

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ingrid Kärrsten

Datum 2022-11-14

Dnr 2018/0307

Till Kommunstyrelsen

Antagande av detaljplan för Hagby äng och kulle etapp I

Sammanfattning

Förslag till detaljplan för Hagby äng och kulle etapp 1 har upprättats med syfte att möjliggöra för hållbar stadsutveckling med blandad bebyggelse, verksamheter, rekreation och service i stationsnära läge. Området är första etappen av utvecklingsområdet kring Åkers Runö station samt början på en omdaning av Svinningevägen till en mer stadsmässig gata. Förslaget möjliggör ca 900 nya bostäder i blandning av flerbostadshus med lokaler i bottenvåning och småhus, en förskola samt parker varav en grannskapspark vilket blir en tillgång även för omkringliggande områden. Det finns goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik i området, samt mötesplatser med upplevelse av vattenkontakt och vy över öppet landskap. Befintliga natur- och kulturvärden bibehålls och värnas om genom planförslaget. Detaljplanen omfattar ca 18 hektar.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

- Detaljplan för Hagby äng och kulle etapp 1 **antas**.
- Omedelbar justering av ärendet

Bakgrund

Planområdet är lokaliserat cirka 2,5 km från Åkersberga centrum strax norr om Åkers Runö station. Marken består i dagsläget till största delen av öppna plana ytor och är till stor del redan planlagt och omfattas av detaljplanerna, detaljplan för Hagby Golfbana och Heliporten (del av Hagby 1:5, plan nr 395), Golfbanan vid Hagby (plan nr. 336) samt Åkers-Husby Etapp 2 (del av Husby 1:1 m.fl., plan nr. 375). I kommuns översiktsplan ingår planområdet som en del av det prioriterade utvecklingsområdet och knutpunkten Åkers Runö. Området kring Åkers Runö står utpekade som bebyggelse tät med mix, vilket innebär varierad bebyggelse där tätare och högre bebyggelse planeras vid stråk och nära stationen.

Kommunstyrelsen gav den 2013-05-02 §6:26 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för det aktuella området. Kommunstyrelsens planarbetsutskott beslutade om samråd 2018-10-19 §8:4 samt granskning 2019-06-19 §6:3. Efter samrådet så delades detaljplanen upp i två etapper, varav detta avser etapp 1. Inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats i en samrådsredogörelse bilaga 2 respektive granskningsutlåtande bilaga 3. Här redovisas även förslag på ändringar av detaljplanen.

Förvaltningens slutsatser

Syftet med detaljplan för Hagby äng och kulle etapp 1 (del av Hagby 1:5 m.fl.) är att skapa möjligheter till en hållbar stadsutveckling med såväl bostäder som lokala verksamheter och service i

Tjänsteutlåtande

ett mycket stationsnära läge. Detta innebär att pröva möjligheterna till ny bebyggelse i form av nya bostäder och verksamhetslokaler i en tät och varierad bebyggelsestruktur med småstadskaraktär.

Vidare är syftet med detaljplanen att skapa möjlighet till en utveckling av en ny integrerad stadsdel med goda kommunikationer inom centrala Åkersberga samt med Stockholm och övriga delar av regionen. Här skapas utrymme för bostäder, offentlig service och centrumverksamheter, med en sammanhängande struktur av gatunät, parkstråk, parker, mötesplatser och målpunkter. Dels i läge nära vatten och rekreation och dels inramat av stadsdelens varierade bebyggelse. För allmän plats föreslås kommunalt huvudmannaskap, vilket medför ökade drift- och underhållskostnader för kommunen.

Planförslaget anses följa nuvarande översiktsplan och vara i linje med åtaganden i Sverigeförhandlingen. Inga nationella, regionala och kommunala miljömål åsidosätts. Planen berör inga riksintressen negativt och väntas inte medföra risk för att miljö kvalitetsnormer överskrids. En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats, i vilken kommunen gjort bedömning att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan. Efter samråd har utredningen kompletterats och kommunen gör fortsatt bedömningen om att planförslaget inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Detta har stämts av med Länsstyrelsen vilka delar kommunens bedömning. En miljöbedömning i form av en miljökonsekvensbeskrivning har således inte upprättats. Ett PM lokaliseringsanalys togs fram inför granskning med motivering till exploatering av jordbruksmark. Sedan granskning har ny dom i frågan kommit vilket innebär att marken bedöms utifrån gällande detaljplaner och bedöms nu inte påverka jordbruksmark.

Detaljplanens utformning och utgångspunkter är, förutom i planhandlingarna, beskrivna i ett gestaltungsprogram, ett hållbarhetsprogram.

Mindre revideringar efter granskningsskedet bedöms endast ha berört markägare och exploatör. Bl.a. utformning av parkstråket i norr, där gränsen mellan allmän plats och kvartersmark justerats, samt förtydligande inom vilka delar i den norra delen som tillåter radhus, kedjehus, respektive villor. Plan- och genomförandebeskrivningen har främst kompletterats med ett par förtydliganden och uppdateringar utifrån kompletterande utredningar.

Ett exploateringsavtal har tagits fram mellan exploatörerna, Österåkersvatten AB och Österåkers kommun, för att reglera genomförandet av detaljplanen. Avtalet reglerar bland annat åtagande avseende anläggandet av allmän plats inom exploateringsområdet. Avtalet reglerar även fastighetsbildningsåtgärder. Exploatören bekostar projektering och anläggande av allmän plats. Kommunen kommer få kostnader för omprövning av gemensamhetsanläggning. Driftskostnader för, parker, torg, vägar, trottoar, lekplatser m.m. uppskattas till ca 1,9 mil/år.

Exploatören står för samtliga kostnader gällande upprättande och genomförande av detaljplanen.

Tidigare beredning och beslutsunderlag

-Beslut om planuppdrag, Kommunstyrelsen 2013-05-20 §6:26

Tjänsteutlåtande

- Beslut om samråd, Kommunstyrelsens planarbetsutskott 2018-10-10 §8:4
- Beslut om granskning, Kommunstyrelsens planarbetsutskott 2019-06-19 §6:3

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning, daterad 2021-10-19, rev 2022-11-14.
2. Samrådsredogörelse, 2021-10-19.
3. Granskningsutlåtande, 2022-11-14.
4. Gestaltungsprogram, 2021-10-19, rev 2022-11-14.
5. Hållbarhetsprogram, 2021-02-26.

Kent Gullberg
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Bengs
Planchef

Digitala Signaturer