



Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Charlotte Hedlund

Datum 2015-01-08

Dnr KS 2012/0313-218

Till Kommunstyrelsen

Detaljplan för Berga 6:406 m.fl.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Berga 6:406 m.fl. antas.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av ca 150 bostäder i flerbostadshus i centrala Åkersberga samt förbättra trafiklösningar kring skolområdet. Planområdet utgörs idag av en skola, en sim- och idrottshall, parkeringsytor, vägområden samt parkmark. Detaljplanen medger bostad, skola, idrott och fritid, kontor, teknisk anläggning (transformatorstation) samt allmän plats. Kommunstyrelsen gav 2013-01-07 (KS § 1:17/2013) samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Berga 6:406 m.fl. Plansamråd har skett mellan 2013-10-16 och 2013-11-15 och planen har varit utställd för granskning mellan 2014-05-14 och 2014-06-09. Synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse och i ett granskningsutlåtande.

Förvaltningens slutsatser

Utifrån inkomna synpunkter vid granskningen av förslaget till detaljplan för Berga 6:406 m.fl. har vissa förtydliganden och mindre kompletteringar gjorts i planhandlingarna, bland annat avseende risk och säkerhet utifrån länsstyrelsens synpunkter. Även mindre justeringar av plangränsen görs utifrån boendes synpunkter gällande en GC-väg och en kulan-anläggning. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att detaljplanen för Berga 6:406 m.fl. antas.

Planförslaget medför en ökad kommunal kostnad för drift och underhåll av allmän plats, vägområde och parkmark, på ca 23 000 kr/år.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför miljöbedömning inte erfordras. Miljöfrågorna beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen.

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning samt gestaltningsprogram, daterade 2014-04-14 och rev. 2015-01-07.
2. Samrådsredogörelse, daterad 2014-04-14.
3. Granskningsutlåtande, daterat 2015-01-07.

Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef

Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

DETALJPLAN FÖR

Berga 6:406 m.fl.

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 14 APRIL 2014 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

REVIDERAD DEN 7 JANUARI 2015



HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- GESTALTNINGSPROGRAM

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för **Berga 6:406 m.fl.**,
Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), som trädde i kraft 2 maj 2011, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Gestaltningsprogram

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i flerbostadshus och tvåplanshus av radhuskaraktär intill Söraskolan i centrala Åkersberga. Området utgörs i dagsläget av skolan, en sim- och sporthall, parkeringsytor, vägområden och parkmark. Bostadsbebyggelsen föreslås där det i dagsläget är en bollplan och en grönyta.



Ortofoto med planområdet markerat med rött.

Utöver bostad medger den nya planen befintlig användning, det vill säga skola, idrott och fritid, men även kontor för att möjliggöra sådan användning på sikt. Den nya detaljplanen behöver upprättas i samband med en pågående ombyggnation av skolområdet för att medge en ny infart till skolområdet som även blir infart till de nya bostäderna i planområdets södra del.

Några av bostäderna längs Simborgarvägen har uteplatser mot en gång- och cykelväg inom kommunens fastighet Söra 1:10. För att möjliggöra för fastighetsägarna att genom köp av del av Söra 1:10 äga sina uteplatser föreslås ett område närmast bostäderna planläggas som bostad.

Längs med befintlig gång- och cykelväg i områdets norra del, närmast bostadsområdet vid Luffarbacken, föreslås delar av växtligheten och ett staket tas bort i syfte att öka den upplevda tillgängligheten längs gång- och cykelvägen. Bostäderna vid Luffarbacken har uteplatser mot parkmarken och gång- och cykelvägen. För att möjliggöra för bostadsrättsföreningen att genom köp av mark av del av Berga 11:1 utöka sina uteplatser föreslås ett område närmast bostäderna planläggas som bostad.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Området som är centralt beläget i Åkersberga strax öster om Åkersberga centrum omfattar totalt ca 5,9 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet består av följande fastigheter (se karta under *Fastighetsrättsliga konsekvenser och frågor*):

- Berga 6:406: Utgörs av Söraskolan och en sim- och sporthall, ägs av Armada kommunfastigheter AB.
- Del av Berga 11:1: Utgörs bl.a. av vägområdena och parkeringsytor, ägs av Österåkers kommun.
- Del av Söra 1:466, Söra ga:5: Utgörs av del av Simborgarvägen, ägs av samfällighetsföreningen Söra Västra.
- Del av Söra 1:10: Utgörs av gång- och cykelväg i områdets sydöstra del, ägs av Österåkers kommun.
- Del av Berga 6:1: Utgörs av del av Margretelundsvägen, ägs av Österåkers kommun.

Margretelundsvägen och Luffarbacken är kommunala vägar medan Simborgarvägen är inrättad som gemensamhetsanläggning (Söra ga:5) vilken förvaltas av Söra Västra samfällighetsförening.

Benämningar

Inom planområdet föreslås nya bostadskvarter. De delar av fastigheterna Berga 11:1 och Berga 6:406 som idag utgörs av en grönyta benämns ”det norra kvarteret” i detta dokument. Del av fastigheten Berga 6:406 som idag huvudsakligen utgörs av en grusplan benämns ”de södra kvarteren”. Kvarteren är markerade med gul respektive röd ram i figuren nedan.



Norra kvarteret (gul ram) respektive södra kvarteren (röd ram) i planförslaget.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplanen från 2006 anger inga specifika riktlinjer för planområdet men enligt planen bör en bebyggelseutveckling nära kollektivtrafik, service och VA-områden eftersträvas. Planen bedöms följa översiktsplanens riktlinjer.

Gällande detalplaner

Planområdet består av följande gällande detalplaner:

- *Stadsplan för Söra 1:82, Berga 6:40* (dpl 237), antagen 1972-01-11. Omfattar Söraskolan och sim- och sporthallen som är planlagda som kvartersmark för allmänt ändamål.
- *Stadsplan för del av Söraområdet och Bergahuset* (dpl 298), antagen 1982-04-26. Omfattar allmän plats inom Berga 11:1 i form av vägområden (bl.a. Margretelundsvägen, Luffarbacken och gång- och cykelväg) och parkmark samt kvartersmark för transformatorstation.
- *Stadsplan för Söraområdet Åkersberga* (dpl 209), antagen 1971-02-19. Omfattar allmän plats i form av parkmark och vägområde längs Margretelundsvägen, samt Simborgarvägen som är planlagd som kvartersmark för bostadsändamål.

- *Detaljplan för Åkersberga centrum* (dpl 355), antagen 1992-03-23. Omfattar planområdets nordvästra hörn vid korsningen Margretelundsvägen-Luffarbacken som är planlagd som allmän plats (lokalgata).

Idag gällande detaljplaner upphävs i de delar som berörs av den nya detaljplanen.

Behovsbedömning och miljöbedömning

Utifrån de beskrivna förutsättningarna är bedömningen att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan (BMP). Någon miljöbedömning, med miljökonsekvensbeskrivning, enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken i området utgörs till stor del av lera och till viss del av berg och morän. Marken i området är mestadels plan men i områdets nordöstra del samt inom grönytan närmast Margretelundsvägen-Luffarbacken är marken mer kuperad.



Grönyta inom norra kvarteret

Grönytan närmast korsningen Margretelundsvägen/Luffarbacken utgörs av ett mindre parkområde med träd, buskar, planteringar och gräs samt berg i dagen. Bostäder föreslås närmast Margretelundsvägen och Luffarbacken medan del av grönytan närmast sim- och sporthallen föreslås bevaras.

I och med planens genomförande kommer befintlig bollplan att bebyggas med bostäder men den ersätts med en ny yta inom skolområdet. Inom de södra kvarteren kommer det att bli två innergårdar med grönska.

Längs gång- och cykelvägen intill bostadsområdet vid Luffarbacken finns vegetation i form av träd, buskar och gräs. Del av vegetationen kommer att tas bort men naturmarken intill GC-vägen kommer även fortsättningsvis att utgöras av gräs och de flesta träden bevaras.

Längs med gång- och cykelvägen, som går parallellt med Margretelundsvägen, finns träd och del av vegetationen kommer att ersättas med förgårdsmark. Merparten av träden närmast Margretelundsvägen kommer att bevaras.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Planens genomförande bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer utöver att ett avstegsfall avseende buller föreslas, se *Störningar, buller*, nedan.

Föroreningar

Ingen miljöfarlig verksamhet har bedrivits inom området och inga läckage eller kända föroreningar förekommer. Fyllnadsmassornas ursprung är okänt. Vid utfyllnad av mark inom området får endast rena massor lämpliga för föreslagna markanvändning användas.

Radon

I samband med planarbetet har risken för radon inte utretts närmare och en risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Störningar, buller

En översiktlig bullerkartering från 2011 för Österakers kommun visar att bullervärdena från trafiken uppskattas till en ekvivalent ljudnivå på ca 60 dB(A) och avtagande bullernivåer in i området. Ljudnivån intill de bostäder som ligger närmast Margretelundsvägen kommer att överskrida utomhusriktvärdena för trafikbuller, 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) och 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

I och med det centrala och kollektivtrafiknära läget samt att en ny tät bebyggelse i kvartersstruktur föreslas så bedöms tillskottet av nya bostäder vara önskvärt och ett mindre avsteg från bullerriktvärdena kan accepteras. Alternativa metoder för att klara bullerriktvärdena bedöms inte finnas i och med bebyggelsens utformning och placering. Bedömningen görs att ett avstegsfall från riktvärden för den ekvivalenta och maximala ljudnivån vid fasad är möjligt under förutsättning att varje bostad utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats i anslutning till bostaden har en ekvivalentnivå av högst 55 dB(A) och en maxnivå av högst 70 dB(A). Minst hälften av boningsrummen vid minst ett fönster ska utomhus ha en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A) och en maxnivå av högst 70 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A).

Da buss i linjetrafik trafikerar sträckan Stationsvägen -- väg 276 i planområdets nordvästra hörn ska Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMF'S 2014:13) beaktas även gällande lagfrekvent buller i sovrum.

Exploatorerna ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls. Den föreslagna bebyggelsen föreslas bli utformad så att huskropparna mot Margretelundsvägen ger bullerskydd åt bakomliggande gårdar samt övrig bebyggelse i kvarteren.

Föreslagen ny bostadsbebyggelse i de södra kvarteren närmast Margretelundsvägen består av två stycken trespännare med en enkelsidig 1 ROK som vetter mot gårdssidan. Övriga lägenheter är genomgående med 50 % av boningsrummen placerade mot gården. Balkongerna vetter in mot gården.

I det norra kvarteret föreslås två femspännare närmast Margretelundsvägen vardera bestående av 17 lägenheter om 1-4 ROK. De minsta lägenheterna (1 ROK) är enkelsidiga och vetter mot gården medan de större lägenheterna har 50 % av boningsrummen orienterade mot gård. Balkonger vetter mot mellanrummen mellan huskropparna. I samband med vidare projektering bör man studera huruvida balkonger med gavlar mot Margretelundsvägen bör utrustas med bullerskyddande skärmar.

Närmast Luffarbacken föreslås ytterligare en femspännare med snarlik typplan. Även här vetter 50 % av boningsrummen i de större lägenheterna mot gård samtidigt som de mindre lägenheterna är enkelsidiga mot gården. I samband med vidare projektering bör man studera huruvida lägenheter i den föreslagna huskroppens gavel bör bullerskyddas ytterligare genom att balkonger närmast Margretelundsvägen utrustas med bullerskyddande skärmar.

Risk och säkerhet

Farligt gods-led och drivmedelstation

Brandkonsulten AB har genomfört en riskbedömning för det norra kvarteret avseende detaljplanen. Den har uppdaterats efter detaljplanens granskningskede. Strax norr om planområdet och norr om Luffarbacken ligger väg 276 (Roslagsvägen), som utgör en sekundär farligt gods-led, samt en drivmedelstation med möjlighet att tanka bensin, diesel och E85 (se karta nedan). Kortaste avståndet från planerad bebyggelse inom norra kvarteret är till drivmedelstationens lossningsplats ca 50 m, till drivmedelstations stationsbyggnad ca 25 m och väg 276 ca 70 m.



Karta ur Riskbedömning upprättad av Brandkonsulten AB.

Väg 276 utgör en sekundär farligt gods-led, d.v.s. som generellt inte ska nyttjas som genomfartsled för farligt gods-trafik. De sekundära transportlederna är i första hand avsedda för lokala transporter av farligt gods till och från de primära transportlederna. Brand och explosion till följd av farligt gods-olycka kan ske på väg 276 vilket kan påverka de berörda fastigheter. Riskerna för olycka med farligt gods är dock till stor del trafiksäkerhetsrelaterat och cirkulationsplatsen intill drivmedelsstationen skapar en naturlig fartsänkning förbi drivmedelsstationen.

Avståndet mellan planerad bebyggelse och väg 276 är 70 m och generellt accepteras sammanhållen bostadsbebyggelse om avståndet är minst 75 m från väggkant. Med hänsyn till att de förhållandevis ringa mängderna brandfarlig vara som transporteras på väg 276 och att det nästan uteslutande är brandfarlig vätska som transporteras bedöms del av Berga 11:1 kunna användas för bostadsbebyggelse.

Med hänsyn till att tankbilar med brandfarlig vätska kör till drivmedelsstationen drygt 10 meter från närmaste bostadshus i området ska nedanstående riskreducerande åtgärder beaktas vid detaljprojekteringen. Om nedanstående riskreducerande åtgärder beaktas bedöms risknivån för del av Berga 11:1 vara acceptabel. I övrigt uppfylls generellt de schablonmässigt tillåtna avstånd som gäller till drivmedelsstationens olika riskkällor samt farlig gods-leden väg 276.

Entréer

Från långsidan av bostadshuset närmast Luffarbacken får trapphuset inte mynna direkt mot gatan och det ska vara möjligt att utrymma från trapphuset mot gården. På så vis beaktas risken med transportererna innehållande brandfarlig vätska och gas till bensinstationen. Infart till garage tillåts ske från Luffarbacken om utrymning från garaget (utöver gångdörr i garageporten) kan ske via trapphus som ej vetter mot Luffarbacken. Om olycka med farligt gods sker på Luffarbacken kan därmed utrymning från garaget ske ifrån olycksplatsen.

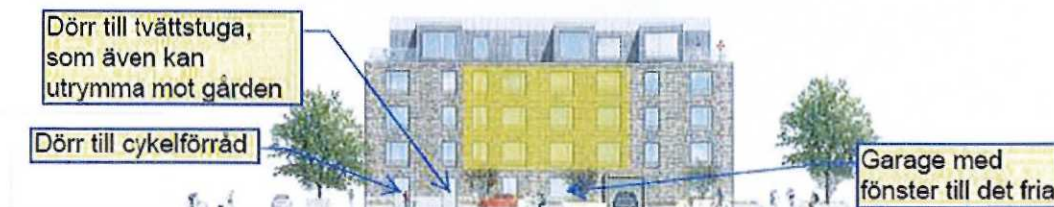
Sovrum

Sovrum får inte vetta mot den norra långsidan av bostadshuset närmast Luffarbacken på våningsplan ett till fyra, dock är det acceptabelt på den femte våningen då den stora höjdskillnaden mellan marknivån och våningsplanet medför ett bättre skydd vid en eventuell olycka på Luffarbacken med farligt gods och påföljande brand. Från sovrums jämfört med vardagsrum/kök bedöms det kunna ta längre tid att söka skydd i exempelvis trapphuset vid olycka nattetid när personer sover.

Fönsteryta

Fasaden som vetter mot Luffarbacken ska förses med en begränsad mängd fönsteryta ($\leq 50\%$ av fasadyta). Kravet ställs för att säkerställa att fasad från golv till tak i lägenheterna inte utförs med uteslutande glas vilket skulle ge ett sämre skydd i händelse av olycka med farligt gods på Luffarbacken. Fönster i trapphus på långsidan mot Luffarbacken ska utföras så att inte kritiska förhållanden uppstår för utrymmande i händelse av olycka. Fönster ska brandklassas i lägst brandteknik klass E30 för att utrymning via trapphuset ska säkerställas vid olycka på Luffarbacken. Figur 6:1 ur

riskbedömningen, se följande sida, illustrerar vilka fönster som ska uppfylla lägst klass E30 (gulmarkering). Strålningsreduktionen för ett E-klassat glas är ca 50 %. Att avståndet mellan Luffarbacken och huskroppen är drygt 10 meter utgör i sig en säkerhetsfaktor i händelse av olycka på Luffarbacken med påföljande brand eller dylikt.



Figur 6-1: Fasad i huskroppen som vetter mot Luffarbacken. Gulmarkerade fönster tillhör trapphuset som utförs i lägst brandteknisk klass E 30.

Ur Riskbedömning av del av Berga 11:1, Brandkonsulten AB

Fasad

Fasad ska vara av obrännbart material.

Hantering av spill och avåkningskydd

Risken för olycka med farligt gods är till stor del trafiksäkerhetsrelaterad och cirkulationsplatsen intill drivmedelsstationen skapar en naturlig fartsänkning förbi drivmedelsstationen. Även på Luffarbacken är trafikhastigheten låg beroende på bland annat det korta avståndet mellan drivmedelstationens in-/utfart och korsningen Luffarbacken/ Margretelundsvägen.

Att kantsten/trottoar anläggs mellan Luffarbacken/Margretelundsvägen och kvarteret bör fungera som avåkningskydd samt minskar risken att spill vid en eventuell olycka med farligt gods på Luffarbacken når bostadskvarteret i och med nivåskillnaden.

Tankbilar med brandfarlig vätska kör till drivmedelsstationen drygt 10 meter från närmaste bostadshus i området och detta avstånd bör minska risken för att spill når byggnaden.

Planbestämmelse v₁

Detaljplanen förses med planbestämmelsen v₁ som lyder:

”De riskreducerande åtgärder som anges i plan- och genomförandebeskrivningen under ”Risk och säkerhet” ska beaktas. Från långsidan av bostadshuset närmast Luffarbacken får trapphuset inte mynna direkt mot gatan och det ska vara möjligt att utrymma från trapphuset mot gården. Entré från garaget tillåts mot Luffarbacken om utrymning kan ske via trapphus som ej vetter mot Luffarbacken. Fasad som vetter mot Luffarbacken ska förses med begränsad mängd fönsteryta, maximalt 50% av fasadytan. Fönster i trapphus på långsidan mot Luffarbacken ska utföras så att inte kritiska förhållanden uppstår för utrymmande i händelse av olycka med farligt gods enligt avsnitt ”Risk och säkerhet”. Sovrum tillåts inte vetta mot den norra långsidan av bostadshuset närmast Luffarbacken på våningsplan ett till fyra. Fasad ska vara av obrännbart material.”

Skred, ras och sättningsbenägenhet

Riskerna för skred och ras i området bedöms vara mycket små men sättningbenägenheten är stor i och med att området till stor del utgörs av lera. En markteknisk undersökningsrapport samt ett PM om geoteknik har upprättats av Bjerking för de södra kvarteren. Marknivån varierar mellan +3,9 m och +4,6 m över nollplanet i höjdsystem RH00 (1900) och jordlagerföljden består av 0,4 m fyllning på upp till 16 m lera på friktionsjord. Lerans skjuvhållfasthet är låg till mycket låg. Utförda sonderingar har stoppat mot block, berg eller i fast lagrad friktionsjord på mellan 3,3 – 17,5 meters djup. Grundvattnet bedöms ligga ca 0,5 m under befintlig markyta. Leran bedöms vara överkonsoliderad och sättningkänslig, exempelvis har Söraskolan utsatts för stora sättningar. Planerad bebyggelse föreslås grundläggas med hjälp av stödpålar i fast botten och omkringliggande mark förstärkas för att sättningar inte ska uppstå. I god tid före pålnings- och schaktningsarbeten påbörjas bör en riskanalys upprättas, där en inventering av angränsande byggnader och anläggningar utförs. För att dimensionera pålar och markförstärkningsåtgärder behöver ytterligare undersökningar och provtagningar ske. Det norra kvarteret utgörs till stor del av berg, även berg i dagen förekommer. Övrig mark i kvarteret utgörs av lera.

Marken bedöms vara lämplig för bebyggelse om korrekta markförstärkande åtgärder, enligt den geotekniska undersökningen, utförs.

Kulturmiljö och fornlämningar

Området rymmer inga kända höga kulturvärden eller fornlämningar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

Planområdet utgörs av bebyggelse i form av skollokaler och en sim- och sporthall. I övrigt utgörs området av en skolgård med bl.a. lekplatser och fotbollsplan samt av parkmark och vägområden. Söraskolan och sim- och sporthallen utgörs av byggnader i brunt tegel med platta tak. Skolan byggdes 1972 och uppfyller inte dagens krav på en modern skola. För att öka skolans användbarhet och attraktivitet har en genomgripande ombyggnad och upprustning av skolan och dess utemiljö påbörjats.



Söraskolan



Söra sim- och sporthall

Området angränsar i söder till bostadshus längs Simborgarvägen bestående av gula och röda kedjehus med träfasad. I öster övergår skolgården i ett naturområde. I norr angränsar området till Luffarbacken och bostadsbebyggelse i form av låghus med gula träfasader och flerbostadshus i gult tegel. I väster avgränsas området av Margretelundsvägen.



