



# Ställningstagande för planbesked gällande del av Hagby 1:109

|              |              |
|--------------|--------------|
| Bilaga       | I            |
| Datum        | 2024-09-16   |
| Diarienummer | KS 2024/0191 |

## Innehållsförteckning

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Bakgrund .....                                                    | 3  |
| 1.1. Översiktskarta över Hagby 1:109 .....                           | 3  |
| 1.2. Nulägesbeskrivning.....                                         | 3  |
| 2. Föreslaget projekt .....                                          | 4  |
| 3. Förutsättningar .....                                             | 4  |
| 3.1 Översiktsplanen.....                                             | 4  |
| 3.2 Gällande och pågående planer .....                               | 5  |
| Planprogram.....                                                     | 5  |
| Detaljplaner.....                                                    | 6  |
| 3.3 Kommunikationer, offentlig och kommersiell service .....         | 8  |
| 3.4 Riksintressen, allmänna intressen och miljökvalitetsnormer ..... | 8  |
| 3.5 Naturmiljö .....                                                 | 8  |
| 3.6 Kulturmiljö och landskap.....                                    | 9  |
| 3.7 Teknisk försörjning.....                                         | 10 |
| 3.8 Hälsa och säkerhet .....                                         | 11 |
| 3.9 Konsekvenser .....                                               | 12 |
| 4. Förvaltningens slutsatser.....                                    | 14 |

## I. Bakgrund

Följande ställningstagande gäller ansökan om planläggning av del av fastighet Hagby 1:109. Ansökan avser planläggning för att möjliggöra bostäder och handel genom ny bebyggelse. Sökande är Österåkers Golf AB. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

### I.1. Översiktskarta över Hagby 1:109



*Figur 1. Lokaliseringskarta. Fastighet Hagby 1:109 i sin helhet markerat i vitt. Ansökan om planbesked omfattar området markerat i rött.*



*Figur 2. Översiktskarta med ungefärligt område inom Hagby 1:109 som planbeskedsansökan avser.*

### I.2. Nulägesbeskrivning

Fastighet Hagby 1:109 är en golfbana belägen längs med väg 276 och den aktuella delen av fastigheten för planbeskedet ligger cirka 1 km norr om Åkers

Runö station. Hela fastigheten omfattar ca 153 hektar och angränsar till Pilstugeområdet i öst. Den del av fastigheten som planbeskedet avser omfattar ungefär 1,4 ha och ligger väster om Pilstugeområdet, se figur 2.

## 2. Föreslaget projekt

Ansökan om planbesked avser planläggning av del av fastighet Hagby 1:109 huvudsakligen för bostäder och handel. Bifogat ansökan föreslås bebyggelse i 3-5 våningar plus en indragen våning, med en eventuellt högre del i 9 våningar. Ansökan föreslår total BTA på 28 600 kvadratmeter, varav 24 600 kvm BTA föreslås för bostäder och 4000 kvm BTA för handel. En ny väganslutning norr om området föreslås också, samt ett förlängt promenadstråk och en förlängd cykelkoppling föreslås för att sammanlänka Pilstugetomten Västra och det pågående detaljplaneprojektet Pilängen med golfbanan. Den befintliga åkerholmen och ett omringande grönområde föreslås bevaras i angränsning till golfbanan och säkerhetszonen för en av utslagsplatserna.



Figur 3. Ungefärlig utbredning på föreslagen utveckling skrafferat i svart.

## 3. Förutsättningar

### 3.1 Översiktsplanen

Fastighet Hagby 1:109 ligger inom utpekat utredningsområde för verksamheter och sällanköpshandel och enligt kommunens översiktsplan behöver

förutsättningarna för ändrad markanvändning inom denna områdestyp utredas vidare. Vidare anges Åkers Runö som ett prioriterat utvecklingsområde med hänsyn till dess strategiska läge och föreslås utvecklas genom ett effektivt markutnyttjande med en blandning av bostäder och verksamheter. Del av golfbanan föreslås utvecklas med bostäder och verksamheter. Runö gårds Norra och Pilstugetomtens handelsområde utgör en entré till Österåkers centrala delar. Området föreslås utvecklas med funktionsblandad bebyggelse och kopplas mot stadskärnan och Åkers Runö med tydliga stråk inklusive attraktiva gång- och cykelvägar.

