

P R O G R A M

för ändring och utökning av detaljplan för
Hagby golfbana, Heliporten, Husbykullen
samt området kring Pilstugetomten,
Österåkers kommun.

VÄG 276

SOCKENVÄGEN



CENTRUM

SVINNINGEVÄGEN

UPPRÄTTAD DEN 25 FEBRUARI 2003, REV. 28 APRIL 2003
AV MARIA JOHANSSON, PLANARKITEKT PÅ STADSARKITEKTKONTORET

INNEHÅLL

INLEDNING	4
UPPDRAG	4
SYFTE	4
LÄGE OCH OMFATTNING	4
PLANPROCESS	5
ORGANISATION	5
BAKGRUND	6
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR HELA OMRÅDET	7
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
MARKANVÄNDNING	9
TRAFIK	9
NATUR- OCH KULTURVÄRDEN	10
TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	11
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR RESPEKTIVE DELOMRÅDE	12
HAGBY GOLFBANA	12
UTÖKNING AV GOLFBANAN	16
HUSBYKULLEN	18
HELIPORTEN	21
PILSTUGETOMTEN	25
RUNÖ GÅRDS NORRA VERKSAMHETSOMRÅDE	27
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING	29
PROGRAMKARTA	30

MARIA JOHANSSON
PLANARKITEKT

INLEDNING

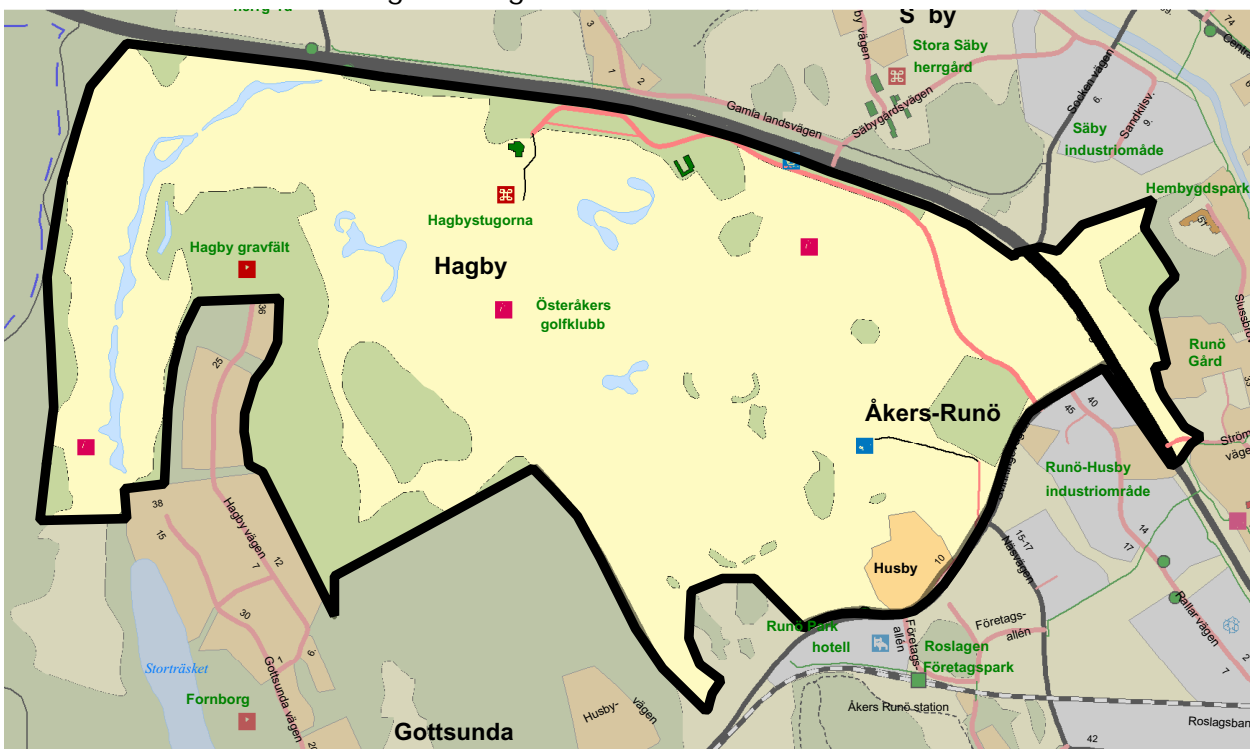
Stadsarkitektkontorets planenhet har efter beslut i Kommunstyrelsen 2002-03-07, fått i uppdrag, att upprätta förslag till program för ändring och utökning av detaljplan för Hagby golfbana, heliporten samt Pilstugetomten. Under framtagningen av programmet har ytterligare behov av utredningar och klargörande uppkommit beträffande Husbykullen. Även Runö gårds norra verksamhetsområde redovisas i programmet. Området har programmässigt redan prövats i områdesplan för Runö Gård antagen 1982 och är nu aktuellt för detaljplanläggning. Enligt plan- och bygglagen ska i princip all detaljpaneläggning föregås av ett program. Avsikten med programmet är att ange utgångspunkter och mål för planeringen samt att översiktligt beskriva förutsättningarna.

SYFTET MED PROGRAMMET

Föreliggande dokument utgör underlag för beslut om ändring av gällande detaljplan för Hagby golfbana, upprättande av ny detaljplan för utökning av golfbanan, Husbykullen, Heliporten samt området kring Pilstugetomten. Planarbetet syftar till att pröva möjligheterna att göra en utbyggnad av Hagby golfbana, reglera/säkerställa Heliporten, skydda samt utreda om det är möjligt att göra en komplettering främst av bostadsbebyggelse inom den kulturhistoriska miljön på Husbykullen, skapa utrymme för verksamheter på Pilstugetomten och Runö gårds norra verksamhetsområde samt förbättra infarten till Åkersberga.

PROGRAMOMRÅDESLÄGE OCH OMFATTNING

Huvuddelen av programområdet är beläget söder om väg 276 vid infarten till Åkersberga och väster om Svinningevägen ca 1,5 km väster om Åkersberga centrum. Området omfattar ca 230 ha och områdets avgränsning redovisas nedan.

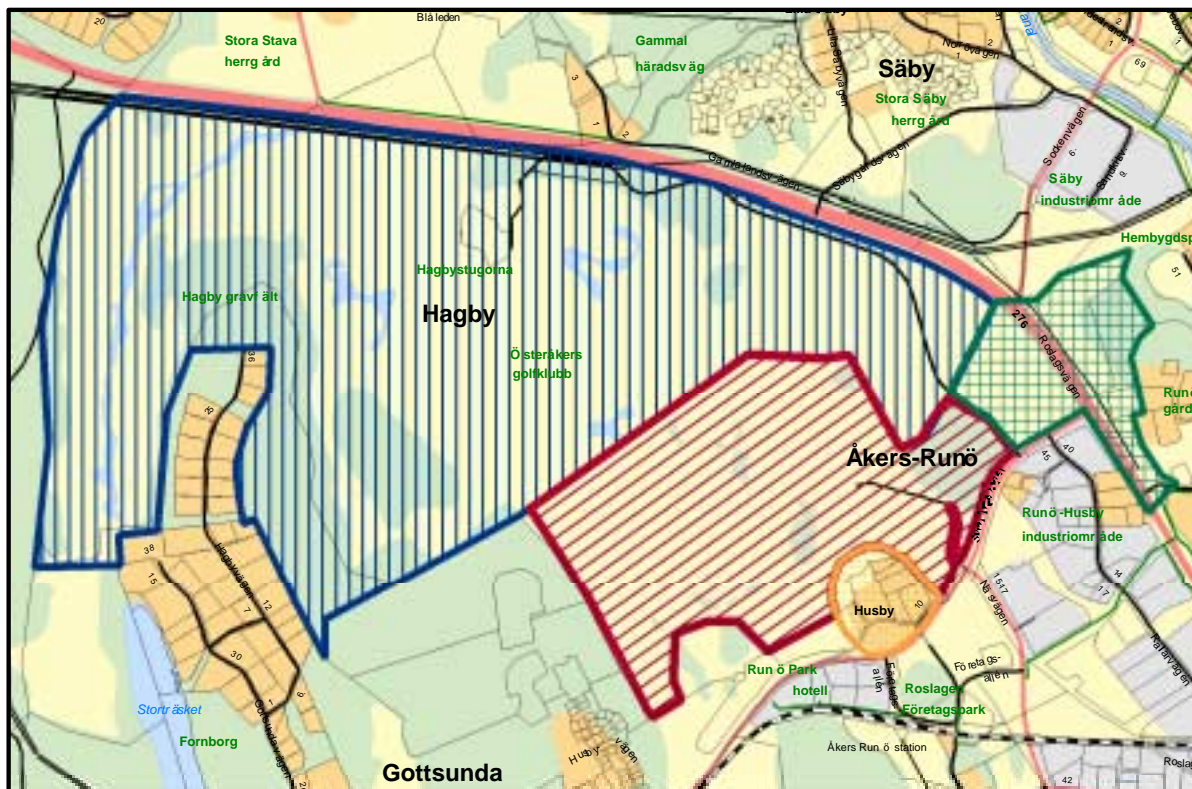






PLANPROCESS

Programmet ska ligga till grund för programsamråd, vilket utgör det första steget i den formella planprocessen. Planprocessen vid detaljplaneläggning beskrivs schematiskt:

PROGRAM – SAMRÅD – UTSTÄLLNING – ANTAGANDE - LAGA KRAFT

Planprogrammet avses beskriva utgångspunkterna för en serie detaljplaner inom ett större programområde. Detaljplanerna kan komma att utformas enligt följande:



-  Ändring av befintlig detaljplan för Hagby Golfbana
-  Ny detaljplan för utökning av golfbanan inklusive heliporten
-  Ny detaljplan för området kring Pilstugotomten
-  Ny detaljplan för Husbykullen

ORGANISATION

Programmet har tagits fram av projektledare/planarkitekt Maria Johansson på Stadsarkitektkontorets planenhet i samarbete med en projektgrupp, med representanter från olika berörda enheter på kommunen, bestående av Christina Adolfsson och Johan Carselind på teknikenheten, Lena Holm på exploateringsenheten samt Bo Lidén på Miljö- och Hälsoskyddskontoret. Ansvarig för projektet är planchef Lars Barrefelt på Stadsarkitektkontorets planenhet.

