

# Start-PM för Bergaplan (del av Berga II:1)

Huvudprojektledare Per Leijonhielm

Datum 2023 -11-20

Diarienummer KS 2023/0256

## Innehållsförteckning

1.	Bakgrund .....	3
1.1	Tidigare ställningstaganden .....	4
2.	Föreslaget projekt.....	5
2.1	Dagvatten.....	6
2.2	Förskola och boende för äldre.....	8
2.3	Park.....	9
3.	Förutsättningar .....	10
3.1	Nuvarande markanvändning.....	10
3.2	Planer och program.....	11
3.3	Nationella och regionala intressen .....	12
3.4	Natur- och kulturmiljö.....	12
3.5	Kommunikationer .....	13
3.6	Teknisk försörjning .....	13
3.7	Föreningar.....	13
4.	Projektets syfte och mål .....	14
5.	Preliminär tidplan och kostnader.....	14
6.	Risker .....	14
7.	Förvaltningens slutsatser.....	15

## I. Bakgrund

Detta start-PM utgör en bilaga till tjänsteutlåtande inför beslut om planuppdrag för att upprätta detaljplan för Bergaplan. Området är beläget i centrala Åkersberga och är den första etappen i planprogrammet för Hacksta-Berga. Planprogrammet för Hacksta-Berga godkändes i Kommunfullmäktige 12 december 2022. Även det intilliggande gymnasieområdet ingår i den första etappen av planprogrammet. Området för detta start-PM omfattar dock enbart Bergaplan, och inte hela första etappen.

Bergaplan är i planprogrammet för Hacksta-Berga utpekat som en lämplig plats för en dagvattenanläggning, en kombinerad förskola/vårdboende och en park. Dessa åtgärder är nödvändiga för åtaganden inom programområdet för Hacksta-Berga samt programområdet för Åkersberga stad – centrumområdet. Det pågår en förstudie för centrumområdet och målsättningen är att börja detaljplaneläggning därefter. För gymnasieområdet intill Bergaplan finns ett pausat planuppdrag.



Bild 1: ungefärligt område för projekt

Detta PM beskriver förslag till planprojekt på Bergaplan, vilka förutsättningar som finns och redogör för behovet av dessa åtgärder. Syftet med den föreslagna

planläggningen är bidra till att uppnå Österåkers mål genom att möjliggöra för åtaganden i centrumområdet, säkra dagvattenhanteringen i Åkersberga samt att öka antalet förskole- och attraktiva boendeplatser för äldre i strategiska lägen i Åkersbergas utvecklingsområden. Några av kommunens inriktningsmål som projektet främst berör är att Österåker ska vara bästa skolkommunen i länet, att Österåker ska erbjuda högsta kvalitet på omsorg för äldre och personer med funktionsnedsättning, att Österåker ska ha en trygg miljö samt att Österåker ska utveckla ett långsiktigt hållbart samhälle där goda förutsättningar ges för människa, miljö och natur att samverka.

Underlaget för detta PM är planprogrammet för Hacksta-Berga med underlag samt dialog med berörda på samhällsbyggnadsförvaltningen och Roslagsvatten.

### **1.1 Tidigare ställningstaganden**

Bergaplan ligger inom gränsen för planprogrammet för Hacksta-Berga vilket godkändes av Kommunfullmäktige 12 december 2022. Syftet med planprogrammet är bland annat att se över och utreda kopplingar mellan områden och utreda behov av bland annat förskola/skola, idrott och bostäder i området.

Cirka 200 meter söder om Bergaplan går gränsen för planprogrammet för Åkersberga stad – centrumområdet vilket godkändes av Kommunfullmäktige 9 december 2019. Syftet med planprogrammet är bland annat att utreda förutsättningarna för fler lokaler för handel samt cirka 1000 nya bostäder. Det pågår en förstudie för detta område och ambitionen är att börja detaljplaneläggning därefter.

Intill Bergaplan finns ett pausat planuppdrag för gymnasieområdet.

Området för detta PM berörs av en gällande detaljplan (nr 326) i vilken området är planlagt som park eller plantering. Planen fick laga kraft 1987 och genomförandetiden har gått ut.

## 2. Föreslaget projekt

Den föreslagna utvecklingen berör den kommunägda fastigheten Berga 11:1.

