

# Förstudierapport för Säby

## 2:3 I och Säby 2:30

Projektbeställare Matilda Johansson

Huvudprojektledare Nina Söderberg

Datum 20200909

Version I

Objektnummer 80890

Diarienummer KS2020/0189

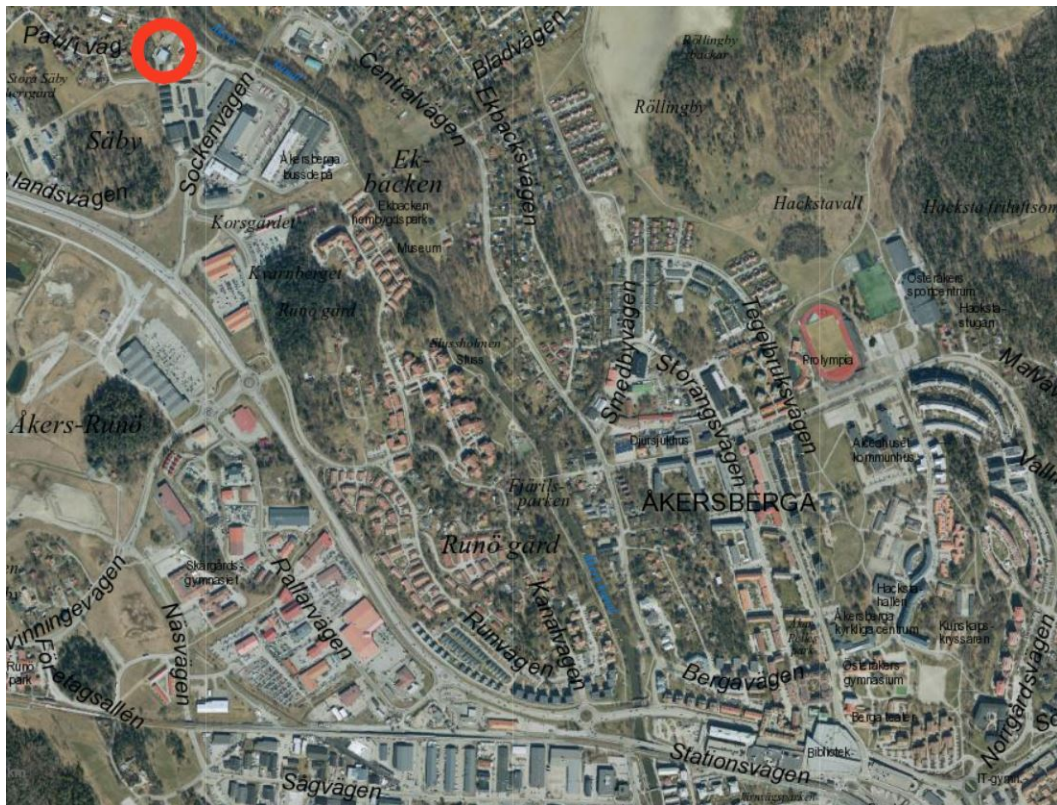
Godkänd av styrgrupp 2020-09-09

## Innehållsförteckning

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

## I. Bakgrund

Denna förstudie beskriver förutsättningarna för och möjligheterna till ändrad markanvändning för Säby 2:31, från småindustri och kontor till förskola samt till ändrade planbestämmelser för Säby 2:30 gällande bland annat maximal byggnadsarea och högsta nockhöjd och fortsatt förskoleändamål. Förstudien utgör en bilaga till beslut om planuppdrag för detaljplan. En förstudie syftar till att beskriva förslag till projekt, vilka förutsättningar som finns samt vilka de främsta utredningsfrågorna är. Fastigheterna, på drygt 4 000 kvadratmeter vardera, ligger i nordvästra Åkersberga mellan Norrvägen och Säbygårdsvägen.



Översiktskarta med aktuella fastigheter ungefärligt markerade med en röd ring.

## 2. Föreslaget projekt

Föreslaget projekt avser att genom detaljplaneläggning pröva om förskoleändamål är lämplig markanvändning inom detta område. Var för sig är fastigheternas storlek

begränsade och bland annat möjligheterna att klara av Boverkets riktlinjer för fria för förskolebarn behöver utredas. Eventuella samordningsvinster med den befintliga förskolan på Säby 2:30 bör vidare belysas.



Ungefärligt föreslaget planområde

Närmaste kommunala lekplats finns på ca en kilometers avstånd (Kottvägens lekpark).

### 3. Förutsättningar

#### 3.1 Nuvarande markanvändning

Säby 2:31 är privatägd och hyser idag en byggnad om ca 450 kvadratmeter byggnadsarea och runt 5 meter nockhöjd, samt en mindre komplementbyggnad. Fastigheten har bl.a. använts som verkstad och för uppställning av fordon. Vid

fortsatt planarbete måste eventuella markföreningar därför utredas. Fastigheten sluttar lätt från ca sju meter över havet vid Säbygårdsvägen till ca fem meter över havet mot Norrvägen och Åkers kanal.



