


Förstudierapport för ”Del av Husby 4:22 m.fl.”



Projektbeställare	David Lanthén
Projektledare (dp)	Sofia Holmgren
• Datum	2016-03-15
Version	I
Ärendenr.	KS 2016/0167

Innehållsförteckning

1. Bakgrund	3
1.1 Tidigare ställningstaganden	3
2. Föreslaget projekt	4
3. Förutsättningar	5
3.1 Nuvarande markanvändning.....	5
3.2 Nationella och regionala intressen	6
3.3. Planer och program.....	6
3.4 Natur- och kulturmiljö.....	7
3.5 Kommunikationer	8
3.6 Service	8
3.7 Teknisk försörjning	8
4. Projektets syfte och mål.....	9
5. Preliminär tidplan och kostnader.....	9
6. Risker	9
7. Förvaltningens slutsatser.....	10

I. Bakgrund

Denna förstudie utgör en bilaga till tjänsteutlåtande för uppdrag att upprätta detaljplan för del av Husby 4:22 m.fl. Förstudien avser ett område beläget mellan Näsivägen och Svinningevägen, nordväst om centrala Åkersberga, se figur 1. Förstudien syftar främst till att beskriva planprojektets förutsättningar och aktuella genomförandefrågor.

Bakgrunden till detaljplanen är kommunens behov av olika typer av idrottsytor.



Figur 1. Planområdets läge i förhållande till centrala Åkersberga.

I.1 Tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsen tog den 28 september 2015 beslut om att utreda förutsättningar för att anlägga en multihall och rackethall (KS §11:17). Utredningen visade att det inom aktuellt planområde endast går att rymma en utav nämnda hallar och planuppdraget avser multihallen.

2. Föreslaget projekt

I ny detaljplan föreslås förutsättningar för en multihall inom planområdet att utredas. Marken är idag outnyttjad och större delen ägs av Österåkers kommun. Multihallen skulle bli strategiskt placerad nära Roslagsbanan och väg 276 som utgör den främsta in- och utfarten till Åkersberga. Multihallen kommer, som namnet antyder, att rymma olika idrottsverksamheter exempelvis basketplan, gymnastiklokaler, pingissalar, gym, café m.m.

Under planarbetet föreslås även behovet av infartsparkeringar i området utredas. Sedan ortofotot i figur 2 togs har en infartsparkering, bestående av drygt 50 st parkeringar, anlagts inom området.

Arbetet med att ta fram en detaljplan utgör ett delprojekt i det, inom kommunen, större projektet att anordna en multihall.



Figur 2. Inzoomad karta över ungefärligt planområde.

3. Förutsättningar

3.1 Nuvarande markanvändning

Övergripande del av marken inom planområdet är idag outnyttjad. Fastigheterna Husby 4:22 och 4:29 ägs av kommunen men är utarrenderade till Bröderna Sjöström HB för jordbruk. Uppsägningstiden för arrendet är åtta månader, om marken ska användas till annat ändamål än jordbruk har kommunen rätt att återta arrendestället före arrendetidens utgång. Kommunen ska underrätta arrendatorn senast tre månader före återtagandet.

I den västra delen av planområdet anlades hösten 2014 en infartsparkering med drygt 50 st platser. Kommunen har ett avtal med SL angående parkeringen där marken är upplåten med en nyttjanderätt på 25 år, avtalet kan dock sägas upp med ett års varsel. Om kommunen säger upp avtalet skall kommunen återbetala restvärdet av SL:s gjorda investeringar.

På den västra sidan om Näsvägen ligger ett krondike som tillhör markavvattningsföretaget Nedre Runö-Husby. På ömse sidor om diket gäller ett arbetsområde på 10 meter från diket mitt.



Figur 3. Marken inom planområdet består av öppna ytor och en infartsparkering.

3.2 Nationella och regionala intressen

Till väster om planområdet och på motstående sida om Svinningevägen finns kända fornlämningar vilka presenteras mer under avsnitt 3.4.

Direkt söder om planområdet sträcker sig Roslagsbanan vilken sedan år 2010 är klassad som ett riksintresse. Detta innebär att järnvägen skyddas mot åtgärder som kan försvåra dess nyttjande.

3.3 Planer och program



Figur 4. Gällande detaljplan från 1990.