Bergaplan är i planprogrammet för Hacksta-Berga utpekat som ett lämpligt område för en dagvattenanläggning, en förskola i kombination med vårdboende (se bild 2) samt en park. Sedan planprogrammet godkändes har behoven ändrats och en annan typ av boende för äldre kan bli aktuellt istället, exempelvis trygghetsboende eller äldreboende. Exakt boendeform behöver utredas i samband med planarbetet. De föreslagna åtgärderna redogörs för nedan.

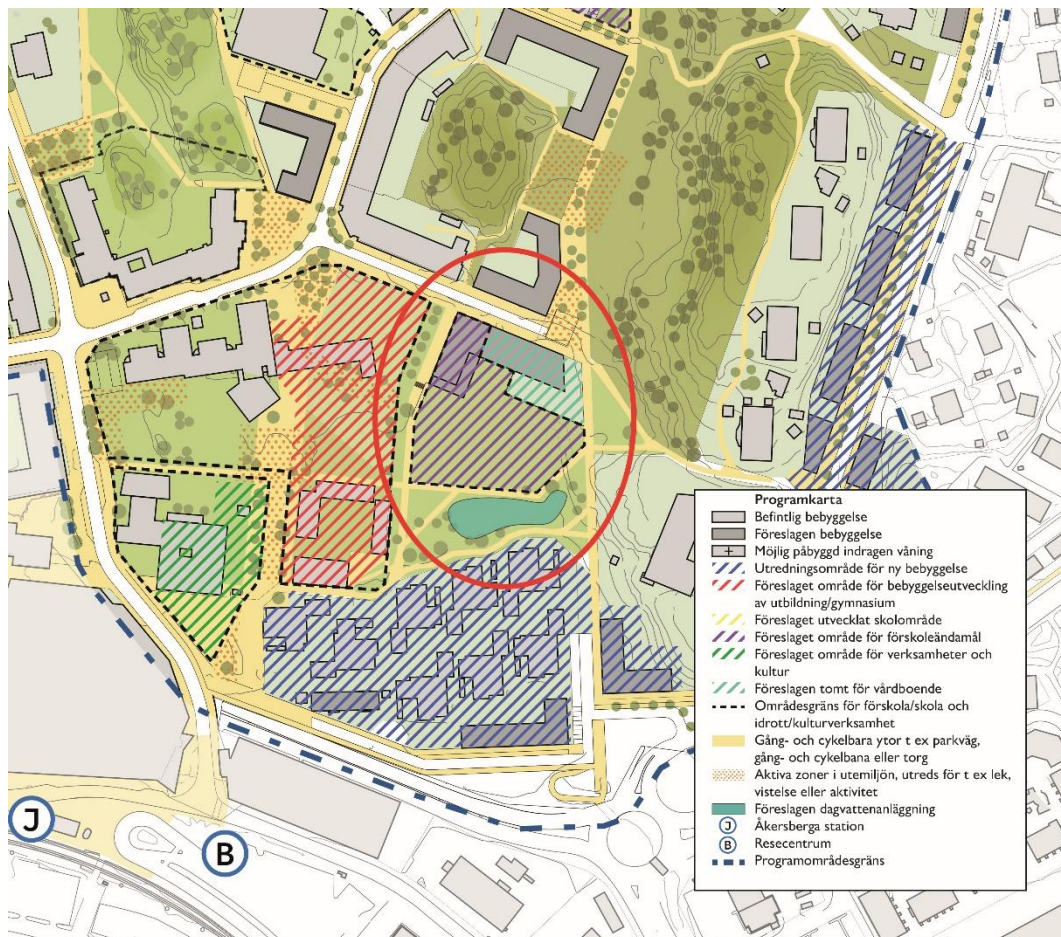


Bild 2: Föreslagen markanvändning på Bergaplan, faktiskt ytbehov för olika funktioner kommer utredas under planarbetet (Planprogram för Hacksta-Berga, 2022)

## 2.1 Dagvatten

För att kunna garantera att människor kan bo och vistas säkert inom centrala Åkersberga samt för att motverka skador på människors egendom i Åkersberga stad krävs att dagvatten inom Hacksta-Berga hanteras ansvarsfullt. Befintligt ledningsnät i Hacksta-Berga anlades främst på 1960-1970-talen och är dimensionerat för ett 2-årsregn. Funktionskraven för nya dagvattensystem är att de beroende på bebyggelsens täthet, ska klara ett 5- eller 10-årsregn samt att en klimatfaktor på 25 % ska läggas på dimensionerande regn.