Simborgarvägen



Luffarbacken

Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper

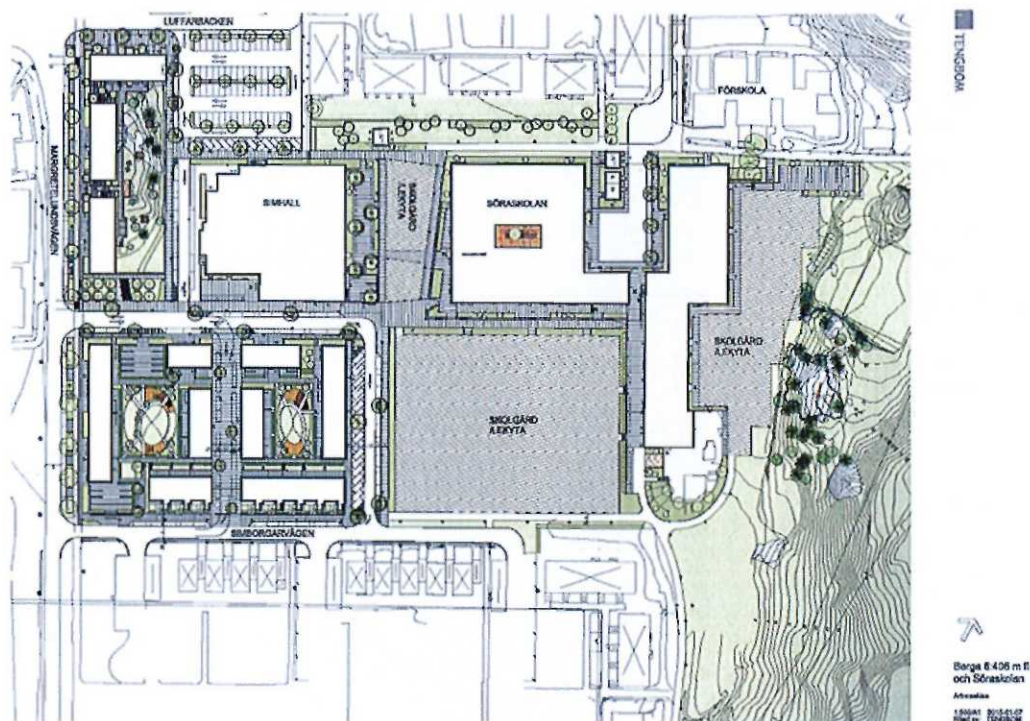
Planen medger kvartersmark med användningsområdena bostad, skola, idrott och fritid, kontor, teknisk anläggning (transformatorstation) samt allmän plats i form av väg-områden och parkmark. Den nya bebyggelsen kommer att rymma ca 150 lägenheter. Det kommunala bostadsbolaget, genom Armada Bostäder, ansvarar för bostadsbyggandet och avser bygga hyresrätter. Upplåtelseformen regleras dock inte av detaljplanen.

Ett gestaltungsprogram för bostadsbebyggelsen har upprättats av Tengbom. Programmet utgör en planhandling som syftar till att säkerställa kvalitéer avseende gestaltning och utformning av den planerade bostadsbebyggelsen.

Skolområde och sim- och sporthallen

Inom del av Berga 6:406 medges en användning i form av skola, idrott och fritid samt kontor. Det vill säga utöver befintlig användning även kontor för att möjliggöra en eventuell sådan användning på sikt. 50 % av detta område tillåts bebyggas med byggnader. Högsta nockhöjd i meter över nollplanet, i höjdsystem RH 00 (1900), är 19 meter.

Söraskolan ska efter ombyggnaden ges en tydlig plats i staden och vara enkelt avläsbar och annonseras utåt mot den kringliggande gatustrukturen. Det anläggs en ny gata från Margretelundsvägen som ska utgöra entré till Söraskolan och de nya bostäderna. Gatan ansluter till Simborgarvägen i öster. Den nya gatan ges en generös utformning med trädplanteringar på bägge sidor och specifik markbeläggning som ansluter till skolgårdens gestaltning vilket bidrar till att synliggöra skolan och att annonsera den mot Margretelundsvägen. Befintlig gång- och cykelväg till skolans huvudentré breddas vilket också synliggör skolans entré.



Illustrationsplan av Söraskolan och de nya bostadskvarteren, Tengbom.

Bostadsbebyggelse i de södra kvarteren

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i max 5 våningar i de södra kvarteren. Högsta nockhöjd i meter över nollplanet i höjdsystem RH 00 (1900) är 23 meter för femvåningshusen och 20 meter för fyrvåningshusen inne i kvarteren. Minsta respektive största taklutning för fyra- och femvåningshusen är 42-48 grader. Mot Simborgarvägen medges bebyggelse i form av tvåplanshus med lägenheter, högsta nockhöjd i meter över nollplanet är 12 meter. Tvåplanshusens entrépartier närmast Simborgarvägen får uppföras i max 1 våning där högsta nockhöjd i meter över nollplanet är 8 meter.

Den föreslagna bebyggelsen inom de södra kvarteren är indelad i två mindre stads-kvarter bestående av två byggnadstyper: flerbostadshus i form av smala lamellhus med ett asymmetriskt sadeltak, samt tvåplanshus av radhuskaraktär. Enligt gestaltnings-programmet föreslås fyra flerbostadshus placeras mot gata och två bostadshus, med lägre våningsantal, placeras mot en kvartersgata som löper mellan kvarteren. Bebyggelsen föreslås utgöras av smala huskroppar med höga resliga fönster. Inom de två bostadskvarteren anläggs innergårdar med uteplatser tillhörande lägenheter i bottenvåning. Taken ges en högre takfot vänd mot gatan och en lägre mot gården. Bebyggelsen ges en gedigen och solid karaktär i material och form med en tydlig stadsmässig struktur.



fasad mot sydväst hus a och b, skala 1:500



fasader mot nordöst hus g och h, skala 1:500



fasader mot nordväst hus a,c,d och g, skala 1:500

Illustrationsbild ur gestaltningsprogram, fasader mot gata, Tengbom.



Illustrationsbild ur gestaltningsprogram, vy från Margretelundsvägen mot Söraskolan, Tengbom.

Mot Simborgarvägen föreslås åtta stycken tvåplanshus av radhuskaraktär med lägenheter. Varje lägenhet får en individuell entré och de övre planen ges varierande rumshöjder. Detta ger bebyggelsen en nedbruten och småskalig karaktär som relaterar till motstående kedjehusbebyggelse som utgörs av uppbrutna volymer med entréer mot gatan.



Illustrationsbild ur gestaltungsprogram, vy från Margretelundsvägen mot Simborgarvägen, Tengbom.

Enligt gestaltungsprogrammet föreslås bebyggelsen i de södra kvarteren få en variation av tegelnyanser och fogfärger i ljusa sandtoner. Tvåplanshusen föreslås få volymer med varierande tegelnyanser för att bryta ner skalan. För att skapa en tydlig slutet kvarterstruktur i de lägen där det bildas mellanrum mellan huskropparna mot gata uppförs rumsskapande spalje, staket eller vegetation. Möjlighet ska finnas att se över eller igenom det alternativ som väljs.

Mot Margretelundsvägen och den nya lokalgatan blir det en halvprivat zon som möbleras med gemensamma funktioner, t.ex. cykelparkering och sittplatser.

Bostadsbebyggelse i det norra kvarteret

Planen medger bostadsbebyggelse inom det norra kvarteret i fem våningar och den maximala byggnadsarealen inom ytan är 70 %. Högsta nockhöjd i meter över nollplanet, i höjdsystem RH 00 (1900), är 23 meter. P.g.a. närheten till drivmedelstationen finns särskilda skyddsbestämmelser gällande utformningen av bebyggelsen, se avsnittet "Risk och säkerhet" ovan. Det norra kvarteret ges en något avvikande karaktär i förhållande till de södra kvarteren med en färgsättning i delvis mörkare kulörer och med ett mer öppet fasaduttryck med större glasade ytor. Bebyggelsen består av tre huskroppar i tegel i något olika kulör med det ljusaste huset närmast de södra kvarteren och det mörkaste närmast Luffarbacken.



fasader mot sydväst hus x, y och z, skala 1:500



fasader mot nordväst hus x, skala 1:500



fasad mot sydost hus z, skala 1:500

Illustrationsbild ur gestaltningsprogram, fasader mot gata, Tengbom.



Illustrationsbild ur gestaltningsprogram, vy från Margretelundsvägen mot Luffarbacken, Tengbom.

Mot gata föreslås bebyggelse i fyra plan med en femte indragen takvåning som gestaltas som en del av taket. På gårdssidan blir merparten av bebyggelsen tre våningar hög plus takvåning vilket beror på höjdskillnaden inom kvarteret. Det första bostadsplanet är en våning upp sett från gatan. Lägenhetskomplement, förråd och teknikutrymmen lokaliseras i huvudsak i suterrängvåningen som även till del upptas av ett garage. Bostäderna placeras så att de helt eller delvis vetter mot gård.

De tre huskropparna omfamnar den befintliga naturkullen och skapar en stadsmässig karaktär mot Margretelundsvägen. Byggnaderna föreslås placeras i kanterna av den befintliga naturmarken på så sätt att så mycket som möjligt av berg i dagen och värdefull vegetation sparas.

Från gatan skymtas den bevarade naturmarken mellan husen. Kullen och bebyggelsens gröna gårdsrum annonseras även mot Margretelundsvägen genom en trappa från gatan upp till gården mellan två av husen. Trappan skapar även möjlighet att röra sig genom kvarteret och en sittmöjlighet i soligt läge.

Arbetsplatser och service

Inom planområdet finns verksamheter i form av Söraskolan, Luffarbackens förskola och en sim- och sporthall. I befintlig skolbyggnad finns lediga lokaler som skulle kunna hyras ut till annan verksamhet då skolverksamheten inte behöver nyttja dessa. Vad som blir framtida användningen av dessa lokaler är i dagsläget oklart. I första hand föreslås annan kommunal verksamhet. Planförslaget medger därför även kontor för att möjliggöra en sådan användning.

Längs Luffarbacken finns ett flertal olika verksamheter så som Statoil, Popskolan/IT-gymnasiet och en kyrka. Verksamheter finns även bl.a. väster om Margretelundsvägen och i Åkersberga centrum. Tillgång till offentlig och kommersiell service finns bl.a. i Åkersberga centrum ca 400 m från planområdet.

Tillgänglighet

Överlag är tillgängligheten till och inom planområdet god. Planområdet är beläget centralt i Åkersberga. Intill sim- och sporthallen vid Söraskolan finns parkeringsplatser och flera gång- och cykelvägar binder samman planområdet. Det nya förslaget kommer ge en förbättrad tillgänglighet då området bryts upp i mindre kvarter som sammanbinds med nya lokal- och kvartersgator samt GC-vägar. Utöver detta rustas även skolgården och befintliga GC-vägar inom planområdet upp. Platser för handikapparkering finns i direkt anslutning till samtliga bostadskvarter.

Gångmöjligheterna längs Luffarbacken förbättras i planförslaget då parkeringen vid sim- och sporthallen roteras 90 grader jämfört med dess befintliga läge, vilket gör att in- och utfart sker via den omgivande vändslingan istället för Luffarbacken.

Kullen i det norra kvarteret bevaras till stor del och tillgängligheten till denna kommer att påverkas positivt då dess nya funktion som grön innergård uppmuntrar till mer användning än i dagsläget. En trappa till kullen anläggs från Margretelundsvägen och i söder angränsar den nya entréparken.

Vid bostadsbebyggelsen i de norra och södra kvarteren anordnas branduppställningsplatser som möjliggör utrymning via stege från samtliga lägenheter.

Tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning vid ny bebyggelse prövas i detalj enligt Boverkets byggregler, BBR, vid bygglovsansökan.

Stadsbild

Den nya bebyggelsen bedöms bidra positivt till stadsbilden i och med att det tillkommer kvarter av stadsmässig karaktär som ansluter väl till befintlig gatustruktur och sin omgivning. Bebyggelsen ges en skala, kulör och gestaltning i övrigt som är anpassad till omgivningen och befintlig bebyggelse. Att upprustning av skolbyggnaden och skolans

utemiljö samt förbättring av trafiklösningar i området planeras bidra ytterligare positivt till stadsbilden.

Trafik

Som underlag till detaljplanen har Structor Mark Stockholm AB upprättat ett PM om trafik. Det utgör ett underlag avseende gatunätet, gång- och cykeltrafik, parkering, trafikflöden och trafiksituationen i stort. I ett kompletterande trafik-PM upprättat efter samrådsskedet har konsekvenserna för korsningen Luffarbacken - Margretelundsvägen i och med den nya bebyggelsen inom det norra kvarteret utretts.

Nuläget

Gatunätet består i dagsläget av Luffarbacken, Margretelundsvägen och Simborgarvägen. Gatunätet binds samman i korsningarna Margretelundsvägen-Luffarbacken och Margretelundsvägen-Simborgarvägen. Luffarbacken och Simborgarvägen är återvändsgator.



Flygbild över utredningsområdet, ur PM Trafik.

Inom området finns sim- och sporthallens parkering som utgör en större parkeringsyta och ett parkeringshus längs Luffarbacken för bl.a. bostäderna utmed vägen. I anslutning till badet och skolan finns handikapplatser och personalparkeringar. För bostäderna längs Simborgarvägen finns parkeringsytor, garageplatser samt parkering på tomten. Sim- och sporthallens parkering används av fler än badets besökare, bl.a. för hämtning/lämning av elever, för andra verksamheter längs Luffarbacken (då det finns brist på parkeringsplatser för dessa) och som infartsparkering. Även parkeringsplatser avsedda för boende längs Simborgarvägen används ibland för hämtning/lämning.

Korsningen Margretelundsvägen-Luffarbacken, där det är oreglerad gångpassage, kan upplevas som problematisk då den är svåröverskådlig och det kan uppstå kapacitetsproblem i korsningen under rusning.

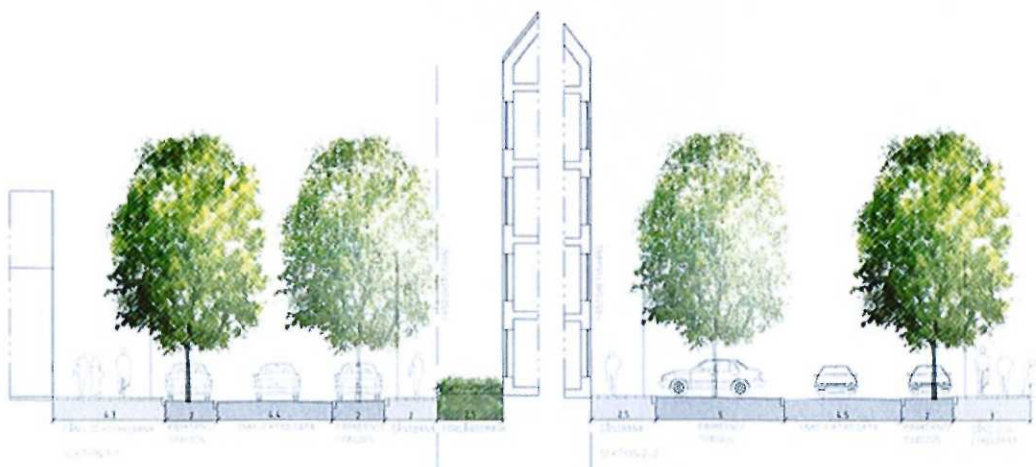
Trafiksituationen i området upplevs generellt som stökig och parkeringssituationen kring skolområdet är problematisk. I huvudsak ligger problemet i att hämtning/lämning av skolans och förskolans elever i stor utsträckning sker vid Luffarbacken vilket är en återvändsgata. Anordnad parkering för hämtning/lämning saknas helt.

Gatunätet

En upprustning av Söraskolans utemiljöer och en förbättrad trafiklösning kring skolan planeras liksom nya trafiklösningar i och med förslag om ny bebyggelse inom de norra och södra kvarteren.

En ny gatustruktur med stadsmässig gatumiljö med rundkörning föreslås. En struktur med en ny lokalgata och rundkörningar skapar en gatustruktur med bättre trafikföring jämfört med idag. Planområdet kommer huvudsakligen att försörjas av Luffarbacken och ny lokalgata från Margretelundsvägen som ansluter till Simborgarvägen. Nya lokalgatan planeras som en ny entré mot skolan med allé, parkering för boende samt platser för hämtning/lämning. Trafik från skolan och det nya bostadsområdet kommer genom den nya lokalgatan att ledas via Simborgarvägen som idag är en infartsgata för boende i Söra. Gatan mellan det norra kvarteret och sim- och sporthallen görs enkelriktad och är ämnad för transporter samt för boende inom den nya bebyggelsen i det norra kvarteret. Större delen av Luffarbacken ingår inte i planområdet och dess befintliga utformning kvarstår i nuvarande form.

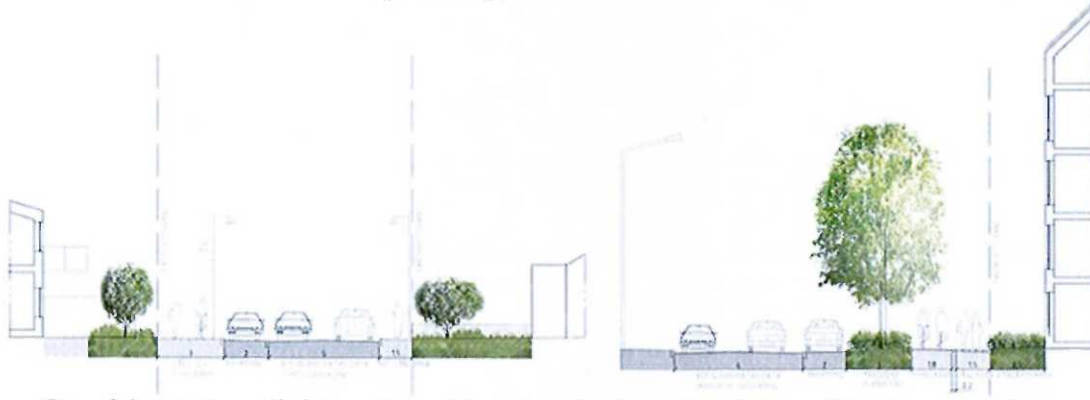
Gatusektioner för den planerade lokalgatan mot skolan och de nya bostäderna inom de södra kvarteren visas nedan. Gatan är dubbelriktad fram till sim- och sporthallen där den blir enkelriktad fram till Simborgarvägen.



Gatusektion över lokalgatans entré mot Söraskolan ur gestaltungsprogrammet, Tengbom.
Vänster: vy mot skolan. Höger: vy från Simborgarvägen.

Gatorna klassas som lokalgator förutom den nya gatan genom de södra kvarteren som ligger inom kvartersmark och utgör en kvartersgata. Inom planområdet varierar körbanornas bredd mellan ca 3,5-4,5 m, gångbanorna har bredder på ca 1,5-2,5 m och gång- och cykelbanors bredder mellan ca 3-4 m. Simborgarvägen ges en bredd på 5 m

med kantstensparkering, gång- och cykelväg längs västra sidan samt gångbana på östra sidan. Skillnaden mot idag är att körbanan smalnas av med 1 m. Längs Margretelundsvägen, som har en bredd på 6 m, går en 3,5 m bred gång- och cykelväg och det ordnas nya kantstensparkeringar. Se sektion nedan.

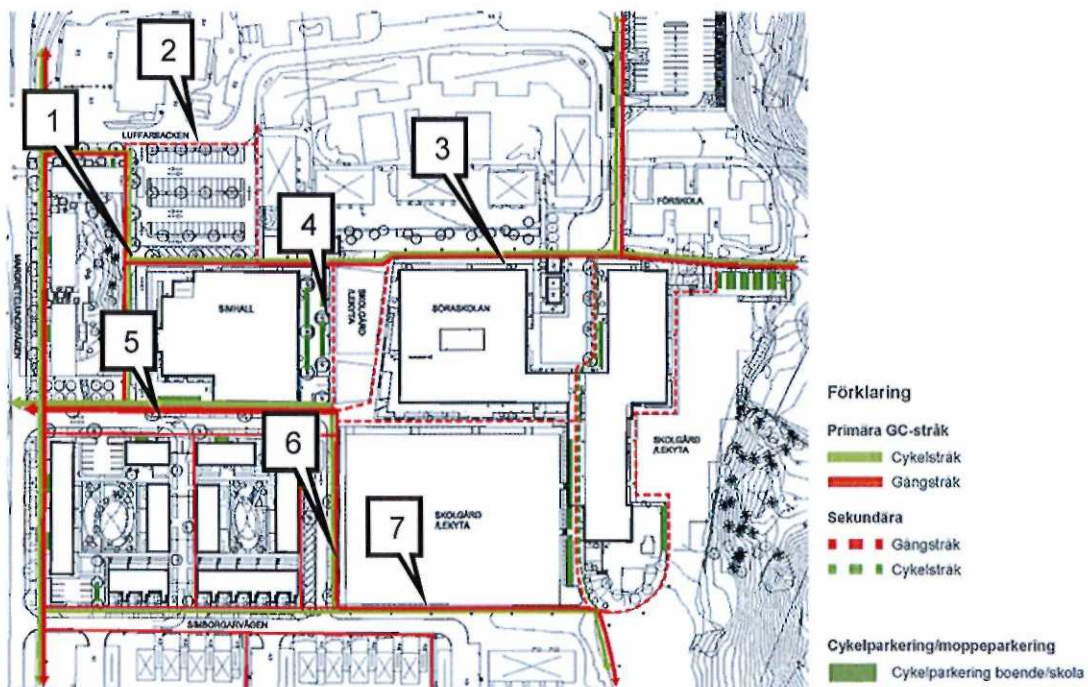


Gatusektioner över Simborgarvägen (vänster) och Margretelundsvägen (höger) ur gestaltungsprogrammet, Tengbom.

Befintliga korsningspunkter med Margretelundsvägen kvarstår och en ny korsning tillkommer vid lokalgatan. Den nya korsningen Margretelundsvägen-lokalgatan bedöms avlasta korsningen Margretelundsvägen-Luffarbacken.

Gång- och cykelnät

Planerade åtgärder i gång- och cykelnätet kommer att ge bättre och mer strukturerade möjligheter för fotgängare och cyklister att ta sig fram i området. En målsättning är att få fler elever att gå och cykla till skolan.



Gång- och cykelplan, Tengbom.

Kartan ovan redovisar ny gång- och cykelstråk, samt åtgärder kring befintliga gång- och cykelstråk, inom och strax utanför planområdet. Siffrorna på kartan avser:

- 1.) Gång- och cykelväg mellan Luffarbacken och den nya lokalgatan, parallellt med sim- och sporthallen
- 2.) Gångpassage norr om sim- och sporthallsparkeringen
- 3.) Gång- och cykelväg norr om skolan
- 4.) Gångstråk vid sim- och sporthallens östra sida
- 5.) Gång- och cykelväg samt gångstråk till skolområdet och de södra bostadskvarteren
- 6.) Gång- och cykelväg som ansluter till Simborgarvägen
- 7.) Gång- och cykelväg längs Simborgarvägen och som ansluter till skolområdet

Parkering

Reglering av parkeringsplatser inom planområdet är viktigt för att skapa en hållbar trafiksituation. Generellt är parkeringstalet för bostäder inom planområdet ca 0,8. Handikapparkering ska ligga inom 50 m från entré. Boendeparkering för de nya bostäderna föreslås ske inom allmän plats, lokalgator, samt inom kvartersmark.

