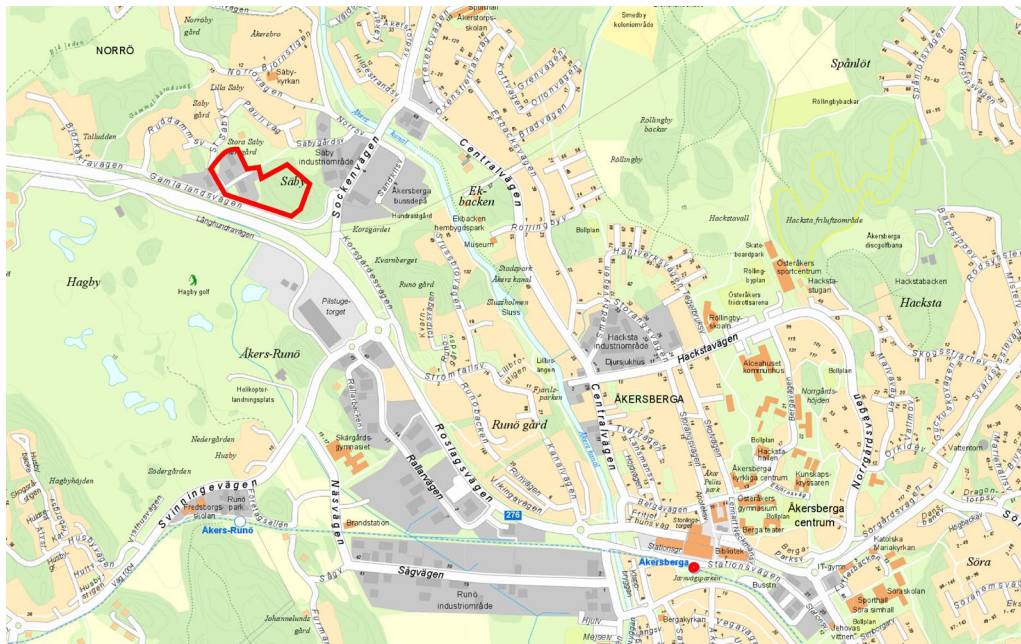


Ställningstagande gällande planbesked för Hagby 1:4 och del av Hagby 1:104

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning av Hagby 1:4 och del av Hagby 1:104. Ansökan gäller önskemål om planläggning för bostäder och verksamheter. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.



Översiktskarta visar fastigheternas läge i förhållande till Åkersberga centrum.

Bakgrund och nulägesbeskrivning

De aktuella fastigheterna är belägna drygt 2 kilometer från Åkersberga centrum i den lokala knutpunkten Säby. Den totala arean på fastigheterna är ca 6,5 hektar. Hagby 1:4, separerad i två delar av Säbygårdsvägen (Säby S:1), är ca 2,5 hektar och hyser flera verksamheter, bl.a. möbelhandel, plåtslageri, konstgalleri och hunddagis. Hagby 1:104 omfattar ca 4 hektar och utgörs till största delen av skog med fornlämningar, men hyser även en mindre ekonomibygnad samt inhägnad uppställning av husbilar mm. Fastigheterna är i privat ägo.

Sökandes önskemål

Ansökan avser planläggning för ca 100-160 bostäder på Hagby 1:4 samt del av Hagby 1:104 i form av flerbostadshus, stadsradhus samt annan småhusbebyggelse i en tät bebyggelsestruktur mellan 1-3 våningar och ett flerbostadshus i 4 våningar. Ansökan avser i flerbostadshusen även lokalytor i bottenplan om ca 1 900 kvm bruttoarea samt parkering under mark. I ansökan föreslås viss bebyggelse med kulturhistoriskt värde och/eller verksamheter bevaras.



Bilden visar fastigheterna med föreslagen bebyggelses ungefärliga utbredning skräfferad i rosa nyans.

Gällande planer

Fastigheterna ligger i Säby, som i gällande översiktsplan utpekats som lokal knutpunkt. Vid planläggning i Säby ska behovet av offentlig plats med förutsättningar för utbud av offentlig service beaktas, enligt översiktsplanen. Området ska vidare utvecklas med funktionsblandad kvartersbebyggelse som bidrar till att stärka huvudstråk och gång- och cykelvägnät samt även skapa underlag för service och effektivt utnyttjad kollektivtrafik. Bebyggelse i de lokala knutpunkterna anges i översiktsplanen som Tät med mix: En variation av flerbostadshus, stadsradhus, radhus och småhus med tätare och högre bebyggelse vid huvudstråk och knutpunkter.