Den planerade dagvattenanläggningen vid Bergaplan syftar att hantera dagvatten som rinner mot centrum. Dagvattenhantering på Bergaplan bedöms med stor sannolikhet vara en förutsättning för att detaljplaner inom centrum ska kunna få laga kraft. Det är angeläget att påbörja planläggning för Bergaplan för att inte försena andra stadsbyggnadsprojekt och för att hantera dagvattnet i Åkersberga ansvarsfullt.

Följande dagvattenutredningar och fördjupningar har tagits fram i samband med arbetet med planprogrammen för Åkersberga stad - centrumområdet och Hacksta-Berga:

- Dagvattenutredning Bergaplan (2018), WSP
- VA- och dagvattenutredning Åkersberga (2018-11-19), Sweco
- PM Lokalisering, Fördjupad dagvattenutredning (maj 2019), Sweco.
- PM Kalkyl, Fördjupad dagvattenutredning (augusti 2019), Sweco
- Fördjupad dagvattenutredning Åkersberga (oktober 2019), Sweco.
- PM Gestaltning, Fördjupad dagvattenutredning (oktober 2019), Sweco.
- PM Miljöbeting, Fördjupad dagvattenutredning (oktober 2019), Sweco.

Dagvattenutredning Bergaplan, VA- och dagvattenutredning Åkersberga, Fördjupad dagvattenutredning och PM Lokalisering fastslår att Bergaplan är den bäst lämpade platsen för en dagvattenanläggning som ska hantera vatten från området nordost om Åkersberga centrum. Detta bland annat på grund av marknivåer, att det är en knutpunkt för en del dagvatten som rinner genom centrumområdet.

I PM Gestaltning, FDU visar Sweco vilket ytanspråk som bedöms krävas för en dagvattendamm respektive underjordiskt magasin (se bild 3). Dagvattendammen är i dessa skisser cirka 80 m \* 30 m och det underjordiska magasinet cirka 79 m \* 16 m. Dagvattenanläggningens form och placering kan ändras för att passa in på platsen.

