

Start-PM för Skogsbo I:I m.fl.

Datum 2024-01-02
Diarienummer KS 2024/0012

Innehållsförteckning

1. Bakgrund	3
1.1 Tidigare ställningstaganden.....	3
2. Föreslaget projekt	4
2.1 Avgränsning	4
3. Förutsättningar	5
3.1 Nuvarande markanvändning	5
3.2 Markägoförhållanden.....	6
3.3 Nationella och regionala intressen.....	6
3.4 Planer och program.....	6
3.6 Kommunikationer och trafikförutsättningar.....	7
3.7 Natur- och kulturmiljö.....	8
3.8 Miljöfarlig verksamhet	11
3.9 Jordarter.....	12
3.10 Service.....	13
3.11 Teknisk försörjning.....	14
4. Projektets syfte och mål.....	14
5. Preliminär tidplan och kostnader.....	15
6. Risker	15
7. Förvaltningens slutsatser.....	16

I. Bakgrund

Detta start-PM utgör en bilaga till tjänsteutlåtande inför beslut om planuppdrag för att upprätta förslag till detaljplan huvudsakligen för Skogsbo 1:1, Skogsbo 1:2, Båstorp 2:1, Båstorp 2:44 och Sjökarby 1:2. Projektet avser att pröva om utökning av befintlig förskola samt bostadsutveckling är lämplig markanvändning. Syftet med detta PM är därför att beskriva vilka förutsättningar som finns för och möjligheterna till planläggning av Skogsbo 1:1 m.fl.



Karta 1. Orienteringskarta.

I.1 Tidigare ställningstaganden

Ett positivt planbesked från år 2017 finns för Skogsbo 1:1, samt del av Skogsbo 1:2 och Sjökarby 1:2. Ansökan avsåg planbesked för nybyggnation av bostäder. Förvaltningen ställde sig positiv till blandad bebyggelse i området men gjorde bland annat bedömningen att omfattningen behöver utredas vidare. Förvaltningen förtydligade även vikten av terränganpassad bebyggelse med hänsyn till den kuperade marken. Även behovet av parker och lekplatser, trafikangöring, arkeologisk utredning, markföroreningar, och avfallsutredning bedömdes behöva studeras vidare.

2. Föreslaget projekt

Föreslaget projekt avser att genom detaljpanelläggning pröva möjligheten om en utökning av befintlig förskoleverksamhet, utveckling av blandad bostadsbebyggelse och bevarande av befintliga natur- och rekreationsområden är lämplig markanvändning huvudsakligen inom Skogsbo 1:1, Skogsbo 1:2, Båtstorp 2:1, Båtstorp 2:44, och Sjökarby 1:2.

I samband med planuppstart behöver det utredas om ytterligare fastigheter intill planområdet bör ingå som i dagsläget saknar detaljplan.

2.1 Avgränsning

Ett ungefärligt område för föreslaget projekt är illustrerat på nedanstående bild. Området är ca 12 ha och omfattar huvudsakligen fastigheterna Skogsbo 1:1, Skogsbo 1:2, Båtstorp 2:1, Båtstorp 2:44, och Sjökarby 1:2. I samband med planuppstart behöver det utredas om ytterligare fastigheter intill planområdet bör ingå som i dagsläget saknar detaljplan.



Karta 2. Ungefärligt område för föreslaget projekt.

