

## Ställningstagande gällande planbesked för Säby 2:15 m.fl.

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om ny planläggning för fastigheterna Säby 2:15 m.fl., som är belägna ca 2,5 km nordväst om centrala Åkersberga i Österåkers kommun. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

### Bakgrund och nulägesbeskrivning

Ansökan avser fastigheten Säby 2:15 samt del av fastigheterna Säby 2:14 och Säby 2:16. På Säby 2:15 står ett fritidshus och de andra fastigheterna är bebyggda med småhus. Området är inte planlagt.

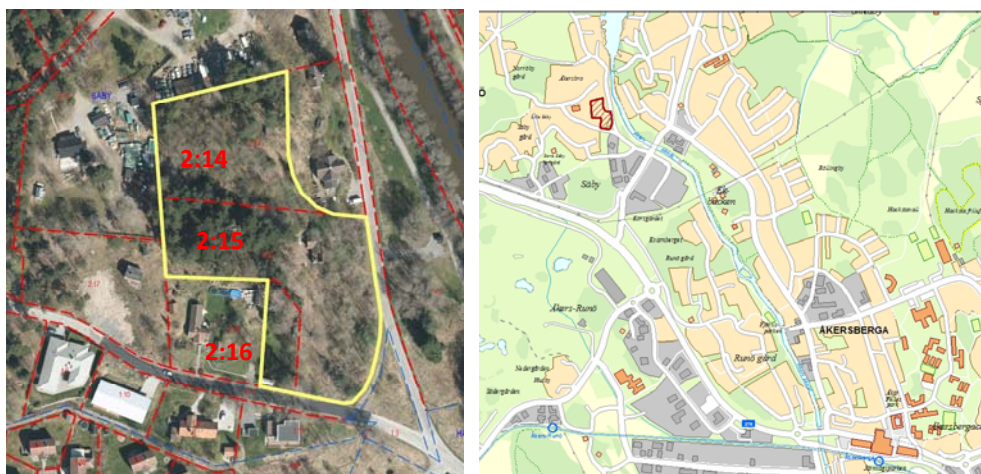


Bild 1. Ortofoto och översigtskarta

I öster angränsar planområdet till Garnsviksvägen, och på andra sidan vägen ligger Stadspark Åkers kanal. Arbeta pågår med att utveckla stadsparken och anlägga gångstråk på båda sidor om kanalen. Söder om planområdet finns småhus. I norr och väster angränsar området till Säby 2:13 som är en större småhusfastighet om ca 12500 kvm.

### Föreslaget projekt

Föreslaget projekt innebär att fastigheterna föreslås bebyggas med 15-20 bostäder i form av kedjehus, parhus och villor. Angörning till den nya bebyggelsen föreslås ske från Norrövägen i söder, respektive Garnsviksvägen i öster.

### Gällande planer

I kommunens översiktsplan från 2006 ingår området i utvecklingsområdet Säby-Norrö. I översiktsplanen anges att området omfattar delar av Österåkers historiska kärna kring Norrö Tingshus och Åkers-bro, varför komplettering och utbyggnad måste ske med stor varsamhet. Översiktsplanen anger även att området ska planläggas och anslutas till allmänt VA-system.

### **Riksintressen och allmänna intressen**

Området berörs inte av några riksintressen. Åkers kanal i närheten av området är ett riksintresse för kulturmiljön. Planområdet ingår i ett område som är klassad som en kulturmiljö med mycket högt kommunalt värde. Dessa områden anses ha mycket stor betydelse för förståelsen av kommunens historia och ortens identitet. Planområdet ingår även i ett område som anses vara ett värdefullt kulturlandskap avseende agrarhistoria. Karaktären är ett forntida och medeltida landskap.

Inom planområdet finns två kända fornlämningar. Den ena är en gravhög som är ca 9 m i diameter och 0,9 m hög. Den är delvis bortschaktad och bevuxen med träd. Den andra fornlämningen, belägen ca 30 m från den första, är en stenläggning. Den är ca 5 m i diameter och 0,4 m hög. Norr om bostadshuset på fastigheten finns oregelbundna, delvis bortschaktade förhöjningar som kan vara rester av ytterligare fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetet.

Större delen av fastigheten berörs av strandskydd från Åkers kanal. Om särskilda skäl finns kan strandskyddet upphävas med stöd av 7 kap. 18 § miljöbalken.