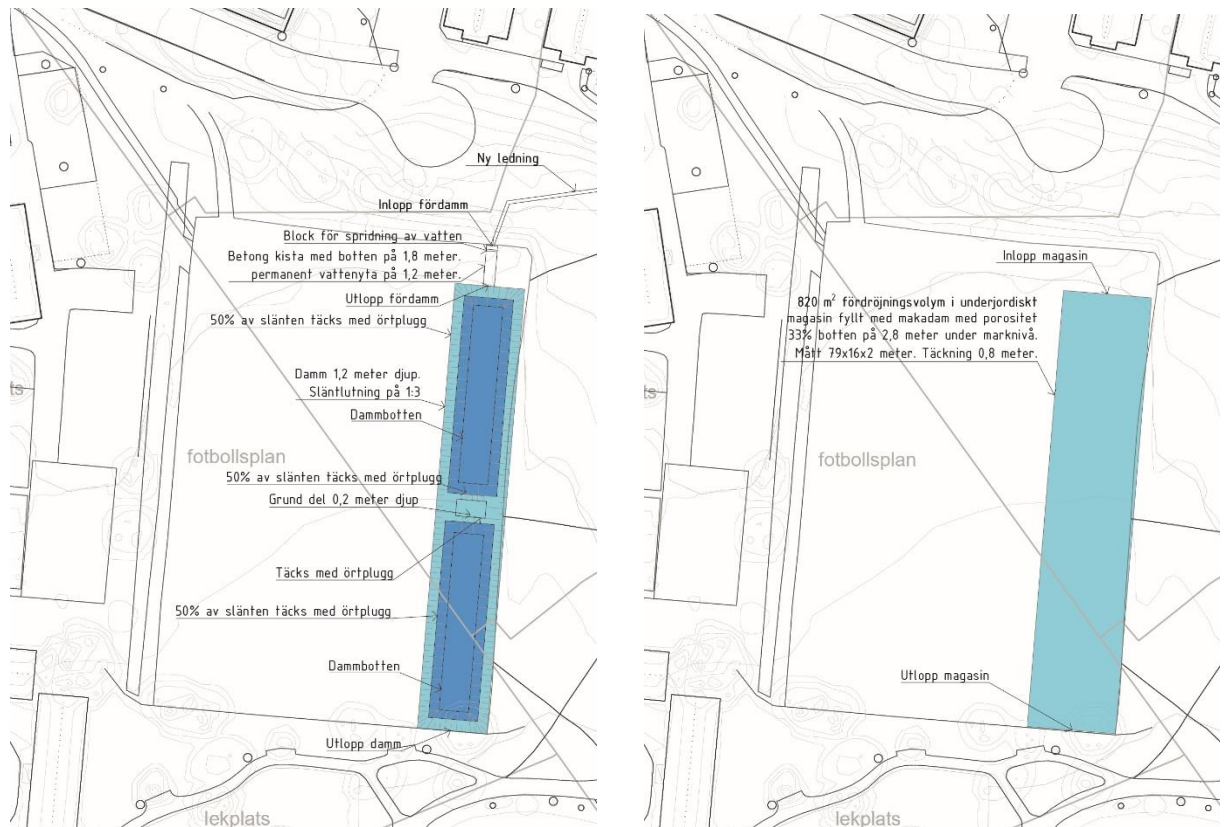


Bild 3: ungefärligt ytanspråk för dagvattendamm (till vänster), respektive magasin (till höger) (PM Gestaltning, Sweco, 2019)

Fördelen med en magasinlösning är bland annat att det går att nyttja marken ovanför för till exempel skolgård, växtlighet, uteplats för boendet för äldre, med mera. Samtidigt kan en dagvattendamm vara ett pedagogiskt inslag i parken och bidra till parkens rumsliga värden. I planprogrammet för Hacksta-Berga står det ”En dagvattendamm föredras i området, då detta skulle bidra till att Bergaplan blir en attraktiv park”.

Den tekniska lösningen, utformningen och placeringen av dagvattenanläggningen kommer att ha påverkan på förskolan, förskolegårdens omfattning och boendet för

äldres möjliga utformning. Fördelar respektive nackdelar med en damm, ett magasin och om en kombination är möjlig behöver utredas i kommande planarbete. Tidig dialog gällande detta rekommenderas mellan kommunen, Roslagsvatten och andra eventuella inblandade aktörer.

Under det kommande planarbetet är det bland annat viktigt att beakta nedan i koppling till dagvattenanläggningen:

- Teknisk lösning, drift och kostnad
- Placering
- Gestaltning
- Säkerhet och trygghet
- Möjliga åtgärder uppströms
- Tidig och kontinuerlig dialog med Roslagsvatten och andra inblandade aktörer

Skyfallsutredningar som tagits fram i samband med planprogrammen för Hacksta-Berga och Åkersberga stad – centrumområdet visar att Bergaplan inte är ett riskområde för skyfall.

## 2.2 Förskola och boende för äldre

I takt med att kommunen växer behövs nya förskolor. I och med exploatering i centrala Åkersberga och Hacksta-Berga finns ett behov av förskolor i centrala lägen i synnerhet. Framtida etapper i planprogrammet för Hacksta-Berga, samt andra omkringliggande stadsutvecklingsprojekt är alltså beroende av att förskolekapaciteten ökar. Med hänsyn till bland annat att andelen äldre ökar i kommunen är det även viktigt att beakta det framtida behovet av boenden för äldre.

I planprogrammet för Hacksta-Berga föreslås en förskola kombinerat med vårdboende vid Bergaplan. Behovet av förskoleplatser som genereras av den föreslagna bebyggelsen inom programområdet för Åkersberga stad föreslås i huvudsak tillgodoses utanför programområdet.

Förskoleverksamheten på Bergaplan föreslås utvecklas med plats för upp till 150 barn. Kapaciteten beror bland annat på möjlig friyta. Boverkets riktlinjer för friyta för förskolegård ska vara vägledande i det kommande planarbetet. Parkering föreslås i



huvudsak samordnas med Österåkers gymnasium och viss parkering, såsom parkering för rörelsehindrade kan möjliggöras utmed Esbjörns väg.

Området bedöms vara lämpligt för bebyggelse om fyra-fem våningar för att i skala och volym möta portikhuset på andra sidan Esbjörns väg. I förslaget inryms förskolan i souterrängplan eller i en del av byggnaden med god tillgänglighet till en rymlig förskolegård mot sydväst. Bebyggelsen föreslås inrymma vårdboende eller boende för äldre i de övre våningarna. Vårdboendet eller boendet för äldre föreslås ha egen gård mot parkstråket och uteplatser i form av terrasser.