### 3.2 Gällande och pågående planer

#### Planprogram

En del av det aktuella området för planbeskedsansökan ingår i förslag till Åkers Runö planprogram. Planprogrammet var på samråd våren 2023 och det aktuella området är utpekade som ett utredningsområde eventuellt för bostäder, samt utredningsområde som på sikt förtätas och kompletteras för att i huvudsak innehålla verksamheter, handel, kontor och service med inslag av bostäder i lämpliga lägen. Området där ICA ligger beskrivs som utredningsområde som på sikt förtätas och kompletteras för att i huvudsak innehålla verksamheter, handel, kontor och service. Det är även en föreslagen entrépunkt till golfbanan med gångvägar/stigar, befintliga och föreslagna. Golfbanan och det öppna landskapet med höga rekreativvärden föreslås bevaras.



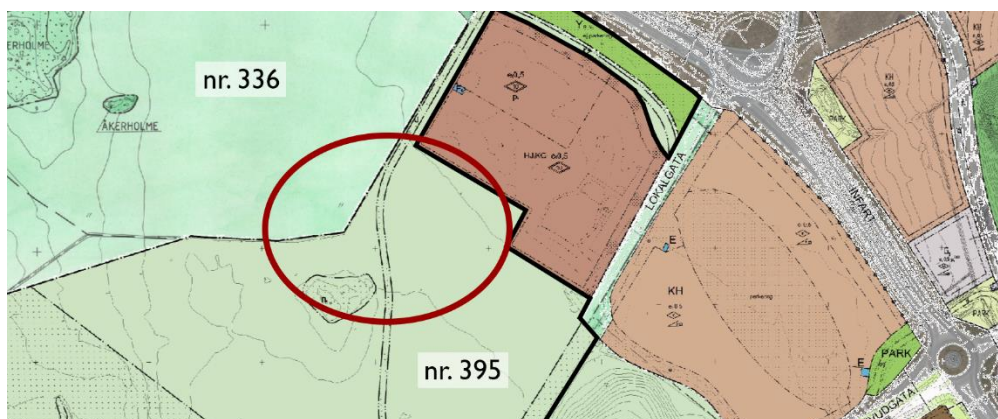
Figur 4. Del av förslag till planprogram för Åkers Runö och aktuellt område för planbesked inringat i svart.

Det aktuella området ingår i föreslaget karaktärsområde Norr om Svinningevägen och möte med golfbana och öppet landskap. Detta karaktärsområde beskrivs som en del av den nya entrén till Åkersberga tätort för de som anländer norrifrån via 276:an. Framtida utformning mot väg 276 bör vara väl gestaltad så att bebyggelsestrukturen bidrar till en välkomnande entré. I de nordöstra delarna föreslås i huvudsak bostadsändamål i form av en kvartersstruktur med byggnader i ca 3-5 våningar. Enstaka bebyggelse kan utvecklas med en ytterligare indragen våning.

I föreslaget planprogram beskrivs Österåkers Golfklubb som en tillgång för boende och invånare och värdefull för identiteten och infarten till Åkersbergas centrala delar. Golfbanan är en välbesökt målpunkt som är tillgänglig även för dem som inte spelar golf och ska kunna nyttjas som ett strövområde med tydliga och säkra promenadvägar samt skidspår på vintern. Åkerholmarna i anslutning till golfbanan bevaras. Nya tydliga entrépunkter ska göra det lättare för besökare att ta sin in på golfbanan på vissa lämpliga platser, varav en av dessa föreslagna entrépunkter föreslås i anslutning till Pilängen. Ett sammanhängande blågrönt stråk från dammen på golfbanan vidare söderut via Pilängen kan ett rekreativt grönstråk.

## **Detaljplaner**

Fastigheten ingår i detaljplan för Golfbana vid Hagby från år 1988 (nr. 336) samt utökning av Hagby Golfbana och Heliporten (del av fastighet Hagby 1:5) från år 2004 (nr. 395). Detaljplanerna medger markanvändning golfbana inom det aktuella området för planbeskedsansökan. I detaljplanen för utökning av Hagby Golfbana och Heliporten (del av fastighet Hagby 1:5) är en mindre del av det aktuella området planlagt som natur och marken får inte bebyggas. Vegetationen ska bevaras, markens höjd får ej ändras och marklov krävs för trädfallning.