Parkering för hämtning och lämning av elever föreslås inom allmän plats och kvartersmark och personalparkering föreslås inom kvartersmark. Hämtning och lämning av förskolans elever och elever tillhörande Aspergers verksamhet, handikapparkering, personalparkering samt vissa transporter kommer att ske via Luffarbacken. En oanvänd yta, f.d. tennisplan, norr om skolområdet har omvandlats till parkeringsyta för personal och platser för hämtning och lämning för elever på förskolan och Aspergers verksamhet. För att förtydliga att hämtning och lämning av skolans elever inte ska ske i Luffarbackens östra del, närmast skolan, skulle eventuellt befintlig vändplan kunna tas bort och markbeläggningen bytas ut.

Yngre barn föreslås hämtas och lämnas längs den nya lokalgatans norra och östra sida. Parkeringsytan vid sim- och sporthallen vrids 90 grader jämfört med dagens läge för att minska antalet utfarter mot Luffarbacken vilket ger en säkrare trafiksituation för gående längs gatan. Parkeringsytan kommer även att få något färre parkeringsplatser när den byggs om för att möjliggöra rundkörning och nya platser för hämtning och lämning av elever. Största andelen av platserna inom denna yta kommer att vara avsedda för korttidsparkering för badets besökare. Intill sim- och sporthallens östra sida skapas nya handikapparkeringar.

Parkering för bostäderna inom de södra kvarteren fördelas till kantstensparkering, snedställda parkeringsplatser samt två större parkeringsytor på gårdarna. Parkering för bostäder inom det norra kvarteret fördelas mellan parkeringsplatser inom allmän plats och inom kvartersmark i garage. Boendeparkering inom allmän plats går dock inte att låsa för just boende men inom planområdet bedöms önskat antal parkeringsplatser för bostäderna kunna tillskapas.

Inom planområdet anordnas platser avsedda för cykel- och mopedparkering till sim- och sporthallen och skolan. För bostadskvarteren föreslås cykelparkering anordnas inne och

ute med ungefär lika stor andel. Inom de norra och södra kvarteren anordnas del av cykelparkeringen på förgårdsmark. Parkeringstalet för cyklar inom bostadskvarteren är ca 1,4.

Transporter och leveranser

Gatunätet inom planområdet är dimensionerat för att en normal lastbil (12 meter) ska kunna ta sig fram. Sophantering inom Österåkers kommun sköts av entreprenörer. Transporter, sophämtning och leveranser till sim- och sporthallen, Söraskolan och Luffarbackens förskola sker via Luffarbacken. Samtliga transporter till sim- och sporthallen förflyttas från befintlig vändplan i byggnadens sydvästra hörn till att ske utmed gatan väster om byggnaden. Inom kvarteren anläggs anföringsplatser på samtliga gator. Inom området finns uppställningsplatser för brandbilar.

Utfarter och utfartsförbud

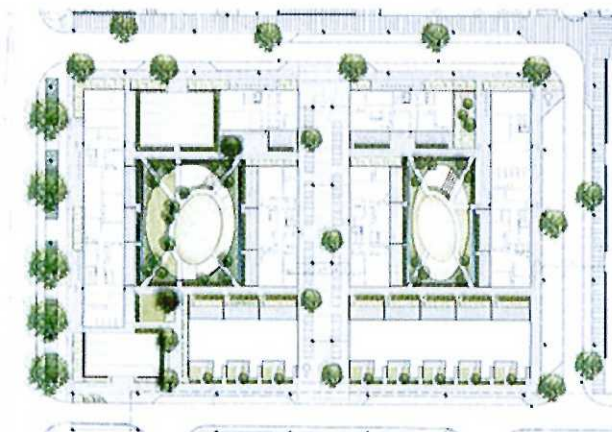
Lokalgatan med infart till Söraskolan och bostäderna i de södra kvarteren medför att det blir en ny utfart mot Margretelundsvägen. Mot Simborgarvägen blir det en ny utfart från lokalgatan och en ny utfart från kvartersgatan. Från de två nya parkeringsytorna inom de södra kvarteren blir det en ny utfart mot lokalgatan och en ny utfart mot Simborgarvägen. Bostadsbebyggelsen i det norra kvarteret kommer att generera en ny utfart mot Luffarbacken. Utfartsförbud från kvarteretsmark mot Margretelundsvägen gäller i både de norra och södra kvarteren.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är god. Vid Åkersberga centrum ca 300-400 meter från planområdet finns en busstation som är en knutpunkt för flera bussar samt Roslagsbanans station Åkersberga.

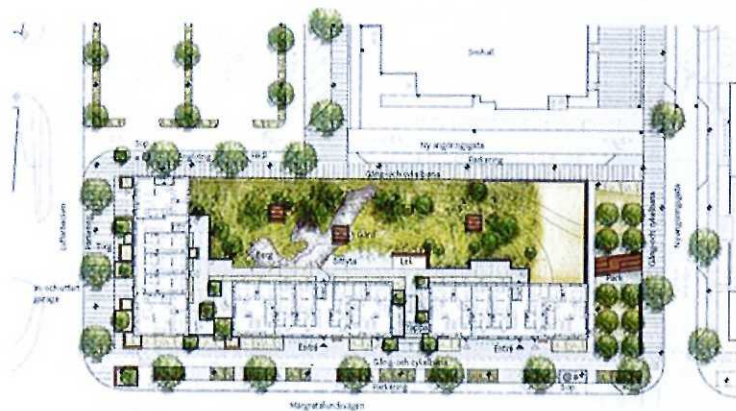
Friytor och lek

Inom de nya bostadskvarteren bildas gårdar som halvprivata zoner. Inom de södra kvarteren blir det en övervägande grön yta med inslag av hårdgjorda ytor. Lekytor ordnas inom bostadskvarteren, dessa är främst avsedda för de mindre barnen då de större barnen även kan nyttja intilliggande skolgård.



Illustrationsbild över de södra kvarteren, ur gestaltningsprogram, Tengbom.

Inom det norra kvarteret bevaras delvis den befintliga grönytan och kullen. Grönytan kommer att fungera som en grön bakgård mellan den nya bostadsbebyggelsen längs Margretelundsvägen och sim- och sporthallen.



Illustrationsbild över det norra kvarteret, ur gestaltungsprogram, Tengbom.

Delen av det norra kvarteret närmast korsningen mellan Margretelundsvägen och den nya lokalgatan anläggs som park. Parken synliggör Söraskolan och sim- och sporthallen från Margretelundsvägen.



Illustrationsbild över parkmark intill den nya lokalgatan, ur gestaltungsprogram, Tengbom.

En 11-manna bollplan inom Berga 6:406 tas i anspråk för ny bebyggelse men en upp-
rustning av skolans utemiljö är planerad vilket medför att nya ytor för fotboll och lek
kommer att skapas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Söraskolan är ansluten till det allmänna vatten- och spillvattensystemet och ingår i Österåkersvattens (Roslagsvattens) verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Den nya bebyggelsen inom planområdet ansluts till nätet.

Avfall

Platser för bostädernas avfallshantering redovisas på illustrationsplanen. Avfallsbehållare föreslås inom kvarteretsmark, bostad. Inom de södra kvarteren finns platser för hantering av hushållssopor, avfallsbehållare, i det nordöstra hörnet intill lokalgatan och inom bostadskvarteret intill kvartersgatan. Inom det norra kvarteret finns plats för avfallsbehållare i sydvästra delen intill Margretelundsvägen och i nordöstra delen intill parkeringsytan vid sim- och sporthallen. I både de norra och södra kvarteren finns soprum i bostadshusen där sophämtning sköts från närmsta gata. Sim- och sporthallens samt skolans avfallshantering ska lösas även fortsättningsvis inom befintlig fastighet.

Dagvatten

Dagvattnet inom bostadskvarteret tas om hand genom LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Hanteringen sker i form av underjordiska fördröjningsmagasin som är anslutna till befintlig allmän dagvattenledning. Även synlig dagvattenhantering i form av diken kantade av natursten och växtlighet tillämpas i bostadskvarteret. Dagvattnet från skolområdet och vägområdena kommer att ledas via det allmänna dagvattensystemet. Metoder för dagvattenhanteringen beskrivs även i gestaltungsprogrammet.

Tillkomsten av ytterligare hårdgjorda ytor i området i form av vägar och byggnader kan öka vattenflödena i samband med regn men avrinningen är planerad att främst avledas till grönytor.

Området ligger inom Åkerströmmens avrinningsområde och avvattnas mot vattenförekomst Åkers kanal (SE659813-164072). Åkers kanal har idag en mattlig ekologisk status och en god kemisk status. Tidsfristen för god ekologisk status är förlängd till 2021. Planen bedöms inte bidra till att försämra den ekologiska statusen i Åkers kanal.

Detaljplaneområdet ligger inom Berga-Hacksta torrlägningsföretag som bildats genom förrättning år 1937. Berga-Hacksta torrlägningsföretag bildades för förbättrad dikning inom områdena Berga, Hacksta, Tuna och Söra. Sedan torrlägningsföretaget bildades har stora förändringar skett inom de centrala delarna av Åkersberga. Huvuddelen av marken är idag exploaterad, vilket innebär att dagvattenhanteringen inom området är välutvecklad. Detaljplaneområdet samt omkringliggande områden ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten och dagvattnet tas därmed omhand inom befintligt ledningsnät. Kommunen kommer framöver att se över möjligheten att ompröva alternativt upphäva torrlägningsföretaget.

El och värme

Inom området ansvarar E.ON Sverige AB genom nätkoncession för områdets el-försörjning och har även fjärrvärmeledningar som den nya bebyggelsen föreslås anslutas till.

Nuvarande serviser till skolan har troligen inte tillräcklig kapacitet för att försörja de nya bostäderna med el. Nya ledningar behövs vilka kan anslutas till matningsledning med dimensionen 200 kV. Inom planområdet finns idag en transformatorstation och det finns ytterligare en strax norr om planområdet.

Energisystemen ska i möjligaste mån baseras på förnybara energikällor. Byggnader och system bör utformas så att de når en låg användningsgrad av externt tillförd energi.

IT-infrastruktur

Befintlig bebyggelse är ansluten till Stadsnätsbolagets optofiberledningar vilket även den nya bebyggelsen föreslås bli.

Sociala frågor

Planen medger bostadsbebyggelse i ett attraktivt och centralt läge i kommunen med närhet till kommunikationer och service. Den nya bebyggelsen innebär ett tillskott av bostäder i kommunen av varierande lägenhetsstorlekar, med ett flertal mindre lägenheter. Ett gruppboende föreslås inom de södra kvarteren.

Föreslagna trafiklösningar, den nya bebyggelsen och upprustningen av skolans utemiljöer i området bedöms kunna öka säkerheten, tryggheten och tillgängligheten inom området.

Inom planområdet anordnas lummiga innergårdar intill de nya bostäderna samt ytor för lek inom bostadskvarteren och skolområdet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under första halvan av 2015.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighetstid" kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som har det generella ansvaret för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom allmän plats inom planområdet. Exploatören är i detta fall ett kommunalägt bolag som istället för kommunen kommer att ansvara för ovanstående åtaganden. Gemensamma anläggningar består exempelvis av nya eller ändrade vägsträckningar och iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden. Kommunen ansvarar efter iordningställande för drift och underhåll av dessa anläggningar. Kommunen genom Österåkersvatten AB är huvudman för VA inom detaljplaneområdet.

Ansvarsfördelning

Ett genomförandeavtal kommer innan detaljplanen antas att upprättas mellan kommunen, Österåkersvatten AB och exploatören. Genomförandeavtalet avser att reglera exploatörens åtaganden gentemot kommunen för anläggande av den allmänna infrastruktur som kommunen blir driftsansvarig för. Vidare reglerar genomförandeavtalet marköverlåtelse och fastighetsbildningsåtgärder, VA-anslutningsavgifter, utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar etc. Exploatören finansierar samtliga exploateringskostnader.

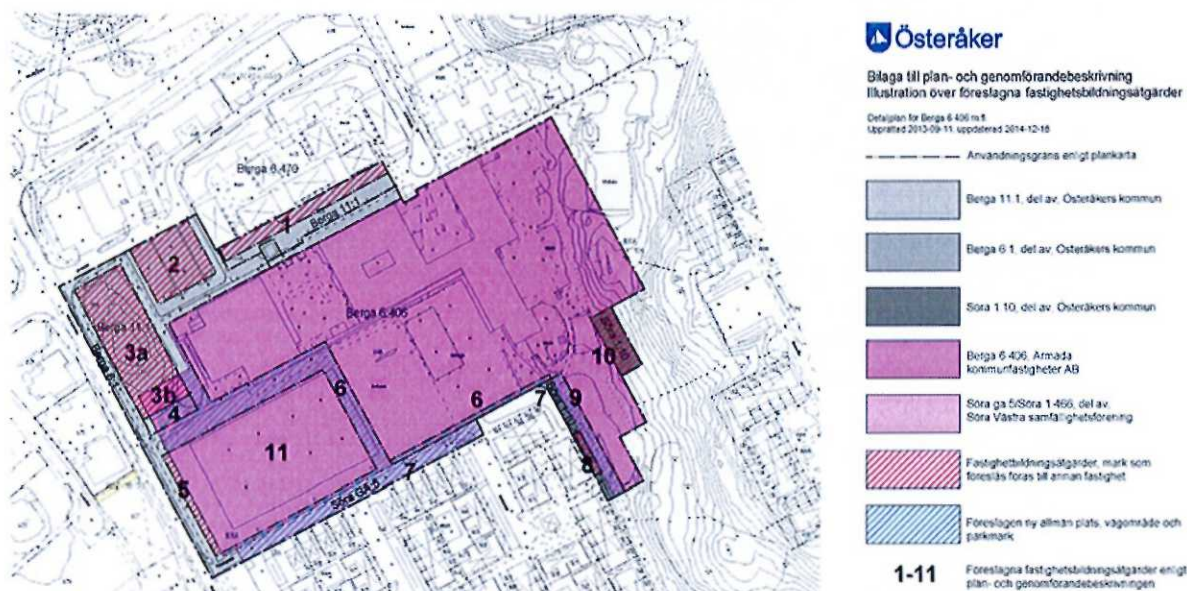
Planförslaget upprättas parallellt med ombyggnationen av Söraskolan och trafikåtgärder kan komma att föregå den nya detaljplanen. Allmänna anläggningar inom allmän plats och vägområden, belägna inom Berga 6:406 och Berga 11:1, kommer därmed att projekteras och upphandlas av exploatören för att senare övertas av kommunen. Exploatören ska även ansvara för upprustning av del av Simborgarvägen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser och frågor

Konsekvenser

Detaljplaneförslaget kan komma att medföra följande konsekvenser för fastigheterna inom planområdet:

1. Ett markområde med ungefärlig areal på 940 kvm föreslås överföras från fastigheten Berga 11:1 till fastigheten Berga 6:470 (bostäderna vid Luffarbacken). Nuvarande användning är allmän plats, ny användning blir enligt förslagen detaljplan kvartersmark för bostadsändamål.
2. Från fastigheten Berga 11:1 kan ett cirka 1560 kvm stort område som idag används som parkering överföras till fastigheten Berga 6:406. Området är idag allmän plats och kommer enligt ny detaljplan att bli kvartersmark.
3. Ett markområde med ungefärlig areal på 2620 kvm (3a) av fastigheten Berga 11:1 föreslås tillsammans med cirka 410 kvm av Berga 6:406 (3b) bilda en ny fastighet för att möjliggöra bostadsbebyggelse i det norra kvarteret. I anslutning till denna fastighet kommer två mindre områden på vardera cirka 10 kvm att planläggas som kvartersmark, bostad, för att säkra platser för avfallshantering. Dessa föreslås ingå i samma fastighet som område (3a) och (3b).



Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser.

4. Ett ungefär 310 kvm stort område av Berga 6:406 i anslutning till det norra kvarteret föreslås överföras till fastigheten Berga 11:1. Området är idag planlagt som kvartersmark för allmänt ändamål och kommer enligt nya detaljplanen att bli allmän plats i form av parkmark.
5. Ett område med förgårdsmark kan överföras från fastigheten Berga 11:1 till planerad ny fastighet (11). Området är idag allmän plats och omfattar cirka 310 kvm. Enligt föreslagna detaljplan kommer användningen framöver att vara kvartersmark för bostäder.
6. Ett cirka 3080 kvm stort markområde inom Berga 6:406 med nuvarande användning kvartersmark föreslås efter detaljplanens antagande överlätas av exploitören till kommunen och därefter vara allmän platsmark med användningsområde lokalgata samt gång- och cykelväg. Befintliga VA-ledningar inom lokalgatan runt södra kvarteren kommer efter detaljplanens genomförande att ligga inom allmän plats och därmed övertas av Österåkersvatten AB.
7. Ett cirka 1660 kvm stort område av fastigheten Söra 1:466 bestående av Simborgarvägen med tillhörande trottoar samt gc-väg kan med stöd av detaljplanen överföras till kommunens fastighet Berga 11:1. Fastighetens och gemensamhetsanläggningens omfattning kan därmed komma att minska efter utförda fastighetsbildningsåtgärder. En övergång till kommunalt huvudmannaskap för Simborgarvägen innebär minskade drift- och underhållskostnader för samfällighetsföreningen och innebär även att ansvaret för befintliga spill- och dagvattenledningar kommer att övergå från samfällighetsföreningen till Österåkersvatten AB.

8. Mark inom fastigheten Söra 1:10, med nuvarande användning allmän plats, är i ny detaljplan utlagd som kvartersmark för bostäder. Detta möjliggör överföring av mark från Söra 1:10 till fastigheterna Söra 1:666-1:669 för att anpassa fastighetsindelningen till nuvarande markanvändning. Respektive fastighet kan därmed utökas med 35-40 kvm mark.
9. Ett markområde i planområdets sydöstra del, som idag ligger inom fastigheten Berga 6:406 och omfattar omkring 580 kvm, planläggs som allmän platsmark avsedd för gång- och cykeltrafik. Markområdet föreslås överföras till fastigheten Berga 11:1. Fastigheten Berga 6:406 förlorar därmed ett markområde som idag är planlagt som ett område för allmänt ändamål.
10. Ett markområde med en areal på omkring 590 kvm kan komma att överföras från fastigheten Söra 1:10 till fastigheten Berga 6:406. Markområdet är i gällande plan allmän plats och kommer enligt den nya detaljplanen att vara kvartersmark för skola, idrott och fritid samt kontor.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering kan del av Berga 11:1 överföras till Berga 6:470. Delen omfattar ett område intill bostäderna vid Luffarbacken (1), avsett för bostadsändamål. Skolans parkeringsyta inom fastigheten Berga 11:1 (2) kan genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Berga 6:406. Ett område med förgårdsmark (5) inom fastigheten Berga 11:1 föreslås överföras till planerad ny fastighet (11) ägd av Exploatören.

Del av fastigheten Berga 11:1, (3a), planeras genom fastighetsreglering att överföras till (3b). Kvartersmarken inom aktuell del av planområdet kan sedan styckas av för att bilda en ny fastighet som omfattar norra kvarteret. Även de södra kvarteren inom fastigheten Berga 6:406 kan genom avstyckning bilda en ny fastighet. Kvartersmark i anslutning till det norra kvarteret, avsedd för avfallshantering, föreslås genom fastighetsreglering överföras till den fastighet som föreslås bildas för det norra kvarteret.

Från fastigheten Berga 6:406 föreslås ett markområde i anslutning till det norra kvarteret (4) samt lokalgatan runt södra kvarteren, inklusive gång- och cykelväg längs med Simborgarvägen, (6) genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Berga 11:1. På samma sätt föreslås även fortsättningen av gång- och cykelvägen (9) överföras till fastigheten Berga 11:1.

Gemensamhetsanläggningen Söra ga:5, som förvaltas av Söra Västra Samfällighetsförening, föreslås genom en anläggningsförrättning omprövas då del av gemensamhetsanläggningens område i detaljplanen föreslås bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Åtgärden förutsätter överföring av del av fastigheten Söra 1:466 (7) till exempelvis kommunens fastighet Berga 11:1.

Från fastigheten Söra 1:10 möjliggörs överföring av mark till de privatägda bostadsfastigheterna Söra 1:666-1:669 (8). Markområdets användning föreslås förändras från allmän plats i gällande plan till mark för bostadsändamål i kommande detaljplan. Med

stöd av kommande detaljplan kan mark överföras från Söra 1:10 till de privatägda bostadsfastigheterna Söra 1:666-1:669. Detaljplanen möjliggör även överföring av mark från Söra 1:10 till Berga 6:406 (10), vilket kan ske genom fastighetsreglering i samband med övriga åtgärder inom området.

Inom Berga 11:1 och Berga 6:406 finns det en transformatorstation som angränsar till planområdet i norr. Det finns ytterligare en transformatorstation inom Berga 11:1 som ligger i planområdets norra del. Båda områden föreslås bilda egna fastigheter.

Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen för samtliga ovannämnda fastighetsbildningsåtgärder.

Avstående av mark

Med stöd av detaljplanen avser kommunen att överföra del av fastigheten Söra 1:466 till fastigheten Söra 1:10. Fastigheten Söra 1:466 kan därför minska i omfattning efter genomförd förrättning. Exploatören kan därefter rusta upp gatan till kommunal standard.

Hänsyn har tagits till befintliga ledningsrätter inom detaljplaneområdet. Ytterligare ledningsrätter tillskapas i samband med övriga fastighetsbildningsåtgärder efter planens antagande för att skydda allmänna ledningar inom de områden som övergår från allmän platsmark till kvartersmark.

