

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Emma Sandelin

Datum 2014-04-04

Dnr 2012/0314-218

Till Kommunstyrelsen

Detaljplan för Hacksta 1:72

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

Samhällsbyggnadsförvaltningen får **i uppdrag** att upprätta förslag till detaljplan för Hacksta 1:72.

Bakgrund

Föreslaget projekt gäller ny detaljplan för att medge flerfamiljshus och ett särskilt boende för äldre. I dagsläget finns kontorslokaler och butik på fastigheten Hacksta 1:72, som är relativt centralt belägen i Åkersberga. Den nya bebyggelsen skulle innebära att en del av grannfastigheten Hacksta 1:1 också tas i anspråk. Hacksta 1:1 ägs av Österåkers kommun.

Förvaltningens slutsatser

Syftet med den nya detaljplanen är att medge bostäder och särskilt boende för äldre. Då projektet innefattar fastigheterna Hacksta 1:72 samt del av Hacksta 1:1 upprättas markoptionsavtal för Hacksta 1:1, med förutsättningen att hyresrätter samt ett särskilt boende för äldre byggs. Detaljplanen hanteras med normalt förfarande. Inom planområdet föreslås kommunalt huvudmannaskap. En behovsbedömning, där behovet av en miljöbedömning utreds, tas fram i det inledande skedet av planarbetet.

Bilagor

1. Förstudie för Hacksta 1:72. 2014-04-03



Jan-Olof Friman
Kommundirektör



Sören Karlsson
T.f. samhällsbyggnadschef

Förstudierapport för Hacksta 1:72

Projektbeställare	Viveka Larsson
Projektledare	Emma Sandelin
Datum	2014-04-03
Version	I
Projekt-, ärendenr.	2012/0314-218



Innehållsförteckning

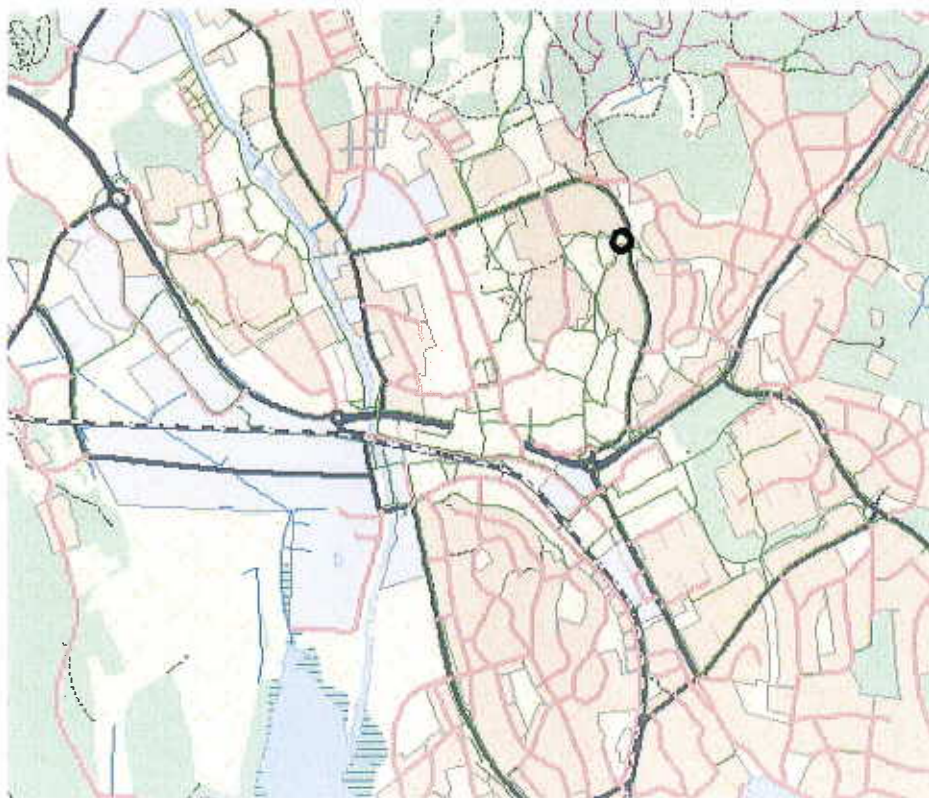
1. Bakgrund	3
1.1 Tidigare ställningstaganden	3
2. Föreslaget projekt	4
3. Förutsättningar	4
3.1 Nuvarande markanvändning	4
3.2 Nationella och regionala intressen	6
3.3. Planer och program	6
3.4 Natur- och kulturmiljö	7
3.5 Kommunikationer	7
3.6 Service	7
3.7 Teknisk försörjning	7
4. Projektets syfte och mål	8
5. Preliminär tidplan och kostnader	8
6. Risker	9
7. Förvaltningens slutsatser	9