Figur 5. Gällande detaljplaner inom aktuellt ungefärligt område för planbesked inom fastighet Hagby 1:109.

Det pågår ett detaljplanearbete för Pilängen (Pilstugetomten västra, etapp 2 och 3) och omfattar fastigheterna Hagby 1:98, del av Hagby 1:5 och del av Runö 7:108. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse, områden för rekreation, lek och idrott, förskola och service.



Figur 6. Ungefärligt skrafferat område för pågående detaljplan för Pilängen. Aktuellt ungefärligt område för planbesked inringat i rött.

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

Hagby 1:109 ligger längs med väg 276 i norr och den aktuella delen av fastigheten är belägen ca 500 meter nordväst om busshållplats Pilstugetorget som trafikeras av busslinje 638 och 968. Åkers Runö station ligger ca 1 km från det aktuella området.

Det finns god tillgänglighet till offentlig och kommersiell service i närheten av det aktuella området. Pilstugeområdet i öster är ett verksamhetsområde med inslag av handel, främst lokaliserat runt Pilstugetorget. Skärgårdsgymnasiet och Österåkers multiarena ligger ungefär 900 meter från den aktuella delen av Hagby 1:109. Vid Åkers Runö station ligger även Roslagens företagspark som till största del består av kontor och mindre verksamheter, samt en förskola med tidsbegränsat bygglov.

Förskolor finns även norr om fastigheten i Stora Säby samt längs Runöbacken sydost om fastigheten, ca 1 km från det aktuella området. I Fredsborg, ca 2.5 km från det aktuella området, ligger också en förskola samt en grundskola, F-6 och 7-9. Det ligger även en gymnasieskola ca 1 km sydost om det aktuella området. I förslag till planprogram för Åkers Runö finns det sex föreslagna förskolor, varav två av dessa föreslås inom den nya detaljplanen för Pilängen. En föreslagen grundskola finns också utpekad väster om Husbykullen.

### **3.4 Rikshintressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer**

Det finns inga rikshintressen inom om det aktuella området.

Tunafjärden är recipient och uppnår ej god kemisk status (PFOS), samt har ekologisk status måttlig. För att inte överskrida miljö kvalitetsnormerna för vatten behöver omhändertagande av dagvatten utredas vid en eventuell planläggning.

### **3.5 Naturmiljö**

Aktuellt område bedöms ha låga naturvärden enligt genomförd naturvärdesinventering för Åkers Runö planprogram från 2021.