3. Förutsättningar

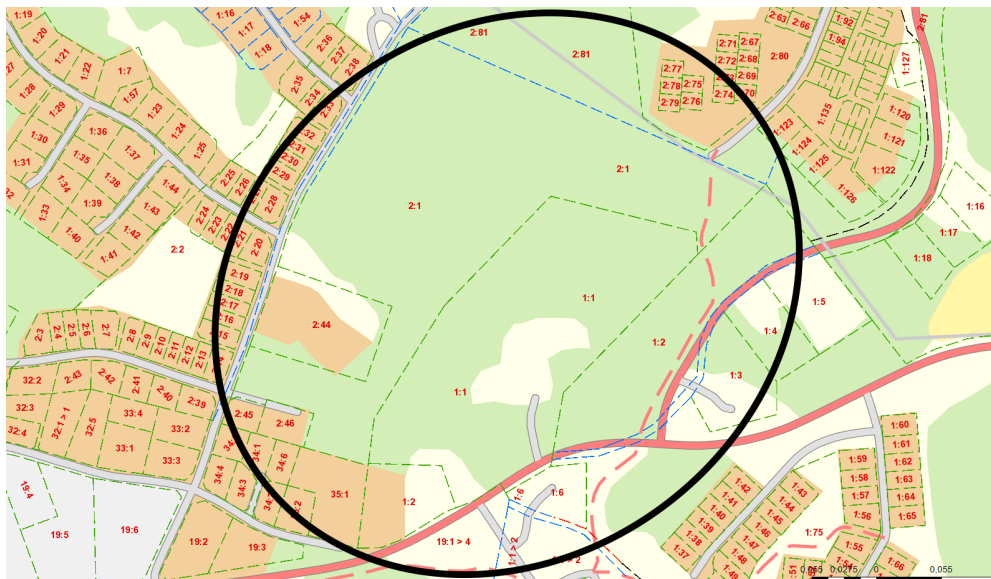
3.1 Nuvarande markanvändning

Det aktuella området är beläget cirka 3 km norr om centrala Åkersberga. I söder angränsar området till Sockenvägen, i öster angränsar området till Kvisslingbyvägen och i väster angränsar området till Båtstorpsvägen.

Skogsbo 1:1 omfattar ca 3,6 ha och är delvis bebyggd med kvarvarande byggnader från en nedlagd verksamhet som mellan åren ca 1950-1975 bedrev minkuppfödning och pälsframställning. Båtstorp 2:44 har en totalarea på ca 7200 kvm och omfattar Båtstorps förskola. Skogsbo 1:2 är en privat fastighet på ca 4000 kvm och är bebyggd med ett enbostadshus. Båtstorp 2:1 är ett skogsområde på ca 5,7 ha. Sjökarby 1:2 är ca 1,6 ha och består också av skog.

Det aktuella området utgör bostadsnära natur och nyttjas för friluftsliv. Inom både Båtstorp 2:1 och Sjökarby 1:2 finns det anlagda ridstigar.

Markanvändningen för de omkringliggande områdena Båtstorp, Åkers, samt Sjökarby utgörs främst av bostäder och består mestadels av friliggande småhus.



Karta 3. Huvudsakliga fastigheter som ingår i föreslaget projekt är Skogsbo 1:1, Skogsbo 1:2, Båtstorp 2:2, Båtstorp 2:44, Sjökarby 1:2.

3.2 Markägoförhållanden

Skogsbo 1:1 ägs av Bonava och Båstorp 2:44 ägs av Armada Fastighets AB. Båstorp 2:1 och Sjökarby 1:2 ägs av Österåkers kommun. Skogsbo 1:2 är en privatägd fastighet.

3.3 Nationella och regionala intressen

Det aktuella området omfattar inte av några nationella eller regionala intressen.

3.4 Planer och program

Österåkers översiktsplan 2040

Enligt kommunens översiktsplan ingår Skogsbo 1:1 m.fl. i området för halvtät bebyggelseutveckling. I områden med mestadels småhus bör bebyggelse i form av t.ex. stadsrad-, rad-, par- samt enbostadshus uppföras. Intill huvudstråk och knutpunkter föreslås mer yteffektiv bebyggelse, t.ex. lägre flerbostadshus eller stadsradhus. Lokala knutpunkter som föreslås utvecklas är bland annat Åkerstorp-Smedby. Översiktsplanen anger även att ny bostadsbebyggelse i första hand bör tillkomma norr om Sockenvägen/Sjökarbyvägen och intill befintlig bebyggelse.

