

# Förstudierapport för utökat planområde för detaljplan Skorstenen

Projektbeställare	David Lanthén
Projektledare	Ingrid Kärrsten
Datum	2015-12-29
Version	I
Projekt-, ärendenr.	KS 2015/0053-214

## Innehållsförteckning

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

## I. Bakgrund

Denna förstudie avser området vid Alcehuset, Hackstaskolan, Bergaparken m.fl. och utgör en bilaga till utökat uppdrag för detaljplan Skorstenen (Berga 6:485). Området avgränsas av Hackstavägen i norr bebyggelsen väster om parken samt Bergavägen i öster och söder. Förstudien syftar till att beskriva föreslaget projekt, vilka förutsättningar som finns, utredningsbehov, genomförandfrågor m.m.

Projektet avser att möjliggöra en utbyggnad av bl.a. flerbostadshus i 3 till 4 plan längs med Bergavägen och möjligen Hackstavägen. Nya angöringar till delar av området, framförallt Hackstaskolan, samt om det under projektet gång skulle framkomma behov, ny utformning och gestaltning av parkstråket som sträcker sig mellan centrala Åkersberga och idrottsområdet vid Hacksta.

Området ägs till större delen av Österåkers Kommun och det kommunala fastighetsbolaget Armada, samt MBA.

### I.1 Tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsen beslutade 2015-08-24 om planuppdrag för området vid fastigheten Berga 6:485. Uppdraget innebär att ta fram en detaljplan för att ändra dagens gällande bestämmelser, område för allmänt ändamål, till att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i form av flerbostadshus i 3-4 vån inom området.

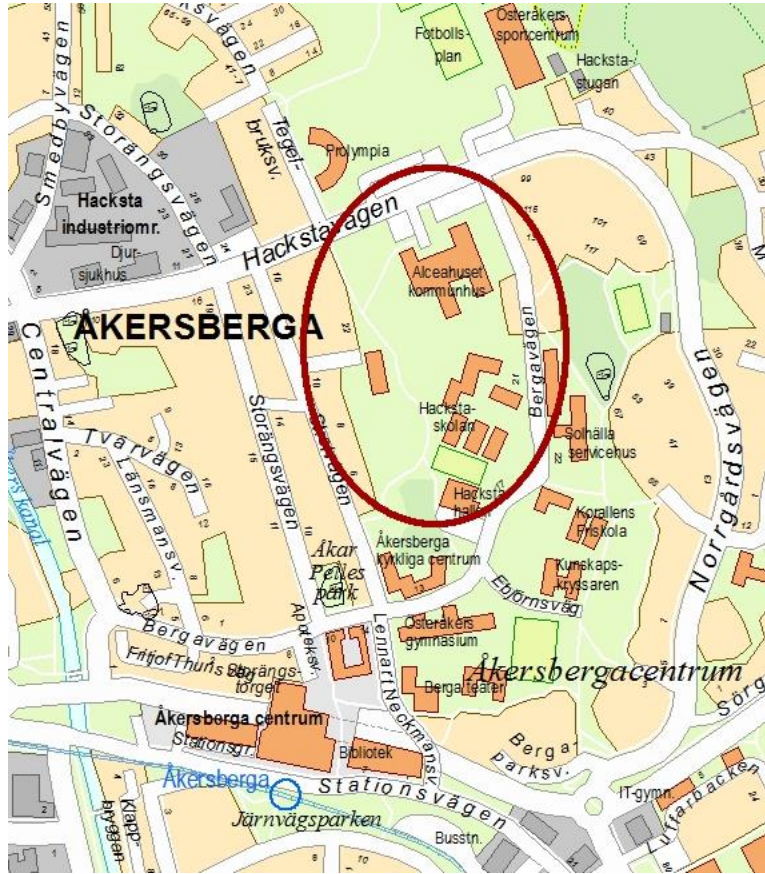
Sedan tidigare har det tagits fram ett program för Bergavägen som har fungerat som underlag för de detaljplaner som har tagits fram där. Bergavägen har under de senaste åren genomgått en stor förändring med den utbyggnad av flerbostadshus som skett samt upprustning av vägen. Man såg i planuppdraget för Skorstenen (Berga 6:485) att en förändrad användning inom området till bostäder skulle komplettera utbyggnaden längs med Bergavägen på en naturligt sätt.