Avtal och ekonomiska frågor

Kommunen avser att teckna ett genomförandavtal med exploatören enligt vilket exploatören svarar för kostnader för anläggningar inom såväl kvarters- som allmän platsmark. Fastighetsbildning inom planområdet som krävs för genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören. De fastighetsbildningsåtgärder som berör från genomförandavtalet oberoende parter (1) och (8) bekostas inte av exploatören.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats innebär drift- och underhållskostnader för kommunen. De åtgärder som påverkar driftskostnaderna och sker i samband med genomförandet av detaljplanen är tillkommande nya lokalgator, ny parkmark, kommunalt övertagande av Simborgarvägen samt utbyggnad av nya gång- och cykelvägar. Överföring av simhallsparkeringen från kommunen till exploatören minskar driftskostnaderna. Sammantaget medför ovanstående åtgärder att kommunens drift- och underhållskostnader i framtiden kommer att öka.

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av sina, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till E.ON Sverige AB:s eldistributionsnät. Detta regleras i avtal som upprättas mellan exploatören och eldistributören. Inom detaljplaneområdet kan möjlighet finnas att ansluta fastigheterna till befintligt fjärrvärmenät.

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av sina, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till Österåkersvattens VA-anläggning. Exploatören ersätter kommunen för kostnaderna för detaljplanarbetet i enlighet med upprättat planeringsavtal. Ingen ytterligare ersättning ska erläggas vid bygglov.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Bedömningen har gjorts att planförslaget inte medför någon betydande miljöpaverkan (BMP). Planen bedöms i huvudsak få positiva konsekvenser då det blir bostäder i ett attraktivt och centralt läge i kommunen med närhet till kommunikationer och service. Planen medför även en förbättrad trafiklösning i området.

Planförslaget bedöms vara positivt ur exempelvis ett barn-, trygghets- och jämställdhetsperspektiv i och med bl.a. den förbättrade trafiksituationen kring skolan, den goda tillgången till lek samt tillkomsten av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge med varierade lägenhetsstorlekar.

Inga för området specifika nationella eller regionala intressen berörs. Planen berör inga riksintressen och bedöms inte paverka miljö kvalitetsnormer utöver att ett avstegsfall avseende buller föreslås. Planen bedöms bidra positivt till miljö målet *God bebyggd miljö*.

Ett antal träd längs med Margretelundsvägen paverkas av detaljplaneförslaget då några träd behöver tas bort och ersätts med förgårdsmark och nya p-platser. Inom planområdet tillkommer dock nya träd längs vägomradena och det skapas rymliga och lummiga innergardar, förgårdsmark samt en ny allé längs lokalgatan till skolan. Del av grönytan inom det norra kvarteret kommer att bebyggas medan resterande del kommer att behållas som en utemiljö. Grönytan bedöms inte ha höga naturvärden eller rekreativvärden och genom en ny bebyggelse med tillhörande attraktiv gardsmiljö kan ytan få nya värden.

Den nya bebyggelsen inom de södra kvarteren kommer att till viss del skugga befintliga bostadshus längs Simborgarvägen under kvällar på sommarhalvåret. Solstudien i gestaltningsprogrammet visar att Simborgarvägens uteplatser börjar skuggas omkring klockan 19.30 under högsommaren i slutet av juni. I slutet av augusti skuggas de flesta hus efter klockan 19.00 och i mars skuggas husen efter klockan 17.00. Solstudien visar även att skuggningen främst sker från tvärlanshusen och inte från den högre bebyggelsen i de södra kvarteren.

Trafiksituationen

Olika trafiklösningar och dess konsekvenser har studerats under planeringen av skolans ombyggnation samt under planarbetets gång. Trafikmängden längs Luffarbackens västra del bedöms bli oförändrad medan den bedöms kunna minska på gatans östra del. Det finns brist på parkeringsplatser längs Luffarbacken för övriga verksamheter vilket är ett problem som kvarstår. Längs med Margretelundsvägen väntas en trafikökning i och med de nya bostäderna.

Den nya lokalgatans trafik består av trafik alstrad av hämtning/lämning av elever samt från nya bostäder. I lokalgatans östra del, innan den ansluter till Simborgarvägen, förväntas en ökning på ca 160 fordon/dygn. En ökad trafikmängd på Simborgarvägen närmast Margretelundsvägen är att vänta. Då hämtning/lämning i viss utsträckning idag sker i Simborgarvägens östra del kan eventuellt trafiken minska där genom förbättrad

helhetslösning av trafiken kring skolan.

Det nordvästra hörnet av det norra kvarteret vid korsningen Margretelundsvägen-Luffarbacken justeras i planförslaget för att skapa en mer stadsmässig karaktär. Justeringen innebär att hörnets radie blir mindre samt att asfaltsytan minskas. Förändringen ger ingen direkt skillnad i trafikkapaciteten i korsningen. I och med att hörnets radie minskas försvaras infart till Luffarbacken för långa fordon som färdas söderifrån på Margretelundsvägen, dock är infart fortfarande möjlig och långa fordon är sällan förekommande från detta håll.

Inom planområdet finns ett behov av fler parkeringsplatser och platser för hämtning/lämnning av elever för att förbättra den bristfälliga trafiksituationen. Planförslaget bedöms totalt sett bidra till detta. Det skapas även bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafikanter i området i och med utökat gång- och cykelnät och fler cykel-parkeringar. På särskilt problematiska platser i området, så som Luffarbacken och sim- och sporthallens parkering, förbättras trafiksituationerna.

Farligt gods-led och drivmedelstation

Riskerna i och med nya bostäder i närhet till en drivmedelstation har utretts. Om angivna riskreducerande åtgärder beaktas bedöms risknivån för Berga 11:1 vara acceptabel. I övrigt uppfylls generellt de schablonmässigt tillatna avstånd som gäller till drivmedelsstationens olika riskkällor samt farlig gods-leden väg 276.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österakers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av översiktsplanerare Charlotte Hedlund, planarkitekt Alexander Larsson samt exploateringsingenjör Elise Kieri på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Charlotte Hedlund
Översiktsplanerare/projektledare

Alexander Larsson
Planarkitekt

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Elise Kieri
Exploateringsingenjör



Förklaring

Gestaltningsprogrammet avser bostäder inom Berga 6:406 m.fl. i centrala Åkersberga. De nya bostadskvarteren omnämns i programmet enligt följande:

norra kvarteret

För att i programmet tydliggöra vilken del som berörs på respektive sida har en färgkodning enligt kulörerna ovan gjorts (se exempel nedan). Sidor utan denna kodning är generella för planen i sin helhet.



Innehåll

Bakgrund..... 3
 Syfte 3
 Detaljplanens syfte.....3
 Stadsväv 4
 Rum i staden 5
 Principer för kvartersutformning 5
 Struktur..... 6
 Kvartersutformning..... 6
 Gatustruktur..... 7
 Nya gator 7
 Gång och cykelstråk 7
 Utformning av allmänna gator 8
 Entréparken 9
 Entrétorget 10
 Omkringliggande kvarter..... 11
 Södra kvarteren..... 12
 Norra kvarteret..... 13
 Utformning av allmänna gator 14
 Indelning av kvartersytor 19
 Solstudie 20

Gestaltning södra kvarteren.....21
 Bebyggelse - södra kvarteren..... 21
 Bostäder - södra kvarteren 25
 Material - södra kvarteren 26
 Fasader - södra kvarteren..... 28
 Tvåplanshus vid Simborgarvägen 31
 Detaljer - södra kvarteret.....32

 Gestaltning norra kvarteret.....36
 Bebyggelse - norra kvarteret..... 36
 Bostäder norra kvarteret.....40
 Material - norra kvarteret 41
 Fasader - norra kvarteret.....42
 Detaljer - norra kvarteret.....45

Gestaltning bostadsgårdar..... 48
 Utformning bostadsgårdar-södra kvarteret.....49
 Utformning bostadsgårdar-norra kvarteret.....51
 Lek 52
 Möblering 52
 Utformning av parkering53
 Gatubelysning 54

Bakgrund

Syfte

Gestaltningssprogrammet är ett komplement till detaljplanen och upprättas för att säkerställa kvaliteter avseende gestaltning och utformning av den planerade bostadsbebyggelsen inom Berga 6:406 (södra kvarteren) och delar av Berga 11:1 (norra kvarteret).

Gestaltningssprogrammet används även för att samordna kommunaltekniska frågor med byggherren, i detta fall den kommunala fastighetskoncernen Armada Fastighets AB, gällande gator och platsbildningar inom planområdet. Gestaltningssprogrammet ska därför utgöra en bilaga till exploateringsavtalet.

Programmet säkerställer den arkitektoniska kvaliteten i enskilda byggnadsdelar och utgör ett stöd i bygglovsprövningen. Förändringar som strider mot programmets intentioner ska inte vara möjliga.

Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att medge flerbostadshus med cirka 150 nya bostäder intill Söraskolan i centrala Åkersberga. Ny bebyggelse föreslås på befintlig bollplan samt inom en grönyta intill Margretelundsvägen. Planen syftar även till att ändra användningen från allmänt ändamål till skola, idrott och kontor för bl.a. Söraskolan och en sim- och idrotts-hall. En ombyggnation av Söraskolans inne- och utemiljö pågår och trafiklösningarna kring skolområdet ska förbättras.

Medverkande

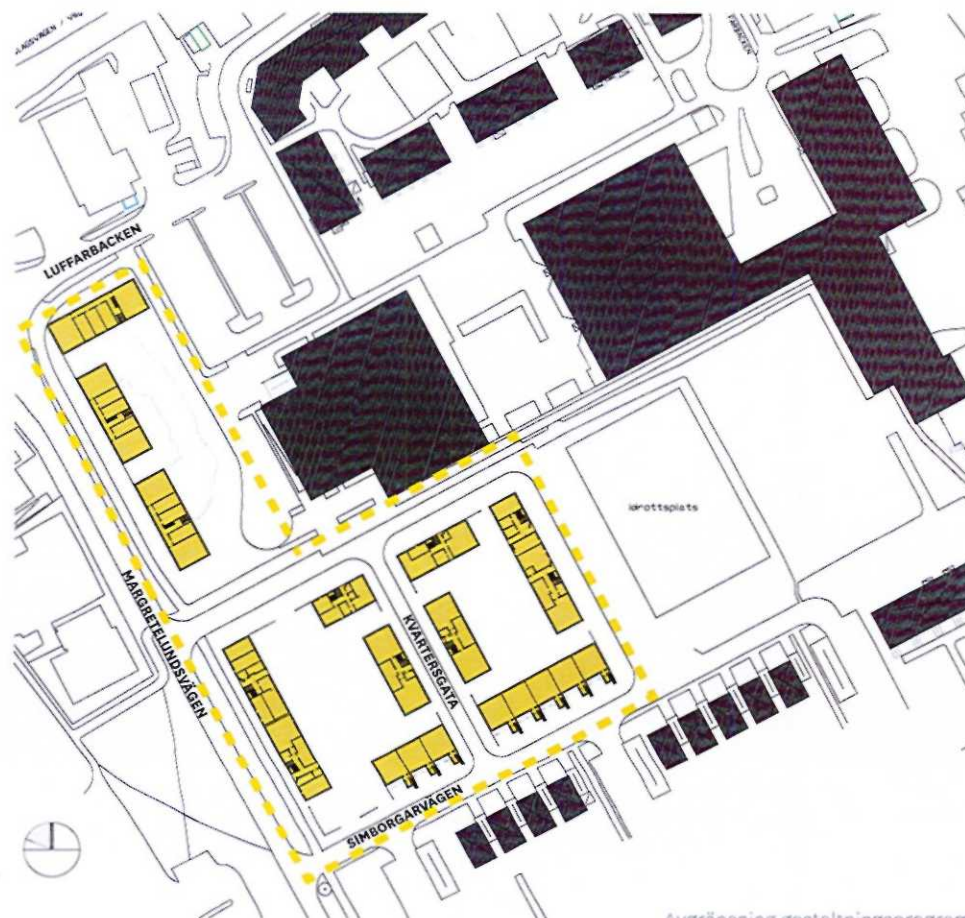
Gestaltningssprogrammet har tagits fram av Tengbom i samarbete mellan bostadsarkitekter och landskapsarkitekter. Programmet är framtaget på uppdrag av Armada Fastighets AB i samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen i Österåkers kommun.

Österåkers kommun:

Lars Barrefelt (stadsarkitekt), Charlotte Hedlund (översiktsplanerare/projektledare), Alexander Larsson (planarkitekt), Harry Bertilsson (trafikplanerare) och Elise Kieri (exploateringsingenjör).

Tengbom:

Bebyggelse: Camilla Järned, Julia Hertzman, Karl Sten, Anita Hansson och Joel Olsgårde. Landskap: Jessica Henriksson, Catarina Holdar och Jenny Andersson.



Avgränsning gestaltningssprogram



Stadsbyggnadskarakteristik

I tidigare program och visioner för centrala Österåker uttrycks önskan att skapa en tydlig identitet för Åkersberga med en stadslik utveckling av kommunens centrala delar. Dessa frågor aktualiseras även i det pågående programarbetet för centrum.

Som övergripande vision för centrala Åkersberga vill man skapa en modern småstad med "en stadsmässig karaktär med tydliga gator och rum" (utdrag ur Österåker översiktsplan 2006).

Området sydost om Åkersberga centrum, mellan spåret och Söraområdet, ingår i det av översiktsplanen utpekade utvecklingsområdet i centrala Österåker. Här önskas på sikt en stadsmässig småstadsbebyggelse.

Stadsväv

Önskan om stadsmässighet har styrat gestaltningen, och legat till grund för de aktuella förslagen för bostadsbebyggelse på den befintliga bollplanen vid Söraskolan och grönområdet.

För utformningen har även kopplingen till den kringliggande befintliga bebyggelsen och dess struktur varit styrande.

De föreslagna kvarteren fungerar som en länk mellan existerande och tänkbar kommande bebyggelse.

Läge

Kvarterets läge i närheten av Åkersberga centrum, med service och handel, samt nära kollektivtrafik i form av både Roslagsbanan och bussar, gör det till en mycket attraktiv plats för bostäder. Den omedelbara närheten till skola, förskola och kombinerad sim- och sporthall ger också förutsättningar för en ypperlig boendemiljö.

Skala

Norr, och öster om den planerade bebyggelsen ligger stora, relativt höga, volymer i form av skola och kombinerad sim- och sporthall. Den befintliga bostadsbebyggelsen på Luffarbacken, norr om skolan, utgörs även den av hus i upp till 5 våningar.

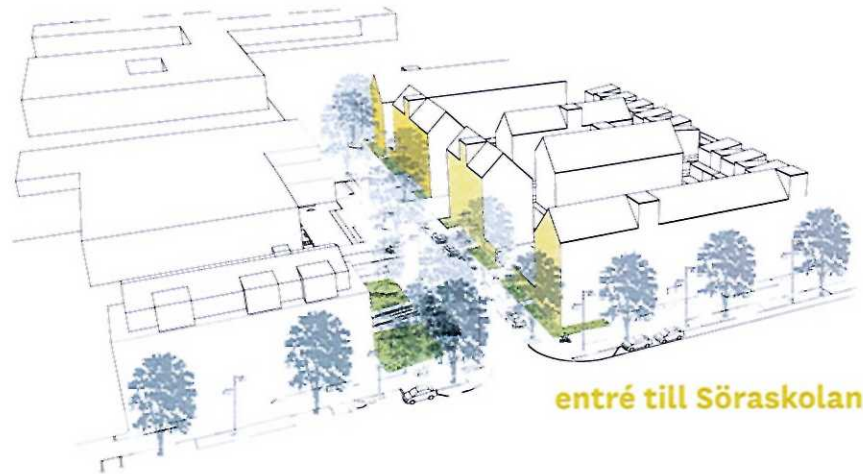
Föreslagen bebyggelse är utformad så att huskropparna är högre närmare centrum och mot nordöst, mot skolan och simhallen. På så sätt knyter de nya kvarteren an till den större skalan i området.

Mot sydöst föreslås bebyggelsen trappa i skala så att de lägsta byggnaderna endast består av två våningar mot de befintliga kedjehusen i 1½ plan längs Simborgarvägen.

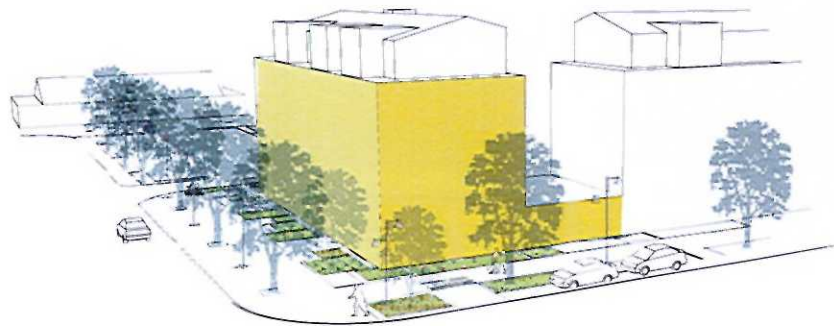
Stadsväv



närhet till centrum



entré till Söraskolan



entré till området

Rum i staden

Principer för kvartersutformning

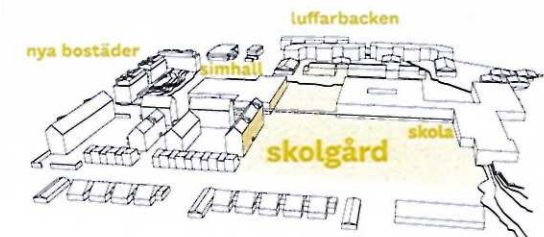
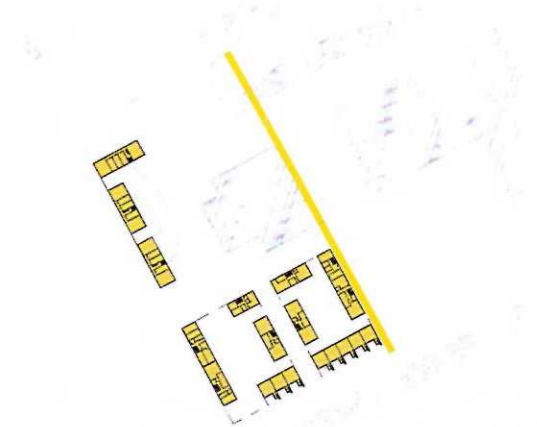
Den föreslagna bebyggelsen ges ett avslut mot skolan i linje med sim- och sporthallen. Genom att avsluta kvarteret i samma liv som de stora angränsande volymerna skapas en tydlig avgränsning, och ett distinkt stadsrum i relation till skolan och skolgården.

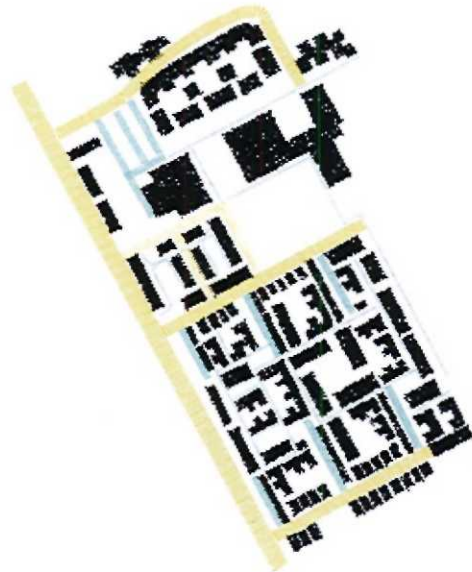
Denna utformning ligger i linje med formulerade mål för Söraskolan, som efter ombyggnaden ska ges en tydlig plats i staden. En plats som är enkelt avläsbar och annonseras utåt mot den kringliggande gatustrukturen.

I norr har bebyggelsens avslut studerats med avseende på eventuell kommande centrumnära bebyggelse.

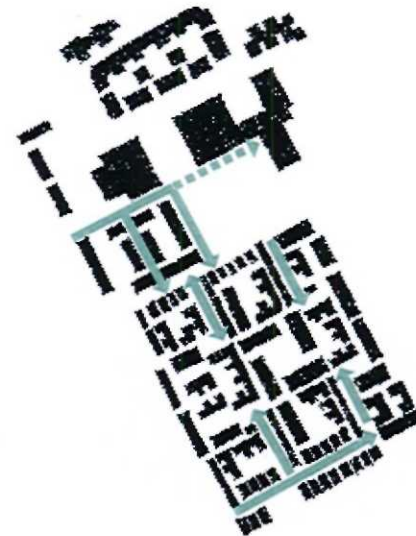
Mellan det norra och de södra kvarteren anläggs en ny gata som ska utgöra entré till Söraskolan. Den nya gatan ges en generös utformning med trädplanteringar på bägge sidor och specifik markbeläggning som ansluter till skolgårdens gestaltning. Detta bidrar till att synliggöra skolan och att annonsera den mot Margretelundsvägen.

Som entré till det nya området anläggs en urban plats som annonserar såväl bostäderna, som skola och simhall, mot centrum.





möjliggöra rundkörning



korta siktlinjer

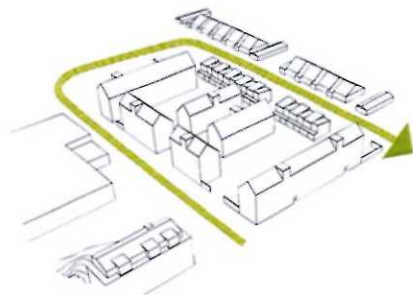
stadsmässighet?

- Hus vid gata ✓
- Rundkörning ✓
- Slutna kvarter ✓

Den föreslagna bebyggelsen består här av två mindre kvarter separerade av en kvartersgata. De två kvarteren består av flera huskroppar som samtliga är placerade vid gata. I de lägen där det bildas mellanrum mellan hus mot gata uppförs rumskapande staket eller spaljéer för att skapa en tydlig slutet kvartersstruktur. På så sätt ges förutsättningar för tydliga rumsbildningar i den yttre miljön.

Det norra kvarteret utformas på liknande sätt. Även här vänds alla huvudentréer och andra ingångar mot gata. Släppen mellan husen i det norra kvarteret består av våningshöga länkar som gestaltas omsorgsfullt för att skapa ett trivsamt och omhändertaget uttryck mot gata.