I. Bakgrund

Fastigheten Hacksta 1:72 ligger inom centrala Åkersberga och ägs av Armada Projektfastigheter AB. Österåkers kommun växer kraftigt, liksom hela Stockholmsregionen, och fler bostäder kommer att behövas för att klara av befolkningsökningen.

I.1 Tidigare ställningstaganden

Enligt översiktsplanen är visionen för Åkersberga att skapa en tätare och mer blandad bebyggelse.



 Planområdet

0 250 500 1 000 Meter



Fig. 1 Översiktskarta

2. Föreslaget projekt

Projektet avser att ersätta dagens butik och kontor med bostäder och ett särskilt boende för äldre (äldreboende) på fastigheten. Därmed krävs en ändring av dagens planbestämmelser som medger samlingslokaler, till att medge bostäder och eventuellt vård.

3. Förutsättningar

3.1 Nuvarande markanvändning

På fastigheten finns i dagsläget en närbutik, pizzeria samt kontorslokaler. Omkringliggande fastigheter ägs av Österåkers kommun (Hacksta 1:1 och Berga 11:1), Armada Projektfastigheter AB (Berga 6:43). De bågformade flerfamiljshus som ligger norr om Hacksta 1:1 (Hacksta 1:27) är privatägda.



Bild 1. Butik/ Pizzeria och kontorslokaler från gångbron, med flerfamiljshusen i bakgrunden



Bild 2. Från öster med Norrgårdsvägen i förgrunden.



Bild 3. Befintlig kontorsbyggnad sett från väster.



Bild 4. Bollplanen med befintliga byggnader i bakgrunden

Strax norr om fastigheten Hacksta 1:72 ligger en kulle med berg i dagen. Härifrån leder en gångbro över Norrgårdsvägen, mot Hacksta villaområde.

Väster om fastigheten, på Hacksta 1:1, ligger en bollplan. Intill den ligger en större bergsknalle med spår av att människor rör sig här, både i form av stigar men även i form av nedskräpning. I den södra delen av naturområdet finns ett fornlämningsområde. Från knallens högsta punkt är utsikten över Åkersberga bra, främst åt öster då träd skymmer åt väster. Området är generellt mycket kuperat. Bollplanen och bergsknallen hör till Bergaparken.