*Fastigheterna idag, sedda från Norrvägen.*

Säby 2:30 ägs av Armada och hyser en kommunal förskola med ca 750 kvadratmeters byggnadsarea och ca 4,5 meters nockhöjd samt några mindre komplementbyggnader. Fastigheten sluttar lätt från ca 5,5 meter över havet vid Säbygårdsvägen till ca 3,5 meter över havet mot Norrvägen och Åkers kanal.

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

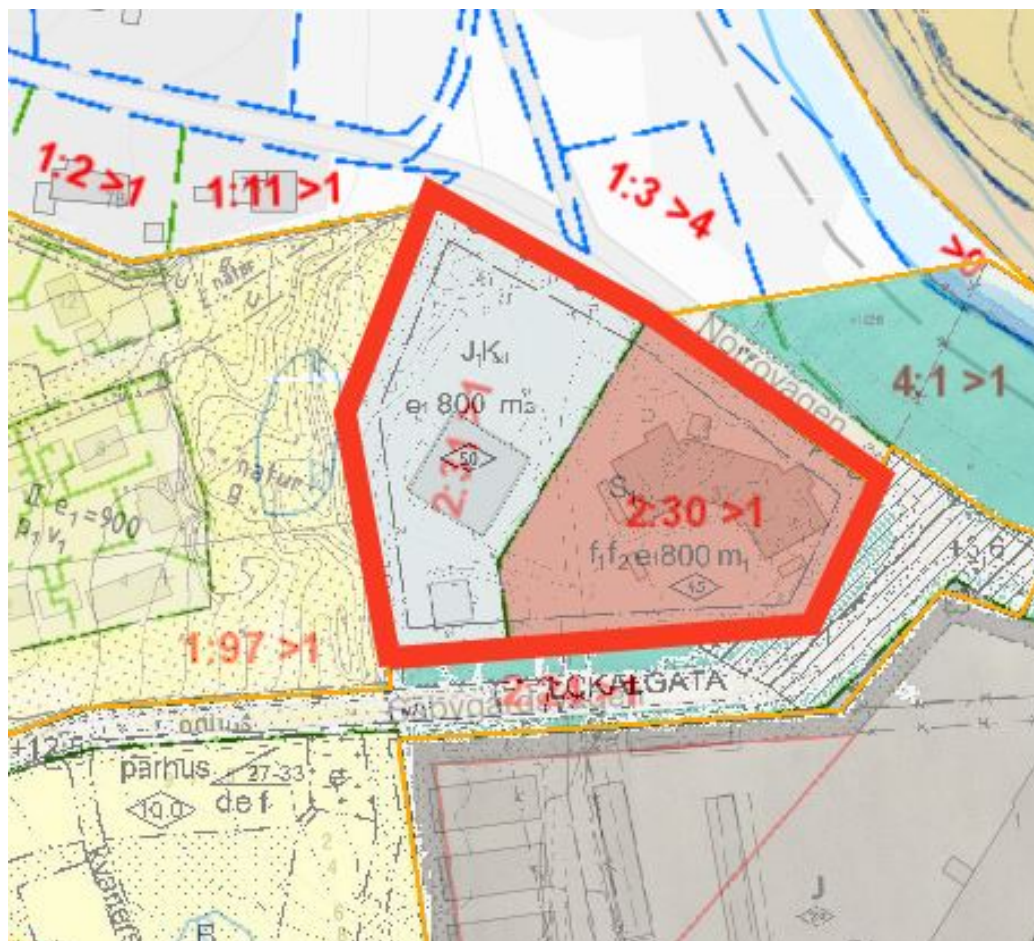
Fastigheterna angränsar till kulturhistoriskt viktiga områden; Åkers bro och det som var centrum i orten vid den tid Häradsvägen passerade det föreslagna planområdet samt Åkers kanal, knappt 60 meter nordöst om fastigheten. Åkers kanal är ett riksintresse för kulturmiljö. Viktigt är att passa in föreslaget projekt i omgivningen utan negativ påverkan med hjälp av god arkitektur och hänsynsfull planering.

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

Säby är lokal knutpunkt i huvudstråket Runö – Säby – Norrö. Enligt Översiktsplan 2040 ska man vid planläggning i Säby tillgodose behov av offentlig plats med förutsättningar för offentlig service. Generellt ska de utpekade lokala knutpunkterna vara tillgängliga ur kollektivtrafiksynpunkt, men också ges tydliga kopplingar mot

stadskärnan i form av attraktiva gång- och cykelbanor. Vad gäller bebyggelse föreslår Översiktsplanen typen ”Tät, med mix” och anger vidare att bebyggelsen vid de lokala knutpunkterna ska ha en högre täthet än omkringliggande bebyggelse.

