

Tjänsteutlåtande
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Ninve Janzon

Till: Kommunstyrelsens
arbetsutskott

Datum: 2024-09-16
Diarienummer: KS 2024/0191

Planbesked för del av Hagby 1:109

Sammanfattning

Planbeskedsansökan avser önskemål om planläggning för bostäder och handel inom del av Hagby 1:109 väster om Pilstugeområdet, cirka 1 km norr om Åkers Runö station. Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva lämplig markanvändning genom detaljplanläggning för funktionsblandade flerbostadshus i 3–5 våningar i kvartersstruktur, med lokaler i bottenvåning för handel, service och kontor av de delar av Hagby 1:109 som angränsar direkt till Pilängen. Förvaltningen ställer sig däremot negativ till att pröva lämpligheten för utveckling av föreslagen markanvändning i det öppna landskapet, med hänsyn till känsligheten för förändringar avseende kulturmiljön och landskapets läsbarhet, bevarande av befintliga spridningssamband, sammanhängande grönstruktur och bevarande av befintliga rekreativsvärden.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva lämplig markanvändning genom detaljplanläggning av del av Hagby 1:109 lämna positivt planbesked för funktionsblandade flerbostadshus med lokaler i bottenvåning öster om föreslagen ny väganslutning.
2. Lämna negativt planbesked för funktionsblandade flerbostadshus med lokaler i bottenvåning i det öppna landskapet väster om föreslagen ny väganslutning.
3. Avgift för planbesked på 22 920 kr tas ut enligt plan- och bygglovstaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

Ärendet

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 väster om ICA, 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.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva lämplig markanvändning genom detaljplanläggning 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 långsiktigt 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.

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 rekreativsvärden bedöms denna del inte vara lämplig för föreslagen utveckling, i linje med översiktsplanen och föreslaget planprogram för Åkers Runö.

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.

Bilagor

Ställningstagande för planbesked gällande del av Hagby 1:109, 2024-09-16

Charlotta Sangregorio
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Bengs
Planchef

Skickas till
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Digitala Signaturer