### 2.3 Park

I planprogrammet för Hacksta-Berga står det att del av Bergaplan ska utvecklas till en överblickbar park med mer växtlighet och funktioner, sittplatser och aktiviteter, som får människor som vistas i området att vilja stanna upp. Trygghetsperspektiv är viktigt att beakta vid utvecklingen av en park i området.

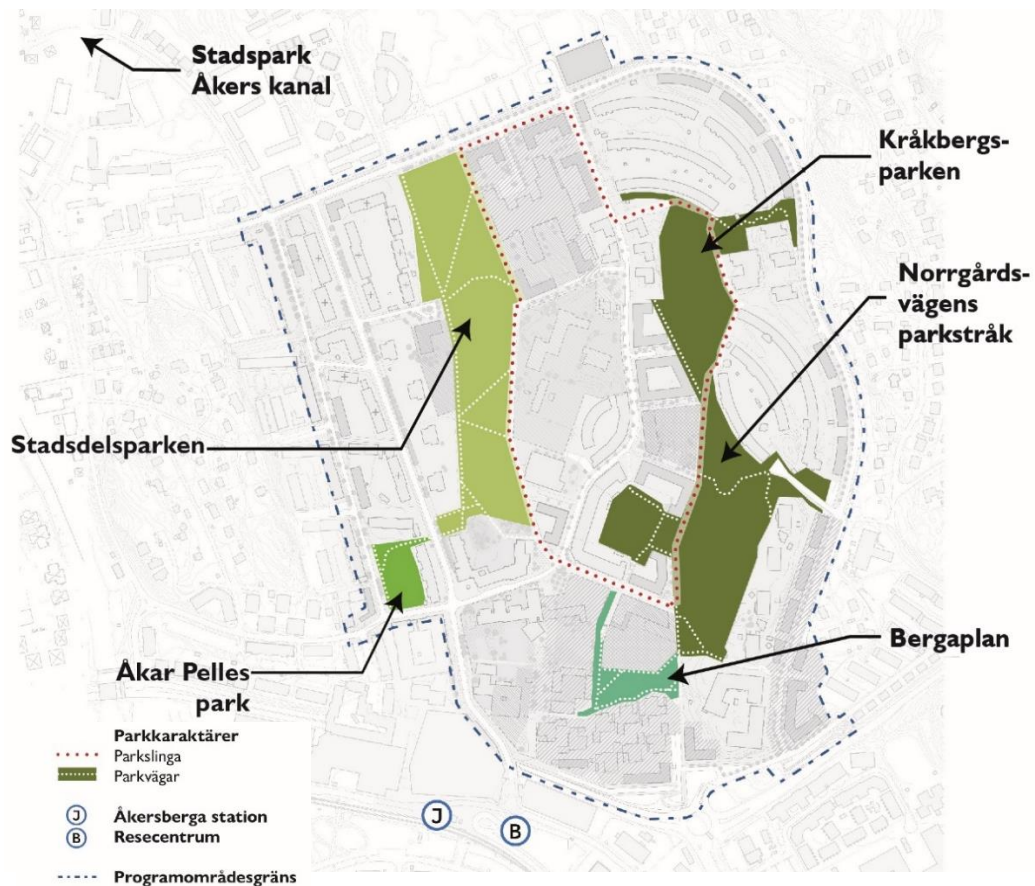


Bild 4: parker inom programområdet för Hacksta-Berga

### 3. Förutsättningar

#### 3.1 Nuvarande markanvändning

Bergaplan utgörs i dagsläget av en grusfotbollsplan som tidigare bland annat har använts för sporadiska evenemang (se bild 5). Ytan är centralt lokaliserad och har god utvecklingspotential.



Bild 5: Bergaplan sett från sydost

Intill Bergaplan i väster ligger Österåkers gymnasium som i planprogrammet föreslås fortsätta utvecklas som ett område för utbildning med syfte att möta framtida behov av skolfunktioner och skolplatser.

Intill Bergaplan i norr finns flerbostadshus samt en förskola. Öster om Bergaplan ligger Norrgårdsvägens parkstråk. Söder om Bergaplan finns ett flerbostadshusområde.