Generella principer för utveckling är bl.a. att bebyggd miljö formas så att goda och hälsosamma livsmiljöer skapas samt natur- och kulturvärden tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Det finns inga planprogram för området, men en fördjupad översiktsplan planeras för Säby-Norrö inom period ett i översiktsplanen.



Bilden visar gällande detaljplaner. Fastigheterna är markerade med röd linje.

Gällande detaljplan (Säby gård och del av Hagby 1:3 m.fl. plannummer 369) vann laga kraft 1994 och genomförandetiden gick ut 2009.

Hagby 1:4 är i huvudsak planlagd för användningen hantverk, småindustri och kontor. En del av Stora Säbyvägen, som ingår i fastigheten, är planlagd som allmän platsmark, lokalgata. Ett mindre u-område samt två teknikområden finns utpekade på plankartans kvartersmark.

Befintlig bebyggelse samt detaljplanens byggrätt nordväst om Säbygårdsvägen har egenskapsbeteckningen q2 med bestämmelse att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär, samt att ny bebyggelse ska utformas som den ursprungliga, med hänsyn till höga kulturmiljövärden.

Maximal bruttoarea anges som 3 000 kvadratmeter och högsta byggnadshöjd över markplan är 6 meter. Befintlig bebyggelse och utpekat område för byggrätt omges av prickmark, vilket anger att byggnad ej får uppföras, detta för att säkerställa placering av eventuell ny bebyggelse.

q2-beteckningen gäller även för den del av Säby 1:4 som ligger sydväst om Säbygårdsvägen. Största bruttoarea här anges som 2 800 kvadratmeter med högsta byggnadshöjd över markplanet på 6 meter inom ett egenskapsområde på drygt 6 000 kvadratmeter. Övrig mark är prickmark, dvs att byggnad ej får uppföras.



Hagby 1:4 sett från Gamla landsvägen.

Hagby 1:104 är ett kulturhistoriskt område och är planlagd som allmän platsmark natur, med en särskild del som har användningen ”Naturområde med fornlämningar” i östra delen. I ett område i västra delen av fastigheten står idag en ekonomibygnad. *Se bild nedan.*



Bilden visar ekonomibygnad på västra delen av Hagby 1:104.

Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

I dagsläget är det ca 800 meter respektive ca 1 200 meter från mitten av aktuella fastigheter till de busshållplatser som trafikeras av pendlingsbussar och lokalbussar. Avståndet väntas minska något när den nya Säbybron kommer på plats. Hållplats vid Stava gård finns bara i riktning västerut.

På sikt bör hållplats för lokala och regionala bussar utredas vid utbyggd trafikplats där Sockenvägen möter 276. Vid en utbyggd cirkulation bör barriäreffekt undvikas.

Närmaste tågstation är Åkers Runö, drygt en kilometer fågelvägen från fastigheternas mitt. Längs gång- och cykelvägen är det knappt 2 kilometer.

Vid korsningen Sockenvägen-Centralvägen, i nära anslutning till busshållplatserna finns en infartsparkering för bilar, samt viss möjlighet till cykelparkering. Vidare finns här även en livsmedelsaffär, en bensinstation samt några restauranger. Ytterligare kommersiell service finns i direkt anslutning till Hagby 1:4 i form av växtförsäljning med café, samt vid Pilstugetorget och Korsgärdesvägen ca 500 meter fågelvägen i form av ett handelsområde.

Det ökade trafikflödet är en utmaning som bör studeras närmare under planarbetet.

Närmaste förskola är Säby förskola, ca 300 meters gångväg från fastigheternas mitt, medan närmaste skola är Åkerstorpsskolan, ca 1 kilometer bort. Ytterligare behov av skola och barnomsorg ska utredas inför kommande planarbete. Övrig service finns på drygt två kilometers avstånd i stadskärnan.

Riksintressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer

Inga riksintressen berörs.

Hagby 1:4 ingår i den kulturhistoriskt viktiga omgivningen kring Säby gård, med flera magasin och andra ekonomibyggnader som hört till gården inom fastigheten som också angränsar till Säby 1:4, där själva herrgården ligger. På fastigheten Hagby 1:4 ligger byggnader som är skyddade i detaljplanen med bestämmelsen q2 och därför är skyddade enligt PBL 8 kap. 13 §, det s k förvanskningförbudet. Det som styrker byggnadernas kulturhistoriska värde är att de är uppförda före 1920-talets bebyggelseexpansion. Utdrag ur Boverkets föreskrifter (BFS 2011:6):

”Byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, utgör idag en så begränsad del av byggnadsbeståndet att flertalet av dem kan antas uppfylla något av kriterierna för särskilt värdefull byggnad.”