Aktuellt område omfattas av detaljplanen *Roslagens företagspark, etapp 2* vilken vann laga kraft 1990. Den norra delen av Husby 4:22 (grönt område) är planlagd för motionsanläggningar med en högsta byggnadshöjd på tre meter och största byggnadsarea på 100 m². Enligt planbeskrivningen är marken avsedd för

motionsanläggningar utomhus såsom tennisbanor, bollplaner, öppna gräsytor etc..

Övriga delar, i plankartan rosa, medger kontor, småindustri och handel.

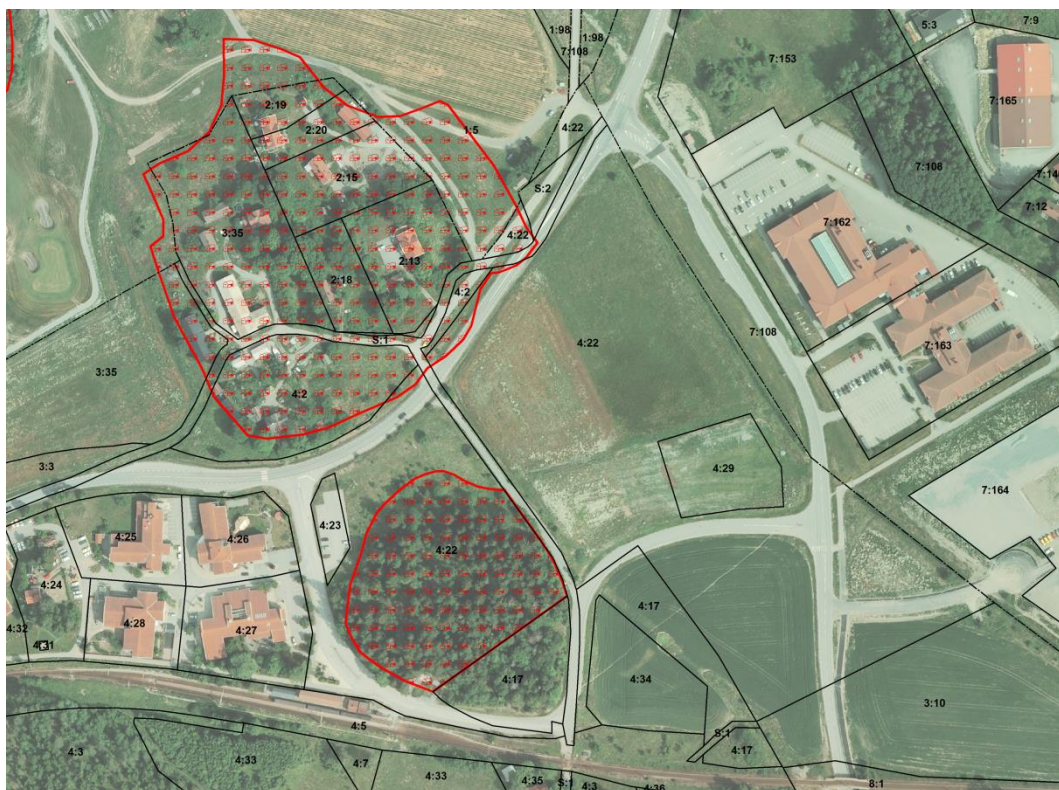
Verksamheten får inte vara störande för omgivningen och dagligvaruhandel samt bensinförsäljning är inte tillåtet. Högsta byggnadshöjd är sju meter och exploateringsgraden är 50 % i bruttoarea av fastighetsarean.

Enligt kommunens översiktsplan från 2006 ligger planområdet inom utvecklingsområdet *Centrala Åkersberga* vilket ska utvecklas mot en tätare och mer stadsmässig karaktär. Det ligger även inom Roslagens företagspark som främst är avsedd för tjänsteföretag och ej miljöstörande hantverksföretag.

3.4 Natur- och kulturmiljö

Väster och nordväst om planområdet finns utpekade fornlämningar. Lämningarna västerut utgörs av ett gravfält bestående av cirka 50 föremål från 1800-500 f.Kr.

Fornlämningarna på den norra sidan om Svinningevägen är från cirka 1050-1520 e.Kr. och utgörs av lämningar från bebyggelse.



