berör inga riksintressen, men är belägen cirka 200 meter från Roslagsbannan vilket är ett riksintresse för järnväg.

Fastigheten ligger inom ett kommunalt kulturmiljöområde, Husby-Johannelund. Husbykullens bystruktur med tillhörande åkerlandskap gör området till Österåkers bäst bevarade bymiljö på fastlandet.

Dagvattnet mynnar via Österåkers golfklubbs dammar och slutligen i Tunafjärren via krandike Runö-Husby, varmed MKN inte får påverkas i slutrecipienten. Möjligheter till infiltration är begränsade på grund av lerig mark. Vid eventuell planläggning behöver dagvattenhanteringen utredas.

Natur och rekreation

Inom området finns det inga kända naturvärden. Det är äldre odlingsmark inom fastigheten. Marken består i huvudsak av lera. Norr om fastigheten ligger en golfbana tillhörande Österåkers golfklubb.

Delar av Husby 3:35 ligger på jordbruksmark, i enlighet med Miljöbalken får jordbruksmark endast exploateras vid särskilda skäl. Exempelvis vid bedömning av jordbruksmarkens brukningsvärde. Vidare kan även bebyggelse på denna plats anses vara ett väsentligt samhällsintresse då det bl.a. går att koppla till Sverigeförhandlingen och åtagandet att bygga cirka 2300 bostäder i Åkers Runö området. Detta får undersökas vidare i ett eventuellt framtida planarbete.

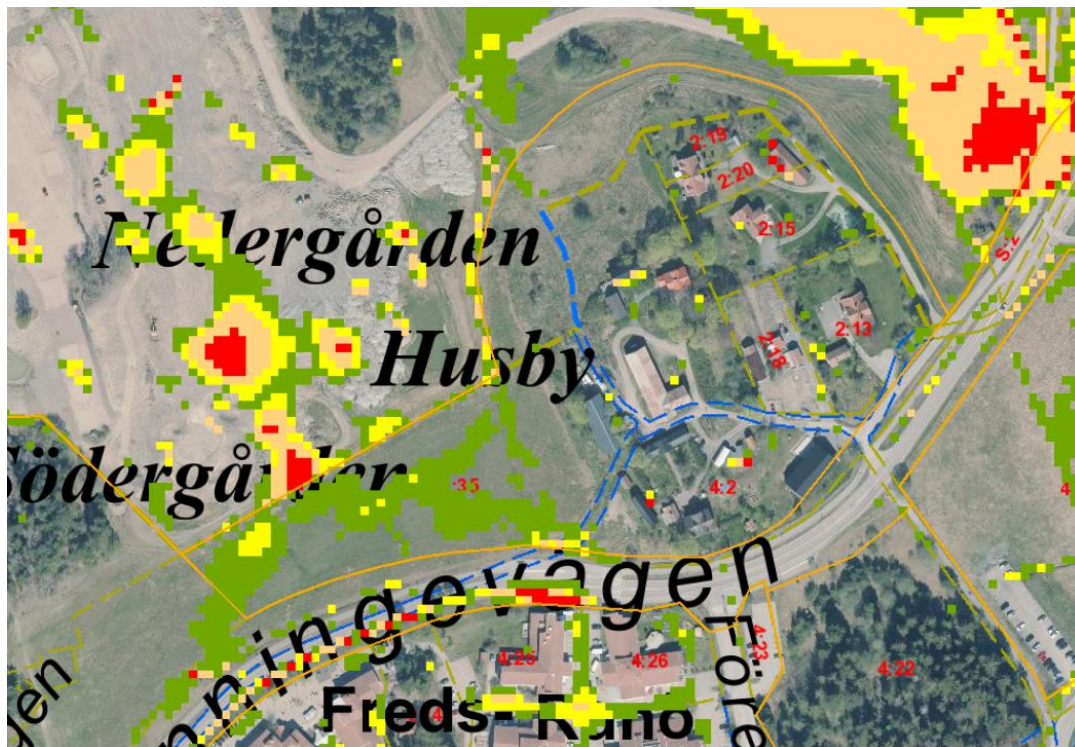
Utemiljö

I dagsläget finns ingen lekplats i närheten av fastigheten. Avstånd till närmast planerade lekplats är i Hagby äng och kulle cirka 400 meter från fastigheten. Behovet kommer framöver vara stort av lekytor och park vid utvecklingen av Åkers Runö.