BAKGRUND/SAMMANFATTNING

Österåkers golfklubb har för avsikt att utveckla och utöka golfverksamheten och har förvärvat 55 ha mark och önskar pröva ändrad markanvändning i det nya området. För den befintliga golfbanan vid Hagby finns en gällande detaljplan antagen 1988. Det nya området består till stor del av öppet jordbrukslandskap. Inom området ligger en Heliport. De byggnader som finns är kopplad till Heliporten, i övrigt är området obebyggt. Behoven av ställningstaganden till heliporten innebär att det är nödvändigt att samordnat pröva markanvändningen i hela området. Ett programarbete för detaljplaneläggning av heliporten påbörjades redan 1996. Arbetet avslutades utan att detaljplan framtagits.

I anslutning till både heliporten och den nya delen av golfbanan ligger Husbykullen, som har klassats som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Det öppna landskapet runt omkring Husbykullen är viktigt för upplevelsen av den gamla jordbruksbyn, vilket påverkas av utökningen av golfbanan. Då området kring Husbykullen berörs av både golfbanan och heliporten tas även Husbykullen med i programmet. Intresse från markägare finns att bygga ytterligare bostäder på kullen, vilket i så fall bör prövas i en detaljplan.

Söder om planområdet har arbetet med en fördjupad översiktsplan för Täljöviken påbörjats. Planområdet ligger väster om Åkers kanal och det har stor potential och en betydelsefull utveckling förväntas ske inom de närmaste åren. Inflygningsområdet för helikoptrarna ligger i den norra delen av det aktuella området och kan eventuellt komma att påverka framtida bebyggelse. Ett ställningstagande angående helikopterverksamhetens lokalisering är därför nödvändig.

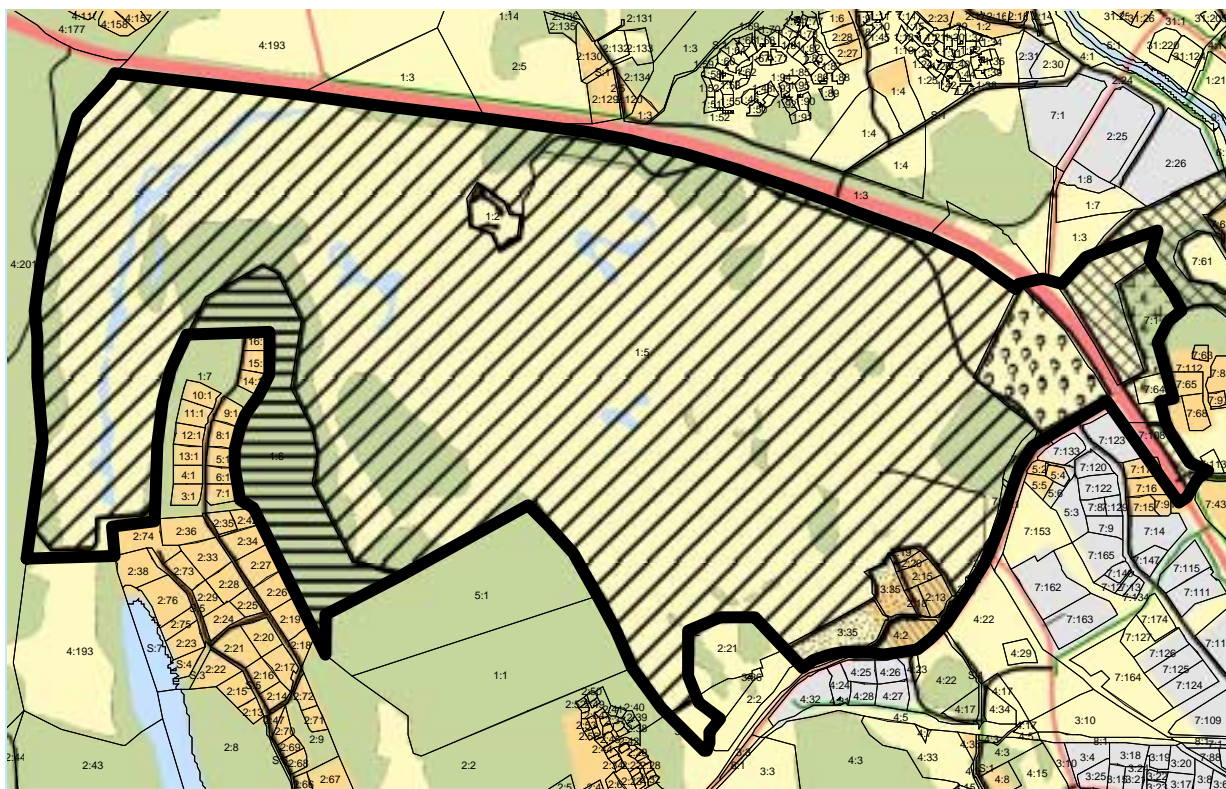
Intill golfbanan i öster ligger Pilstugetomten. Området är beläget vid korsningen mellan Roslagsvägen och Svinningevägen. Under 1992 upprättades "förslag till detaljplan Runö-Husby etapp 4" för området innehållande handel och kontor. Detaljplanearbetet bedrevs fram till samrådskedet men fullföljdes aldrig. Eftersom Pilstugetomten ligger i anslutning till golfbanan och golfbanevägen leder genom området bör planläggningen av Pilstugetomten bedrivas parallellt med utökningen av golfbanan.

Dessutom finns det planer på att förbättra väg 276 och dess korsningar. Korsningen mellan Svinningevägen och väg 276 byggs om till rondell. Vägverket Region Stockholm håller på med en vägutredning för hela sträckan Rosenkälla - Åkersberga. Syftet med utredningen är att redovisa förslag för att förbättra bl.a trafiksäkerheten. Olika alternativ redovisas, bl.a. även en rondell i korsningen väg 276 och Sockenvägen med en direktanslutning till golfbanan. De arbeten som pågår kring väg 276 påverkar planarbetet och medför att även området norr om Pilstugetomten berörs. För att skapa en samordnad och välkomnande infart bör planeringen samordnas med utvecklingen av Runö Gårds norra verksamhetsområde. Därför redovisas även Runö Gårds norra verksamhetsområde i programmet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ett antal fastigheter berörs av programmet. Den största markägaren är Österåkers golfklubb. Övriga markägare inom området är Armada, Österåkers kommun, Golfexploatörerna, Stockholms Läns Landsting, JM samt ett mindre antal privata markägare.



Teckenförklaring

-  Österåkers Golfklubb
-  Hembygds- och Fornminnesrening
-  Golfexploatörerna
-  Stockholms Läns Landsting
-  Privata markägare
-  Armada
-  Österåkers kommun
-  JM

PLANFÖRHÅLLANDEN/TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan har området väster om Åkersberga sedan länge betraktats som ett utbyggnads- och utvecklingsområde. Det aktuella området för golfbanan redovisas dock i översiktsplanen som tätortsnära rekreationsområde / öppet jordbrukslandskap. Enligt översiktsplanen är det viktigt att det öppna landskapet bibehålls och att framtida markanvändning prövas i en detaljplan. Pilstugetomten och Runö Gårds norra arbetsplatsområde är i översiktsplanen redovisade som arbetsområden. Runö Gårds norra arbetsplatsområde ingår i "Områdesplan över Runö Gård" antagen 1982 och Pilstugetomten ingår i "Områdesplan för Runö-Husby infartshandelsområde". Husbykullen är ett av kommunens kulturhistoriskt värdefulla områden.

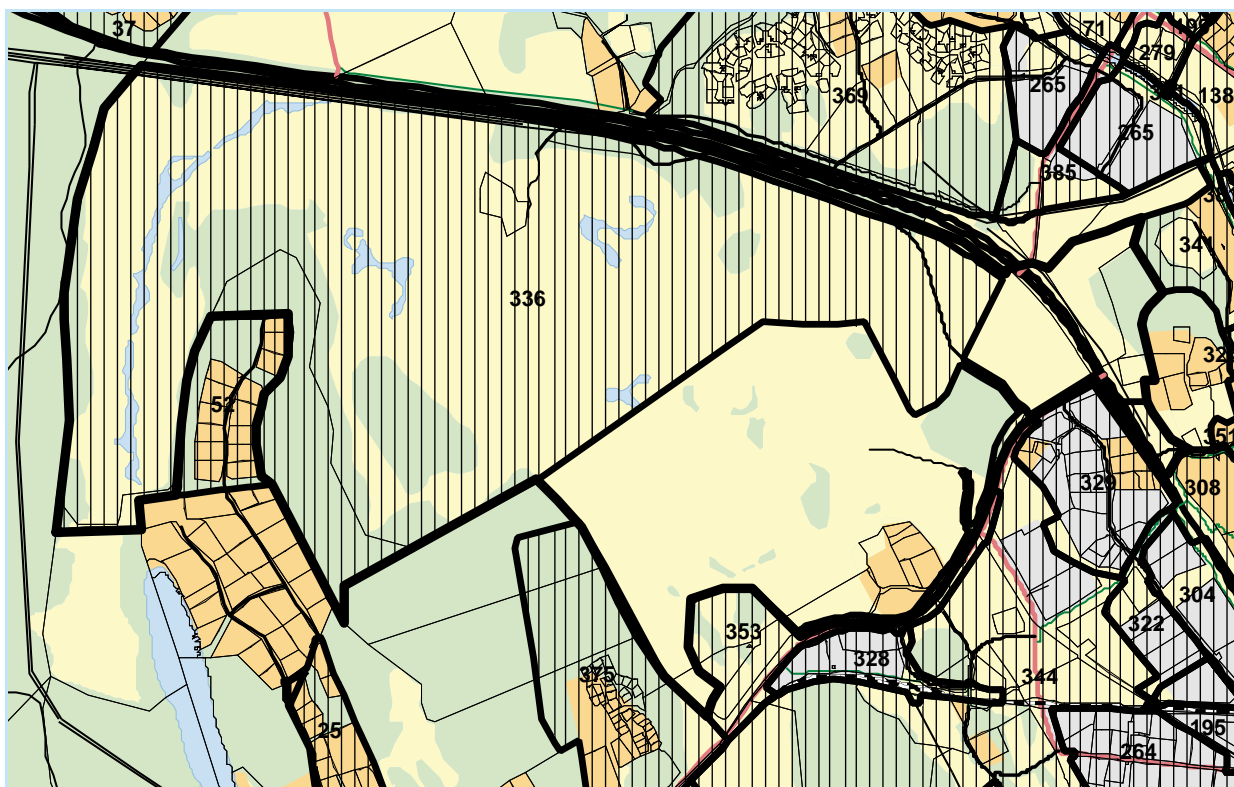
Detaljplan

Inom programområdet finns följande detaljplan:



<i>Namn</i>	<i>Fastställd</i>	<i>Läge</i>	<i>Nr</i>
Golfbana vid Hagby	19881025	Söder om 276:an	336

Inom området för Österåkers golfklubbs nya markförvärv, Husbykullen och Heliporten, Pilstugetomten, Runö Gårds norra verksamhetsområde finns däremot ingen detaljplan. Pilstugetomten ingick i ett förslag till detaljplan för Runö-Husby etapp 4, innehållande handel och kontor, som påbörjades 1992 men som endast kom till samrådsskedet och aldrig genomfördes.

Nedanstående karta visar detaljplanelagda områden inom och i anslutning till programområdet.



Teckenförklaring

-  Programområde
-  Detaljplan

Hela programområdet gränsar till ett antal detaljplaner:

<i>Namn</i>	<i>Fastställd</i>	<i>Läge</i>	<i>Nr</i>
Värmeverket	991125	Norr	385
Dpl för Åkers-Husby etapp 2	950110	Väster	375
Säby gård	940712	Norr	369
Dpl för Gottsunda centrum	920421	Söder	353
Roslagens företagspark etapp 2	900529	Öster	344
Kanalbyn i Runö Gård	891011	Öster	341
Runö Husby Företagspark	880222	Sydost	329
Förslag till dpl för Runö-Backe	850911	Öster	308
Förslag till dpl för Hagby 1:1, 2:1	530801	Sydväst	52

NUVARANDE MARKANVÄNDNING

Huvuddelen av området utgörs av mark för golfanläggningen samt jordbruksmark. Det finns dessutom vissa höjdparter med skog inom programområdet. Delar av marken består av en helikopterlandningsbana. Den bostadsbebyggelse som finns ligger på Husbykullen och övrig bebyggelse är Hagbystugorna, golfklubbens klubbhus och helikopterhangarerna. Jordbruk pågår för närvarande även på Pilstugetomten och Runö Gårds norra verksamhetsområde men pågående markanvändning präglas till viss del av avvaktan på förändring.

TRAFIK

Vägnät

Norr om programområdet, intill golfbanan och mitt emellan Pilstugetomten och Runö gårds norra verksamhetsområde går väg 276. Vägverket har tagit fram förslag på förbättringar på väg 276 mellan Rosenkälla och Åkersberga, vilket påverkar vägstrukturen inom programområdet. Syftet är bland annat att förbättra trafiksäkerheten. Det förslag som framförallt berör området är ombyggnaden av korsningen mellan väg 276 och Sockenvägen till en rondell.

Anslutningen till golfbanan och Pilstugetomten sker idag från Svinningevägen. Infarten ligger i ett backkrön, har låg kapacitet och är dålig ur trafiksäkerhetssynpunkt bl.a på grund att dåliga siktförhållanden, höga hastigheter och mycket trafik. Med tanke på den planerade utökningen av golfbanan är det troligt att trafiken till och från golfbanan kommer att öka, vilket gör att det finns behov av en förbättrad tillfart.

Även anslutningen till Heliporten och Husbykullen sker idag via Svinningevägen i korsningen med Näs vägen. Där är sikten bättre och det finns mer utrymme för svängande trafik. Den anslutningen föreslås vara kvar.

Runö Gårds norra verksamhetsområde har ännu ingen väganlutning men vid ombyggnaden av korsningen mellan väg 276 och Svinningevägen görs en anslutning till området i den planerade rondellen.

Kollektivtrafik

Bussar från Åkersberga centrum till Stockholm trafikerar väg 276 och hållplatser finns på båda sidorna av vägen vid anslutningen från Stora Stava ca. 2500 m från golfbanans klubbhus. Svinningevägen trafikeras av en busslinje som går mellan Åkersberga och Danderyds sjukhus via Svinninge, med närmsta busshållplats söder om Husbykullen.

Avståndet från Åkers Runö station är 200 m till programområdets södra delar och ca 1 km till områdets norra delar, vilket gör att det finns möjlighet att även utnyttja Roslagsbanan för att ta sig till och från området. De boende på Husbykullen har god tillgänglighet till kollektivtrafik tack vare närheten till både Åkers Runö station och busshållplatsen. Avsaknaden av närliggande övergångsställe och gångbana till både stationen och busshållplatsen innebär dock att trafiksäkerheten är otillräcklig.

Gång- och cykeltrafik

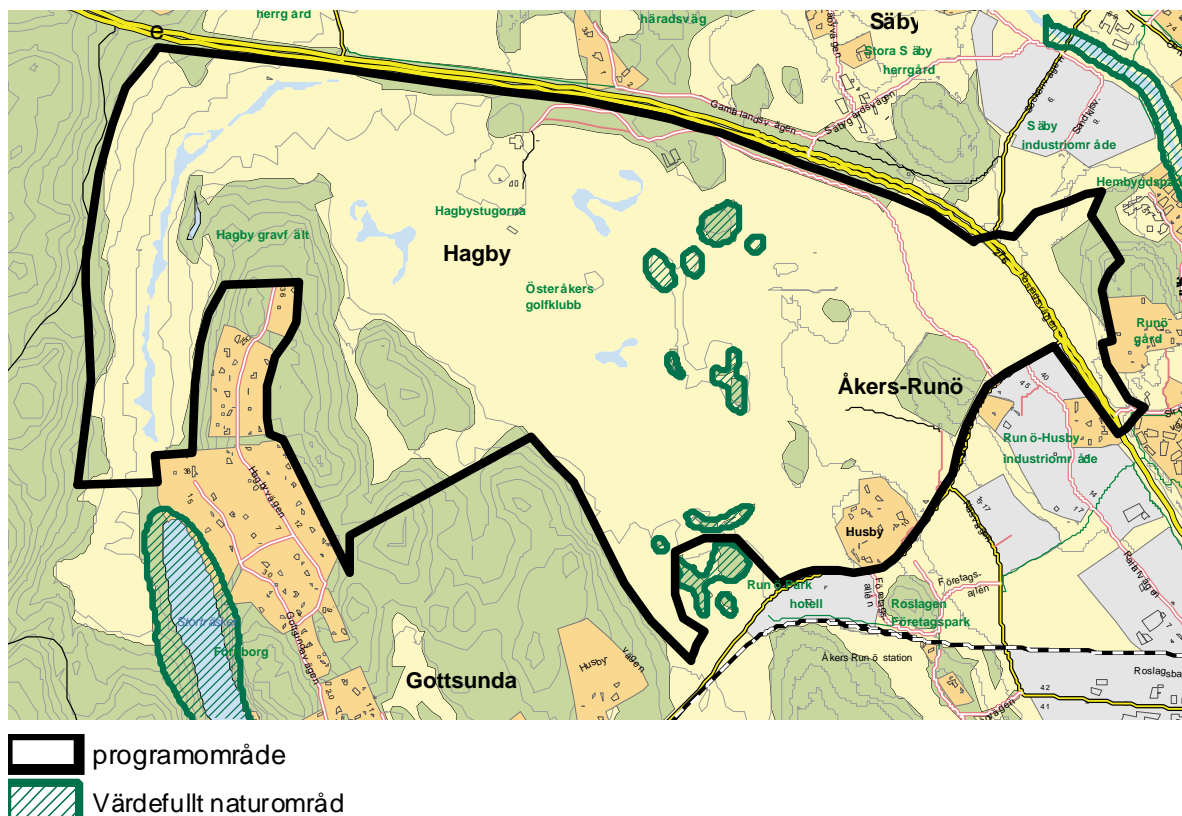
Det finns en gång- och cykelväg norr om väg 276. Likaså finns det en gång- och cykelväg längs delar av Svinningevägen som ingår i ett regionalt cykelstråk, men som dock ej är fullt utbyggt. Inom programområdet i övrigt sker gång- och cykeltrafik på det lokala vägnätet.

NATUR- OCH KULTURVÄRDEN

Landskap, topografi och vegetation

Området består huvudsakligen av plan öppen mark för golfbanan. Det begränsas i väster av skogsbeklädda höjdparter med inslag av bostadsbebyggelse där den sk. Hagbyhöjden växer fram. Dalgången i den västra delen av golfbanan är en del av den gamla Långhundraleden. Det finns även skogsbeklädda höjdparter i den östra delen av området. Den sk Pilstugekullen med uppvuxen trädvegetation består av blandskog av ek och tall och är värd att bevara. Även Runö gårds norra verksamhetsområde begränsas i nordost av skogsbeklädda höjdparter.

I de södra delarna breder plan jordbruksmark ut sig och där finns inslag av åkerholmar huvudsakligen bevuxna med lövträd. Dessa är viktiga för djurlivet och utgör dessutom värdefulla inslag i landskapsbilden. I södra delen har vegetationen på åkerholmarna fått växa fritt och det finns nu bl.a. en del död ved och flera fågelarter har observerats. I norra delen ligger holmarna inom golfbanan. De är gallrade och rensade från löv, ris och döda träd. Detta har minskat naturvärdet. Enligt Naturvårdsplanen har åkerholmarna pekats ut som värdefulla naturområden, se kartan nedan:



Kulturhistoriskt värdefull miljö

Hagbystugorna

Inom fastigheten Hagby 1:1 ligger Hagbystugorna som har klassats som kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Stugorna är rester av en gammal by som för ett halvt sekel sedan bestod av fyra boningshus med tillhörande uthus. Enligt kommunens kulturmiljöprogram ligger stugorna inom ett kulturhistoriskt värdefullt område. De två Hagbystugorna är ett välbekant blickfång såväl från väg 276 som från järnvägen.