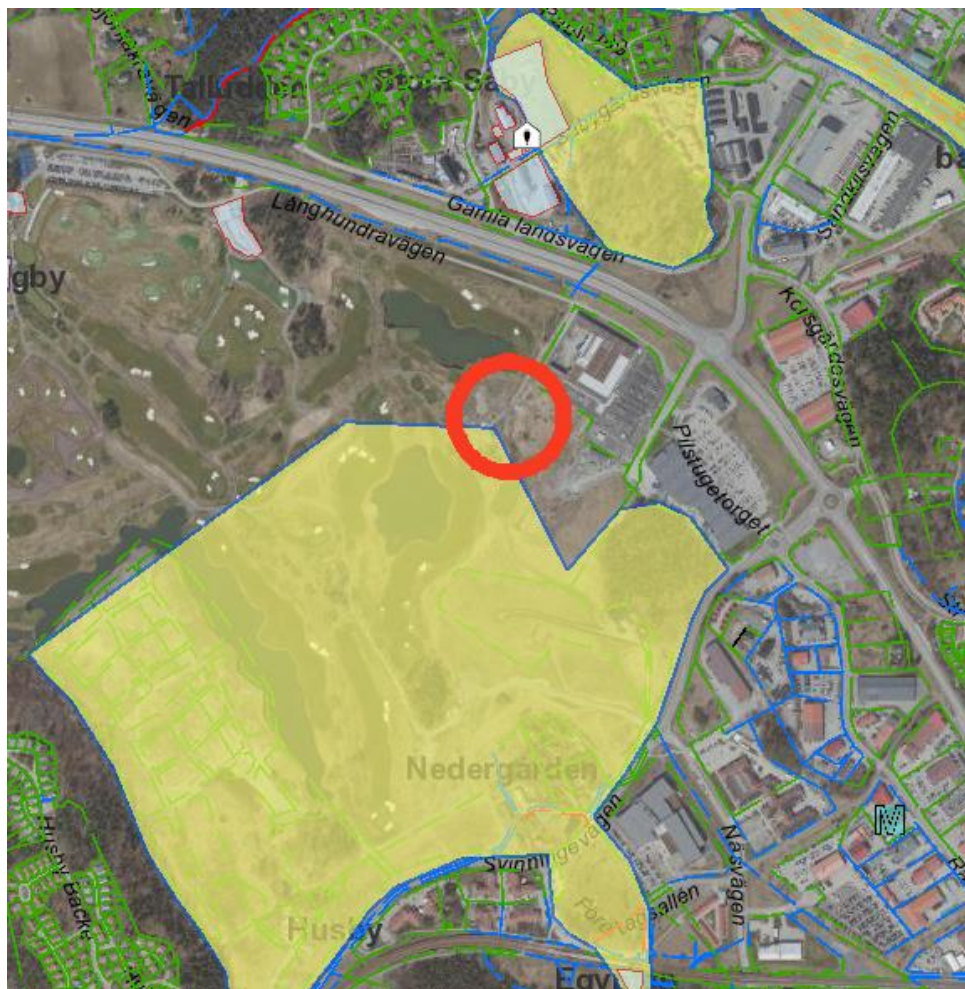
Området ingår i ett spridningsstråk för reliktböck och brun guldbagge. Dessa representerar arter som är knutna till äldre solbelyst tall och ädellövmiljöer. I samband med eventuell planläggning behöver möjligheterna för fortsatt spridning säkerställas.

Utanför det aktuella området i öster finns en naturkulle som bedöms ha högt (klass 2) och påtagligt (klass 3) naturvärde.

### **3.6 Kulturmiljö och landskap**

Inom det aktuella området finns en mindre skogsdunge med två fornminnen. Lämningarna är av typen röjningsröse.

En del av fastighet Hagby 1:109 och av det aktuella området är en del av Husby. Enligt kulturmiljöprogrammet ”I Roslagen” (1998) är Husby en av de bäst bevarade bybildningarna i kommunen. Husby har en historia som med säkerhet går tillbaka till järnåldern men är idag tydligt präglad av tiden efter laga skifte vid mitten av 1800-talet. Byn består bland annat av välbevarade mangårdsbyggnader, ekonomibyggnader och har också bevarat mycket av sin historiska struktur. På andra sidan Svinningevägen finns därtill ett järnåldersgravfält, Husby gravfält. Landskapsbilden i och omkring området domineras idag av de öppna, svagt böljande, markerna som tidigare utgjorts av åkermark men som idag utgörs av golfbanan, helikopterlandningsbana, åkermark eller ängsmark. Det öppna böljande landskapet är värdefullt och en viktig del för upplevelsen av Åkersbergas entré och en del av områdets identitet som behöver värnas och bevaras. Att markerna som tidigare var byns jordbruksmarker idag är öppna gör att man fortsatt kan utläsa bybildningen i sitt forna sammanhang. Bebyggelsen och landskapet som utgör Husby har höga kulturhistoriska värden. Värdena ligger i den sammanhållna agrara bystrukturen och ett lagaskifteslandskap. Den ålderdomliga bystrukturen är bevarad vilket är förhållandevis ovanligt. Att marken runt om är fortsatt öppen och obebyggd är viktigt för förståelsen av platsens ursprung och sammanhang.



Figur 7. Kulturmiljöområde inom gul yta, ungefärligt område för planbesked inringat i rött.