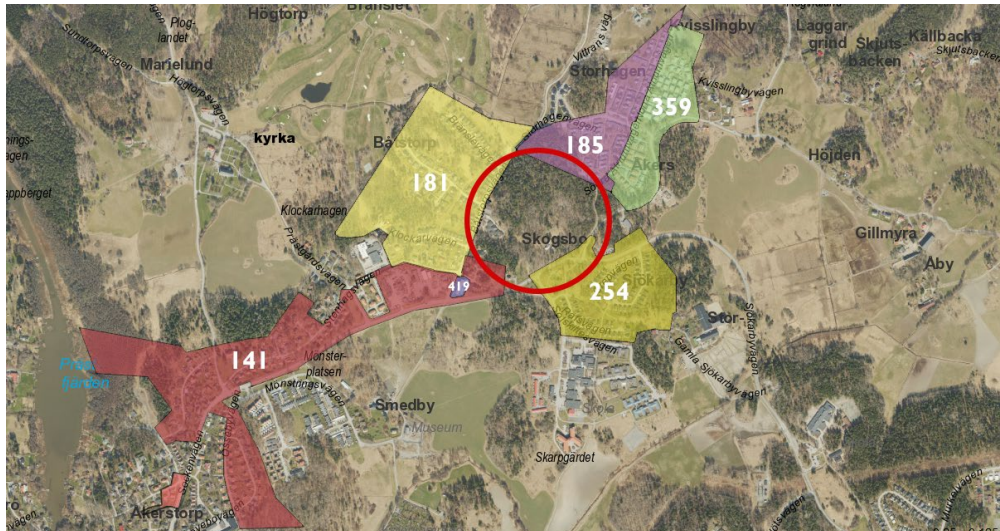
Gällande detaljplaner

Det aktuella området är i huvudsak ej detaljpanelagt. En mindre del av Skogsbo 1:1 och Sjökarby 1:2 närmast Sockenvägen och Kvisslingbyvägen ingår i detaljplan för Sjökarby 1:1 och 1:6 m.fl. (dpl 254, laga kraft 1974-05-20), planlagt som gata och park. Genomförandetiden för gällande plan har löpt ut.

I övrigt finns det fem gällande detaljplaner i närområdet och utgörs av:

- *Detaljplan för Freden-Båstorpområdet.* Plannr: 181. Laga kraft 1967-09-20.
- *Detaljplan för Åkerstorp-Smedbyområdet.* Plannr: 141. Laga kraft 1962-11-27.
- *Detaljplan för Smedby 19:2 (f.d. växtförsäljning).* Plannr: 419. Laga kraft 2008-05-28
- *Detaljplan för Storbagenområdet.* Plannr: 185. Laga kraft 1968-02-16.

- *Detaljplan för Kvisslingby 1:1 m.fl. Plannr: 359. Laga kraft 1992- 10-22.*



Karta 4. Gällande detaljplaner i närområdet av det aktuella området. Siffrorna visar plannummer.

3.6 Kommunikationer och trafikförutsättningar

Vägnät

Sockenvägen är ett utpekat huvudvägnät och ansluter till väg 276 söder om förstudieområdet. Sockenvägen har kommunalt huvudmannaskap.

Kvisslingbyvägen har kommunalt huvudmannaskap närmast förstudieområdet, och övergår till enskilt huvudmannaskap ungefär 900 meter efter avfarten mot Kvisslingby från Sockenvägen. Vägsträckan går sydöst om förstudieområdet för att sedan ansluta till väg 276.

Kollektivtrafik

Förstudieområdet ligger i direkt anslutning till busshållplats ”Solskiftesvägen” på Sockenvägen där tre busslinjer (623, 624, 694) trafikerar via Åkersberga centrum, Danderyds sjukhus och Stockholm. Bussresan till centrala Åkersberga tar cirka 14 minuter.