Foto Hagbystugorna

Husbykullen

Enligt kommunens kulturmiljöprogram är Husbykullen den bäst bevarade bybildningen på fastlandet i kommunen. Byn har förhistoriska anor. Husbykullen består idag bl.a av tre gamla gårdar och bebyggelsen innehåller välbevarade mangårdsbyggnader, ekonomibyggnader och uthus och det öppna landskapet runt omkring är viktigt för upplevelsen av den gamla jordbruksbyn.



Foto Husbykullen

Fornlämningar

Inom området finns ett flertal fornlämningar.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Vatten & avlopp

Norrvattens huvudvattenledning (600mm) till Åkersberga, leds via Rydbo, längs järnvägen och genom Gottsunda och tvärs över golfbanan vid gränsen till Pilstugetomten.

Kraftledningar

En 70kV kraftledning går i norra delen av programområdet längs väg 276. Den påverkar Runö Gårds norra verksamhetsområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR - FÖR RESPEKTIVE DEL AV OMRÅDET

HAGBY GOLFBANA

LÄGE OCH AREAL

Området är beläget söder om väg 276 vid infarten till Åkersberga centrum. Befintlig detaljplan för Hagby golfbana omfattar ca 150 ha.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Den största delen av området, fastigheten Hagby 1:5, ägs av Österåkers Golf AB. Inom detaljplaneområdet för Hagby golfbana ligger också fastigheterna Hagby 1:2 och Hagby 1:6. Hagby 1:6 ägs av Golfexploatörerna i Åkersberga AB och Hagby 1:2 ägs av Österåkers Hembygds- och Fornminnesförening.

NUVARANDE MARKANVÄNDNING

Österåkers golfklubb bildades 1988 och har ca. 1975 medlemmar. Hagby golfbana består idag av två 18-hålsbanor, träningsområde, klubbhus, maskinhall och parkeringsytor. Klubben har förvärvat 55 ha mark av JM och önskar utöka anläggningen. Avsikten är att utveckla och utöka golfverksamheten. I samband med utökningen av golfbanan söderut finns behov av att också anpassa de befintliga anläggningarna till den utökade verksamheten exempelvis se över parkeringsytor, träningsytor, drivingrange, maskinpark mm. Därmed är det nödvändigt att göra en ändring av befintlig detaljplan för Hagby golfbana. Man vill även pröva möjligheten att göra en om- och tillbyggnad av befintligt klubbhus. Golfklubben har också önskemål om "tittskydd"/ bullerskydd längs väg 276 pga. bullerstörningar. Sedan golfbanan anlades har trafiken ökat och därmed också bullernivåerna.

TRAFIK

Vägnät

Nuvarande anslutning till och från golfbanan sker från Svinningevägen. Anslutningen är av låg standard. Tillfartsvägen, som leder ända fram till Hagbystugorna, är öppen för allmänheten.

Kollektivtrafik

Busshållplats för direktbussar mellan Åkersberga och Danderyds sjukhus finns vid väg 276 nära anslutningen till Sjöbergsvägen. På sikt föreslås i vägutredningen att en busslinje inrättas mellan Åkersberga och Säby Gård och vidare mot Stava, på lokalvägen norr om väg 276. Busshållplats placeras vid Säbygårdsvägen vilket, tillsammans med en gångbro över väg 276, skulle öka tillgängligheten till kollektivtrafik från golfbanan ytterligare.

Gång- och cykeltrafik

En allmänt tillgänglig gångväg fanns tidigare mellan Gottsunda och klubbhuset då "Blå leden" passerade genom området. Då "Blå leden" har flyttats har den också tagits bort inom området. Numera går den i skogsområdet väster om golfbanan, via gångtunneln till Stava, vidare norrut på andra sidan väg 276.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Vatten & avlopp

Klubbhuset har kommunalt vatten och avlopp och ledningarna följer befintliga VA-ledningar från pumpstationen vid Svinningevägen längs vägen till klubbhuset. Norrvattens huvudvattenledning mellan Rydbo och Åkersberga ligger längs den befintliga golfbanans östra gräns. Från Storträsket går ett öppet dike mot Stavaviken i sjön Garnsviken. I den västra delen av området passerar diken som avvattnar Hagbyhöjden och i den östra delen diken som avvattnar området Säby Gård.

Kraftledning

I planområdets sydvästra del finns en 10 kV luftledning, vilken avses behållas oförändrad. En 70 kV luftledning går i väst-östlig riktning och passerar golfbaneområdet längs väg 276. Ytterligare en 70 kV ledning har byggts söder om den sedan planen antogs.

NATUR- OCH KULTURVÄRDEN

Landskap, topografi, vegetation

Området består huvudsakligen av plan öppen mark för golfbanan. Dalgången i den västra delen av golfbanan är en del av den gamla Långhundraleden. I den västra delen finns skogsklädda höjdparter och i den norra delen ligger tex. klubbhuset och maskinparken, på trädbevuxna kullar. I det öppna landskapet finns även några sk. åkerholmar bevarade. Enligt Naturvårdsplanen har åkerholmarna pekats ut som värdefulla naturområden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Inom fastigheten Hagby 1:1 finns två kulturhistoriskt intressanta byggnader, de sk. Hagbystugorna. De är klassade som särskilt värdefulla kulturminnen och har inventerats, upprustats och överlåtit till Österåkers Hembygds- och Fornminnesförening. Området kring stugorna är i gällande detaljplan reglerade som kulturreservat (Q).

Fornlämningar

Inom planområdet finns ett antal fornlämningar, nr 18, 19, 22, 36, 37. Gravfält 18 består av minst 50 fornlämningar. Mot öster finns boplatsoområde. Dessa utgöres av sju högar och minst 43 runda stensättningar. Gravfältet är beväxt med tät granskog, delvis täta samt med inslag av mindre lövträd. Ytterligare fornlämningar kan finnas inom eller i anslutning till gravfältet. De övriga fornlämningarna består av naturbildningar, bebyggelseplatser, stensättningar, forngravar och högar.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk grundundersökning har vid det tidigare planarbetet gjorts och den finns tillgänglig på kommunens teknikenhet.

FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

Endast delar av den befintliga detaljplanen ändras, i övrigt gäller tidigare bestämmelser enligt detaljplanen. Avsikten är att anpassa och förbättra de befintliga anläggningarna för en utökning av golfbanan. Den nuvarande golfbanan omdisponeras och kompletteras med ytterligare en träningsanläggning samt en utökning av driving rangen. Dessutom möjliggörs för en utbyggnad av nuvarande "österled" delvis inom det nya markområdet. Ändringar av den befintliga delen av golfbanan omfattar även en utökning av maskinhallen, skärmtak över utslagsplatserna, anpassning av bevattningssystemet, en översyn av parkeringsplatserna samt en prövning av möjligheten att göra en till- och ombyggnad av klubbhuset.

En ny tillfart till golfbanan från väg 276 föreslås i den av Vägverket föreslagna rondellen i korsningen mellan väg 276 och Sockenvägen, vilket skulle förbättra infarten betydligt. Den befintliga vägen flyttas för att lättare kunna anslutas till rondellen och därmed bättre utnyttja markområdet omkring infarten. Vid en framtida utbyggnad av Röllingbyleden behöver man skjuta rondellen i ett nordligare läge och göra den större för att få plats med ytterligare en anslutningsväg. Det innebär att vid en förbättring av infarten till golfbanan bör man hitta ett läge som gör att det inte krävs allt för stora förändringar vid en eventuell flytt av rondellen norrut.

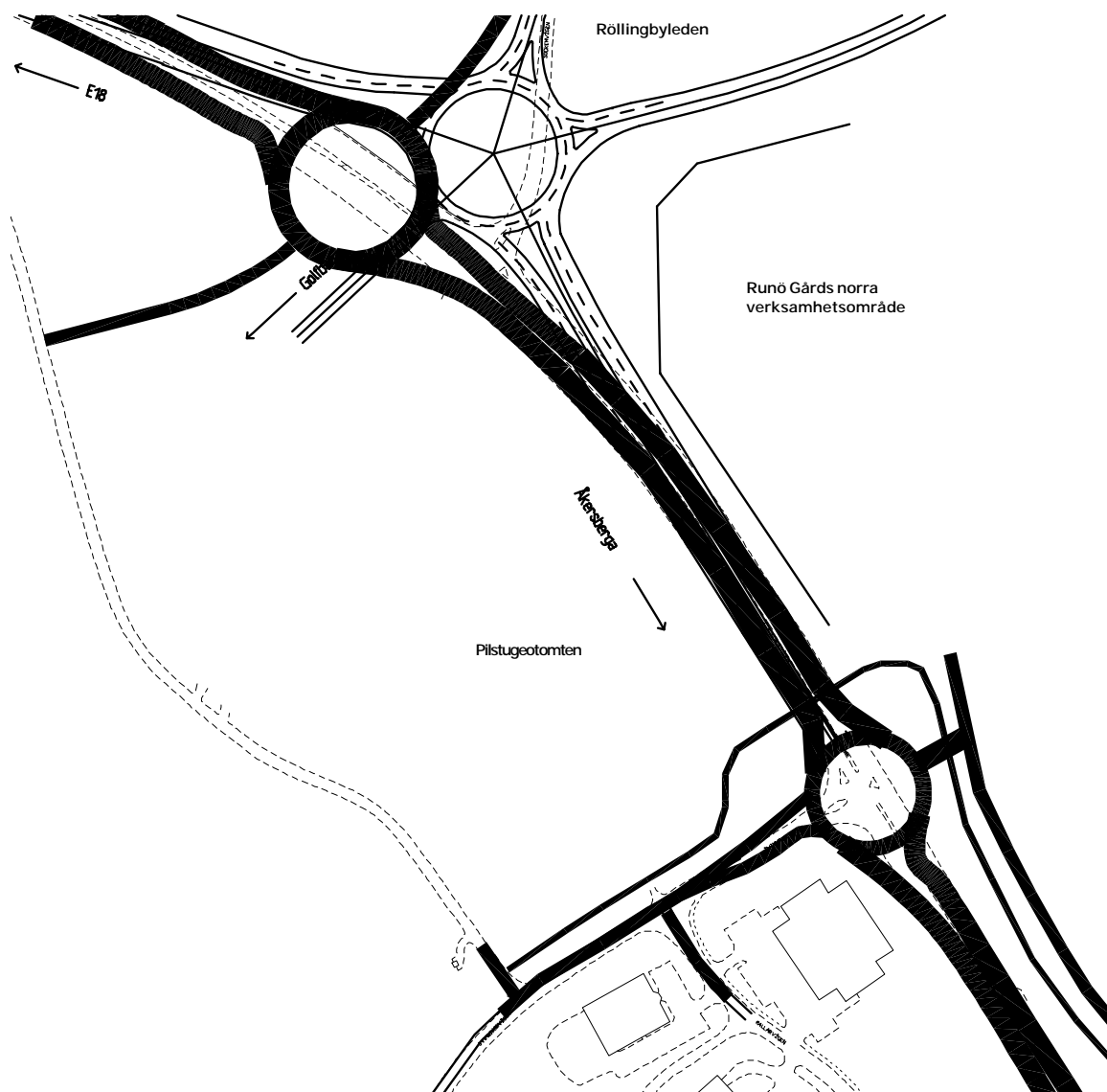
I Vägverkets vägutredningen ingår också en gångförbindelse över väg 276, med ett föreslaget läge i närheten av kullen mellan maskinhallen och parkeringsplatsen, vilket skulle minska barriären över vägen och ge bättre möjlighet till kollektivtrafikförsörjning för både spelare och personal på golfklubben.

