

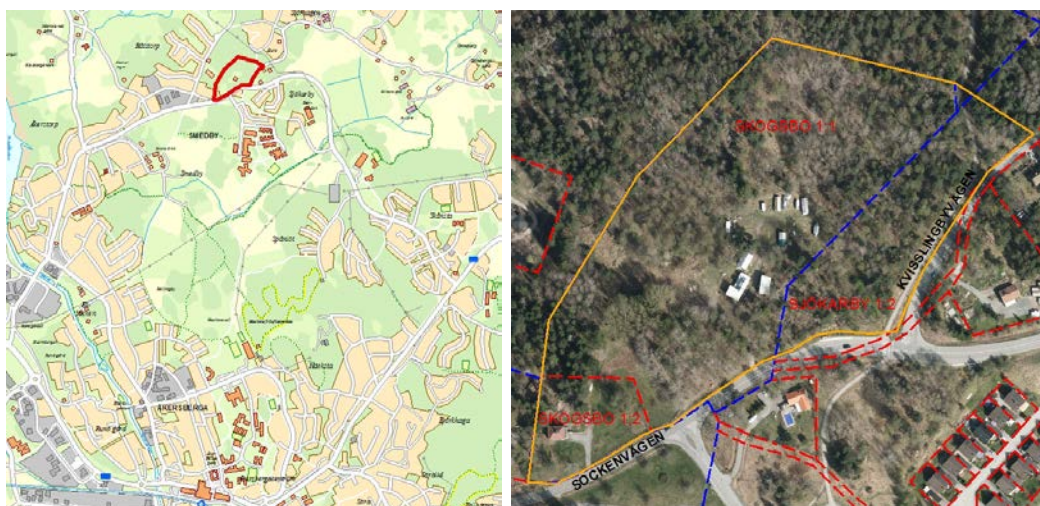
## Ställningstagande gällande planbesked för Skogsbo 1:1 m.fl.

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning av fastigheten Skogsbo 1:1 m.fl, som är belägna ca 3 km norr om centrala Åkersberga i Österåkers kommun. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

### Bakgrund och nulägesbeskrivning

Ansökan avser fastigheten Skogsbo 1:1 samt del av fastigheterna Skogsbo 1:2 och Sjökarby 1:2. Skogsbo 1:1 ägs av sökanden. Skogsbo 1:2 ägs av en annan privat fastighetsägare och Sjökarby 1:2 ägs av Österåkers kommun.

Skogsbo 1:1 omfattar ca 36 000 kvm. Fastigheten är delvis bebyggd med en gruppering av byggnader i ett plan. I övrigt består fastigheten av skog. På fastigheten har det mellan åren ca 1950-1975 bedrivits pälsfarm med minkar. Fastigheten Skogsbo 1:2 är ca 4000 kvm och är bebyggd med ett enbostadshus. Sjökarby 1:2 är ca 15 500 kvm, obebyggd och skogsbevuxen.



Översiktskarta och ortofoto

I söder angränsar området till Sockenvägen och i öster till Kvisslingbyvägen. I norr och väster angränsar området till Båtstorp 2:1 som ägs av Österåkers kommun. I väster angränsar även området till Smedby 35:1, som är en privatägd småhusfastighet.

### Föreslaget projekt

Föreslaget projekt innebär att fastigheterna bebyggs med bostäder i en blandning med parhus, radhus villor och flerbostadshus. Förslaget innehåller 80 bostäder i småhus och 6 punkthus om fem våningar. I förslaget föreslås området angöras framför allt från Sockenvägen men även till viss del från Kvisslingbyvägen. Anslutning föreslås även till Storhagen norrut.

### Gällande planer

Det aktuella området är inte specifikt beskrivet i gällande översiktsplan från 2006. Allmänt säger översiktsplanen att bebyggelseutvecklingen eftersträvas i områden nära

kollektivtrafik, service och VA-områden. Samtidigt ska värdefulla natur- och kulturlandskap tillvaratas.

En mindre del av området, närmast Sockenvägen och Kvisslingbyvägen, berörs av detaljplan för Sjökarby 1:1 och 1:6 m.fl. (dpl 254, laga kraft 1974-05-20). Området är planlagt som gata och park eller plantering. I övrigt är fastigheterna inte planlagda.

### **Riksintressen , allmänna intressen och kulturmiljö**

Området berörs inte av några riksintressen eller regionala intressen. Området ligger mellan två kulturhistoriskt värdefulla områden, gravfälten vid Smedby gård och äldre odlingslandskap längs Gamla landsvägen/Kvisslingbyvägen.

Inom fastigheten Skogsbo 1:1 finns en känd fornlämning. Fornlämningen utgörs av en stensättning om ca 6 m i diameter. I södra delen av området intill Sockenvägen har det tidigare funnits två stycket stensättningar, vilka undersöktes och borttogs år 1976.

### **Natur och rekreation**

Inom området finns inga kända naturvärden. Det är relativt kuperat och består i huvudsak av blandskog. Marken i området består i huvudsak av morän, men även lera och berg i dagen förekommer. Området är en del av ett större sammanhängande grönstråk mellan centrala Åkersberga och norrut.