Mellan det norra och de södra kvarteren anordnas en ny gata som entré till Söraskolan och angräning till de södra kvarteren. Gatan ansluter mot Simborgarvägen. Gatorna ges en tydlig hierarki genom att de större stråken utformas som huvudgator medan det mindre stråket, mellan kvarteren, gestaltas som en kvartersgata.



rundkörning södra kvarteren



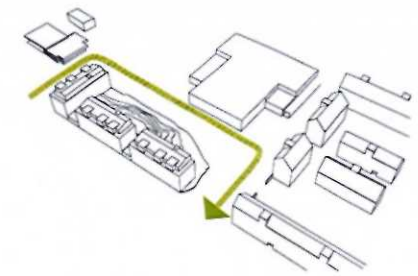
rörelse

Struktur

Kvartersutformning

Den angränsande bebyggelsen i söder utgörs av ett trafikseparerat område där angräning till viss del sker till fots. Samtliga gator, garage- och parkeringsytor inom området avslutas med en fasad i fonden. Kvarteren har därmed korta siktaxlar, vilket skapar en småskalig känsla.

Den föreslagna nya bebyggelsen i de södra kvarteren består av två stadsmässiga kvarter med en skyddad innergård. För att anpassa den nya bebyggelsen till kringliggande miljö föreslås att ansluta med korta siktaxlar mot kvarteren i sydost. Istället för trafikseparering, föreslås en mer stadsmässig struktur med entréer mot gata och möjlighet till rundkörning.



rundkörning norra kvarteret

Gatustruktur rundkörning

Nya gator

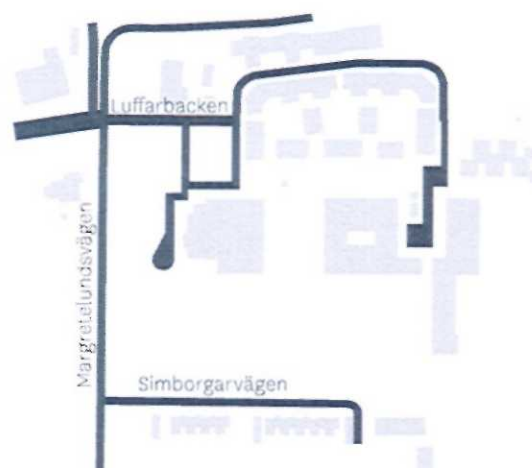
Gatorna ges en stadsmässig struktur med rundkörning kring bostadskvarteren. Hörnet vid Luffarbacken / Margretelundsvägen stramas upp och vändplanen utanför Simhallen kopplas ihop med det nya gatunätet.

En kvartersgata delar de södra kvarteren i två delar. De nya gatorna kring dessa kvarter angörs från Margretelundsvägen och ansluter sedan mot Simborgarvägen. Det norra kvarteret angörs från Luffarbacken via den nya gatan vid simhallen och ut mot södra kvarteret.

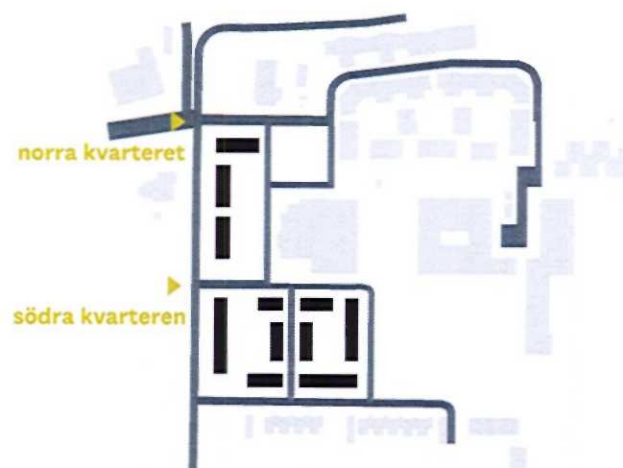
Gång och cykelstråk

Förbättringar för gång- och cykeltrafikanter föreslås. De befintliga gång- och cykelstråken kompletteras så att nätet blir mer finmaskigt. Fler möjligheter att röra sig på gång- och cykelbanor genom området tillskapas.

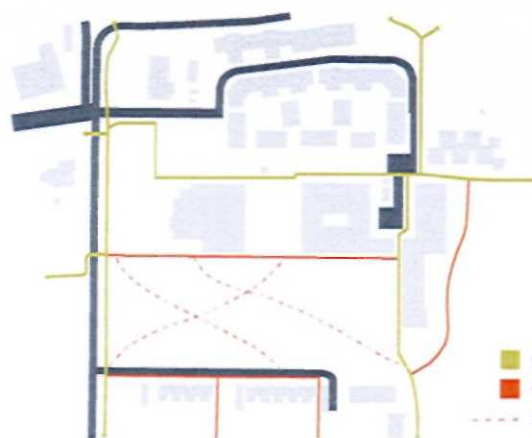
Nya gång- och cykelbanor förläggs som princip på trottoarer längs med gator och har en bredd på minst 3 meter.



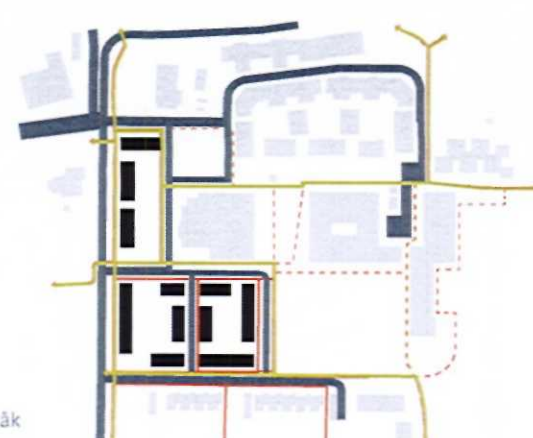
befintliga gator



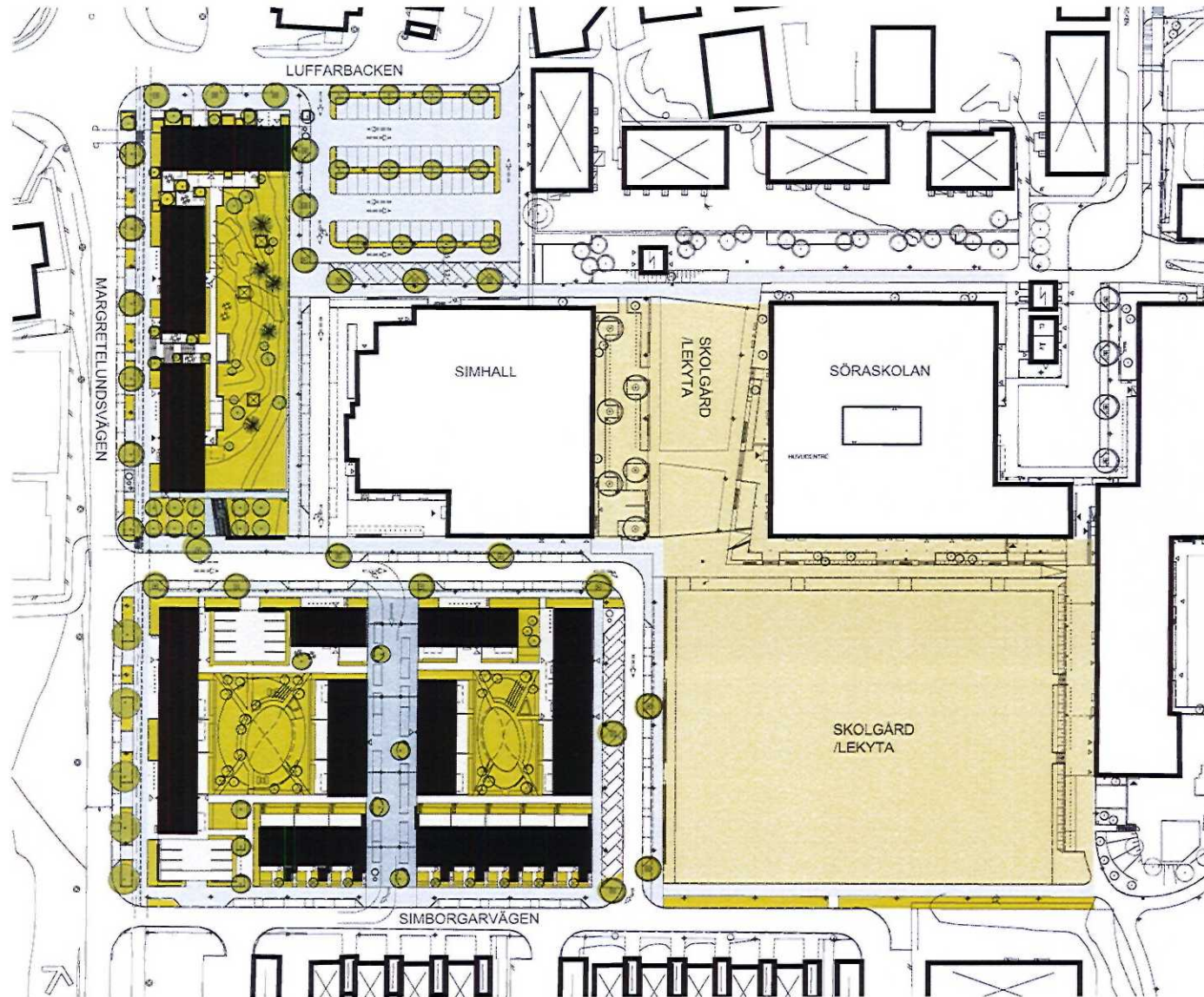
föreslagen gatustruktur



primära GC-stråk idag



kompletterande GC-stråk



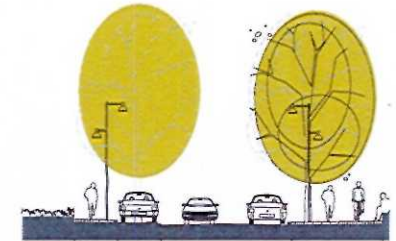
Utformning gatumiljö

Generell utformning av gatumiljöer

Längsgående gatuparkeringar och alléträd bidrar till det stadsmässiga uttrycket.

Gång- och cykelbanor förläggs som princip på trottoarer längs med gatorna.

Möbleringszoner för belysningsstolpar, skyltar och dylikt anordnas med syfte att skapa en rationell och tydlig gestaltning. Möjlighet att köra runt kvarteren bidrar till det stadsmässiga uttrycket.



Alléträd

Längsgående parkering

Möbleringszoner

situationsplan 1:1500



vy från Margretelundsvägen

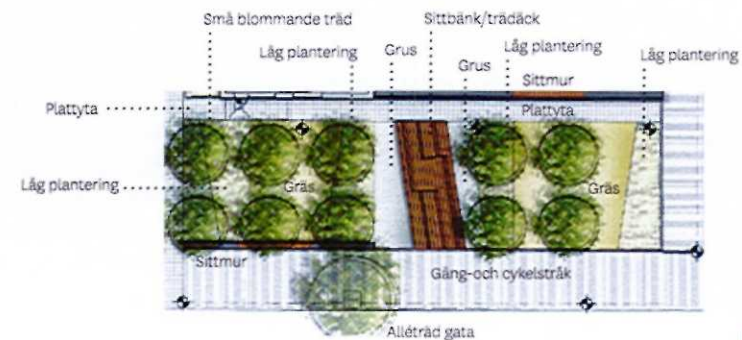


murdetalj

Utformning av Entréparken

Entréparken erbjuder en skyddad och lite lungnare vistelse både för boende i den nya bostadsbyggnaden och förbipasserande längs Margretelundsvägen och skolelever. Den blir ett dekorativt inslag i gatubilden som annonserar badet och Söraskolan där det ligger, alldeles intill huvudentréstråket in mot skolan.

Entréparken blir en allmän yta som utformas likt den entréplats som ligger mellan badet och Söraskolans högstadiesedel. Under ett krontak av små blommande träd, varvas ytor som gräsmatta för picknick och solbadande, med planteringar av marktäckande buskar och perenner. Här finns även stenmjölsytor för t.ex. boule, ett trädäck som uppehållsyta och andra sittplatser.



Entréparken





vy från norr

Entrétorget



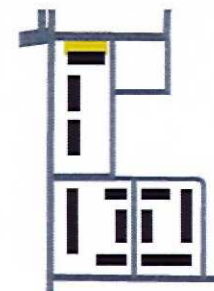
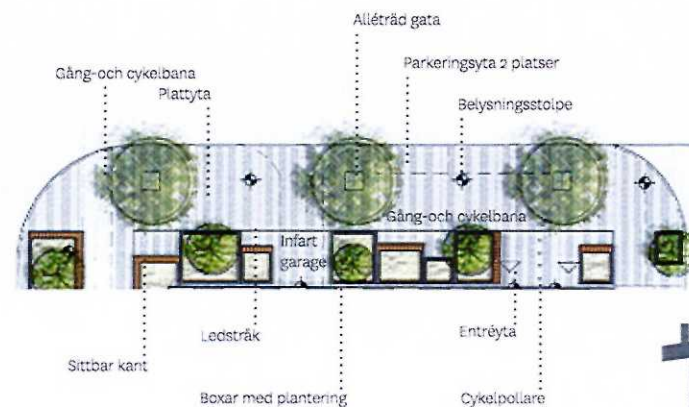
boxdetalj

Utformning av Entrétorget

Den lilla platsen mot bensinstationen skiljer sig i uttryck från den i övrigt mer nertonade och rent funktionsbetonade gatubilden. Den tittar fram mellan gatuträden som ett utropstecken och annonserar både den nya bostadsbebyggelsen och Söraskolan. Platsen ges ett urbant uttryck med ordnade planteringar av marktäckande buskar och perenner i stora permanenta planteringslådor.

Platsen får ett enhetligt golv lika den identitetsskapande matta som leder fram till Söraskolan i övriga delar av området.

I de upphöjda planteringarna växer små flerstammiga och på våren blommande buskträd.



Omkringliggande mark

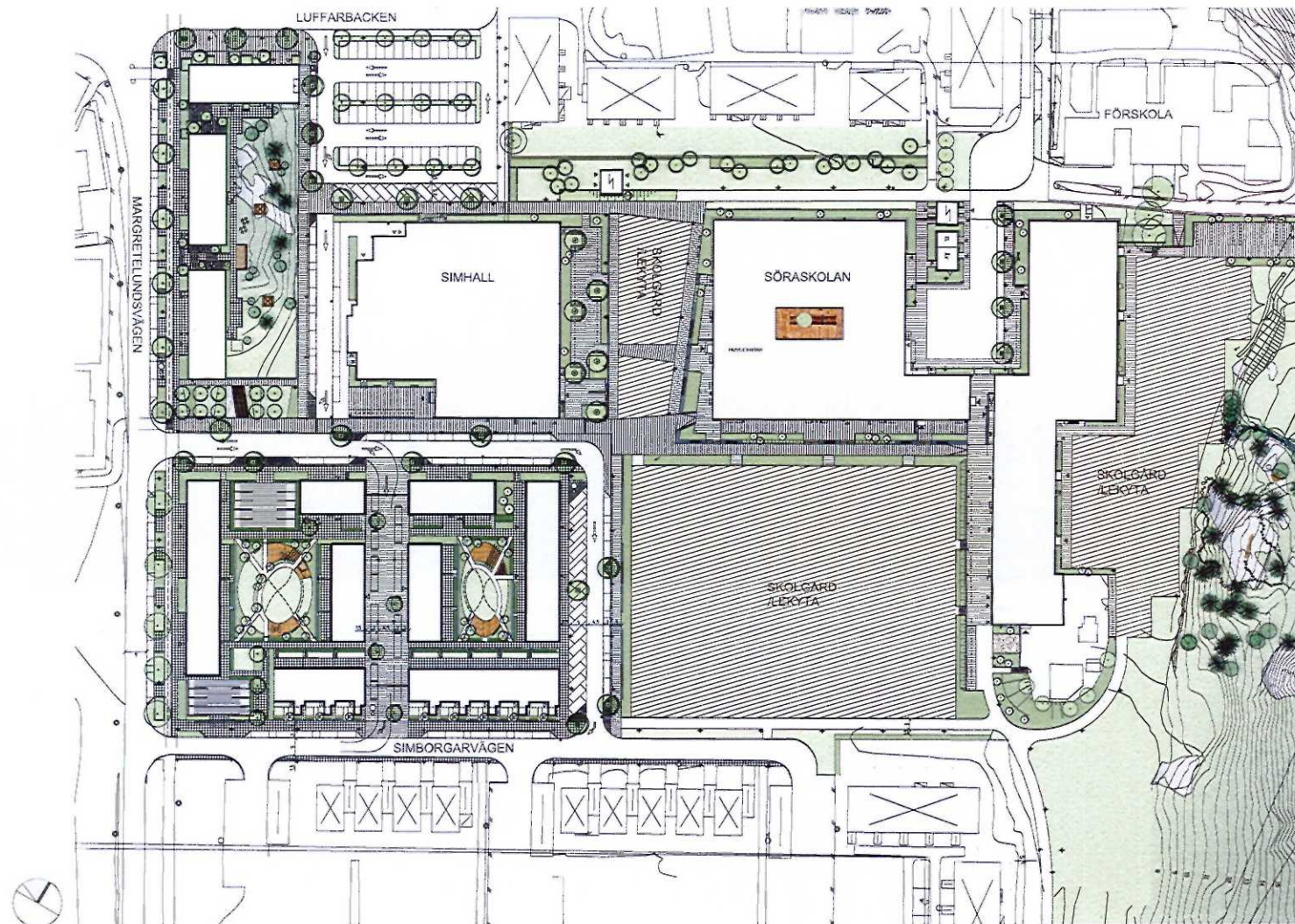
Söraskolan och simhall

Bostadskvarteren gränsar mot en befintlig simhall med tillhörande entrétytor och Söraskolan som är under upprustning. De nya entréplatserna till Simhallen och Söraskolans gård ges en ny föreslagen gestaltning enligt illustrationen till höger.

Den nya angöringsgatan som omgärdar de södra bostadskvarteren kommer att samnyttjas med skolans verksamhet och är avsedd att bli en ny entré till Söraskolan.



För att göra Söraskolan mer synlig föreslås en bredare gång- och cykelväg mot Simhallen med en identitetsskapande markbeläggning. Denna avgränsas med sittmurar med skolans namn och infälld belysning för bättre orientering även efter mörkrets infall. Alléträd markerar den nya gatan, och på ytan framför Simhallens entré bort mot Margeretelundsvägen föreslås en ny entrépark som annonserar området.

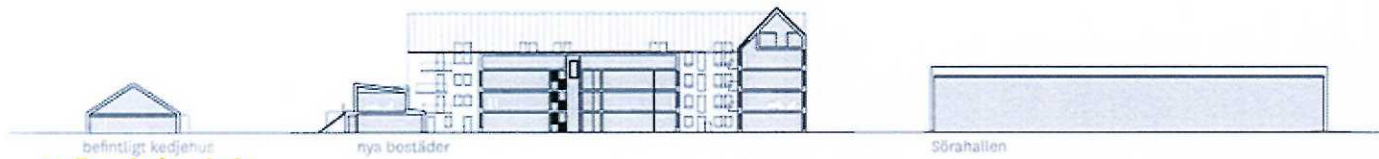


Omkringliggande kvarter

BERGA 6:406



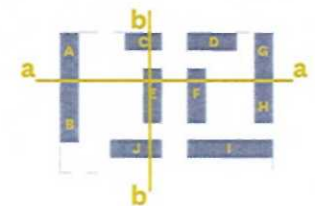
Längdsektion a-a



Tvärsektion b-b



Längdfasad längst Simborgarvägen

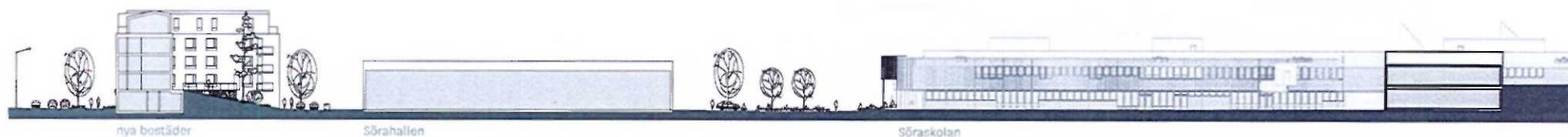


Omkringliggande kvarter

norra kvarteret



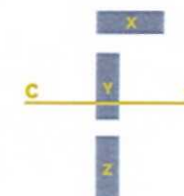
Längdfasad längst Margretelundsvägen



Tvärsektion c-c



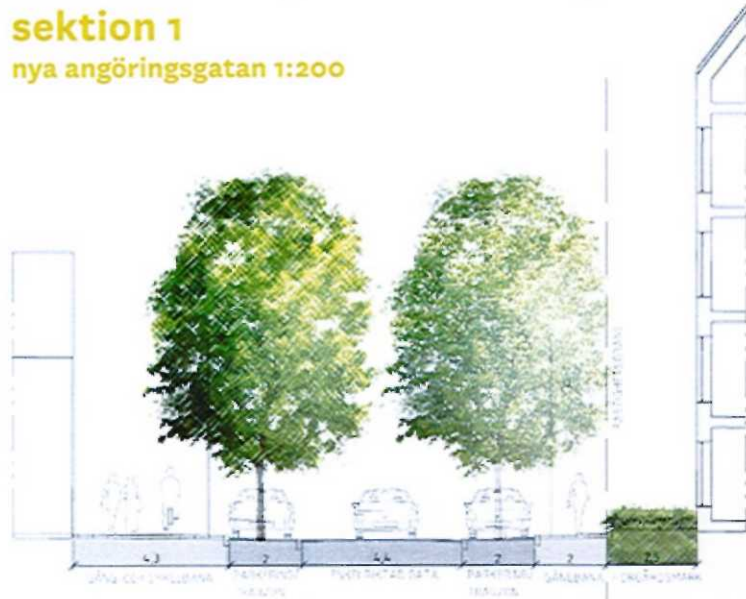
Bilder på omkringliggande bebyggelse



Utformning allmänna gator

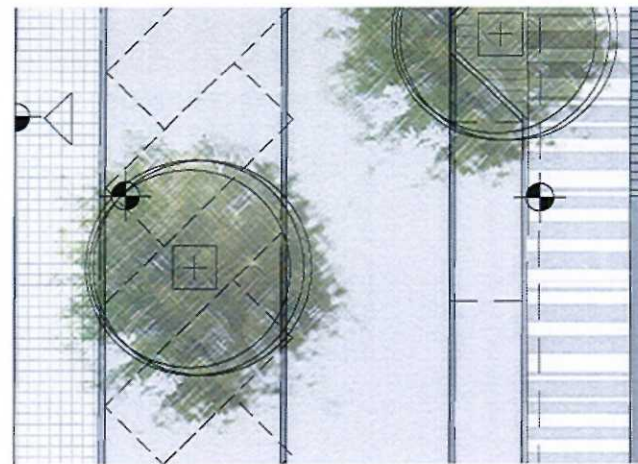
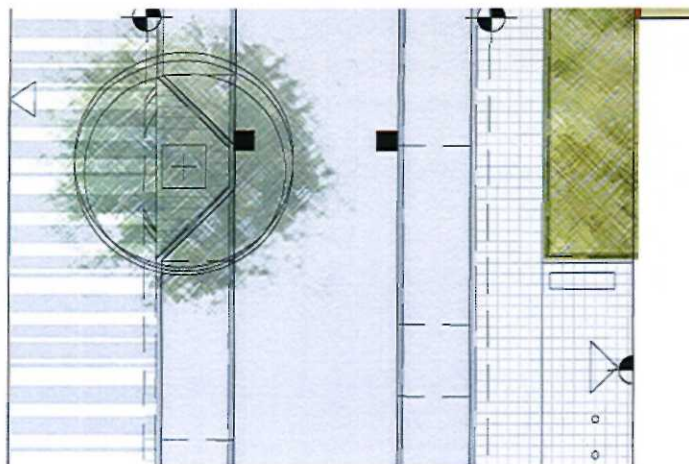
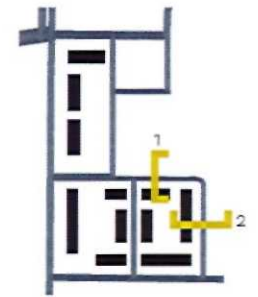
sektion 1