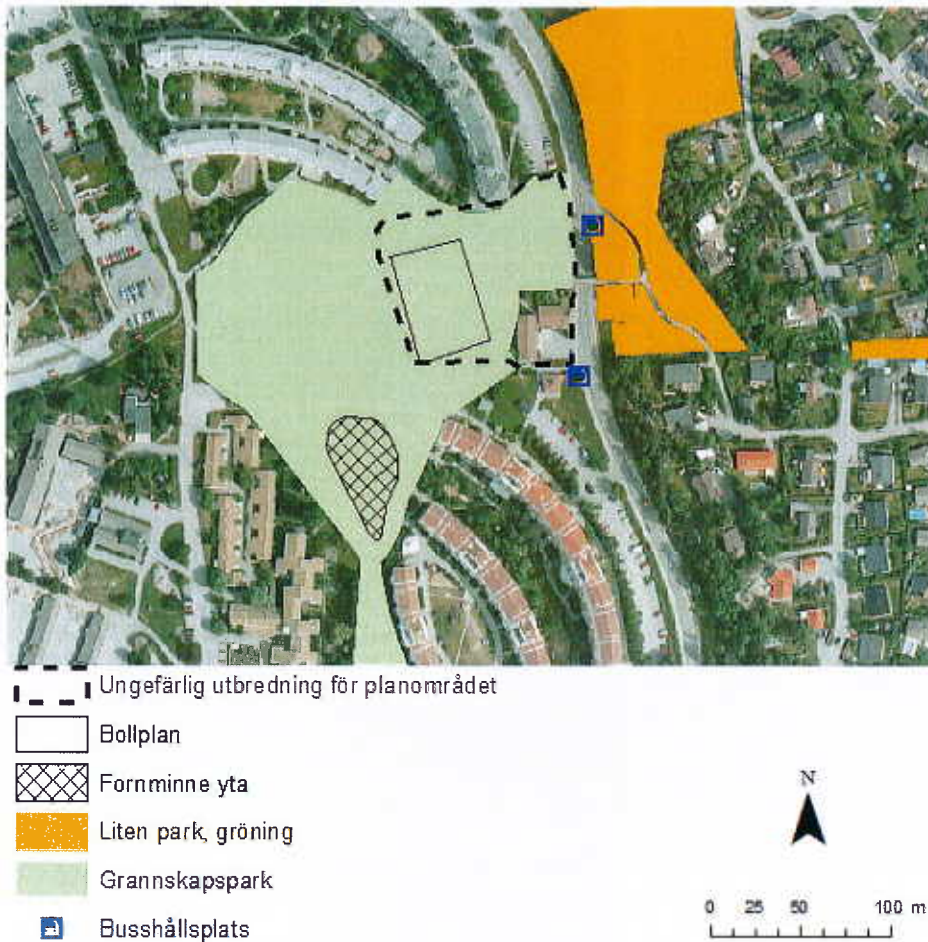


Fig. 2 Kartan visar det ungefärliga planområdet, busshållsplatser i anslutning, fornlämningar samt grönstruktur i området.

Bostadshusen på västra sidan om Norrgårdsvägen är byggda 1970/1971, och hyser 337 hyreslägenheter (se bild 4). De bågformade husen vänder sig från gatan in mot gården. Ytorna mellan husen är inbjudande, och husen blir lägre ju längre bort från Norrgårdsvägen man kommer. De är vända mot centrum. Mellan husen och Norrgårdsvägen finns parkering och husen är här sju våningar höga vilket gör platsen mindre inbjudande. Villorna på andra sidan vägen döljs av växtlighet.

3.2 Nationella och regionala intressen

Detaljplaneområdet berör inga nationella eller regionala intressen.

3.3. Planer och program

Hacksta 1:72 ingår enligt Översiktsplan 2006 i utvecklingsområdet Centrala Åkersberga. Centrala Åkersberga ska utvecklas mot en stadsmässig karaktär med tydliga gator och rum. Den täta kärnan ska sedan övergå i glesare villastadsdelar i alla väderstreck.

Gällande detaljplan (Stadsplan 1969, plannummer 207) medger område för samlings och föreningslokaler. Marken intill, där bollplanen ligger, är planlagt som allmän plats, park, enligt stadsplanen från 1970 (plannummer 216). Bilden nedan visar en sammanfogad bild med dessa planer.

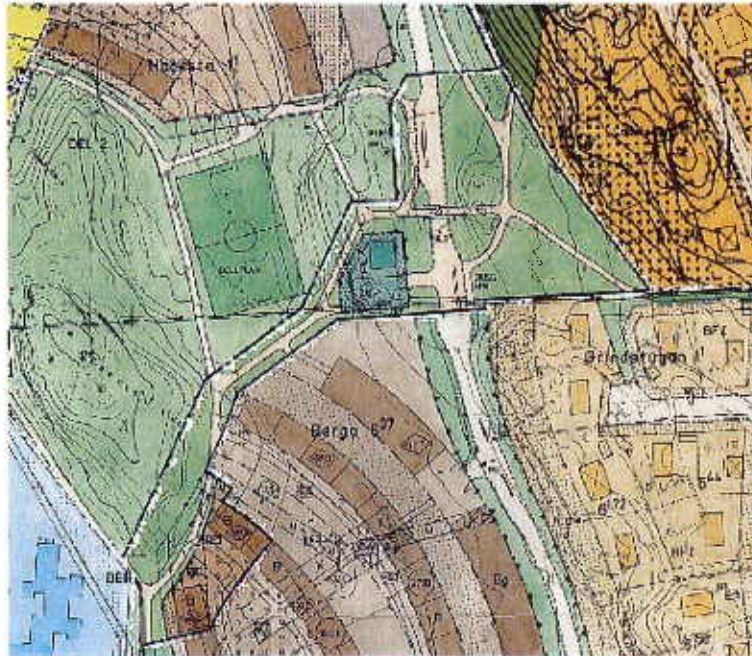


Fig. 3. Gällande detaljplaner från 1969-1970.