Vid påbörjat arbete med detaljplan för Skorstenen (Berga 6:485) framgick det att trafiksituationen till och från planområdet och intilliggande Hackstaskolan var problematisk och inte fanns någon enkel lösning för, vilket delvis är anledning till ett utökat planuppdrag.

## 2. Föreslaget projekt

Projektet avser att se över hela området vid Skorstenen, Alcehuset, Hackstaskolan och parken och ta fram en detaljplan med avsikt att få en helhetssyn över området. Det är av vikt att se till helheten eftersom det är ett centralt beläget område samt att

det binder samman betydande platser i Åkersberga så som Åkersberga centrum och idrotts- och rekreationsområdet vid Hacksta.



Förslag på utökat planområde.

Projektet innefattar bl.a. kompletterande bebyggelse till Bergavägens utveckling. Bergavägen har de senaste åren genomgått en stor förändring då det tillkommit bebyggelse i form av flerbostadshus längs med hela Bergavägen. I detaljplanarbetet kommer utformning och gestaltning av den nya bostadsbebyggelsen att utredas. Förslaget är att området ska bebyggas med liknande hus som redan finns längs med Bergavägen.

Det finns potential till att utveckla bostäder längs med Hackstavägen väster om Alceahuset. Österåkers Kommun står som fastighetsägare och förslagsvis kan det i detaljplanarbetet utredas om det är lämpligt med markanvisningstävling.

Problematiken kring de båda infarterna till den befintliga skolan (tidigare Hackstaskolan) bidrar också till att en helhetssyn över hela området bör tas.

En eventuell utveckling och gestaltning av parken och dess omfattning utreds i det kommande detaljplanarbetet.

### 3. Förutsättningar

#### 3.1 Nuvarande markanvändning

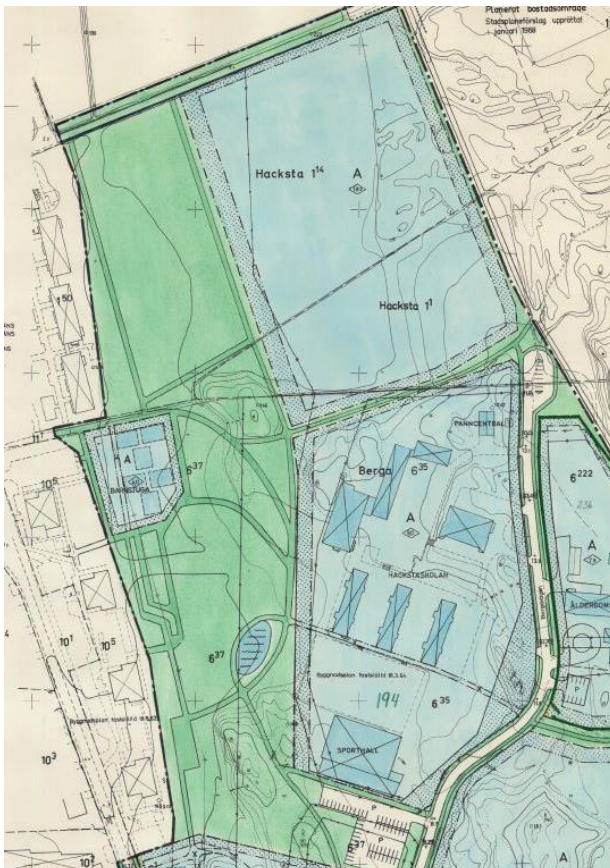
Området består idag av bostäder, skola, förskola, Alceahuset med dels tandläkare, vårdcentral och samhällsbyggnadsförvaltning. Inom området för gällande planuppdrag (Berga 6:485) finns en panncentral som inte längre är i bruk eftersom de centrala delarna av Åkersberga är utbyggt med fjärrvärme. Omgivande områden består till större delen av bostäder i form av flerbostadshus, skolor, samt idrotts och rekreationsområdet i Hacksta.

#### 3.2 Nationella och regionala intressen

Området är till större delen bebyggt eller ianspråktaget och bedöms inte påverka riksintressen eller regionala intressen.