Cirka 300 meter från fastigheten finns en antagen detaljplan för en multihall. Multihallen är tänkt att rymma olika typer av idrottsytor däribland lokaler för bollsport, friidrott och pingis, samt även ytor för socialt umgänge såsom exempelvis ett café.

Vattenområden

Fastigheten berörs något av risk för översvämning vid 100-års regn (0,1-0,2 meter), se figur 3. Området ligger inom båtadsområdet för markavvattningsföretaget Nedre Runö-Husby.



Figur 3. 100-års regn inom området.

Teknisk försörjning

Fastigheten är belägen utanför kommunens VA-verksamhetsområde. Innan ytterligare planläggning väster om Åkersberga centrum blir av måste kapaciteten på spillvattensystemet genom Åkersberga säkerställas. Planen har varit att dra en överföringsledning via Västra kanalstaden och eventuellt Näsängen mot den nya reningsverkslösningen. Ingen ytterligare belastning på spillvattensystemet kan tillföras innan detta är säkerställt. Vidare så behöver denna del samplaneras med utvecklingen av hela Åkers Runö och fortsatt utveckling av Pilstugetomten så att infrastrukturen även för VA ska fungera på därefter kommande etapper.

Hälsa och säkerhet

Risk för trafikbuller från Svinningsvägen som är belägen längs med fastigheten. Vid eventuell kommande planläggning behöver bullerhanteringen belysas.

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 så ska skälen till detta anges.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom detaljpaneläggning pröva lämplig markanvändning fastigheten Husby 3:35. Förvaltningen ställer sig dock tveksam till att pröva detaljplan för bostadsbebyggelse på den del som ligger på Husbykullen. Förvaltningen gör

bedömningen att planläggning inte avses påbörjas förrän man utrett och studerat förutsättningarna för områdets utveckling som helhet för att få en effektiv markanvändning och långsiktigt hållbar utveckling samt en sammanhängande struktur som hänger ihop med hela den framtida utvecklingen av området kring Åkers Runö. Innan detaljplaneläggning påbörjas måste därför ett antal övergripande utredningar utföras. Detta för att hantera frågor i ett större perspektiv och få ett helhetsgrepp i frågor som berör markanvändningen, osv. Innan ytterligare planläggning väster om Åkersberga centrum blir av måste kapaciteten på spillvattensystemet genom Åkersberga säkerställas. Ingen ytterligare belastning på spillvattensystemet kan tillföras innan detta är säkerställt. Vidare så behöver denna del samplaneras med utvecklingen av hela Pilstugetomten och Åkers Runö så att infrastrukturen även för VA ska fungera på därefter kommande etapper.

Vad gäller bebyggelsens omfattning, skala, placering och utformning är det inte något som tas ställning till i planbeskedet utan studeras i kommande detaljplanearbete. Frågor som behöver utredas i kommande planarbete är bl.a. buller i relation till Svinningevägen och heliporten, översvämningrisk, geoteknik, markföroreningar, trafikangöring, behov av parker/lekplats, bebyggelsens påverkan på kulturmiljön och jordbruksmarkens brukningsvärde. Även hanteringen av dagvatten inom området behöver även studeras vidare i framtida arbete, möjligheter till infiltration är begränsade på grund av lerig mark.

Enligt nuvarande bedömning kan en detaljplan påbörjas tidigast under 2024 och antas 2026. Denna tidsangivelse kan förskjutas med hänsyn till behovet av att först studera områdets utveckling som helhet samt behovet av VA- kapacitet.

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

Maria Bengs
Planchef

Sara Larsson
Planarkitekt