Gång och cykel

Längst med Sockenvägen finns både gång- och cykelbana. Även längst med en sträcka om ca 130 meter intill Kvisslingbyvägen finns en gc-väg som sedan viker

av och sträcker sig längst med den östra delen av förstudieområdet. Inom förstudieområdet finns också en utpekad ridstig som sträcker sig längst den östra delen av området och angörs via Sockenvägen och Båtstorsvägen över Sjökarby 1:2 och Båtstorp 2:1.

Vid en utveckling av området behöver frågan om tillgänglighet, trafikangöring och trafiksäkerhet utredas.

3.7 Natur- och kulturmiljö

Ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) och spridningssamband

Fastigheterna ligger inom det utpekade ESKO-området Smedby-Sjökarby. Detta känsliga område är ett omväxlande landskap som sträcker sig från Smedby i söder till Sjökarby i norr, inklusive ett område vid Österåkers kyrka. Landskapet är varierat och småbrutet växlande mellan åkermarker, mindre skogsområden och gamla betesmarker. Området är kulturpräglad och ligger insprängt mellan flera större bostadsområden, mot norr vidtar ett stort skogsområde som sträcker sig upp mot Riala.

Det aktuella området utgörs delvis av ett skogsområde omgärdat av större bostadsområden och jordbrukslandskap där känsligheten består i att fragmentera eller minska omfattningen av den utpekade naturtypen, med gamla bestånd av barr- och blandskogar med inslag av gamla träd och död ved, på platser där det varit skog under lång tid (mer än 100 år). Spridningskorridorer och livsmiljöer för pollinerare sträcker sig även över området. Skogsområdet utgör ett tydligt svagt ekologisk samband som bedöms extra känsligt för fragmentering.



Karta 5. ESKO-landområden faller inom det aktuella området.

Natur- och artvärde

Det aktuella skogsområdet inom förstudieområdet naturvärdesinventerades i maj 2021 med till stora delar höga naturvärden identifierade. De högsta naturvärdena (klass 1 och 2) återfinns i de norra delarna av skogsområdet. Där förekommer naturskogsartade miljöer med gammal barrskog, hållmarkstallskog med gamla solbelysta tallar samt gamla granar i mer fuktiga miljöer. Ett flertal rödlistade arter såsom exempelvis tallticka och vintertagging samt lagskyddade arter har identifierats. Även flertalet naturvårdsarter av svampar, mossor och insekter har hittats. I de södra delarna mot Sockenvägen finns påtagliga naturvärden (klass 3) som utgörs av blandskog med förekomst av död ved samt trivial lövskog med äldre exemplar av sälk, poppel och asp samt god förekomst av nektarväxter. Med artskyddade arter kopplat till brynmiljöer såsom blåsippa och liljekonvalj. Även grönfink har noterats. Samtliga fågelarter är skyddade i enlighet med artskyddsförordningen och en fullständig bild av vilka fågelarter som nyttjar skogsområdet finns inte idag och behöver utredas vidare.



Karta 7. Naturvärdesklasser inom det aktuella området.

Rekreation

En funktionell grönstruktur med goda möjligheter till friluftsliv och rekreation i närmiljön är av stor vikt för människors hälsa och välbefinnande. De aktuella fastigheterna består av ett skogsområde om ca 12 ha som försörjer flera bostadsområden och en förskola med möjlighet att vistas och promenera i naturen. Skogsområdet bidrar till känslan av avskildhet. Kommunen har anlagt längre ridstigar de senaste åren, dels genom avtal med privata markägare samt på kommunal mark. En ridstig finns anlagda på de fastigheter som omger Skogsbo 1:1 i öster och norr. Skogsområdets närhet till bland annat den föreningsdrivna ridskolan Skånsta ryttare gör ridstigarna i detta område betydelsefulla.

Kulturhistoriska miljöer

Omkring förstudieområdet finns välbevarade kulturlandskap från järnåldern. Smedby ligger sydväst om området och har gravfält som ingår i Österåkers centrala järnåldersbygd. Två av dessa är mycket stora järnåldersgravfält. Huvudbyggnaden på Smedby är ett välbevarat exempel på en mindre empireherrgård från 1800-talets förra hälft och de båda knuttimrade magasinerna har sin ursprungliga karaktär i behåll.