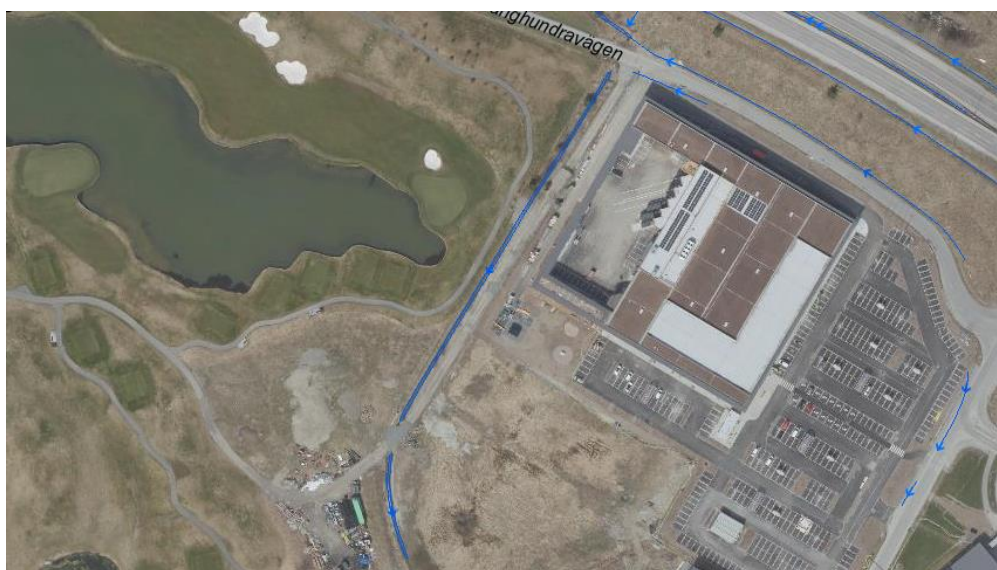
Enligt genomförd kulturmiljöanalys för Åkers Runö planprogram är det hög läsbarhet på siktlinjer mot Husbykullen i närheten av det aktuella området avseende kulturlandskapet och dess kulturhistoriska värden. Känsligheten för förändringar är mycket hög.

### 3.7 Teknisk försörjning

Privata VA-ledningar går längs med norra delen av Hagby 1:109 och är kopplade till golfklubbens anläggningar. Allmänna VA-ledningar finns i anslutning till Pilstugotomten öster om det aktuella området. I samband med utbyggnad av Pilängen kommer allmänt VA anläggas vid utbyggnad av vägar inom detaljplaneområdet. Frågan om VA-kapacitet för föreslagen utveckling behöver klargöras och det krävs samordning med Pilängen gällande VA-utbyggnaden.

Utbyggnadsordningen är däremot inte bestämd och behöver utredas för att veta när allmänt VA byggs ut i området. Anslutning av både spillvatten och vatten för den föreslagna exploateringen behöver samordnas med genomförandet av Pilängen. Behovet av eventuell ytterligare pumpstation för spillvatten inom området behöver klargöras. Dagens spillvattenflöde genom Åkersbergas centrala delar kan inte belastas mer och ny överföringsledning från Sågvägen till nya reningsverket i Margretelund behöver därför vara klar.

Roslagsvatten har servitut på ett dike som går genom det aktuella området och dagvattnet rinner i riktning mot Runödiket. För att inte öka belastningen på Runödiket vid en eventuell exploatering av området behöver dagvattenhanteringen säkerställas. I Pilängen är dagvattenhanteringen under utredning, vilket även kommer bli aktuellt vid en eventuell planläggning av det aktuella området.



Figur 8. Blå linje visar det befintliga diket som går genom aktuellt område.

### 3.8 Hälsa och säkerhet

Det aktuella området som planansökan avser är en del av golfbanan och ligger nära två av utslagsplatserna. Tillräckligt skyddsavstånd för föreslagen utveckling krävs för att undvika risk för människors säkerhet vid en eventuell detaljplaneläggning.

Avståndet till väg 276 kan eventuellt utgöra en risk för höga bullernivåer och behöver studeras vidare vid en eventuell planläggning.

Aktuellt område för planbesked ligger inte i någon lågpunkt men angränsar till Pilängen där skyfallshanteringen är en knäckfråga. För att inte belasta omhändertagandet av större vattenmängder inom Pilängen behöver skyfallshanteringen utredas för det aktuella området.