nya angöringsgatan 1:200



sektion 2

nya angöringsgatan 1:200

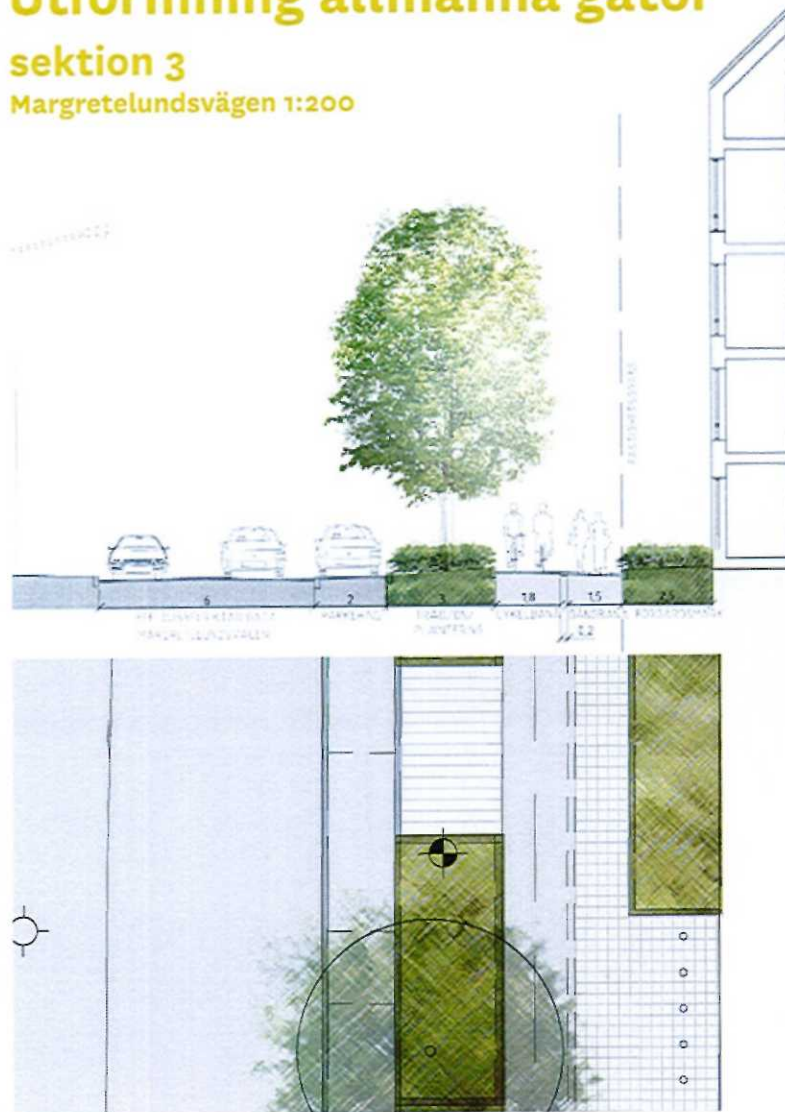


Bred gång- och cykelbana till skolan:
Betongplattor med identitets-
skapande mönster

Utformning allmänna gator

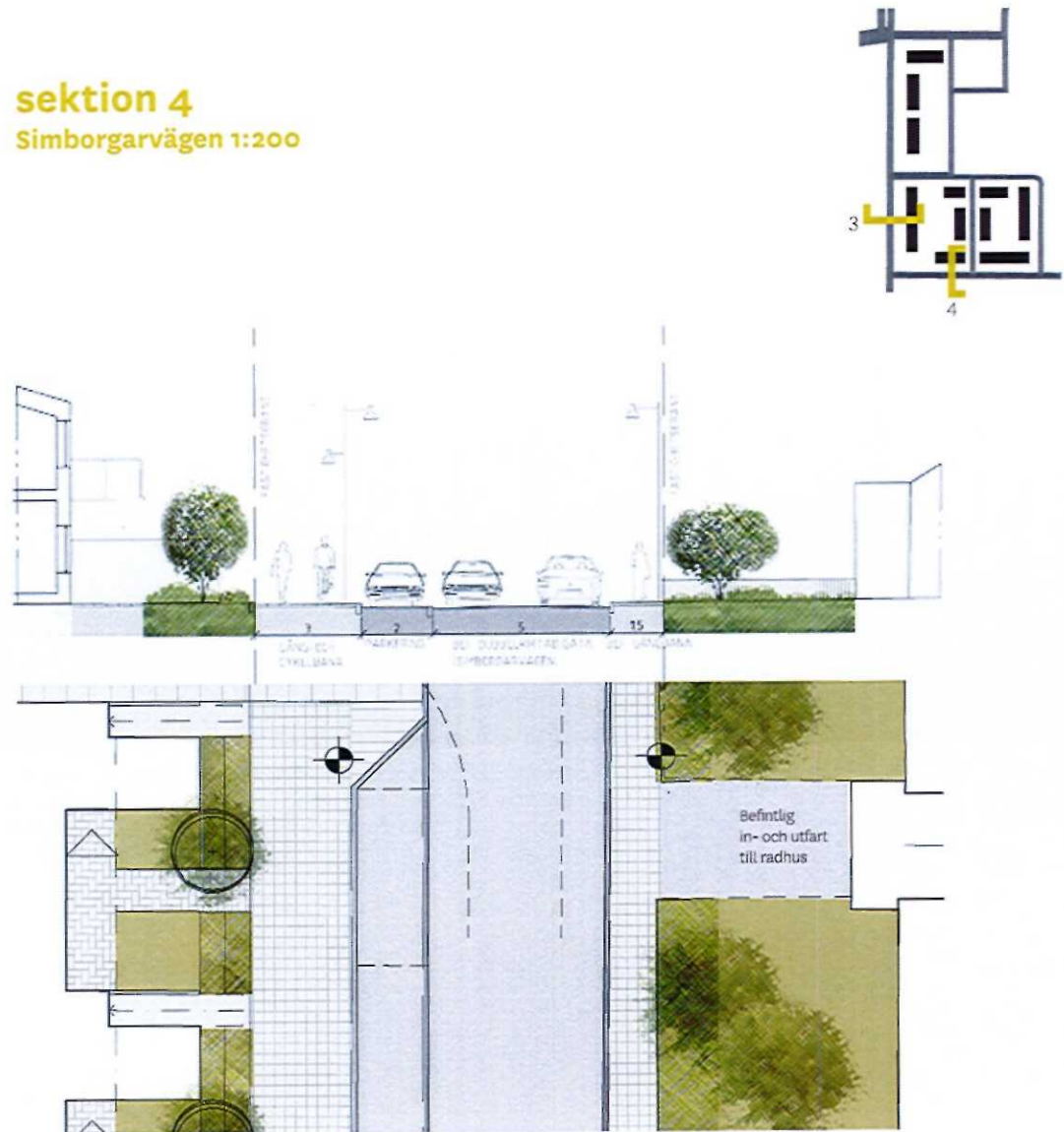
sektion 3

Margretelundsvägen 1:200



sektion 4

Simborgarvägen 1:200



Kvartersgata

Gatan mellan de två södra bostadskvarteren utformas likt en upphöjd torgyta med ytskikt av betong och natursten, utan kantstöd och med mindre gatuträd.

Träd planteras i skelettjord och förses med jorcankare.

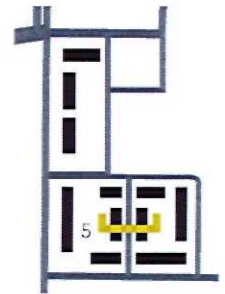
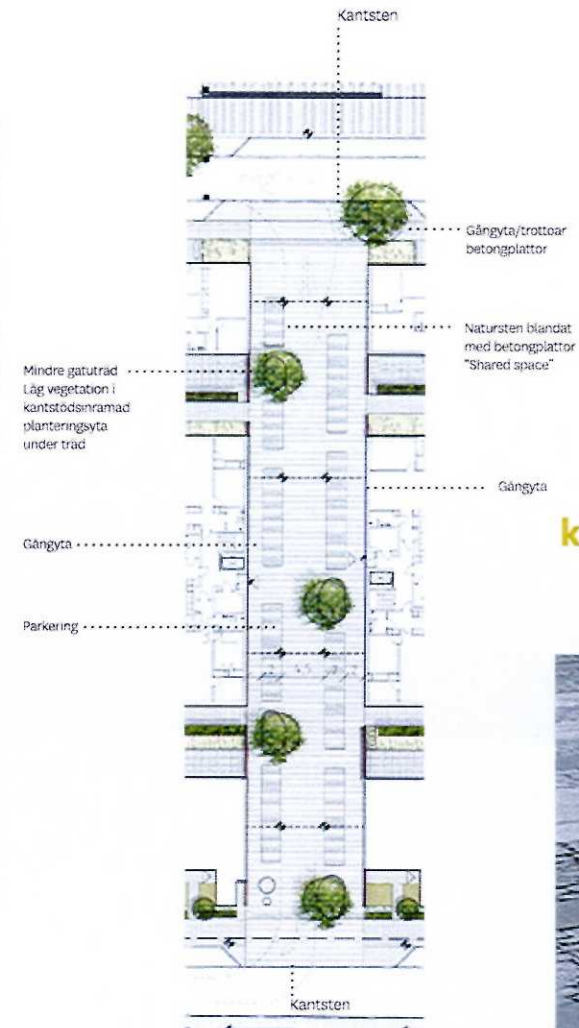
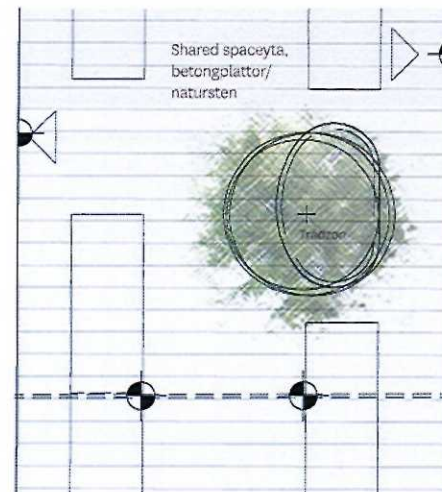
Längsgående parkering på bägge sidor av ytan utformad som "shared space". Parkeringen markeras i beläggningen med avvikande plattbeläggning.

"Shared Space" – en delad gång-, kör-, och cykelbana i mitten av gatan med ett sammanhängande golv av natursten/betongsten utan kantstöd i samma nivå. Gångyta finns längs med fasaderna.

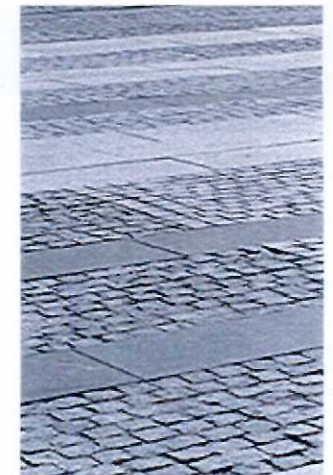
Kantstöd markerar när man kör upp på ytan från angöringsgatan och ner igen på Simborgarvägen.

Linspänd belysning som fästs i fasad föreslås.

sektion 5 kvartersgatan 1:200



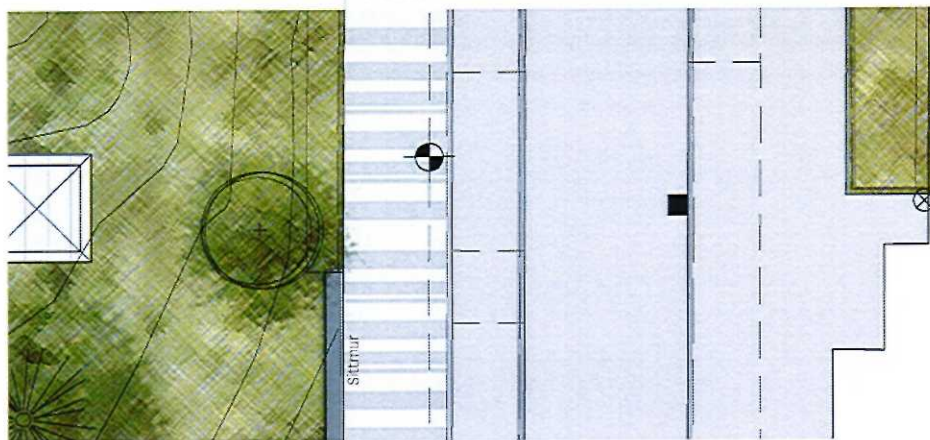
kvartersgata torglik yta



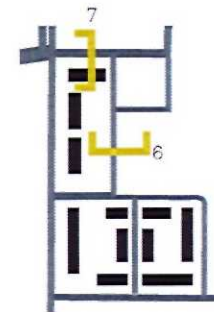
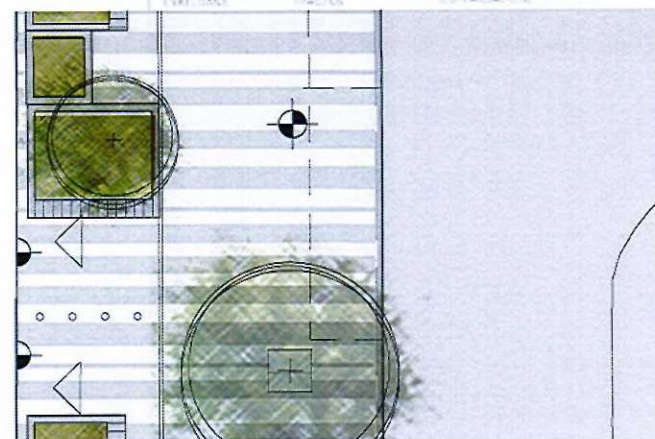
Exempel på föreslagen markbehandling

Utformning allmänna gator

sektion 6
Simhallsgatan 1:200



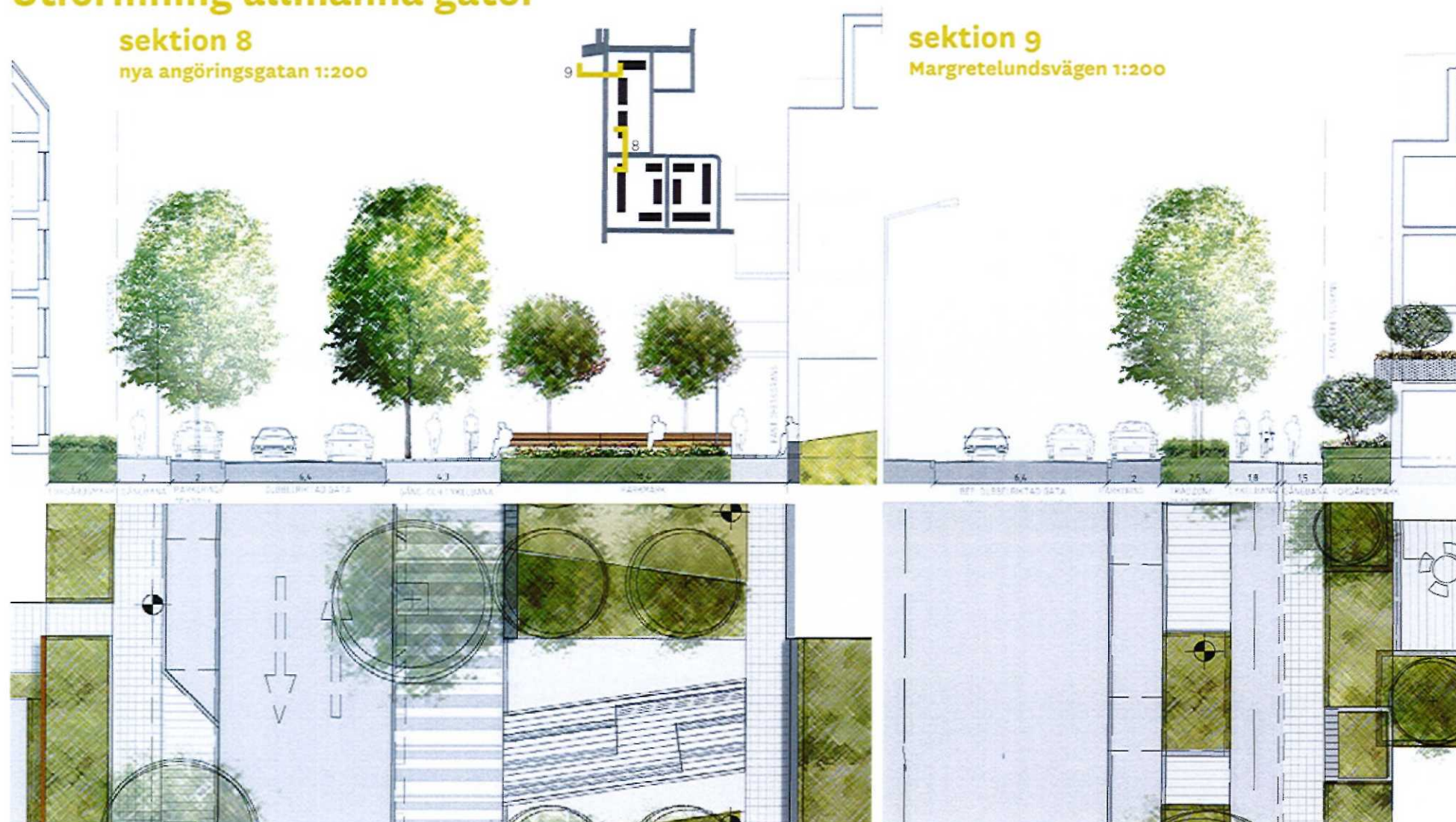
sektion 7
Luffarbacken 1:200



Utformning allmänna gator

sektion 8
nya angöringsgatan 1:200

sektion 9
Margretelundsvägen 1:200

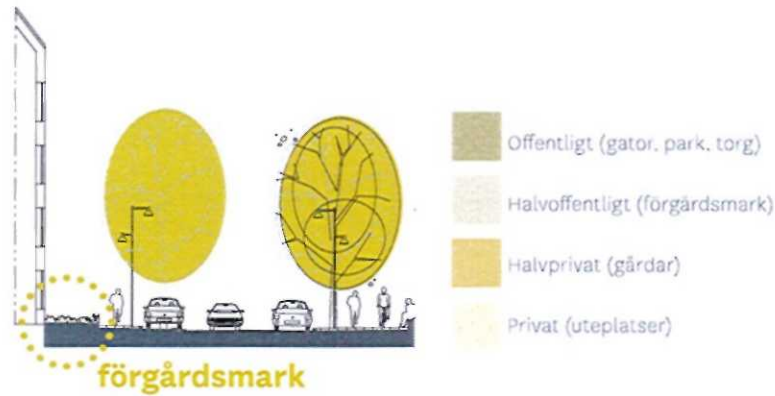


Indelning av kvartersytor

Kvarteren är indelade i olika zoner där gatan utgör den offentliga zonen och mötet med de omkringliggande kvarteren. Här hålls en neutral och sammanhållen färgskala. Indelning mellan möbleringszoner, parkering, gång- och cykelstråk ska vara rationell och tydlig.