Gällande detaljplan, *Säby industriområde* (plan nr 404), antogs 2006 och omfattar endast de två fastigheterna Säby 2:30 och Säby 2:31. På Säby 2:31 medges småindustri och kontorsverksamhet med bebyggelse om högst 800 kvadratmeter bruttoarea med högst 5 meter byggnadshöjd. På grannfastigheten Säby 2:30, med förskoleändamål, ligger idag Säby förskola, som är kommunal. På Säby 2:30 regleras högsta nockhöjd så att två våningar förhindras. Gällande plan omges av detaljplanelagd mark, utom mot norr.



*Bilden visar angränsande detaljplaner, med gällande plan markerad med röd linje*

Mot väst och sydväst angränsar fastigheterna mot *Detaljplan för Säby Gård* (plan nr 369) från 1994 och en gemensamhetsanläggning (Hagby ga:2) på kvartersmark, planlagd som natur. Här finns en yta markerad med fornminne. Strax bortom naturområdet börjar småhusbebyggelse i 1-2 våningar. Mot syd och sydöst gränsar fastigheterna mot *Detaljplan för Säby hage* (plan nr 487), som vann laga kraft 2017 och som nu är i byggskede. Här möjliggörs parhusbebyggelse med högsta nockhöjd på 10 meter.

### 3.4 Natur- och kulturmiljö

Föreslaget planområde angränsar till en historiskt viktig miljö i det att det ligger nära Åkers bro, som var ett viktigt centrum i gamla Österåker. Riksintresset Åkers kanal har en reglerad vattennivå samt strandskydd som idag går i fastighetsgräns. Vidare saknar kanalen god ekologisk samt kemisk status. Miljökvalitetsnormernas påverkan av dagvattenhanteringen bör utredas närmare liksom hur strandskyddets återinträde ska hanteras.

Grannfastigheten Hagby 1:97, vars yta delvis kan komma att beröras, hyser ospecificerade fornminnen och den nyligen rödlistade björkrasten har siktats. Äldre sälgar finns också, vilka är viktiga för pollinatörer.

### 3.5 Kommunikationer

Föreslaget område har god vägförsörjning, med närhet till Sockenvägen och väg 276, samt med möjliga infarter från två håll. Närmsta kollektivtrafik finns i form av busshållplatser vid Oxenstiernas väg ca 550 meter bort där det även finns en infartsparkering. Ca 850 meter från fastigheten, vid Åkerstorps busshållplats stannar pendlingsbussar mellan Åkersberga och Stockholm. Gång och cykelväg finns längs Säbygårdsvägen på motsatt sida om fastigheterna. För att öka trafiksäkerheten bör möjligheten till ett nytt övergångsställe utredas.

### 3.6 Service

Inom en kilometers radie från föreslaget planområde finns handelsområden med god kommersiell service, medan det till Åkersberga centrum är ca två kilometer. I Åkersberga centrum finns övrig offentlig service. På ca 700 meters avstånd ligger närmaste skola, Åkerstorpsskolan (F-3).

### 3.7 Teknisk försörjning

Säby 2:31 och Säby 2:30 är anslutna till kommunalt VA, men ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Kommunen är väghållare längs fastighetsgräns mot Säbygårdsvägen och även för Norrövägen fram till nordöstra delen av Säby 2:31, där enskilt huvudmannaskap tar vid. Möjligheten för utökat kommunalt huvudmannaskap bör studeras vidare. Fastigheten är inte ansluten till fjärrvärmenätet. Övrig teknisk försörjning ligger i nära anslutning till föreslaget planområde.

## 4. Projektets syfte och mål

Syftet med den föreslagna planläggningen är att öka antalet förskolor i strategiska lägen i Åkersbergas utvecklingsområden. Målet är ökad attraktivitet ur socialt, ekonomiskt samt ekologiskt perspektiv samt att främja en hållbar stadsutveckling.

## 5. Preliminär tidplan och kostnader

Efter uppdragsbeslut väntas planläggningen kunna påbörjas under hösten 2020.

Därefter kan en preliminär tidplan se ut enligt följande:

- Samråd under HT 2021
- Granskning under HT 2022
- Antagande under VT 2023

Exploatören står för samtliga plan- och utredningskostnader.



## 6. Risker

Åkers kanal ska uppnå god kemisk status senast 2021, vilket ställer höga krav på dagvattenhanteringen.

## 7. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom detaljplaneläggning pröva om förskola är lämplig markanvändning inom Säby 2:31, samt att se över behovet av ev. ändrade planbestämmelser för Säby 2:30 tex gällande bland annat maximal byggnadsarea och högsta nockhöjd samt eventuella möjligheter till samutnyttjande och effektiv markanvändning. Det finns dock en del frågor som behöver utredas närmare i samband med upprättande av planförslag.

Vid upprättande av detaljplan bör förskolans storlek studeras närmare. Om en förskola för ca 100-150 barn ska medges behöver konsekvenserna av detta utredas närmare.

En undersökning om betydande miljöpåverkan ska göras inom ramen för detaljplanen. Planen bedöms inte påverka riksintressen eller allmänna intressen eller strida mot kommunens översiktsplan.

Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning, vilka regleras genom plankostnadsavtal.

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