Sjökarby, Kvisslingby, Gillmyra och Åby utgör ett större kulturlandskap öster om förstudieområdet. Den gamla landsvägen, idag Sockenvägen, är väl bibehållen med sin ålderdomligt slingrande sträckning. Gårdarnas forntida, ursprungliga, lägen kring det öppna odlingslandskapet har behållit en äldre karaktär, och intill landsvägen ligger kommunens bäst bevarande båtsmanstorp.

Intill förstudieområdet ligger även Klockarhagen och Österåkers kyrka som, tillsammans med dess tillhörande odlingslandskap, hade central betydelse i förhistorisk tid. Klockarhagen är kommunens näst största järnåldersgravfält. Österåkers kyrka med klockstapel och intilliggande prästgård är en väl sammanhållen kyrkomiljö.

Fornlämningar

Inom fastigheten Skogsbo 1:1 finns en fornlämning som utgörs av en oregelbunden men rund stensättning om ca 6 meter i diameter. Ytterligare en fornlämning finns på fastigheten Båtsstorp 2:1 av lämningstypen stensättning om ca 7 meter i diameter.

3.8 Miljöfarlig verksamhet

Eventuella markföroreningar inom Skogsbo 1:1 kopplat till den tidigare verksamheten för pälsframställning behöver utredas. Det finns en stor risk för höga halter tidstypiska bekämpningsmedel, exempelvis DDT, och tungmetaller för bekämpning av skabb, loppor, råttor och andra skadeinsekter för perioden ca 1950-1975. Risken bedöms som stor för höga halter i yttligt läge med stor exponeringsrisk och i halter som kan vara hälsovådliga för människor och djur.

Även en utpekad olycksplats med möjlig användning av brandskum förekommer på fastigheten och därmed finns en risk för PFAS inom fastigheten. Det finns också indikationer på att det inom Skogsbo 1:1 har förvarats husbilar och båtar. Båtförvaring innebär risk för färgrester från båtbottnfärger med innehåll av

främst koppar, zink och tennorganiska ämnen (TBT m.fl.) I beslut om uppstädning av tomten från 1990 framkom att tomten var belamrad med diverse skrotbilar, byggnadsrester och båtar förutom djurfarmsrester. Ämnen som spillolja, hydraulolja, drivmedelsrester, tungmetaller från äldre färger och PCB från fogar i äldre byggnader från 60-talet och äldre former av båtbottnfärger kan ha läckt och spillts till marken.

Marken inom fastigheten är inte sanerad och inga markprover har gjorts.



Karta 8. Ytor med eventuella markföroreningar.

3.9 Jordarter

Ett flertal jordarter finns inom det aktuella området:

- Urberg (röd)
- Sandig morän (ljusblå)
- Glacial lera (gul)
- Postglacial grovlera (gul/vit)



Karta 9. Jordartskarta.

3.10 Service

I dagsläget saknas utbud av kommersiell service inom det aktuella området, men det finns tillgång till ett storskaligt utbud i Åkersberga centrum inom ca 3 km.

Förskolebehovet

Antalet barn i förskoleålder inom nyckelkodsområdet Smedby väntas öka och i dagsläget har samtliga verksamheter inom området nästan full beläggning. Med hänsyn till kommande nybyggnationer i kommunen, främst inom nyckelkodsområdena Runö och centrala Åkersberga, förväntas behovet av fler förskoleplatser även i närområdet öka.

Förskolor ska ha tillräckligt stor friyta för lek och utevistelse i direkt anslutning till byggnaden. Boverket anger 40 kvadratmeter per barn som ett rimligt mått på friyta för förskolor.