I Österåkers grönplan betecknas Bergaparken som en grannskapspark (se fig.2), och den fungerar även som en grön länk mellan stadens grönska och Röllingby.

Österåkers kommun har sedan 2008 ett Ramprogram för särskilt boende för äldre i Österåkers kommun. I programmet lyfts vikten fram av att arkitekterna har erfarenhet eller att de åtar sig att inskaffa den kunskap som krävs för att lösningar som passar för de boende samt personalen. Desamma gäller utemiljön. Här lyfts rörelse i närområdet fram och ett exempel är närhet till exempelvis bollplan där de boende kan se aktivitet. I övrigt är en trädgård intill husen en viktig del, som kan väcka minnen och skapa stimulans. Omgivande gångvägar bör vara plana.

3.4 Natur- och kulturmiljö

Inom fastigheten finns inga kända natur- eller kulturmiljövärden. Bergaparken ligger i intilliggande fastighet och har värden för Åkersbergas grönstruktur. Bollplanen är i dagens läge så pass sliten att det är osäkert hur mycket den används, men den kan ändå anses ha värde för rekreation i närområdet genom att det är en öppen yta och den skulle relativt enkelt kunna återställas. Värt att nämna är dock att ett kulturmiljöområde med fornlämningar finns strax nordväst om fastigheten och att naturområdet Hackstaberget ligger 500 meter bort. Möjligen kan användningen och därmed slitaget av Hackstaberget öka, men en ökad befolkning ligger inom kommunens vision. Att ha närhet till ett friluftsområde är en kvalitet för de boende. Föreslaget planområde består i huvudsak av lerjord.

3.5 Kommunikationer

Från Hacksta 1:72 är det ca en kilometer till Åkersberga station och Roslagsbanan. På Norrgårdsvägen strax intill fastigheten stannar buss 629 mot Åkersberga/Danderyds sjukhus, via Nantes i båda riktningarna. Buss 623H går till Åkersberga station via Åkerstorp, och buss 623V går till Åkersberga station.

3.6 Service

Hacksta 1:72 ligger cirka en kilometer från Åkersberga centrum där det finns matvarubutiker, klädbutiker mm. Det finns bussar som stannar direkt i anslutning till fastigheten. I Alceahuset knappt 500 meter bort finns friskvård, tandvård mm. Det är även nära till Hackstaskolan samt flera förskolor.

3.7 Teknisk försörjning

Hacksta 1:72 ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten ligger inom Roslagsvattens verksamhetsområde för dagvatten. Vattenledning samt högspänningsledning löper genom fastigheten.

4. Projektets syfte och mål

Projektets syfte är att ta fram en detaljplan som möjliggör byggande av bostäder och att därmed öka antalet bostäder i centrala Åkersberga, och att förtäta bebyggelsen i enlighet med översiktsplanen och visionen för centrala Åkersberga. Målet är att bygga bostäder samt äldreboende.