Då det anses vara en säkerhetsrisk att ha ett allmänt gångstråk över golfbanan hänvisas gång- och cykeltrafiken till de stråk som finns runt omkring i utkanterna av golfbanan. I övrigt är golfbanan öppen och man har rätt att beträda den på egen risk. Vintertid då inget spel pågår ökar tillgängligheten till området. Det område som i den befintliga planen är markerat som ett allmänt gångstråk tvärs över banan har, när "blå leden" flyttades, tagits bort och det finns i dagsläget ingen gångväg där. X- området, som däremot finns kvar i den gällande detaljplanen, kommer att utgå.

Bulleravskärmning längs väg 276 prövas enbart om det i väsentlig mening minskar bullerpåverkan för golfbanan och i så fall i första hand genom vallar och vegetation. Det

är viktigt att följa översiktsplanens intensjoner om att bibehålla det öppna landskapet och de fina utblickarna. Det är en del av entrén till Åkersberga. Utgångspunkten är att utblicken och den fina vyn över landskapet bevaras. Eventuella bullerskydd i form av vallar utformas med variation och uppförs enbart i de mest utsatta lägena. Detaljutformningen, speciellt i Stavabacken där bullervallar icke är möjliga, ska särskilt studeras i detaljplanearbetet.

VÄGVERKETS FÖRSLAG



Kartan visar förslag på förbättringar av korsningarna mellan väg 276 och Sockenvägen samt mellan väg 276 och Svinningevägen.

UTÖKNING AV GOLFBANAN

LÄGE OCH AREAL

Området är beläget sydost om Hagby golfbana. Området omfattar en areal av ca 55 ha. I den östra delen av området mellan Husbykullen och Pilstugekullen ligger Heliporten.



Ortofoto över området för utökningen av golfbanan



Foto över området för utökningen av golfbanan

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Runö 7:1, 7:2, 7:3, 7:4, 7:5, 7:6, 7:7, Husby 1:1, 2:2, har förvärvats av Österåkers golfklubb. Området är ca. 55 ha stort och ägdes tidigare av JM. Österåkers golfklubb önskar pröva ändrad markanvändning i det nya området.

NUVARANDE MARKANVÄNDNING

Jordbruksmarken brukas idag av en lantbrukare som arrenderar marken av Österåkers golfklubb. Området runt Heliporten arrenderar kommunen, som i sin tur hyr ut mark och hangarbyggnader till Arlanda Helicopter AB.

TRAFIK

Vägnät

Det finns inget vägnätet inom området förutom uppkörda grusvägar för jordbruksmaskiner. Infart till området kan ske från golfbanans nuvarande infart eller från den grusväg som leder ut till åkermarken från Husbykullen.

NATUR- OCH KULTURVÄRDEN

Landskap, topografi, vegetation

Området består huvudsakligen av plan jordbruksmark begränsat i väster av skogsbeklädda höjdparter. Pilstugekullen i den östra delen av området är kuperad med ca. 13 m höjdskillnad mellan högsta och lägsta marknivå. Där finns uppvuxen trädvegetation bestående bl.a. av blandskog av ek och tall som är värd att bevara.

Fornlämningar

Inom området finns ett gravfält av yngre järnålderskaraktär. Det består av omkring 20 gravanläggningar. Gravfältet ligger på en åkerholme nordväst om Husbykullen.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Vatten & avlopp

Huvudvattenledningen (600mm) från Åkersberga till Rydbo ligger i den sydöstra delen av området.

FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

Den nuvarande jordbruksmarken omvandlas till golfbana. Avsikten är att utveckla och utöka den befintliga golfbaneanläggningen med en 9-hålsslinga. Dessutom planeras justeringar av den befintliga banan på österled vilket innebär att hål från österledsbanan hamnar inom det nya området. Tanken med anläggningen är att det ska bli en "pay & play" bana, vilket innebär att banan är tillgänglig även för spelare som saknar medlemskap i en golfklubb och att det ej krävs att man har grönt kort för att gå ut på banan. På banan ska man kunna utbilda spelare. Driften ska skötas på samma sätt som för resten av golfbanan.

I anslutning till "pay & play"- banan ges möjlighet att uppföra en byggnad innehållande reception, shop, kontorsdel och café. Vid infarten, som flyttas till den föreslagna rondellen, ska möjlighet till parkering anordnas. Utrymme ska finnas för ytterligare en drivningränge på ca 200m och ett övningsområde i närheten av startområdet.

Kravet på en hinderfri in- och utflygningszon för helikoptertrafiken påverkar utformningen av golfbanan. Golfbollarnas bana får inte tränga igenom den hinderfria start- och inflygningsytan (lutning 8 %) från heliporten, vilket påverkar säkerhetsavstånden och utformningen av golfbanan.

Gravfältet som ligger på en av åkerholmarna inom området skyddas och de värdefulla åkerholmarna bevaras. En skötselplan ska upprättas.

Pilstugekullen förslås även fortsättningsvis bevaras som naturområde.

HUSBYKULLEN

LÄGE OCH OMFATTNING

Husbykullen är beläget sydost om Hagby golfbana. Området är idag omgärdat av öppen åkermark och begränsas i söder av Svinningevägen. Norr om Husbykullen ligger Heliporten. Området omfattar en areal av ca 4,5 ha.



Ortofoto över Husbykullen



Foto på den sk. Nedergården

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken ägs till största delen av privata fastighetsägare. Stockholms Läns Landsting äger fastigheten Husby 3:35 och önskar pröva ändrad markanvändning inom den delen av området.

NUVARANDE MARKANVÄNDNING

Husbykullen består av sju stycken fastigheter. Bebyggelsen ligger på kullen med utblick över åkermarken. Åkermarken brukas än idag. Bebyggelsen innehåller välbevarade gamla mangårdsbyggnader, ekonomibygnader och uthus. Det öppna landskapet runt omkring är viktigt för upplevelsen av den gamla jordbruksbyn. Markanvändningen består till största delen av bostadsbebyggelse. På den sydvästra delen av kullen används ladugårdsbyggnaderna till lager.

Förutom de äldre byggnaderna finns det även yngre bebyggelse på Husbykullen, de senaste tillkom i slutet av 1990-talet och de ligger på norra sidan av kullen.

HISTORISK BAKGRUND

Under vikingatiden stod vattnet ca 5 meter högre än idag, vilket gör att Husby låg strategiskt placerad vid inloppet till Långhundraleden som under yngre järnåldern var den viktigaste vattenleden mellan Östersjön och gamla Uppsala. Husby är särskilt intressant pga dess förmodade plats i Svearikets organisation och är med sina närbelägna gravfält ett exempel på en by med förhistoriska anor. Byn har varit boplats sedan forntiden, det vittnar gravkullar och fornlämningar runt omkring om. År 1859 infördes laga skifte, vilket delade upp byn så att varje bonde fick varsin del av marken och de båda minsta gårdarnas bebyggelse flyttades ut längs Näsvägen. Kring sekelskiftet 1900 byggdes järnvägen, vilket delade

böndernas åkrar och 1920 byggdes landsvägen om och flyttades ut från att ha gått genom byn. Bebyggelsen kompletterades senast på 1990-talet med ett parhus och en friliggande villa. Det finns en gammal bykälla, Husby brunn, som förr var byns enda vattentillgång och en samlingsplats för byborna. Den finns kvar än idag och ger fortfarande vatten. Byn är enligt kommunens kulturmiljöprogram den bäst bevarade bybildningen på fastlandet i Österåkers kommun.

TRAFIK

Vägnät

Infarten till området sker via Svinningevägen. Vägarna är smala och grusbelagda. Parkering sker på tomtmark. Framkomligheten för nyttotrafik som tex. sopbilar, utryckningsfordon är låg då vägarna är smala och slingrande.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafiken är god. Roslagsbanan ligger i närheten vilket gör att det är enbart ca 300 m till Åkers Runö station. Buslinje 629 som går mellan Åkersberga och Danderyds sjukhus via Svinninge trafikerar Svinningevägen med närmsta busshållplats vid Företagsallén. Turtätheten för busstrafiken är ca en timme med förtätning vid högtrafik. Avsaknaden av övergångsställe och gångbana i direkt anslutning till både stationen och busshållplatsen gör att trafiksäkerheten är otillräcklig.