#### 3.3 Planer och program

Området omfattas idag av Stadsplan för Åkersberga delplan 2, fastställd 1968-10-09. Användningen är i huvudsak allmän plats, park eller kvarterersmark för allmänt ändamål. I översiktsplanen ÖP 2006 ingår området i Åkersberga tätort där det generellt står: *"den fortsatta tätortsutbyggnaden framförallt bör ske i anslutning till befintlig bebyggelse och i goda kollektivtrafiklägen, att områden med goda förutsättningar till befintligt VA-system bör prioriteras"*. En utveckling av till viss del bostadsbebyggelse är även i linje med den vision som har tagits fram för de centrala delarna av Åkersberga.



Gällande plan, fastställd 1968.

### 3.3 Natur- och kulturmiljö

Det finns inga kända fornminnen inom området. Området angränsar i söder till område som enligt kommunens kartor bedömts som kulturhistorisk.

### 3.4 Kommunikationer

Buss 683, 623 V m.fl. till Åkersberga station passerar längs med Hackstavägen i områdets norra del. Det går även bussar längs med Skolvägen. Det är ca 500 meter till Åkersberga centrum där Roslagsbanan till Stockholm och Österskär avgår

### 3.5 Service

Alceahuset är beläget inom området med service i form av tandläkare, vårdcentral, rehabiliteringscenter, kommunhus m.m.. Bibliotek och dagligvaruhandel finns ca 500 meter från området i Åkersberga centrum.

### 3.7 Teknisk försörjning

Området är centralt beläget i Åkersberga med tillgång till teknisk försörjning. Fjärrvärmeledningar går tvärs genom området, samt längs Skolvägen, Bergavägen och Hackstavägen, där även Va-ledningar finns. Tele och el finns utbyggt till området.

## 4. Projektets syfte och mål

Syftet med projektet är att dels komplettera utbyggnaden av Bergaområdet och möjliggöra för nya bostäder, dels att finna en helhetslösning beträffande vägstruktur, dagvattenhantering, utformning av grönområdet men också förbättra kopplingen mellan Åkersberga centrum och idrotts- och rekreationsområdet vid Hacksta.

Målet är att planlägga för bostäder och park i centrala Åkersberga, inom redan ianspråktagen mark.

## 5. Preliminär tidplan och kostnader

Planarbetet föreslås påbörjas under första kvartalet 2016. Därefter kan en preliminär tidplan se ut enligt följande.

- Samråd under hösten 2016
- Granskning under 2017
- Antagande under 2018



Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning som berör kvartermark inom fastigheterna.

Några exempel på genomförandefrågor som kommer behöva utredas under detaljplanarbetet är eventuell flytt av ledningar inom fastigheterna och den kostnad som då kan uppstå, köp samt försäljning av kommunens mark, eventuell markanvisningstävling och förrättningskostnader för omprövning av ledningsrätter m.m..

## 6. Risker

Marken inom området varierar med både berg i dagen, morän och lera inom stora delar. De geotekniska förutsättningarna bör inte innebära några problem, men kan alltid innebära en riskfaktor för genomförandet.

Miljö- och hälsoskyddsensheten har undersökt delar av området och har bedömt att risken för markföroreningar inom området är liten. Frågan måste dock beaktas i ett kommande detaljplanearbete.

## 7. Förvaltningens slutsatser

Med hänvisning till att det i arbetet med detaljplan för skorstenen har uppstått frågeställningar som är svåra att lösa anser Samhällsbyggnadsförvaltningen att området med fördel utökas.

I planuppdraget för Skorstenen beslutades det om att detaljplanarbetet skulle hanteras utifrån ett så kallat standardförfarande. Från den 1 januari 2015 gäller nya regler vid framtagande av detaljplan. Det som förut benämndes som enkelt förfarande benämns nu som standardförfarande och normalt förfarande benämns som utökat förfarande. De nya reglerna indikerar att det är standardförfarandet som ska förespråkas med hänvisning till att utökat förfarande ska användas först om detaljplanen kan innebära något av följande:

1. inte är förenlig med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16§
2. är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
3. kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. *Lag (2014:900)*

Med hänvisning till det utökade planområdet och där med nya frågeställningar bedöms detaljplanen *vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse* vilket innebär att bedömning gjorts att detaljplanarbetet inte längre kan hanteras utifrån ett standardförfarande utan ska hanteras genom ett utökat förfarande. Detaljplanen kan påbörjas under 2016 och den kan antas tidigast under 2018.