Det tilltänkta förslaget kan påverka byggnadernas samt hela områdets kulturvärden. En antikvarisk förundersökning där byggnadernas kulturhistoriska värden beskrivs samt en analys över hur de föreslagna förändringarna påverkar de kulturhistoriska värdena behövs för att säkerställa att byggnaderna inte förvanskas.

Hur föreslaget projekt ska passas in i den befintliga kulturmiljön bör också utredas vidare vid en prövning i detaljplan. Utdrag ur PBL 2 kap 6 §:

”Vid planläggning /.../ ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan”

På Hagby 1:104 finns ett gravfält med ca 70 fornlämningar. Skyddsavstånd till föreslagen bebyggelse bör utredas under kommande detaljplanearbete.

I syfte att inte överskrida miljökvalitetsnormerna för vatten så behöver omhändertagande av dagvatten utredas vid eventuellt kommande planarbete. Husby-Runödiket ska inte belastas mer än idag.

På grund av de aktuella fastigheternas närhet till Roslagsvägen, (väg 276) och den utbyggda cirkulation som väntas i höjd med Sockenvägen, behöver bullersituationen samt luftkvaliteten utredas vid eventuell kommande planläggning. Eventuellt verksamhetsbuller från verksamheter på Hagby 1:4 ska också beaktas. För att riktlinjerna för buller inte ska överskridas behöver eventuella åtgärder fastställas.

Utemiljö

Hagby 1:104 har inventerats i Österåkers naturvärdesinventering 2019-2020 och har klassats med "Visst naturvärde - naturvärdesklass 4" med obetydligt artvärde och obetydligt biotopvärde. Den skogsbeklädda Hagby 1:104 erbjuder rekreativa värden i utemiljön förutsatt att fornlämningarna inte påverkas.

Inom en radie på ca en kilometer finns golfbana och vandringsled. Närmaste kommunala lekplatser, Kottvägens lekplats och Röllingby lekplats, med anslutande utegym finns på knappt två kilometers avstånd längs gång- och cykelväg.

Teknisk försörjning

I kommunen ska en hållbar utbyggnadsordning och takt tillämpas. En utveckling av Säbyområdet bedöms i översiktsplanen som lämplig, men förutsätter utbyggt VA, då kapaciteten i dagsläget är bristande. Dagvatten går i tunnel under 276:an och tas om hand av Österåkers golf. Husby-Runödiket får inte ytterligare belastas. Vid utveckling av aktuella fastigheter ska dagvattnet tas om hand inom fastigheterna.

Möjlighet till fjärrvärmeanslutning bör utredas under kommande planarbete, liksom strömförsörjningskapacitet.

Hälsa och säkerhet

Utöver de utredningar som nämnts under avsnittet om miljökvalitetsnormer bör en markundersökning göras för att utreda om marken är förorenad och eller känslig för ras och skred.

Skyfallskarteringen visar att det föreligger översvämningsrisk nära den sydvästra gränsen till Hagby 1:4, varför detta ytterligare måste beaktas vid framtagandet av dagvattenutredning.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom planläggning pröva lämplig markanvändning för bostäder samt verksamheter och service på Hagby 1:4 och del av Hagby 1:104. Detta då föreslaget projekt anses ligga i linje med gällande översiktsplan.

Eftersom det i dagsläget saknas tillräcklig VA-kapacitet kan planarbetet enligt nuvarande bedömning påbörjas tidigast under 2024 och planen kan tidigast antas 2027. Denna tidsangivelse kan komma att förskjutas om VA-utbyggnaden försenas. Även avstånden till busshållplatser bör studeras och behandlas innan planarbete påbörjas.

Bebyggelsens omfattning, skala, placering och utformning är inte något som tas ställning till i planbeskedet utan studeras i kommande planarbete. Frågor som behöver utredas i kommande planarbete är bland annat buller och luftkvalitet, kulturmiljö, dagvatten, mobilitet, markföroreningar samt behov av offentlig service.

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas. När det blir aktuellt att påbörja planarbetet behövs beslut om planuppdrag från Kommunstyrelsen för att arbetet ska kunna påbörjas.

Maria Bengs
Planchef

Amanda Docherty
Planarkitekt