3.11 Teknisk försörjning

Dagvatten

Inom förstudieområdet finns en vattendelare, vilket innebär att den nordvästra delen av området ingår i utloppet av Garnsviken och den sydöstra delen mynnar i Åkers kanal. Både Garnsviken och Åkers kanal uppnår måttlig ekologisk status där utslagsgivande miljökonsekvenstyp är övergödning enligt vattenkartan VISS 2021. Däremot uppnås ej god kemisk status p.g.a. att gränsvärdena för PFOS, Kvicksilver, och PBDE överskrids i vattenförekomsten.

Dagvattenledningar saknas inom förstudieområdet, men det finns runt omkring på allmän plats och kvartersmark. Norr om förstudieområdet finns verksamhetsområde dagvatten gata.

VA-system

Det saknas allmänt VA i anslutning till det aktuella området. Befintliga ledningar söder om området har inte tillräcklig kapacitet för tillkommande bostadsbebyggelse. Norröver finns större ledningar och kräver att det pumpas från det aktuella området.

Dagvatten behöver omhändertas lokalt inom det aktuella området.

4. Projektets syfte och mål

Syftet med den föreslagna planläggningen är att pröva möjligheten för och om en utökning av befintlig förskoleverksamhet, utveckling av blandad bostadsbebyggelse och bevarande av befintliga natur- och rekreationsområden är lämplig markanvändning in aktuellt område.

5. Preliminär tidplan och kostnader

Efter uppdragsbeslut väntas planläggningen kunna påbörjas under våren 2024. Under förutsättning att planarbetet fortgår utan betydande förseningar och inga oväntade nya knäckfrågor uppstår bedöms en preliminär tidplan se ut enligt följande:

- Samråd under HT 2025
- Granskning under HT 2026
- Antagande under VT 2027

Exploatörerna står för samtliga plan- och utredningskostnader.

6. Risker

Bland annat nedanstående punkter utgör risker för genomförandet och kan påverka detaljplaneprocessens genomförande och tidplan.

- Höga natur- och artvärden. Området omfattar delvis naturmark med högsta naturklassvärde. Att öka andelen hårdjord yta kan vara en risk för viktiga spridningssamband, naturvärden och artskyddet.
- Markföroreningar. På grund av att det tidigare bedrevs en minkfarm med pälsframställning och annan miljöfarlig verksamhet inom Skogsbo 1:1 finns det markföroreningar som kan påverka kostnaden för genomförandet.
- Geotekniska förutsättningar. Kommunens jordartskarta visar att marken inom området består av lera, morän och berg. Hur en exploatering av området påverkar markens stabilitet är ännu inte utrett.
- Överklagande kan påverka tidplanen.

7. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom detaljplaneläggning pröva om en utökning av befintlig förskola, utveckling av blandad bostadsbebyggelse och bevarande av befintliga natur- och rekreationsområden är lämplig markanvändning inom Skogsbo 1:1 m.fl. Föreslagen utveckling är en del av arbetet med att skapa planberedskap för att möta det framtida ökade behovet av förskolor och tillgodose bostadsförsörjningen i kommunen. Utvecklingen bidrar till att uppnå kommunens mål i linje med översiktsplanen och kan öka antalet förskole- och attraktiva boendeplatser nära ett av kommunens huvudvägnät med kollektivtrafikförbindelser. Det är bland annat följande utredningar och aspekter som bedöms blir särskilt aktuella för projektet:

- Markföroreningar
- Artinventering och artskyddsutredning
- Arkeologisk utredning och kulturmiljöanalys
- Ekosystemtjänstanalys
- Landskapsanalys
- Friyta för utevistelse och lek
- Mobilitetslösningar och kollektivtrafiktillgång
- Samnyttjande av ytor
- Samspel mellan ny och befintlig bebyggelse

Efter utredningsresultat kan det eventuellt bedömas som lämpligt att dela upp detaljplanen i etapper.

En undersökning om betydande miljöpåverkan kommer behöva tas fram tidigt under planarbetet för att bedöma om planförslaget bedöms medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i plan-och bygglagen samt miljöbalken och om en miljöbedömning är nödvändig. Planen föreslås hanteras med utökat förfarande.