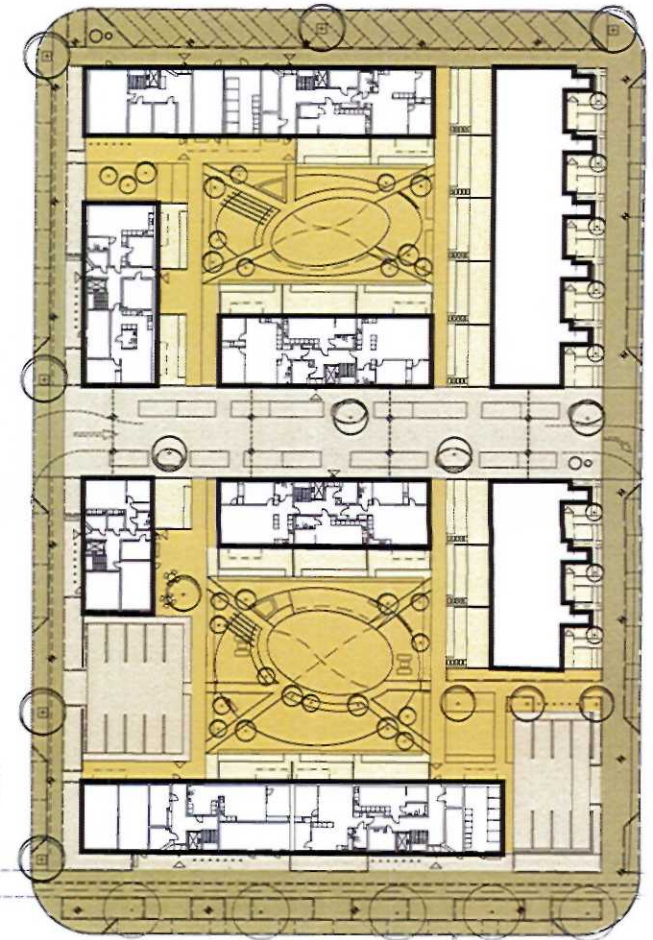
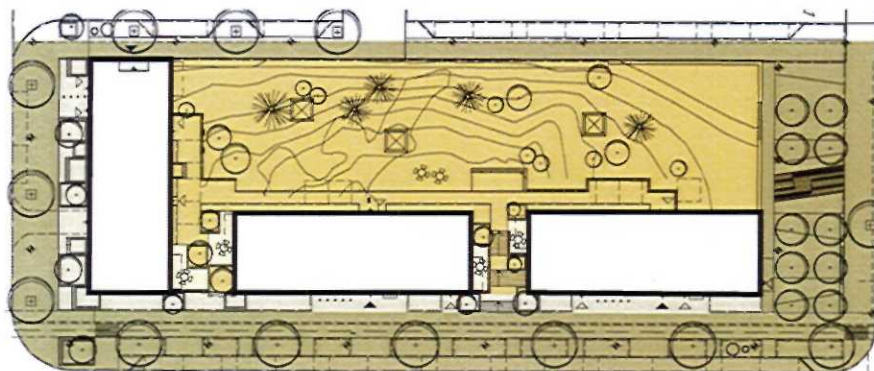
Närmast de nya bostäderna anordnas förgårdsmark där funktioner såsom tillgängliga sittytter, cykelparkeringar och låga vegetationsytor ryms. Detta kan ses som en halvprivat zon för de boende – en buffertzon mellan gatan och bostäderna.

Gårdarna utgör den halvprivata zonen och närmast bostäderna återfinns i vissa delar en helt privat zon för uteplatser.



Indelning av kvartersytor

offentligt - halvoffentligt - halvprivat - privat



Solstudie

Solförhållanden

Solstudien består av renderingar av en 3D-modell. Studien visar solförhållandena vid tidpunkten för vårdagjämning, under högsommaren samt på sensommaren. Tider för studien är morgonsol, sol mitt på dagen samt eftermiddags- eller kvällsol, beroende på årstid.

Solstudien är baserad på den föreslagna bebyggelsen. De nya kvarteren får solbelysta gårdar och de föreslagna byggnadskropparna får sol på samtliga fasader någon del av dagen under den största delen av året.

Genom att vända kvarterets högre delar mot norr, och trappa ned bebyggelsen mot söder, tillskapas goda solförhållanden, både för tillkommande och befintlig bebyggelse.

Den nya bebyggelsen påverkar den befintliga bostadsbebyggelsen relativt lite med avseende på skuggor. Den befintliga bebyggelsen längs Simborgarvägen skuggas efter klockan 20.00 på kvällen på högsommaren (21 juni). På uteplatserna börjar skuggor falla in efter 19.30. På sensommaren, i slutet av augusti (21 augusti), är skuggorna längre, då skuggas de flesta hus efter 19.00 och skuggor börjar falla in på de flesta av uteplatserna efter 18.30. I mars skuggas husen efter klockan 17.00.



21 mars 09:00



21 mars 12:00



21 mars 17:00



21 juni 09:00



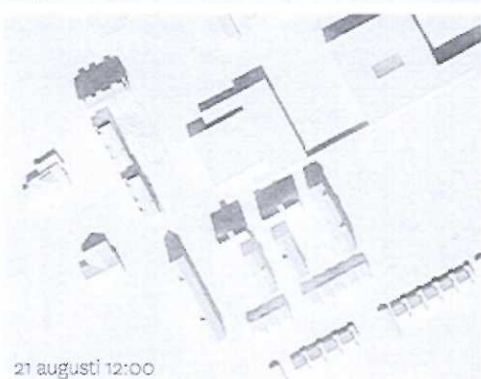
21 juni 12:00



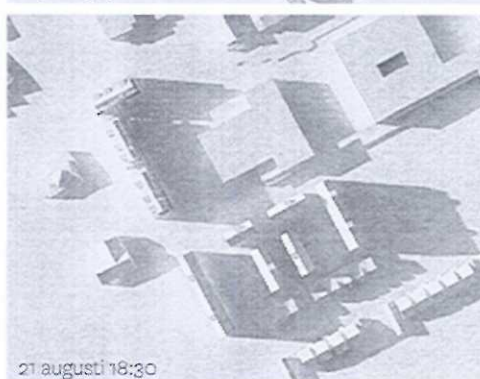
21 juni 19:30



21 augusti 09:00



21 augusti 12:00



21 augusti 18:30



Gestaltning

Bebyggelse - södra kvarteren

Bebyggelsen ges en gedigen och solid karaktär i material och form med en tydlig stadsmässig struktur.

Gatuhuset uppförs i fyra våningar, samt inredd vind, medan gårdshuset blir tre våningar samt inredd vind. Rumshöjden är 2.6 m.

Lägenhetsförråd och teknikutrymmen lokaliseras i huvudsak till vindarna. I några fall kan vindar också inredas till bostäder. All boendeservice placeras i entréväningarna där den enkelt nås av de boende, från det egna trapphuset, eller från gården. Entréväningarna på gårdshuset inreds med bostäder.

Alla lägenheter med 2 rok eller större får balkong, alternativt uteplats på mark. 1 rok ges en fransk balkong alternativt uteplats på mark. Alla balkonger/uteplatser orienteras mot gårdarna.

Den resliga yttre fasaden i kvarteren ges en högre takfot med ett takfall med 44° lutning, medan gårdarnas fasad får en lägre takfot med en taklutning på 46°. Nocken är asymmetriskt placerad med förskjutning mot gatan.

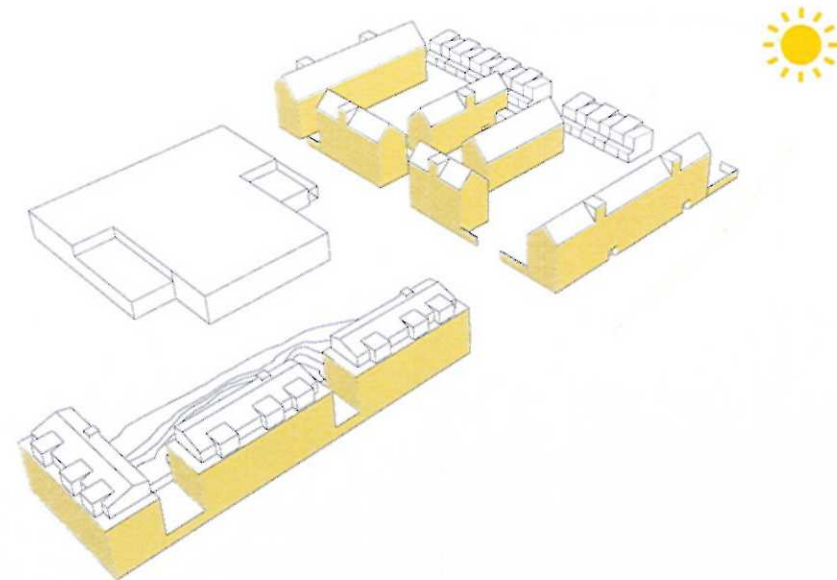
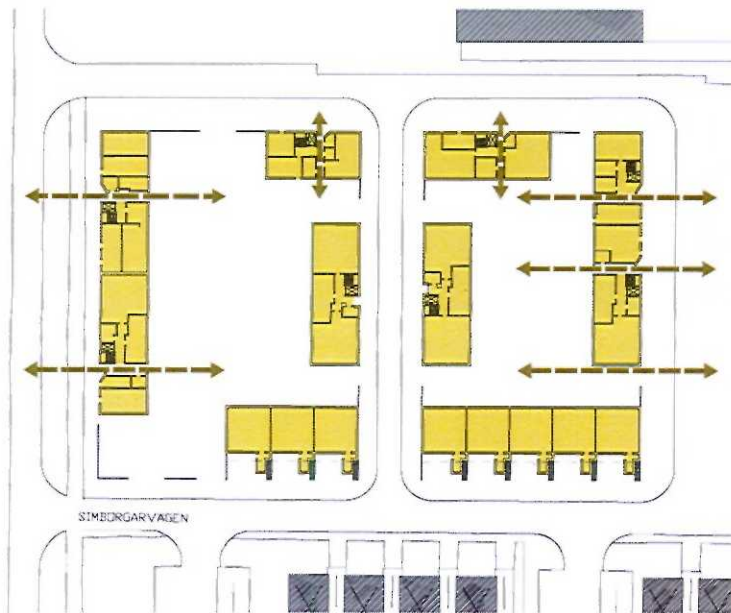
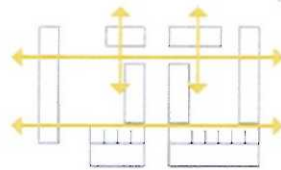
Fönstren är utformade som hål i mur och är placerade med ett indrag för att accentuera murverket, skydda fönstren och ge visst skydd mot solinstrålning.



Kvartersutformning

Koppling mellan in- och utsida

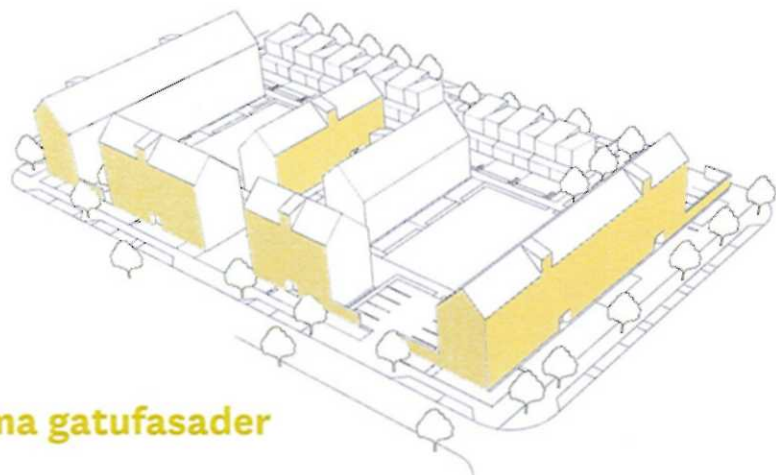
Inom kvarteret skapas siktlinjer genom husen, och i vissa fall finns sikt samband mellan gårdarna. Från entréerna ser man gårdarna genom husen, och från Margretelundsvägen uppstår sikt samband över båda gårdarna.



Väderstreck

Bebyggelsen orienteras efter väderstrecken genom att de lägre huskropparna placeras i söder och de högre i norr. Balkonger och uteplatser vänds mot solen och lägenheternas planlösningar orienteras efter väderstrecken.

Kvartersutformning

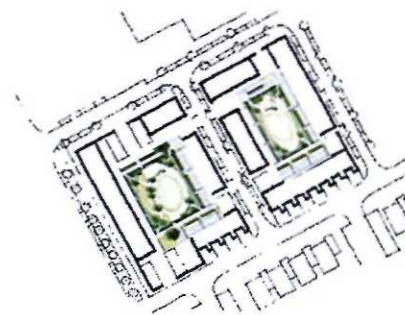


strama gatufasader

Gatufasader

Bebyggelsen ges ett tydligt sammanhållet uttryck mot gatan och utsidan av kvarteren. Fasaderna mot utsidan ska signalera att bostadshusen är vända med framsida utåt, och gestaltas med generösa entréer med en stadsmässig utformning. De asymmetriska takens högre takfot vänds mot gata och den lägre mot gården.

Mot gatan finns endast ett mindre antal bostäder i entréplan. Lägenheter mot gata i bottenvåningen är genomgående. I övrigt utgörs entréplanet av gemensamma utrymmen där till exempel tvättstugorna placeras mot gata i hörnlägen för att tillföra liv och rörelse till gatumiljön.

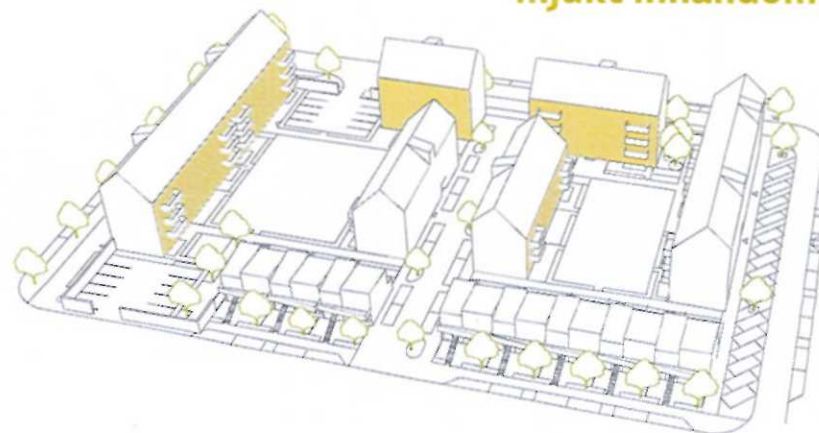


Gårdsfasader

Mot gårdarna uppvisar husen ett mjukare formspråk med korgliknande balkongfronter samt med uteplatser i entréplan och fasader med fler fönster än mot gata. Fler fönster, uteplatser, balkonger och en lägre takfot mot gårdarna skapar, tillsammans med den lummiga gröna gårdsytan, en mjuk och ombonad miljö.

Balkongerna föreslås få en gestaltning som gör att de upplevs som insynsskyddade och ombonade korgar.

mjukt innandöme



Gatufasad mot Margretelundsvägen



Gatufasad mot kvartersgatan



Gårdsfasad huset vid Margretelundsvägen



Gårdsfasad hus vid kvartersgata

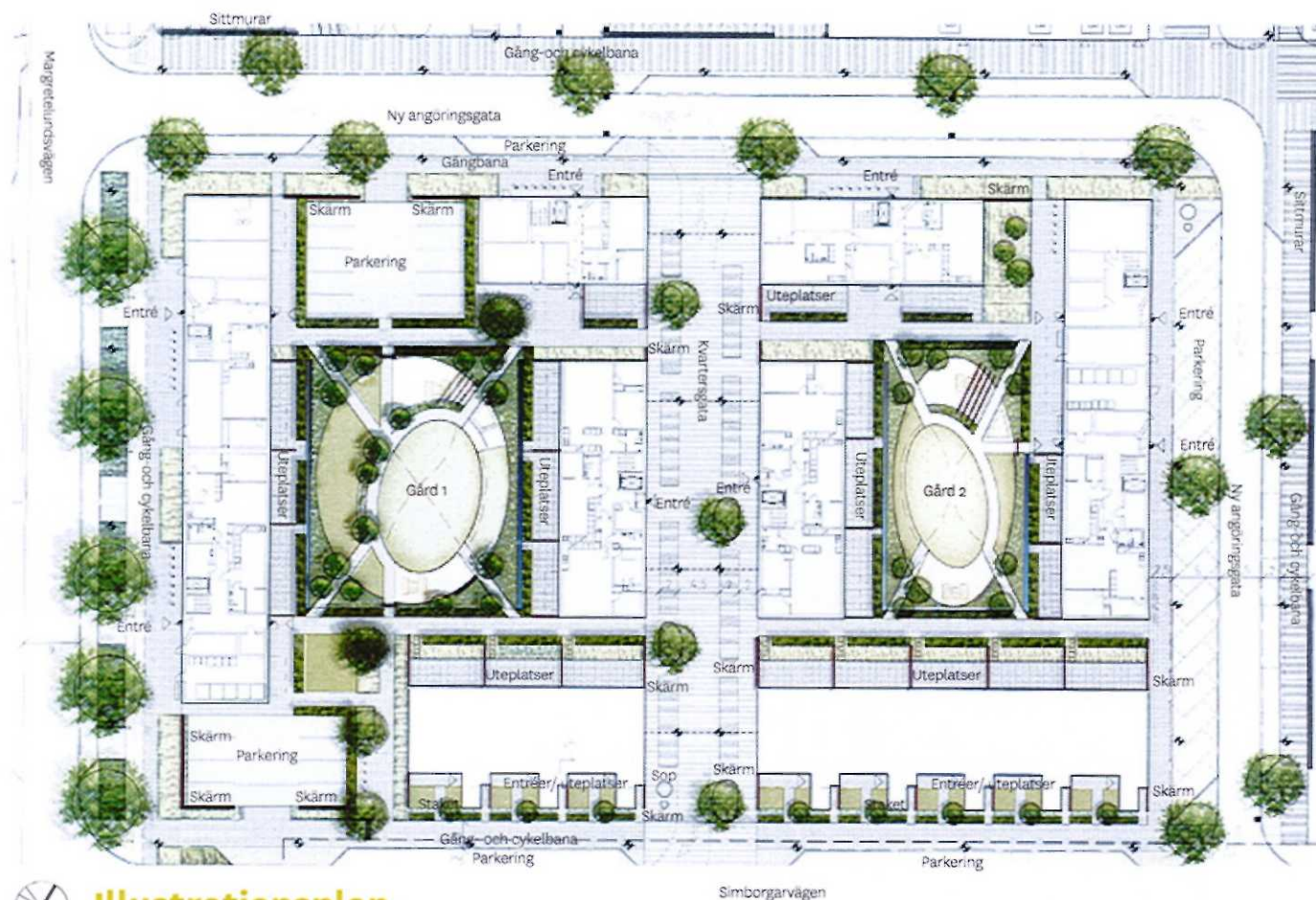
Kvartersmark

Utformning av kvartersytor

Mot gatan hålls som princip en sluten gräns med fasader och skärmar, medan gränser på gårdarna utgörs av luckra halvgenomsiktliga häckar.

Uteplatser till bostäderna inramas av skärmar och klippta häckar med smitvägar ut på de gröna gårdarna.

Mellan kvarteren skär en kvartersgata. Denna utformas som en torglik yta och utgör en viktig länk mellan de två bostadsgårdarna. Mot denna gata finns två huvudentréer och parkeringar för de boende.



Illustrationsplan
1:500

Bostäder



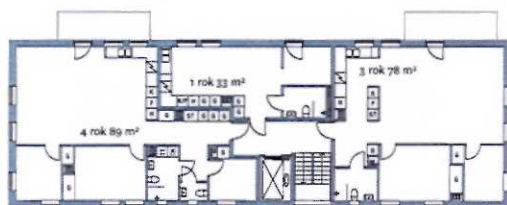
Tvåplanshus vid Simborgarvägen

Den lägre bebyggelsen mot Simborgarvägen föreslås utföras i två plan där den undre våningen utgörs av en trerummare och den övre av en tvårummare. Lägenheterna är genomgående vilket ger både goda ljusförhållanden och möjlighet till avskildhet. Varje lägenhet får en individuell entré och det övre planet ges varierade rumshöjder.

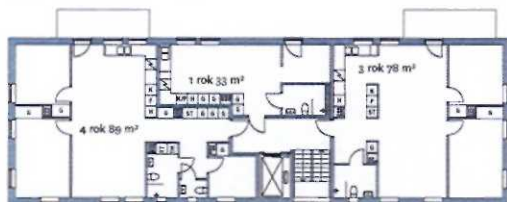
Detta ger bebyggelsen en nedbruten och småskalig karaktär som relaterar till motstående kedjehusbebyggelse som utgörs av upprutna volymer med entréer mot gatan.



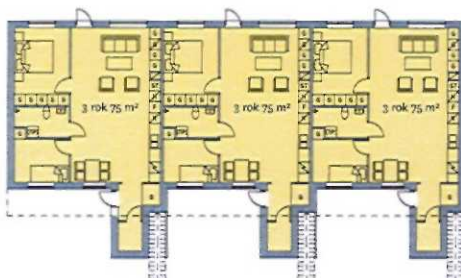
Kärna lika i hus A/B, E/F, H



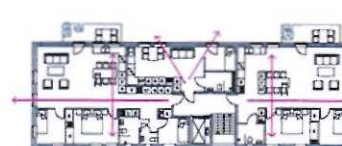
Typplan hus E, F och H 1:400



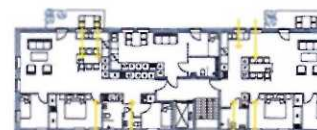
Typplan typ tyst sida hus A och B 1:400



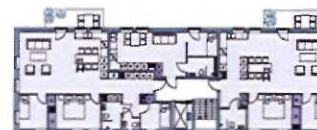
Typplan hus I och J, plan 1 1:400



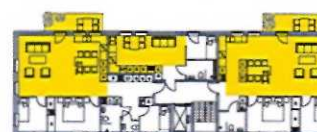
Siktaxlar



Siktlinjer/siktsamband

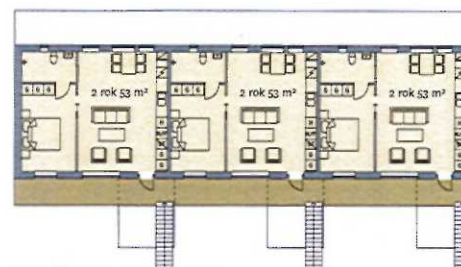


Organisation



Gemensamma ytor

konceptdiagram



Typplan hus I och J, plan 2 1:400

Gestaltungsprinciper nya bostäder

Bostäderna är i mångt och mycket formgivna inifrån och ut, med en strävan efter siktlinjer mot omgivningen från bostädernas entréer. Fönster och dörrar placeras så att kontakten med utsidan förstärks och siktlinjer inom bostaden uppstår.