Gång- och cykeltrafik

Området saknar separat gång- och cykelbana. Gång- och cykeltrafik sker på det lokala vägnätet. I kommunens cykelplan finns förslag på en gång- och cykelväg längs Svinningevägen från Åkersberga och vidare mot Hagbyhöjden.

NATUR- OCH KULTURVÄRDEN

Landskap, topografi, vegetation

Bebyggelsens kärna ligger på en höjd omgiven av öppen åkermark. Mellan åkermarken och bebyggelsen finns en mellanzon med hagmarkskaraktär. Vegetationen består av lövträd och öppna gräsytor. Från kullen finns det många ställen med utsikt och utblickar över det öppna landskapet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Husby är idag en välbevarad bybildning om tre gamla gårdar: Södergården, Nerdergården och Norrgården. I Nedergården har Husby småskola varit inrymd under en tid. Delar av bebyggelsen består av välbevarade timrade hus. På Nedergården finns en reviterad sidokammarstuga och ett flertal äldre ekonomibyggnader kvar tex. en logglänga i sk falskt skiftesverk. Två av mangårdsbyggnaderna är villor från sekelskiftet 1900.

Fornlämningar

I bytomtens närhet ligger två gravfält(raä 28, 29) av yngre järnålders karaktär. Det förra med 20 gravanläggningar och det senare med 50 gravanläggningar.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Vatten & avlopp

Vatten- och avloppsförsörjningen sker med enskilda vatten- och avloppsanläggningar.

MILJÖSTÖRNINGAR

Helikopterverksamheten är en verksamhet som kan medföra störningar i form av buller. Verksamheten är reglerad för att minimera störningar bl.a för de boende på Husbykullen, se sidan 24.

FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

Den befintliga välbevarade gamla bebyggelsen bevaras och skyddas i detaljplan. Kullen med dess vegetation och fina relation till befintlig bebyggelse sparas och hagmarkskaraktären på gränsen mellan befintlig bebyggelse och de öppna fälten bibehålls. De gamla mangårdsbyggnaderna bör skyddas och tillhörande uthus bibehållas för att behålla gårdskaraktären. Ladorna ger kullen karaktär och volymerna fungerar som landmärke som syns tydligt på håll.

För att förstärka Husbykullens bymiljö görs en prövning om det är möjligt att komplettera den befintliga bebyggelsen med bostadsbebyggelse i liten skala. Den eventuella utbyggnaden ska ta stor hänsyn till både det omgivande landskapets karaktär och till den småskaliga bybildningen som finns idag.

Eventuell komplettering sker genom att den gamla bykärnan kompletteras med småskalig bostadsbebyggelse bestående av ett fåtal fristående villor. Bebyggelsens storlek bör variera mellan max 1-2 våningar och husen utformas med särskild omsorg och stor hänsyn till befintlig bebyggelse för att smälta in i den gamla bymiljön. Tillkommande bebyggelse bör koncentreras främst till den västra sidan av kullen för att minimera risken för störningar från Heliporten. Marken runt omkring kullen bibehålls öppen, vilket förstärker kullens karaktär mot det för övrigt öppna landskapet.

En prövning om det är lämpligt att komplettera bymiljön med ytterligare bebyggelse ska ske genom detaljplaneläggning, vilket föreslås göras för hela Husbykullen. Förslaget till komplettering kommer att utredas ytterligare i det fortsatta planarbetet bl.a med hänsyn till bullerfrågan.

Alternativa sträckningar för den planerade gång- och cykelvägen kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

HELIPORTEN

LÄGE OCH AREAL

Heliporten är placerad i den östra delen av området mellan Husbykullen och Pilstugekullen, med väganslutning till Svinningevägen. Området kring Heliporten, exklusive säkerhetsområd, omfattar ca 0,5 ha.



Ortofoto över arrendeområdet för heliporten



Foto på området runt heliporten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Husby 1:1 och 2:2 ägs av Österåkers golfklubb som har köpt fastigheterna av JM. Fastigheterna belastas med arrendeavtal, vilka har övertagits av Österåkers golfklubb. Arrendator är Österåker Kommun. Kommunen hyr i sin tur helikopterlandningsplatsen till Arlanda Helicopter AB.

BAKGRUND

Åkersberga Heliport anlades 1988 efter bygglovprövning och ersatte den helikopterlandningsplats som tidigare var belägen vid brandstationen i Åkersberga. Helikopterplatsen utnyttjades då till ambulans- och räddningsverksamhet samt för serviceresor till och från skärgården. Vid samma tidpunkt pågick planeringen av Roslagens företagspark. Goda förbindelser med bl.a Arlanda, med hjälp av helikoptertrafik, var en del av konceptet för företagsparken. Kriterierna för en lokalisering av en helikopterlandningsplats var följande:

- Närhet till Åkersberga centrum med hänsyn till serviceresor, trafiken till Arlanda samt närhet till brandstationen.
- Närhet till länsväg 276, väster om Åkersberga med hänsyn till ambulanstransporter.
- Så långt som möjligt från tätbebyggelse med hänsyn till buller och hinderfrihet.

NUVARANDE MARKANVÄNDNING

Heliporten ligger hinderfritt i det öppna landskapet, nära centrum, länsväg 276 och långt ifrån tät bebyggelse. Antalet närliggande bostäder är i dagsläget litet. Den består av en helikopterplatta med tillhörande hangar och förråd samt personalutrymme.

Heliporten används främst för material- och persontransporter till skärgården och för service av helikoptrarna. In- och utflygningszonen ligger hinderfritt i nordväst-sydostlig riktning i det öppna landskapet. De flyger åt nordväst över golfbanan i riktning mot väg 276 och åt sydost över Runö industriområde och vidare över Tunafjärden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN/ GÄLLANDE BESTÄMMELSER

Heliporten är belägen inom ej detaljplanelagt område. Helikopterlandningsplatsen uppfördes efter bygglov 1988-06-07. Hangaren uppfördes efter att ha fått tillfälligt bygglov 1997-12-09. Det tillfälliga bygglovet har sedan förnyats med jämna mellanrum. Gällande lov är giltigt tom 2004-12-31. Ett programarbete för detaljplaneläggning av Heliporten påbörjades redan 1996. Arbetet avslutades utan att detaljplan framtagits.

Heliporten är godkänd av luftfartsinspektionen, som enskild flygplats. Nuvarande verksamhet är begränsad till högst åtta flygrörelser per dygn, vilka ej får ske nattetid. I dagsläget är det enligt avtal tillåtet att använda helikoptrar upp till storleken Bell 407, vilket är en prestandaklass 3 helikopter. Den typ av helikoptrar som används idag är tex Bell 206, vilket också är en prestandaklass 3 helikopter. Gällande start- och inflygningssektorer åt sydost och nordväst uppfyller idag BCL,s krav för prestandaklass 2 och 3 helikoptrar. Helikoptrarna måste flyga minst på 1000 fot motsvarande ca 300 meters höjd över marken över tätbebyggt område. In- och utflygningen beror på vindförhållanden och säkerhetskrav efter Luftfartsverkets regler om 15 % hinderfrihet.

NATUR- OCH KULTURVÄRDEN

Landskap, topografi, vegetation

Landskapet runt landningsbanan består i dagsläget av plan öppen jordbruksmark. In- och utflygningsriktningarna begränsas av de vegetationsklädda höjdpartierna på Pilstugekullen och bebyggelsen på Husbykullen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Heliporten ligger nära Husbykullen som är en kulturhistoriskt intressant miljö. Det är en känslig miljö, vilket ställer stora krav på gestaltning och utformning. Verksamheten och dess byggnader, främst hangarerna, bör utformas med hänsyn till miljön och landskapsbilden.

Fornlämningar

Enligt Länsstyrelsens kulturmiljöenhet finns det troligtvis inga fornlämningar vid Heliporten, men en utredning kan komma att erfordras i detaljplaneskedet.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Vatten & avlopp

Det finns inget kommunalt vatten och avlopp. Vatten - och avloppslösningen är provisorisk.

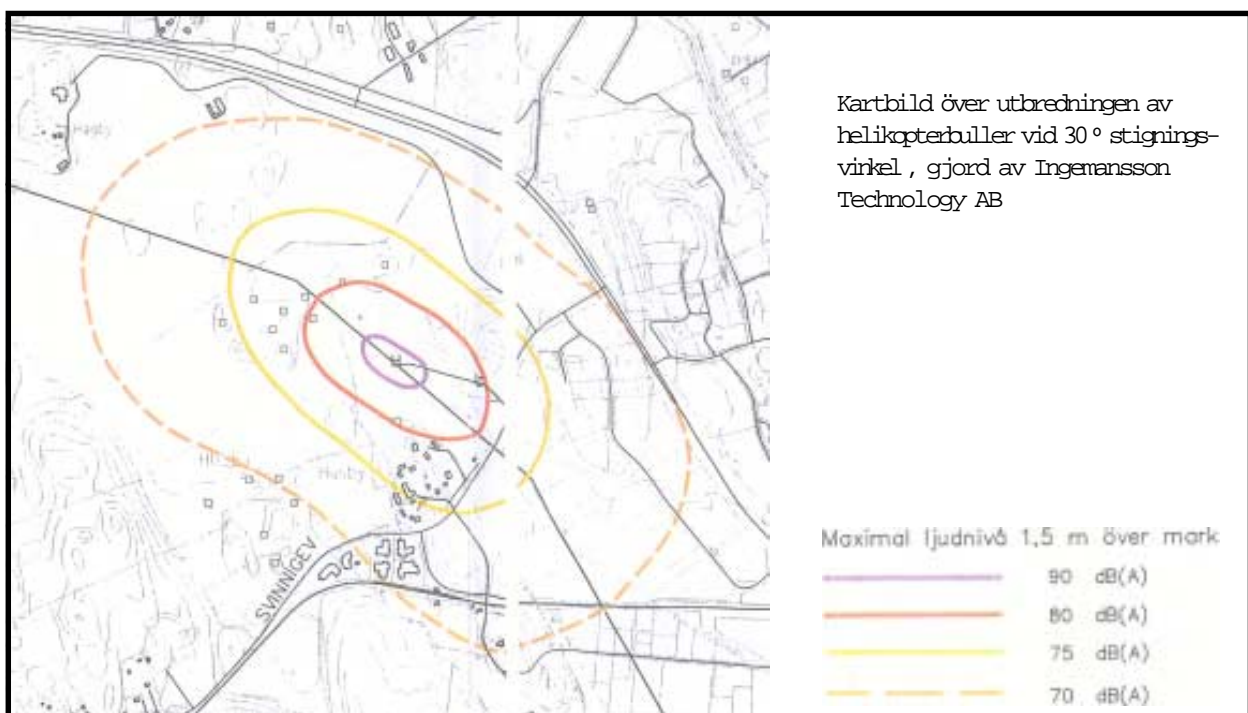
MILJÖSTÖRNINGAR

Helikopterverksamheten är en verksamhet som medför buller. Heliporten är i översiktsplanen klassad som miljöstörande verksamhet. Där föreslås att ny bebyggelse planeras så att den inte kommer att störas av miljöstörande verksamhet.