I närområdet finns goda rekreationsmöjligheter i form av bland annat skog och mark, Domaruddens friluftsgård och Åkersberga golfklubb. Flera stall och hästgårdar finns i närheten och en av kommunen anlagd ridstig korsar fastigheten Sjökarby 1:2 och grannfastigheten i norr, Båstorp 2:1.

### **Kommunikationer, offentlig och kommersiell service**

Området är beläget ca 3 km norr om Åkersberga centrum och Roslagsbanan. Området ligger i direkt anslutning till busshållplats på Sockenvägen. Härifrån går bussar mot Åkersberga centrum och pendlarbussar till Danderyds sjukhus och Stockholm. Området ligger intill Sockenvägen, som leder ut på väg 276 väster om Åkersberga centrum. Flera åtgärder på Sockenvägen genomförs, i form av cirkulationsplatser vid Åkerstorp och utfarten på väg 276. I närområdet finns skola, förskola och äldreboende. Närmaste kommersiella service i form av matbutik och bensinmack finns i Åkerstorp och Skånsta, ca 2 km bort.

### **Teknisk försörjning**

Området förutsätts försörjas med allmänt VA. Närmaste läge för anslutning till vatten och spillvatten finns ca 170 m väster om fastighetsgräns. Dagvattenledningar saknas i området och dagvattnet förutsätts omhändertas lokalt inom kvartersmark.

### **Trafik**

Angöring till området kan ske dels från Sockenvägen och dels från Kvisslingbyvägen. Båda vägarna har kommunalt huvudmannaskap. Gång och cykelväg finns utbyggt längs med Kvisslingbyvägen. Gc-väg finns även längs Sockenvägen men i höjd med Skogsbo 1:1 m.fl. viker den av och passerar en bit söder om området.

### **Hälsa och säkerhet**

Då det tidigare förekommit miljöfarlig verksamhet i form av minkfarm på fastigheten Skogsbo 1:1 finns stor risk för föroreningar i marken. Miljö- och hälsoskyddsensheten har inte fått in några uppgifter om att marken har undersökts eller sanerats efter avslutad användning. Marken har endast städats efter föreläggande från bygglovenheten år 1977. Risken bedöms vara stor för höga halter av tidstypiska bekämpningsmedel och tungmetaller för perioden 1950-1975.

På grund av områdets läge intill Sockenvägen finns risk för trafikbuller, framför allt för husen närmast vägen.

### **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.

Skogsbo 1:1 m.fl. ligger i norra delarna av Åkersberga, i nära anslutning till kollektivtrafik. Infrastruktur i form av bland annat väg, gång- och cykelväg samt vatten och avlopp finns utbyggt i närheten av området.

Förvaltningen är positiv till en blandad bebyggelse i området med både småhus och flerbostadshus. Vad gäller bebyggelsens omfattning, skala, placering och utformning är det inte något som tas ställning till i planbeskedet utan studeras i kommande detaljplanearbete. Området är kuperat och en terränganpassad bebyggelse är av stor vikt. Området är en del av ett större sammanhängande grönstråk vilket måste studeras för att säkerställa hur stor del av området som kan bebyggas utan att riskera grönstråkets värden. Bostäder ska placeras och utformas så att riktvärden för buller inte överskrids.

Behov av parker, lekplats m.m. behöver studeras vidare under planarbetet. Förslaget behöver ta hänsyn till den nyligen anlagda ridstig som går genom området. Flera fornlämningar är inventerade i området och arkeologiska utredningar kommer sannolikt att krävas i samband med planarbete och innan exploatering kan påbörjas.

Trafikangöringen till området behöver studeras närmare. Direktangöring till fastigheter från Kvisslingbyvägen bör undvikas. Förvaltningen ser positivt på ambitionen med ett genomgående vägnät och möjliga kopplingar till omkringliggande områden behöver studeras vidare. Parkeringsbehovet förutsätts lösas inom Skogsbo 1:1 m.fl.

Inom området där pälsfarmverksamhet har bedrivits finns risk för förorenad mark. Vid en planläggning måste marken undersökas för att säkerställa lämplig användning samt eventuella åtgärder.

Då återvinningsstation saknas i närområdet vore det positivt om en sådan kan anläggas i området. Närmaste återvinningsstation finns idag vid Korsgärdesvägen. Roslagsvatten ser även gärna att gemensamhetslösningar för avfallshanteringen anordnas för att minska den tunga trafiken i området.

En behovsbedömning ska upprättas i tidigt skede av planarbetet för att utreda behovet av en miljöbedömning.

Sjökarby 1:2 ägs av Österåkers kommun. Planläggning av kommunens mark i ett samlat projekt enligt förslaget förutsätter markoptionsavtal med kommunen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för bostadsändamål för Skogsbo 1:1 m.fl., men omfattningen behöver utredas vidare. Med hänsyn till den utbyggnadsplan som är en del av samrådsförslaget till ny översiktsplan och förvaltningens långsiktiga projektplanering ser inte förvaltningen att detaljplanen kan komma att påbörjas förrän på längre sikt. Om förutsättningarna ändras kan kommunen under denna period göra en annan bedömning och detaljplanen kan påbörjas tidigare. Detaljplanen föreslås i nuläget hanteras med standardförfarande. Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning.

Maria Bengs  
Planchef

Camilla Bennet  
Planarkitekt