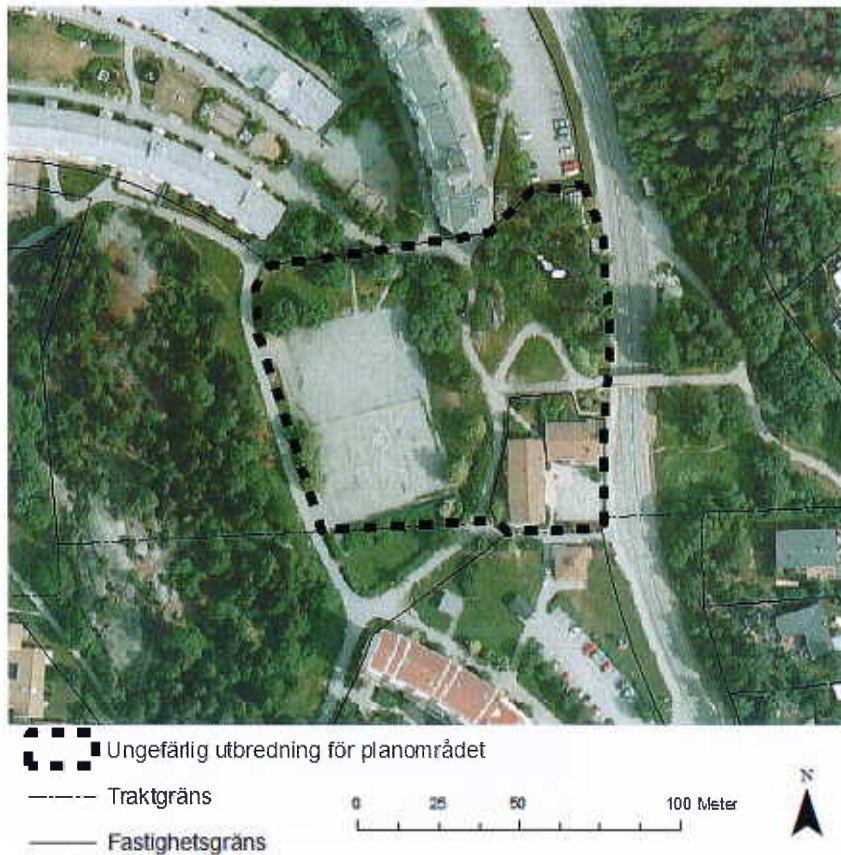


Fig 4. Ungefärlig utbredning av ny bebyggelse. Gränsen kan komma att justeras.

5. Preliminär tidplan och kostnader

Projektet med Hacksta 1:72 avser att få uppdrag under första halvan av 2014. Därefter kan en preliminär tidsplan se ut enligt följande.

- Samråd under 2014/2015
- Granskning under 2015/2016.
- Antagande under 2015/2016.

Samtliga kostnader för program och planarbete bekostas av exploatören.

6. Risker

Det finns inga kända risker i området.

7. Förvaltningens slutsatser

Projektet innefattar fastigheterna Hacksta 1:72 samt del av Hacksta 1:1. Ett markoptionsavtal upprättas, med förutsättningen att hyresrätter samt ett äldreboende byggs.

Kommunen bedömer att planen bör hanteras med normalt planförfarande och ska påbörjas under 2014 samt att detaljplanen tidigast kan antas under 2016. En behovsbedömning (behov av miljöbedömning) ska upprättas i det inledande skedet av planarbetet. Exploatören förväntas stå för samtliga kostnader under upprättande och genomförandet av detaljplanen. Kommunalt huvudmannaskap föreslås inom planområdet.

För byggande av äldreboende finns kommunens ”Ramprogram för ett särskilt boende för äldre i Österåkers kommun” som utgångspunkt. Terränganpassning ska studeras noga.

Då en del av den befintliga bollplanen tas i anspråk bör en insats för rekreation göras på platsen. Även om bollplanen möjligen inte används i stor utsträckning i dagsläget så är det en bra plats för aktivitet och det bor många i närområdet. Exempelvis en aktivitetspark för många olika åldrar och skulle ge stort värde, dels i form av att skapa förutsättningar för rekreation, dels som förutsättning för liv och rörelse i anslutning till det särskilda boendet för äldre. Vad som ska göras på platsen samt hur den ska skötas utreds.

Den bebyggelse som föreslås kommer ligga mellan vägen och kullen kantat av (befintlig) parkeringsplats samt sju våningar höga hus med långa slutna fasader, vilket bör beaktas. De stora husen kan uppfattas som en barriär som hindrar rörelse mot centrum och den effekten ska inte förstärkas. Gaturummet längs Norrgårdsvägen ska beaktas, och bebyggelsen längs vägen ska inte utgöras av en sluten fasad vilket är fallet med flerfamiljshusen. Kullen i Bergaparken hindrar också framkomligheten. De stråk som människor använder sig av för att ta sig genom området bör beaktas vid nybyggnation.