En bullerutredning gjordes 1997. Maximal ljudnivå utomhus vid närmaste bostadshus beräknas till mellan 70-80 dB(A) med helikoptertypen Bell 206. Naturvårdsverkets långsiktiga mål är 70 dB(A). Ekvivalent flygbullernivå (FBN) utomhus ligger under Naturvårdsverkets långsiktiga mål 55dB(A) vid närmaste bebyggelse. Antalet närliggande bostäder – inom maximalnivå 70 dB(A) utomhus – är i dagsläget förhållandevis liten. När bygglov gavs 1988 bedömdes inte bullerstörningarna som störande med hänsyn till det få antal flygrörelser som då planerades, ca 18 flygrörelser per dag. Idag är det endast tillåtet med högst 8 flygrörelser per dag, dvs. mindre än hälften av det som planerades.

I samband med bullerberäkningen anlätades en konsult för att hitta bästa flygväg. Det som styr stigningsvinklar och in- och utflygningsvinklar är framförallt säkerhetskrav. Den bullerutredning som har gjorts är beräknad på 15 % stigning efter Luftfartsverkets regler och säkerhetskrav. Helikoptrarna stiger 30-45° i normala fall. Av utförda beräkningar för helikoptertypen Bell 206 har bedömning gjorts att de gränser för maximalnivåer som redovisats vid 30 respektive 45 grader stigningsvinklar är de vanligast förekommande. Det betyder tex. att vid normala flygningar söderut över området för den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken, hamnar bullernivåerna under 70 dB (A).

För att minimera störningarna har man reglerat dels antalet flygrörelser, dels tidpunkten på dygnet. Flygningar får inte ske nattetid. Klagomål på störningar från verksamheten har varit få.



FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

Heliporten föreslås vara kvar i befintligt läge. Med villkor som begränsar antalet flygrörelser och utifrån att dessa till övervägande del kan ske norrut och med normal stigning på 30-45° bedöms helikopterverksamheten kunna bedrivas utan att vara störande. En helikopterlandningsplats är viktig för att upprätthålla servicen i kommunens omfattande skärgård, både med tanke på service och räddningsverksamhet. Heliporten kan även vara en fördel vid lokaliseringar av nya arbetsplatser. Helikoptertrafik är något som troligtvis kommer att utvecklas mer i framtiden.

Helikopterflygplatsen med ut- och inflygningssektorer dimensioneras för en helikopterstorlek i prestandaklass 2 visuell flygning dager och mörker med total längd på 24 m och med en stigningsvinkel på 8%. Den dimensioneringen passar för flertalet aktuella helikopterar idag.

Säkerhetsavstånd erfordras både i höjd- och sidled. Start - och inflygningssektorernas divergens (15%) och lutning (8% på de första 245 m) för prestandaklass 2 påverkar säkerhetsavståndets utformning. Inga hinder får tränga igenom de med 8% lutande start- och inflygningsytorna för att helikopterflygplatsen ska bli godkänd av Luftfartsinspektionen.

Skyddsområdet är 100 m runt omkring helikopterplattan. Då det kan finnas risk för att människor och djur kommer in i skyddsområdet måste eventuellt skyddsområdet inhängnas.

Kravet på hinderfrihet kommer inte att påverka utformningen av området inom den fördjupade översiktsplanen för Täljövik. Däremot påverkar kravet på hinderfrihet utformningen av golfbanans utbyggnad. Golfbollarnas bana får inte tränga igenom den hinderfria start- och inflygningsytan (lutning 8 %) från Heliporten, vilket påverkar säkerhetsavstånden och utformningen av golfbanan.

Heliporten planläggs som en enskild kommunal flygplats som är öppen för alla och inte en enskild operatörs flygplats. Heliporten godkänns av Luftfartsverket. Verksamhetens omfattning regleras även fortsättningsvis beträffande exempelvis antal flygningar och tider. Anmälningsplikt införs för att kunna kontrollera antal flygningar mm.

Verksamheten och eventuell tillkommande bebyggelse tex. utbyggnad av hangaren, ska utformas med hänsyn till den kulturhistoriska miljön och landskapsbilden.

PILSTUGETOMTEN

LÄGE OCH AREAL

Pilstugetomten är belägen vid korsningen mellan Roslagsvägen och Svinningevägen och omfattar del av fastigheten Runö 7:108. Området är ca. 4 ha stort.



Ortofoto över Pilstugetomten



Foto taget från Svinningevägen mot nordväst

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Runö 7:108 ägs av Armada Fastighets AB. Armada har förvärvat den sk. Pilstugetomten av Österåkers kommun.

NUVARANDE MARKANVÄNDNING

Nuvarande markanvändning är jordbruk.

TRAFIK

Vägnät

Området gränsar till väg 276 och Svinningevägen. Infarten till området sker från Svinningevägen och är samma infart som till Hagby golfbana.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser ligger på Rallarvägen samt vid Företagsallén. Hållplatserna trafikeras av busslinje 629 som går mellan Åkersberga och Danderyds sjukhus via Svinninge. Det är ca. 1 km till Roslagsbanans station, Åkers Runö.

Gång- och cykeltrafik

Det finns i dagsläget ingen gång och cykelväg inom eller i anslutning till området men en gång - och cykelväg kommer att byggas längs Pilstugetomten, på norra sidan av Svinningevägen, i samband med att korsningen görs om till en rondell.

NATUR- OCH KULTURVÄRDEN

Landskap, topografi, vegetation

Området består av öppen, hävdad åkermark. Det är låglänt med nivåer mellan +6 - +9 meter. Genom området leder vägen till golfbanan. I sydväst ansluter området till den skogsklädda Pilstugekullen och åt nordost till väg 276.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar men en undersökning kan komma att erfordras i nästa skede av planprocessen.

Grundförhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av Scandiakonsult 1992. Marken består huvudsakligen av lera av varierande djup.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Vatten & avlopp

Genom området går ett flertal vatten-, avlopps- och dagvattenledningar bl.a. Norrvattens huvudvattenledning som försörjer Åkersberga tätort.

FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

Området utgör en fortsättning av Runö-Husby infartshandelsområde. Syftet är att möjliggöra byggande av ett verksamhetsområde innehållande tex. handel, kontor mm. Det unika läget bör tas tillvara och här bör finnas utrymme för någon verksamhet som profilerar Åkersberga, vilket också bör speglas i bebyggelsens utformning.

Den nuvarande infarten till området görs om till en sekundär infart och huvudinfarten sker istället genom en direktanslutning från den föreslagna rondellen i korsningen mellan väg 276 och Sockenvägen. En gång- och cykelväg kommer att anläggas i områdets sydöstra del, längs med Svinningevägen, i samband av ombyggnaden av korsningen med Svinningevägen. Gång- och cykelvägen leds från Åkersberga centrum, via en tunnel under väg 276 och vidare förbi Pilstugetomten.

Stora krav ställs på utformningen av bebyggelsen när det gäller infarten till Åkersberga. Läget ligger i blickfånget från 276:an och är det man möter när man kommer till Åkersberga. Infarten bör markera att tätorten börjar, ge god orienterbarhet och vara en välkomnande entré till centrum. En trädallé anläggs på bägge sidorna av väg 276 in mot Åkersberga centrum.

Bebyggelsen ska kännetecknas av god och omsorgsfull arkitektonisk utformning och tillsammans med planteringar, skyltar och annan vägutrustning bidra till ett gott helhetsintryck. Därför är det lämpligt att samordna planläggningen av Pilstugetomten med Runö Gårds norra verksamhetsområde för att se över markanvändningen på vardera sida om väg 276 och för att utveckla hela infartsområdet.

RUNÖ GÅRDS NORRA VERKSAMHETSOMRÅDE

LÄGE OCH AREAL

Runö Gårds norra verksamhetsområde är beläget norr om Roslagsvägen vid Svinningekorset och området omfattar fastigheterna Runö 7:64, delar av Runö 7:108 och Runö 7:1. Området är ca 2 ha stort.



Ortofoto över Runö Gårds norra verksamhetsområde



Foto mot den kommande infarten till området

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Runö gårds norra verksamhetsområde omfattar tre fastigheter. Runö 7:108 ägs av Österåkers kommun och Runö 7:1, Runö 7:64 ägs av JM AB.

NUVARANDE MARKANVÄNDNING

Nuvarande markanvändning är jordbruk. Området är redovisat som arbetsområde i områdesplan för Runö Gård och har därmed programmässigt redan prövats.

TRAFIK

Vid den pågående ombyggnaden av Svinningekorset får området en anknötning till väg 276 via rondell.

NATUR- OCH KULTURVÄRDEN

Landskap, topografi , vegetation

Områdets östra del består av ett höjdparti medan övriga delar är relativt plana lågparter. På höjdpartierna växer rikligt med lövskog medan de låglänta delarna enbart består av öppen, hävdad åkermark.