Enligt SGU:s jordartskarta består jorden inom största delen av det aktuella området av gytjelera. Vid den mindre skogsdungen består jorden av sandig morän. De geotekniska förutsättningarna behöver utredas vid en eventuell planläggning.

Inom Hagby 1:109, inklusive aktuellt område, förekommer uppfyllnad av golfbanan med förhöjda nivåer av markföroreningar. Massornas föroreningsnivåer följer de platsspecifika riktvärdena/gränsvärden som beslutades för ombyggnationen. Vilka typer av massor och deras föroreningsnivåer som finns inom det aktuella området behöver utredas vidare innan något markarbete kan påbörjas. Risker för förekomst av radon behöver också utredas vid en eventuell planläggning.

### **3.9 Konsekvenser**

Fastigheten ligger inom Sverigeförhandlingens upptagningsområde och förslaget skulle bidra till kommunens åtagande i förhandlingen om fler bostäder med gång- och cykelavstånd till Åkers Runö station. Förslaget innebär en utveckling i stationsnära läge vilket möjliggör för hållbart resande. Beroende på utformning kan en utveckling av föreslagna kvarter, intill befintlig bebyggelse och planerad tillkommande bebyggelse inom Pilängen och ICA:s fortsatta utveckling, bidra till en mer attraktiv entré till Åkersberga. Det kan även möjliggöra för större funktionsblandning och stärka underlaget för både befintliga och tillkommande verksamheter, service och kontor, både inom och utanför området. En

funktionsblandning kan också bidra till ökad rörelse av människor på platsen vilket kan stärka tryggheten. Lämplig typ av handel behöver samtidigt utredas vidare med hänsyn till påverkan på övrig handel och verksamheter inom exempelvis Åkersberga centrum. En viktig förutsättning för utvecklingen är att det sker en samordnad planering som en naturlig fortsättning på en etappvis utveckling av Pilängen och Pilstugeområdet som helhet.

Ny bebyggelse på platsen kan, beroende på utformning, bidra till att stärka stadsbilden längs med väg 276. Under förutsättning att det sker en samordnad utveckling med Pilängen kan ny bebyggelse på en del av den aktuella platsen bidra till att skapa en entré till golfbanan och ett rekreativt stråk som kan stärka kopplingen mellan golfbanan och Pilstugeområdet. Golfbanan har samtidigt viktiga rekreationsvärden och är en del av landskapsbilden som förknippas med kommunen. Det öppna, böljande landskapet är värdefullt och en viktig del för upplevelsen av Åkersbergas entré och en del av områdets identitet som behöver värnas och bevaras. Hur bebyggelsen möter det öppna landskapet är därför viktigt att beakta för att skapa ett lämpligt samspel som tar hänsyn till landskapsbildens värden. Vid en eventuell detaljplaneläggning är det också viktigt att värna om kulturmiljön och eventuell ny bebyggelse behöver ta hänsyn till den befintliga landskapsbilden och de siktlinjer som är viktiga för att fortsatt kunna läsa av upplevelsen av kulturmiljön.

En utveckling inom området skulle generera ett ökat skol- och förskolebehov. Tillräcklig kapacitet inom de föreslagna förskolorna och föreslagen grundskola enligt föreslaget planprogram för Åkers Runö behöver utredas vidare för att säkerställa tillräcklig täckning för eventuell tillkommande bebyggelse.

Föreslagen utveckling skulle medföra ett behov av bostadsnära park i form av fickpark med lekplats i enlighet med kommunens parkstrategi, då det saknas parkmark i närheten samt är mer än 400 meter till planerad lekplats inom Pilängen.

Föreslagen väganslutning behöver utredas vidare med hänsyn till det befintliga diket, påverkan på ICA:s lastinfart, samt med hänsyn till vägstrukturen inom Pilängen. Samordning av tillkommande infrastruktur och mobilitetssystem i Pilängen är viktigt för att skapa resurseffektivitet och för att få en välfungerande och effektiv stadsdel gällande hållbart resande. Tillkommande infrastruktur behöver även vara dimensionerade för föreslagen utveckling och påverkan på korsningar och cirkulationsplatsen vid 276:an behöver hanteras.