En behovsbedömning behöver upprättas för att utreda behovet av en miljöbedömning.

### **Natur**

Inom området finns inga kända naturvärden. Området är kuperat, höjdskillnaden är ca 16 meter och sluttar ner mot Åkers kanal i öster. Marken inom planområdet består i den västra halvan av berg och i den östra halvan av morän.

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

Planområdet är beläget ca 2500 meter från Åkersberga centrum och Roslagsbanan. Det är ca 500 meter till Åkerstorp och Oxenstiernas väg där bussar avgår till Åkersberga centrum, Danderyds sjukhus och Stockholm. Det är även nära till Sockenvägen och väg 276. I anslutning till planområdet ligger en förskola. Vid Åkerstorp finns matbutik, bensinstation och restauranger, och i Åkersberga centrum finns offentlig och kommersiell service

### **Hälsa och säkerhet**

Bullernivåerna vid planområdet uppgick år 2010 till en nivå på 40-50 dB(A), enligt en bullerutredning över Åkersberga gjord av Tyréns. I samma utredning visar prognosen för 2030 att bullernivåerna kommer att stiga upp mot 55 dB(A).

Inom området finns ingen känd förekomst av förorenad mark. På grannfastigheten Säby 2:13 har det under en tid funnits bland annat ett större antal bilar uppställda. Vid eventuellt läckage finns risk att det har spridit sig till grannfastigheterna Säby 2:14 och 2:15, vilket bör utredas i kommande planarbete.

### Trafik

Angöring till området kan ske dels från Norrvägen och dels från Garnsviksvägen. Båda dessa vägar är av lägre standard och har enskilt huvudmannaskap. Både belysning och trottoar/gc-bana saknas.



Bild 2. Vägsträckning i området

Trafiken leds sedan via Norrvägen ut på Sockenvägen. På denna sträcka av Norrvägen är det mycket trafik och ofta höga hastigheter. På del av sträckan saknas gc-bana och belysning. Korsningspunkten Sockenvägen/Norrövägen är högt belastad.

Parkeringsbehovet förutsätts lösas inom området för Säby 2:15 m.fl. Då området är kuperat kan området behöva angöras från två olika håll, och det kan vara svårt att få till ett bra vägnät inom området.

### Teknisk försörjning

Fastigheterna ligger inom verksamhetsområde för den allmänna VA-anläggningen. Allmänna ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns utmed den östra fastighetsgränsen till Säby 2:15. Nya förbindelsepunkter kan ordnas enligt Roslagsvatten, men ledningskapaciteten är idag begränsad och åtgärder är planerade att vidtas. Tidplanen för detta utreds för närvarande i arbetet med en ny VA-plan.

### 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.

Säby 2:15 m.fl. är belägna i ett relativt centralt läge i Åkersberga med närhet till kollektivtrafik, infartsparkering och service. Fastigheterna ligger inom Säby-Norrö, som är ett av kommunens förnyelseområden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Planenheten

Säby 2:15 m.fl. ligger delvis inom strandskyddat område och huruvida särskilda skäl finns för att häva strandskyddet behöver utredas vidare. Flera fornlämningar är inventerade i området och arkeologiska utredningar kommer sannolikt att krävas i samband med planarbete och innan exploatering kan påbörjas. Eventuella markföroreningar ska undersökas. Området ligger även inom ett område med mycket höga kommunala kulturvärden. Bebyggelsens omfattning, placering och utformning behöver studeras närmare under kommande planarbete.

Säby-Norröområdet kommer enligt nuvarande bedömning att planläggas i ett större sammanhang, och föregås av exempelvis en fördjupad översiktsplan. Detta då ett flertal frågor bör belysas och utredas för området som helhet innan det delas upp i mindre etapper för detaljplaneläggning. Exempel på sådana frågor är gestaltungsprinciper, grönstruktur, dagvattenhantering, övergripande vägstruktur, huvudmannskap och kulturmiljön. Det är därför inte lämpligt att påbörja ett detaljplanearbete för Säby 2:15 m.fl. innan översiktlig planläggning, i form av exempelvis fördjupad översiktsplan, har genomförts. Av dessa anledningar ställer sig samhällsbyggnadsförvaltningen negativ till att påbörja planläggning av Säby 2:15 m.fl.

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

David Lanthén  
TF planchef

Camilla Bennet  
Planarkitekt