Fornlämningar

Inom områdets låglänta delar finns inga kända fornlämningar men en undersökning kan komma att erfordras i nästa skede av planprocessen.

Grundförhållanden

Marken i de lågt belägna delarna består huvudsakligen av lera med torrskorpa delvis med inslag av morän.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Vatten & avlopp

Anslutningspunkt för kommunalt vatten- och avlopp finns norr om området. Ett dagvattendike leder från väg 276 till kanalen.

FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

Syftet med planläggningen är att möjliggöra etablering av verksamheter i området bl. a handel, bensinstation. Redan i det tidigare områdesplanearbetet konstaterades att det fanns behov av verksamhetsområden i anslutning till infarten med närhet till centrum, bra annonsläge, bra biltillgänglighet och dit verksamheter i mer centralt och störningskänsliga läge kunde flyttas osv. Området för Runö Gårds norra ansågs då lämpligt för trafikallstrande verksamheter med fördelaktig placering vid korsningen mellan befintliga väg 276 och den planerade förbifarten, Röllingbyleden. Runö Gårds norra verksamhetsområde erbjuder därvid en särskilt attraktiv miljö just för verksamheter såsom infartshandel och serviceanläggningar tex. bensinstationer mm.

Infarten till området sker från den nya rondellen i korsningen mellan Svinningevägen och väg 276. I den sydöstra delen av området flyttas den nuvarande väganlutningen från Strömfallsvägen mot väg 276 och dras om så trafiken leds ner till den planerade rondellen i Svinningekorset. Därmed får man ner antalet utfarter mot väg 276 och koncentrerar dessa till rondellen.

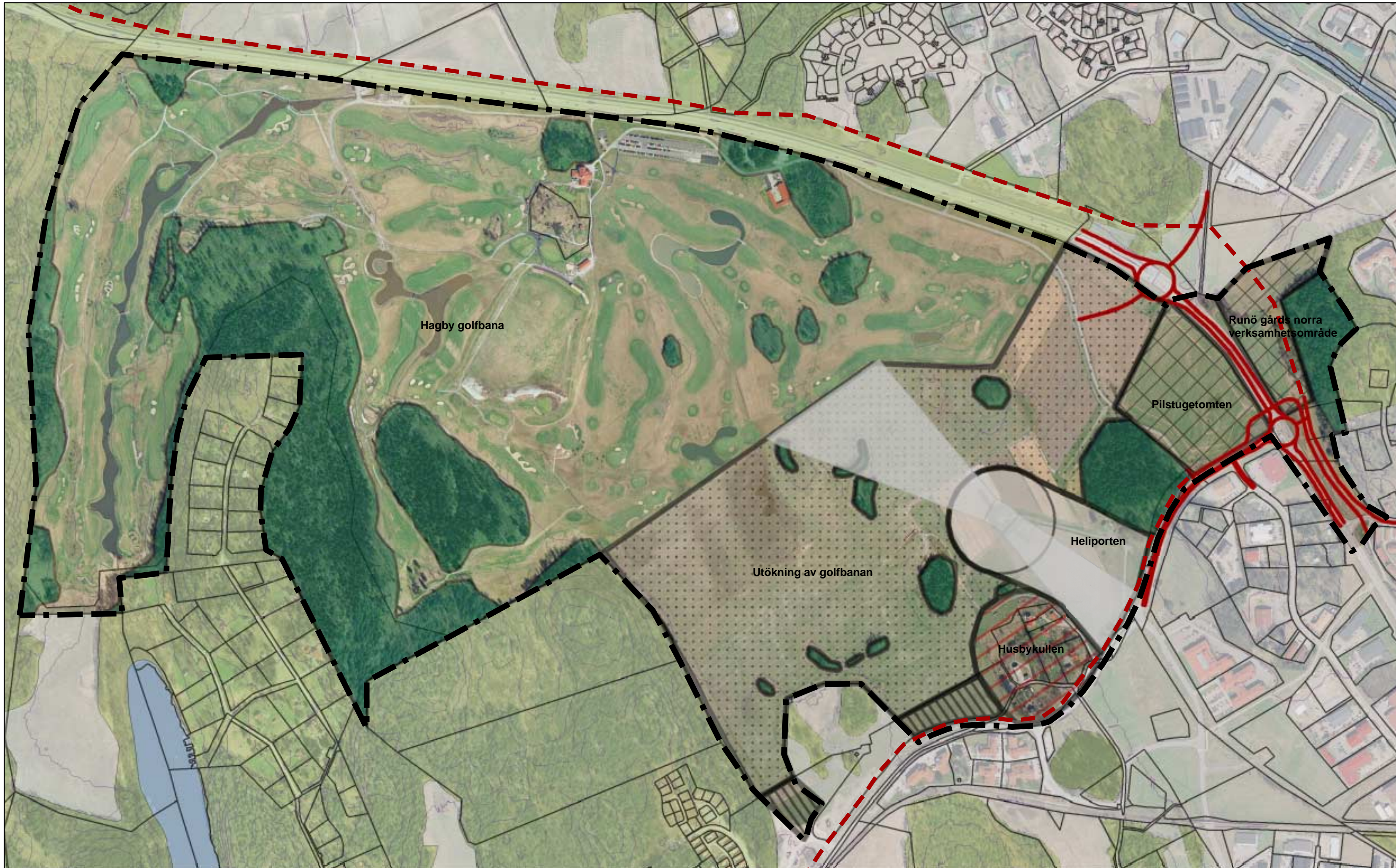
Genom området, parallellt med lokalgatan, anläggs en gång- och cykelbana. Denna leder vidare mot Åkersberga centrum åt öster, mot Husbykullen åt sydväst genom en tunnel under väg 276 och mot Sockenvägen och Säby åt nordväst.

De skogsklädda höjdpartierna i den östra delen av området bevaras som naturområde. En trädallé anläggs på bägge sidorna av väg 276 in mot Åkersberga centrum.

Verksamhetsområdet är genom sitt läge, entrén till Åkersberga, mycket känsligt ur stadsbildsynpunkt, vilket måste beaktas vid planläggningen. Stora krav ställs på utformning av bebyggelsen när det gäller infarten till Åkersberga. Läget ligger i blickfånget från 276:an och det man möter är det första intrycket man får när man kommer till Åkersberga. Infarten bör markera att tätorten börjar och bör vara en välkomnande entré till centrum. För att få ett fint helhetsintryck bör utformningen och utvecklingen samordnas med planeringen av Pilstugetomten.

SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

- Hagby golfbanas befintliga anläggning kompletteras. Delar av den befintliga banan omdisponeras, en träningsanläggning byggs i närheten av drivingrangen. Även drivingrangen utökas. I samband med utökningen av verksamheten anpassas de befintliga anläggningarna såsom maskinhall, parkeringsytor o.dyl. Infarten förbättras och sker i en ny rondell i korsningen mellan Sockenvägen och väg 276.
- Hagby golfbana utökas och den nuvarande jordbruksmarken omvandlas till en 9-håls golfbana. Marken används också för omdisponering av hålen på den nuvarande golfbanan. I anslutning till den nya delen av golfbanan planeras en byggnad med en kontorsdel, reception, cafeteria, shop mm för den nya anläggningen. Intill bebyggelsen ges möjlighet till parkering. Dessutom avsetts utrymme för ytterligare en driving range och ett träningsområde.
- Heliporten planläggs i befintligt läge. Skyddsavstånd och hinderfria zoner säkerställs runt landningsbanan. Verksamhetens omfattning regleras för att minimera risken för störningar.
- Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på Husbykullen skyddas och bevaras. Prövning görs om det är möjligt att göra en komplettering med bostäder, alternativt hantverkslokaler, bl.a med hänsyn till bullerfrågan. De öppna ytorna runt om kullen bevaras.
- Pilstugetomten och Runö Gårds norra verksamhetsområde används för verksamheter med inriktning mot handel. Inom Runö gårds norra verksamhetsområde ges även möjlighet för en bensinstation att etablera sig. På grund av läget ställs höga krav på utformning och gestaltning och därför samordnas planeringen av de båda områdena. Dessa områden ligger på gränsen mellan tätorten och det öppna landskapet och det är det första man möts av när man kommer västerifrån på 276:an på väg in mot centrum. Det är porten till Åkersbergas centrala delar och gestaltningen bör utformas för att ge ett välkomnande och positivt intryck!
- Längs 276:an skapas alléplanteringar mellan den föreslagna rondellen i korsningen mellan Sockenvägen och 276:an och vidare in mot Åkersberga. Träden gör att gaturummet får en tydligare gestaltning och blir väl avgränsat. Entrén till Åkersberga blir attraktivare.
- Gång- och cykelnätet förbättras. Kommunens förslag enligt cykelplanen på en gång- och cykelväg längs Svinningevägen från Åkersberga och vidare mot Hagbyhöjden till Svinninge genomförs. Gång- och cykelvägen placeras norr om Svinningevägen. Vid ombyggnaden av korsningen mellan Svinningevägen och väg 276 görs en planskild korsning för gång- och cykeltrafiken under väg 276 mot Runö Gårds norra verksamhetsområde.
- Skogområdet i den norra delen av Runö Gårds norra verksamhetsområde och på Pilstugekullen bevaras. Likaså bevaras de åkerholmar som finns inom golfbaneområdet.



PROGRAMKARTA

Förslag till ändring och utökning av detaljplan för HAGBY GOLFBANA, HELIPORTEN, HUSBYKULLEN samt området kring PILSTUGETOMTEN

Teckenförklaring

-  Gräns för programområdet
-  Utökning av golfbanan
-  Naturområden som bevaras
-  Öppen mark som bibehålls
-  Område för helikopterverksamhet
-  Hinderfri in- och utflygningszon för helikoptertrafik
-  Säkerhetsområde runt heliporten
-  Bostäder, värdefull kulturmiljö som bevaras
-  Verksamhetsområde
-  Vägnät som förändras
-  Planerad gång- och cykelväg