Genomförbarheten av föreslagen utveckling är därför beroende av utfallet av Pilängen. Det medför också en risk med hänsyn till tidplanen för när en eventuell planläggning är möjlig att påbörja och tidplanen för när ett genomförande kan starta.

Viktigt att beakta är människors hälsa sett till risker kopplade till olyckor, buller och ohälsosamma utsläpp, så att konsekvenserna blir minimala.

#### 4. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva lämplig markanvändning genom detaljpanelläggning för funktionsblandade flerbostadshus i 3–5 våningar i kvartersstruktur, med lokaler i bottenvåning för verksamheter, handel, kontor och service. Detta gäller i de delar av Hagby 1:109 som ligger inom gällande detaljplan för utökning av Hagby Golfbana och Heliporten (nr. 395), öster om föreslagen väganslutning och som angränsar direkt till Pilängen. Bebyggelsen ska vara i en skala och omfattning som är i enlighet med översiktsplanens riktlinjer, samt i enlighet med föreslaget planprogram för Åkers Runö. Föreslagen högre bebyggelse i 9 våningar är däremot inte i linje med översiktsplanens eller Åkers Runö planprograms riktlinjer. Förvaltningen ställer sig även positiva till att utveckla sammanhängande gång- och cykelstråk samt att åkerholmen bevaras. Genomförandet av föreslagen utveckling inom aktuellt område är beroende av ett flertal frågor gällande samordnande av infrastrukturlösningar med

utvecklingen inom Pilängen. Utvecklingen bör i huvudsak ske på redan ianspråktagen mark i anslutning till befintlig, eller planerad tillkommande bebyggelse inom Pilängen och ICA/Pilstugetorget fortsatta utveckling, för att uppnå effektiv och långsiktig hållbar markanvändning.

Frågor som bör utredas och hanteras i ett större sammanhang är bland annat kvartersstruktur, VA, dagvatten, klimatanpassning, trafik och behovet av en ny väganslutning, mobilitet, lämplig lokalisering och behov av olika typer av verksamheter samt skol- och förskolebehov. Exempel på ytterligare frågor som behöver utredas i kommande planarbete är bland annat påverkan på kulturmiljö och landskap, markföroreningar, naturmiljö och spridningssamband, och lämpliga byggnadshöjder.

Bebyggelsens omfattning, skala, placering och utformning är inte något som tas ställning till i planbeskedet utan studeras i ett eventuellt kommande planarbete.

Inom pågående planläggning av Pilängen samt pågående programarbetet för Åkers Runö kommer ett flertal frågor att utredas och etappindelningen påverkas bland annat av prioriteringar kopplat till Sverigeförhandlingen, utbyggnadsordning av VA-nätet samt övrig infrastruktur. I framtaget programförslag visar den preliminära etappindelningen att aktuellt område ligger inom etapp 4b, varav Pilängen ligger inom etapp 2a.

Förvaltningen gör bedömningen att ett planarbete kan påbörjas tidigast år 2027, under förutsättning att utbyggnadsordningen kan samordnas med genomförandet av Pilängen och att strukturen kan koordineras för att få till en bra helhet och som en etappvis utveckling av området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig däremot negativ till att pröva lämpligheten för utveckling av föreslagen markanvändning i det öppna landskapet väster om föreslagen väganslutning, och inom gällande detaljplan för Golfbana vid Hagby (nr. 336). Med hänsyn känsligheten för förändringar

avseende kulturmiljön och landskapets läsbarhet bedömer förvaltningen att denna del inte är lämplig för föreslagen markanvändning. Även med hänsyn till bevarande av befintliga spridningssamband, sammanhängande grönstruktur och bevarande av befintliga rekreativvärden bedöms denna del inte vara lämplig för föreslagen utveckling, i linje med översiktsplanen och föreslaget planprogram för Åkers Runö.



*Figur 9. Utifrån ungefärlig utbredning på föreslagen utveckling ställer sig förvaltningen positiv till att pröva lämplig utveckling inom gulmarkerad yta. Förvaltningen ställer sig negativ till att pröva lämpligheten för utveckling inom svart skrafferad yta. Orange linje visar gräns för gällande detaljplaner.*

Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning.

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

Ninve Janzon  
Planarkitekt