Figur 5. Kända fornlämningar i anslutning till planområdet.

I liknande utsträckning som fornlämningarna finns ett utpekat kulturmiljöområde, klassat till mycket högt kommunalt värde. Kulturmiljön består av en bybildning med koppling till Långhundraleden och tros därför höra samman med nämnda fornlämningar.

3.5 Kommunikationer

Planområdet är lättillgängligt genom befintlig infrastruktur. Direkt sydväst om området ligger Roslagsbanans station Åkers Runö och närmsta busshållplats finns i anslutning till denna. Hållplatsen trafikeras av linje 683 som går mellan Kulla vägskäl och Åkersberga station cirka två gånger per timme åt vardera håll. Vidare ligger området cirka 400 meter från väg 276 som utgör Åkersbergas främsta in- och utfart för biltrafik. Genom närheten till Roslagsbanan och områdets lättillgänglighet med bil utgör platsen en lämplig placering för infartsparkeringar och verksamheter med många besökare.

Längs med aktuella delar av Svinningevägen och Näsvägen går separata gång- och cykelstråk. Stråket längs Näsvägen sträcker sig in mot centrala Åkersberga via Sågvägen.

3.6 Service

Planområdet ligger cirka 1,5 km från centrala Åkersberga där kommersiell och offentlig service återfinns. Vidare ligger flera större matvaruaffärer och viss övrig handel cirka 300 meter nordost om området.

3.7 Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom el-, data-, tele- och fjärrvärmenätet. Däremot ligger större delen av området utanför kommunens verksamhetsområde för VA, området är dock förberett för att ingå i verksamhetsområdet med iordningställda förbindelsepunkter.

4 Projektets syfte och mål

Det aktuella projektet utgör ett delprojekt i det större projektet där en multihall ska anläggas. Syftet med detta delprojekt är att, genom en ny detaljplan, undersöka förutsättningarna för att anlägga multihallen inom planområdet och om så anses vara lämpligt möjliggöra en byggnation. Målet är en laga kraft-vunnen detaljplan som medger önskat ändamål.

5 Preliminär tidplan och kostnader

Detaljplanen avser att få uppdrag under våren 2016. Därefter kan en preliminär tidplan se ut enligt nedan:

- Samråd hösten 2016.
- Granskning våren 2017.
- Antagande hösten 2017.

Delprojektet finansieras av det övergripande investeringsprojektet. Uppskattad kostnad för detaljplanen, exklusive utredningar, är cirka 250 000 kr. Denna siffra baseras på ett timpris om 420 kr och en uppskattad arbetstid på cirka 600 timmar.

6 Risker

De risker som hitintills har identifierats i projektet är:

- Husby 4:29 har tidigare använts som snötippningsplats vilket kan innebära markföroreningar.
- Marken inom planområdet består av lera vilket kan medföra geotekniska svårigheter.
- Norr om planområdet ligger en helikopterplatta. Detta tros inte medföra en risk för projektets genomförande men kan beroende på skyddsavstånd påverka exempelvis byggnadshöjder.

- Projektet har en snäv tidplan och det finns alltid risker att den förskjuts, exempelvis på grund av förseningar av leveranser.
- En eventuell exploatering skulle innebära en stor andel hårdgjord yta och flödet till det allmänna dagvattennätet måste fördröjas.

7 Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till den föreslagna detaljplanen. Marken är idag outnyttjad och utgör ett strategiskt läge för verksamheter med många besökare. Vidare föreligger ett stort behov av idrottsytor inom Åkersberga och den föreslagna detaljplanen skulle möjliggöra stora och varierade ytor för idrottsverksamheter.

Utifrån de risker som hittills framkommit listas nedan de utredningar vilka i dagsläget är aktuella att ta fram under ett planarbete:

- Utredning av markföroreningar
- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Ev. landskapsanalys
- Ev. utredning med anledning av helikopterplatta

För att avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning är erforderlig tas, i samband med planarbetet, en behovsbedömning fram där förvaltningen utreder planens miljöpåverkan. Under arbetet med förstudien har det inte uppdragats något som tyder på att en miljökonsekvensbeskrivning är nödvändig.

Planprocessen föreslås ske med standardförfarande i enlighet med de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 januari 2015 (SFS 2014:900).