## 3.2 Planer och program

### **Planprogrammet för Hacksta-Berga**

I planprogrammet för Hacksta-Berga pekas Bergaplan ut som en yta med god utvecklingspotential i ett strategiskt läge för dagvattenhantering, betydande för hela centrala Åkersberga. På Bergaplan föreslås en dagvattendamm och bebyggelse om fyra till fem våningar för kombination av förskola för upp till 150 barn och vårdboende, med samordning för kök och leveransutrymmen. I samband med utvecklingen föreslås även en överblickbar park anläggas på del av Bergaplan med mer växtlighet och funktioner.

### **Planprogrammet för Åkersberga stad – centrumområdet**

Trots att Bergaplan ligger utanför programområdet för centrumområdet pekas det i planprogrammet ut som en lämplig plats för dagvattenhantering. Detta eftersom lämpliga områden saknas inom centrumområdet och platsen bedöms lämplig för att ta hand om dagvatten som rinner mot centrum från de nordöstra delarna av Åkersberga. I planprogrammet anges även att behovet av förskoleplatser som den nya bebyggelsen genererar i huvudsak ska tillgodoses utanför programområdet.

En förstudie för Åkersberga stad är påbörjad, vilken ska ligga till grund för kommande planuppdrag för centrumområdet.

### **Stadsplan för Bergaparken**

Området berörs av detaljplan nummer 326, Stadsplan för Bergaparken. Enligt den gällande detaljplanen tillåts park och plantering på platsen. Planen fick laga kraft 1987 och genomförandetiden har gått ut.

### **Detaljplan för Österåkers gymnasium (Berga 6:162 m.fl.)**

2017 fick samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för gymnasieområdet eftersom gymnasiet är i behov att utöka sin verksamhet.

Projektet är pausat i väntan på information om behov.

### 3.3 Nationella och regionala intressen

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

### 3.4 Natur- och kulturmiljö

#### Naturmiljö

Bergaplan ligger intill Norrgårdsvägens parkstråk. Norrgårdsvärdens parkstråk är ett grönt stråk som binder samman Bergaplan med Kråkbergsparken. Parkstråket har rekreativvärden och föreslås i planprogrammet för Hacksta-Berga bevaras och förstärkas som parkstråk och utvecklas som hälsopark med god tillgänglighet för olika målgrupper. Norrgårdsparkens parkstråk har betydelse för ekologiska spridningssamband.

En stadsdelspark är belägen cirka 150 meter nordväst om Bergaplan. Stadsdelsparken är efter Stadspark Åkers Kanal den största parken i Åkersberga. Enligt planprogrammet för Hacksta-Berga föreslås stadsdelsparken bibehållas och utvecklas med fler funktioner, bland annat mer vegetation, sittytter och mötesplatser för människor i alla åldrar. Det finns goda förutsättningar att utveckla parken med nya lek- och naturpedagogiksmöjligheter i och med de omkringliggande skolorna och förskolorna. Det finns ekosystemtjänster i parken i form av bland annat planteringar, rabatter och träd. Nya ekosystemtjänster föreslås tillskapas.

#### Kultur

Österåkers gymnasium är utmarkerat i kommunens kulturmiljöprogram som ett kulturhistoriskt värdefullt område. De utpekade kulturhistoriska värdena innefattar skolmiljön som är tidstypisk för efterkrigstidens skolbyggnader i en-två våningar som karaktäriseras av symmetri, stora fönsterpartier och medveten materialverkan med gedigna material som tegel. Skolmiljön är väl inpassad i den befintliga naturen, med sparad hållmark och tallar på skolgården. Området inhyser idag gymnasium, fritidsgård, teater och pedagogcentrum. Trots till- och nybyggnader på platsen är platsens karaktär och värden inte förvanskade.

Även Kyrkligt centrum, cirka 150 meter väster om Bergaplan är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Kyrkligt centrum är ett gott exempel på offentligt byggande från 60-talet.

### 3.5 Kommunikationer

Det aktuella området har bra förutsättningar för god olika typer av kommunikationer. Bergaplan är beläget cirka 250 meter från Åkersberga station med Roslagsbanan och bussar. Det finns säkra gång- och cykelvägar mellan Bergaplan och intilliggande områden.

### 3.6 Teknisk försörjning

Aktuellt område ingår i verksamhetsområde för kommunalt dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Det finns VA-kapacitet i området. Bergaplan är utpekad som den bäst lämpade ytan i Hacksta-Berga för en större dagvattenanläggning som syftar att fördröja och rena dagvatten som rinner från nordost nedströms mot Åkersberga centrum.

Nya ledningar för el och fiber ska i detaljplaneskedet planeras förläggas under vägnätet, enligt planprogrammet för Hacksta-Berga.

En fjärrvärmeledning är belägen under Bergaplan, vilken eventuellt kommer att behöva flyttas vid anläggningen av en dagvattenanläggning och förskola. Detta bekostas av den part som initierar flytten. Eventuell påverkan och eventuell flytt behöver utredas i samband med planarbetet.

Ny bebyggelse i Hacksta-Berga ska enligt planprogrammet ansluta till befintligt fjärrvärmenät, vilket utgår från värmeverket på Sandkilsvägen.

### 3.7 Föroreningar

Det finns en utpekad EBH-yta inom planområdet. En miljöteknisk markutredning behöver tas fram i samband med planarbetet för att visa föroreningssituationen i området och eventuellt behov av åtgärder.

## 4. Projektets syfte och mål

Syftet med den föreslagna planläggningen är bidra till att uppnå Österåkers mål genom att möjliggöra för åtaganden i centrumområdet, säkra dagvattenhanteringen i Åkersberga samt att öka antalet förskole- och boendeplatser för äldre i strategiska lägen i Åkersbergas utvecklingsområden.

Målet är ökad attraktivitet ur socialt, ekonomiskt samt ekologiskt perspektiv samt att främja en hållbar stadsutveckling.

## 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 detaljplanearbetet kunna fortgå enligt följande tidplan:

- Samråd under 2025
- Granskning under 2026
- Antagande 2027

Fastighetsägaren står för de kostnader som uppkommer i samband med planarbetet. Då dagvattenanläggningen är en förutsättning för åtaganden i centrumområdet ska kostnaderna förenade med anläggningen fördelas mellan kommunen och exploatörer som berörs, bland annat inom centrumområdet. Kostnadsfördelningen behöver utredas närmare i kommande planarbete.

## 6. Risker

Eftersom dagvattenanläggningen och förskolan är nödvändiga för planerad exploatering i centrala Åkersberga är det viktigt att projektet fortlöper enligt uppskattad tidsplan. Det behövs kontinuerlig dialog och samverkan mellan flera

inblandade parter, däribland samhällsbyggnadsförvaltningen, lokalförsörjningsavdelningen, Roslagsvatten m.fl..

Marken på platsen är begränsad. Den tekniska lösningen för dagvattendammen och konkurrens mellan olika typer av markanvändning riskerar att minska förskolekapaciteten. Det är viktigt att beakta denna fråga tidigt och säkerställa en passande fördelning mellan olika typer av markanvändning.

## 7. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom detaljplaneläggning pröva om en dagvattenanläggning, förskola i kombination med vårdboende eller boende för äldre och park är lämplig markanvändning inom Bergaplan, del av Berga 1:11. Utvecklingen bidrar till att uppnå kommunens mål, bidrar till att säkra dagvattenhantering i Åkersberga samt ökar antalet förskole- och attraktiva boendeplatser för äldre i strategiska lägen i Åkersbergas utvecklingsområden. Utvecklingen ligger i linje med översiktsplanen och planprogrammen för Hacksta-Berga och Åkersberga stad - centrumområdet. Området är i planprogrammet för Hacksta-Berga utpekat att utvecklas med förskola kombination med vårdboende i en skala på 4-5 våningar och en dagvattenanläggning som syftar att ta hand om dagvatten som rinner nedströms mot centrumområdet. Hacksta-Berga och centrala Åkersberga är utpekat för tillkommande bostadsbebyggelse och därför är behovet av förskolor i området stort. Med hänsyn till bland annat behovet av friyta för utevistelse bedöms i planprogrammet en förskola med en kapacitet om 100-150 barn önskvärd.

Frågor som behöver beaktas och utredas i kommande planarbete är bland annat hantering av dagvatten, utemiljöns inklusive dagvattenanläggningens funktion och utformning, friyta för utevistelse, parkeringslösningar, eventuell flytt av fjärrvärmeledning, geotekniska förhållanden, föroreningsituation, placering av

funktioner och möjlighet att samnyttja ytor och funktioner samt samspel mellan ny bebyggelse och befintlig.

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 bedöms hanteras med standardförfarande.