Alla lägenheter ska upplevas som ljusa och generösa samtidigt som de är yteffektiva.

Med smala huskroppar och med höga resliga fönster släpps dagsljuset långt in i lägenheterna.

Gestaltningen är utformad så att man inte direkt kan avläsa vad det är för rum innanför fönstren utan att för den skull anonymisera bostaden. Uttrycket bygger på en tydlig och lite stram yttre gestaltning med ett mjukare formspråk med balkonger inåt gårdarna. Utformningen ger tidlösa hus av kvalitet, som samtidigt tydligt signalerar att de är av sin tid.

Två typer av lägenhetslösningar finns i den högre bebyggelsen, den ena med tyst sida mot gården, den andra med kök och vardagsrum mot gården. Båda typer har samma fasaduttryck. Detta för att skapa ett sammanhållet kvarter avseende gestaltning, karaktär och färgskala.

Fasadernas utformning skänker stadga och stabilitet till bebyggelsen med sin okomplicerade och gedigna gestaltning. Tegel ger en vacker, levande och varierad yta med en materialitet och känsla av kvalitet som förutom att det åldras vackert, också är underhållsritt.

Material

Södra kvarteren

Material

En sammanhållen ljus, lugn och varm färgskala präglar bebyggelsen. Få och omsorgsfullt utvalda material används på fasader och tak samt i entréer, på fönster och balkonger.



Säckskurat



Tegelmäster/Petersen D72



Tegelmäster/Petersen D71



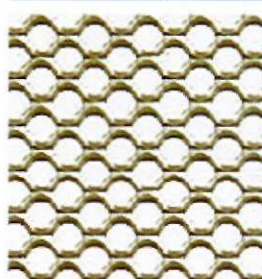
Tegelmäster/Petersen D36
Kontrasttegel på tvåplanshusen



Entrépartier
dörrar



RAL 7030
Fönster, tak
och
plåtdetaljer



Plattvalsad
sträckmetall
Balkongfronter



RAL 1036



Bärnstensfärgat
screentryckt glas
med rottingmotiv
alt. balkongfronter



Träpanel i entréer

Färgsättning

Inom bebyggelsen föreslås en variation av tegelnyanser och fogfärger i ljusa sandtoner. Några hus kan vara säckskurade. I diagrammen intill visas exempel på färgsättning.

Exempel 1:

Sammanhållen färgskala mot kvarterets utsida, säckskurade gårdshus.

Exempel 2:

Något större variation mot kvarterets utsida, säckskurade gårdshus.

Tvåplanshusen föreslås få volymer med varierade tegelnyanser för att bryta ner skalan.



Sörahallen

Petersen D71

Fasad mot gata alternativ färgsättning

Färg/uttryck

södra kvarteren

Tegel

Tegel kan ha många olika uttryck. Beroende på kulör, och blandningar av sten, kan resultatet se väldigt olika ut. Därtill påverkas det slutgiltiga resultatet i hög grad av fogfärg och förband. Teglet ger ett varierat och levande uttryck och kan med fördel användas på en större yta.

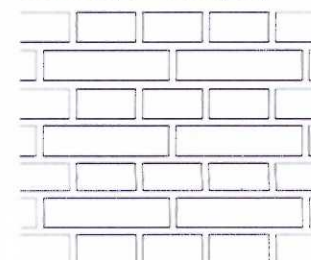
Den föreslagna bebyggelsen är tänkt att uppföras i en ljus färgskala, med ljus, tryckt fog och med tegel i blockförband eller i vilt förband. Några hus kan även ges en ljus säckskurning på tegelytan.



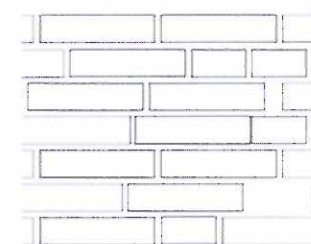
Samma tegel - olika fogfärg



Samma tegel - olika fogfärg



Blockförband



Vilt förband

Typfasader

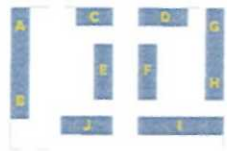


fasad mot gata skala 1:300



fasad mot gård skala 1:300

Fasader mot gata



fasad mot sydväst hus a och b, skala 1:500

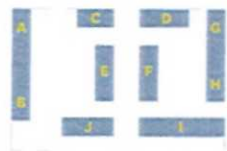


fasader mot nordost hus g och h, skala 1:500



fasader mot nordväst hus a,c,d och g, skala 1:500

Fasader mot gård



fasad mot gård och nordost hus a och b, skala 1:500



fasad mot nordost och kvartersgata hus e, skala 1:500



fasader mot gård och sydost hus c och d, skala 1:500

Fasader tvåplanshus mot gata och gård



fasad mot gata och sydost hus i och j, skala 1:500



fasad mot gård och nordväst hus i och j, skala 1:500



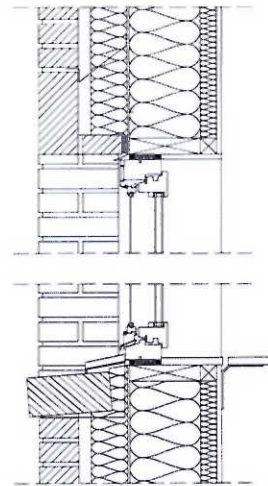
Illustration, vy från Margretelundsvägen in på Simborgarvägen



Illustration, vy över 2-planshusen längs Simborgarvägen mot Margretelundsvägen



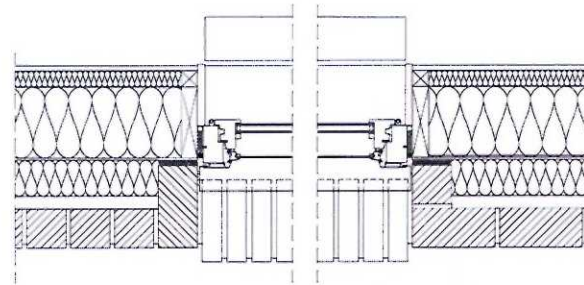
fönster



Vertikalsnitt genom fönster skala 1:20

Detaljer

Österåkers kommun



Horizontalsnitt genom fönster skala 1:20



Stående tegel

Fönsterbleck i tegel

Fönster

Få fönstertyper föreslås. Fönstren ges en generös och omhändertagen detaljering. Ovan fönster placeras tegel på högkant, eller med stående koppor, alternativt en ljus betongöverliggare.

Fönstren placeras motsvarande en löpsidas bredd in i fasadlivet vilket ger ett gediget uttryck, där teglet upfattas som ett stadigt fasadmaterial snarare än som en tunn skärm.

Under fönstren placeras fönsterbleck av tegel för att leda bort vatten och samtidigt tillkapa ytterligare materialitet och detaljering.



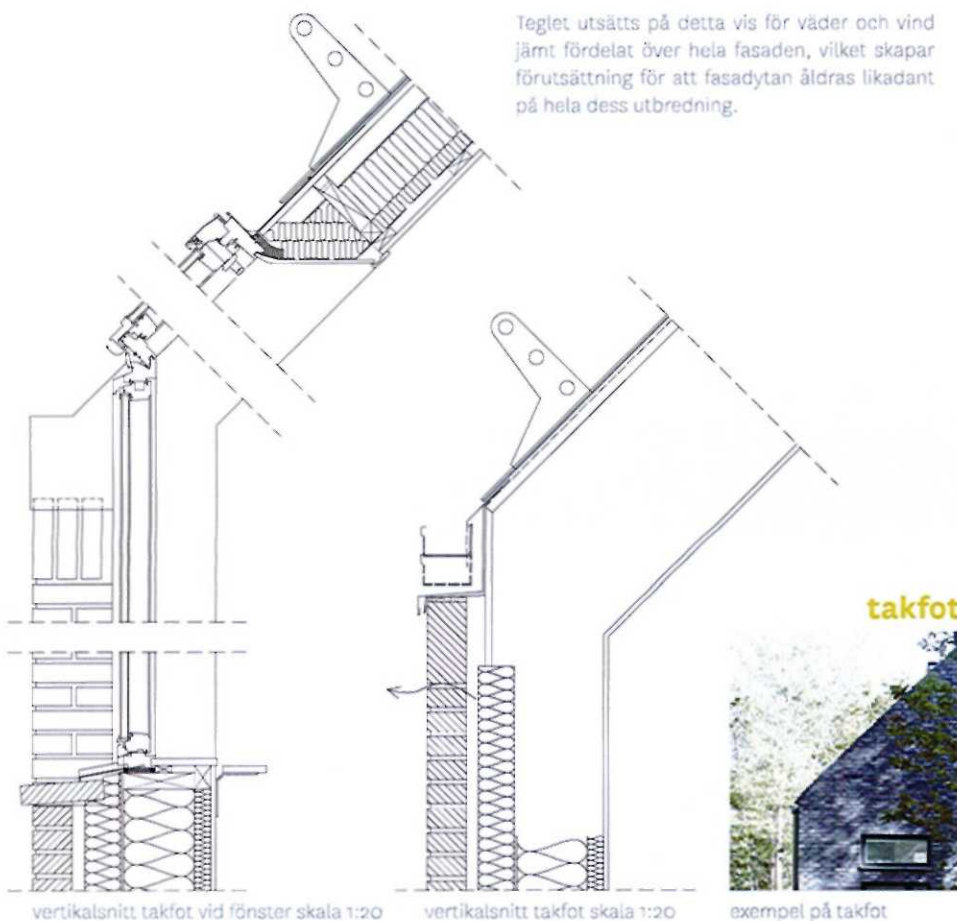
Fönster placeras en bit in i fasadlivet

Detaljer

Takfot

Bebyggelsen föreslås få en enkel och nätt takfot med en omsorgsfull detaljering. Taket ges inget utsprång för att skapa ett modernt uttryck som rimmar väl med bebyggelsens nätta proportioner med smala och enkla huskroppar.

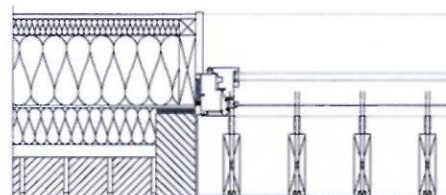
Teglet utsätts på detta vis för väder och vind jämt fördelat över hela fasaden, vilket skapar förutsättning för att fasadytan åldras likadant på hela dess utbredning.



Trapphus

Alla trapphus är placerade så att de är dagsljusbelysta. Det ger möjlighet att arbeta med en gestaltning i fasad som betonar dessa gemensamma utrymmen.

Föreslagen utformning är ett hålmönster av tegel, eller ett träraster av värmebehandlat trä som placeras i liv med teglet.

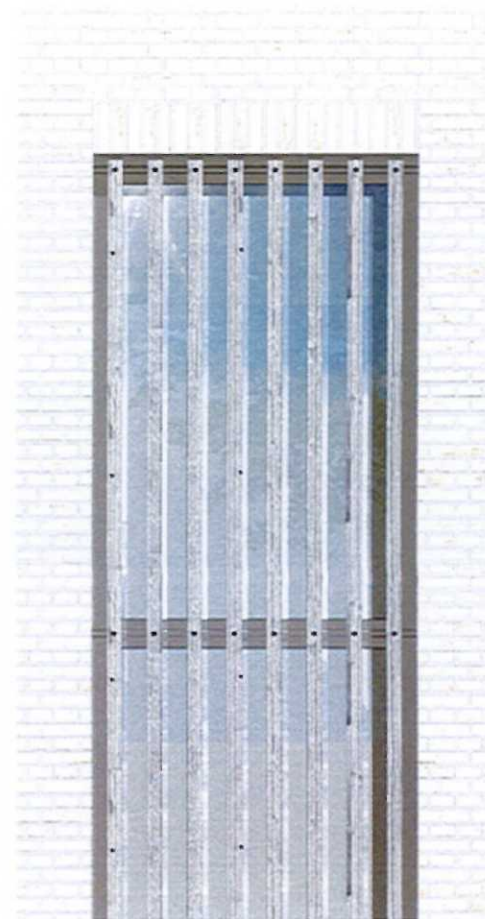


Horisontalsnitt trapphus skala 1:20

trapphusmotiv



Träraster



Träraster i fasad



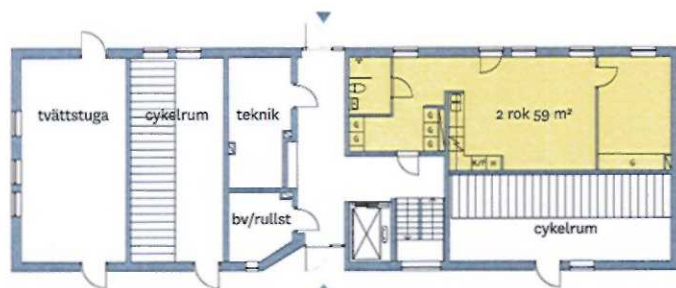
Trä i entré

Tegel med rundad form

Välkomnande entréer

Vid alla gatuentréer viker teglet in i huset i en generös och välkomnande rörelse, vilket leder de boende och besökare in i en skyddad entré, och vidare in i huset. Entrén gestaltas med gedigna och trivsamma material. I illustrationen visas en träpanel som klär entréns vägg och tak.

Redan vid entrédörren ser man rakt igenom huset ut på gårdssidan och får en glimt av insidan av kvarteret.



entréväning 1:300

tegel och trä



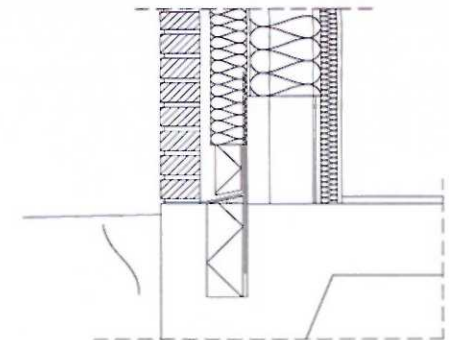
rundat hörn

Detaljer

södra kvarteren

Entréväning

Alla gemensamma utrymmen som tvättstuga, cykelförråd och sophantering är inhysta i bottenvåningen. I anslutning till alla trapphus finns barnvagnsförråd och plats att ladda en rullstol. Vid alla entréer finns även plats för postfack. Till viss del består bottenvåningarna även av bostäder.



Vertikalsnitt genom sockel skala 1:20

sockel

Avskärmning

Staket eller spaljéer, föreslås som avgränsning för att sluta kvarteret där det inte är möjligt att skapa gränser mot gata med byggnader. Ett sådant exempel är där det bildas mellanrum i den föreslagna kvartersstrukturen på grund av ett lednings-stråk som passerar området.

Staketen eller spaljéerna syftar även till att skapa ombonade, skyddade gårdsrum och att rama in de parkeringsytor som finns på gården. Dessutom bidrar avskärmning mot Margreterlundsvägen till att dämpa trafikbuller.

Avskärmade plank eller staket är vanligt förekommande i stadsmiljöer, särskilt i småstäder, där de bidrar till en småskalighet och en dynamik mellan husen längs gatan.

Föreslagen höjd på 1.8 m markerar en tydlig avgränsning av kvarteret och döljer bilarna som står parkerade innanför. Avgränsningarna kan dock utformas så att de till del är genomskinliga och upplösta i sin gestaltning.

Längs Simborgarvägen bildas en avgränsning mot angränsande gång- och cykelväg i form av lägre staket eller spaljéer.

Alla staket och spaljéer kompletteras med generösa planteringar.

Detaljer

avskärmning



Exempel plank med viss genomskiktighet



Förslag på utförande längs ny angröringsgata

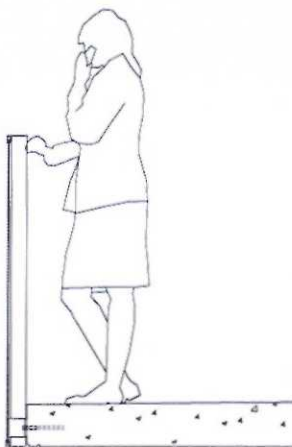
Balkonger och uteplatser

Balkongräcken gestaltas så att de ser ut, och känns som, korgar att kliva ut i. En utformning som för tankarna till korg och rotting eftersträvas. Detta kan gestaltas på flera sätt med till exempel ett rottingflätat stålät, en kedjefront, eller ett screentryckt glas med mönster av flätad rotting i passande färg.

Ett räcke med materialitet och taktila egenskaper är önskvärt. Räcket går förbi balkongplattan så att denna täcks av och balkongen får en bearbetad gestaltning. Räcken ska upplevas täta och insynsskyddade och utgöra en privat plats för de boende.

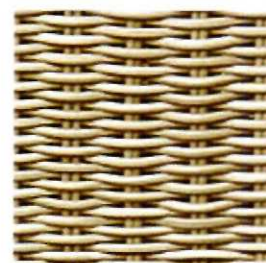
Ett typiskt mått på en balkong är 1,5 x 4 m. På markplan skiljs markterrasserna från varandra med skärmar i samma material som balkongfronterna.

De franska balkongerna har ett klarglasräcke.

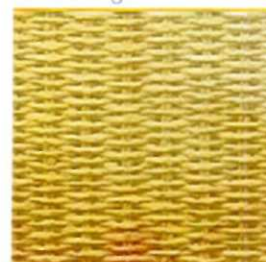


Vertikalsnitt balkongfront skala 1:30

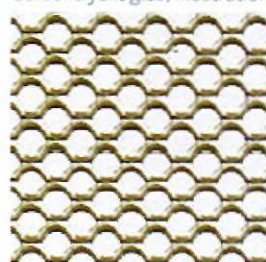
balkonger



Konstrotting



Screentryckt glas, illustration



Plattvalsad sträckmetall



Flätad mesh

Gestaltning

norra kvarteret

Bebyggelse - Norra kvarteret

Det norra kvarteret ges en något avvikande karaktär i förhållande till de södra kvarteren med en färgsättning i delvis mörkare kulörer, och med större glasade ytor och en mer horisontell gestaltning.

Bebyggelsen består av tre huskroppar i tegel i något olika kulörer, där det ljusaste huset ligger närmast de södra kvarteren och det mörkaste närmast Luffarbacken. Husen landar på en låg sockel i avvikande material med en färgsättning ton i ton med respektive fasadkulör.

Mot gata är bebyggelsen i fyra plan med en femte indragen takvåning som gestaltas som en del av taket. Takvåningen och taket utförs i ljus dubbelfalsad plåt med ett asymmetriskt sadeltak. Takkupor mot gata skapar rytm och variation.

Det första bostadsplanet återfinns en våning upp. Lägenhetskomplement, förråd och teknikutrymmen lokaliseras i huvudsak i suterrängvåningen som även till del upptas av ett garage. Suterrängvåningen integreras i fasaden avseende fönsterplacering och material.

De tre huskropparna omfamnar den befintliga naturkullen och skapar en stadsmässig karaktär mot Margretelundsvägen. Kullen och bebyggelsens gröna gårdsrum annonseras mot Margretelundsvägen genom en omsorgsfullt gestaltad trappa upp till gården mellan två av husen.



Kvartersutformning norra kvarteret

Garageplan/suterrängplan

För att kunna bevara den befintliga naturkullen krävs att man minimerar antalet markparkeringsplatser. Därför föreslås ett garage i ett suterrängplan. Nivåskillnaden inom kvarteret ger möjlighet utnyttja delar av entréväningen till ett garage. Garaget integreras i huset och fasaden, och upplevs endast om man går nära huset och kikar in genom fönstren. Fönsteröppningar i garageutrymmet bidrar till ökad trygghet och orienterbarhet.

I suterrängväningen finns även entréer mot gata, all yta för lägenhetskompement och tekniska utrymmen.

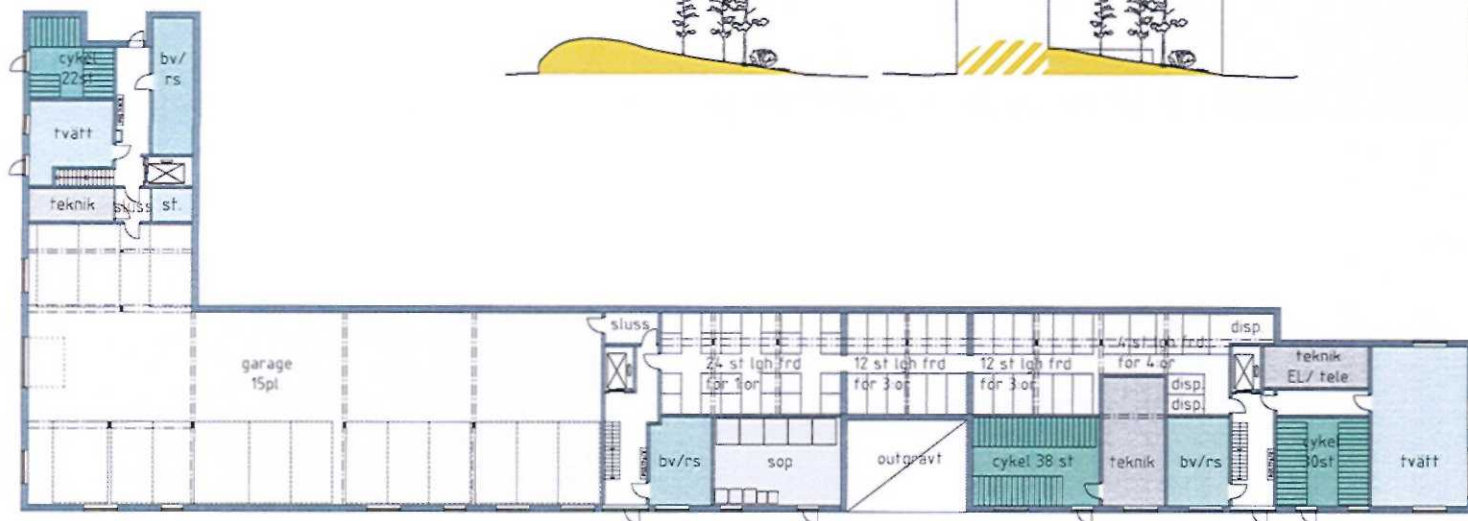
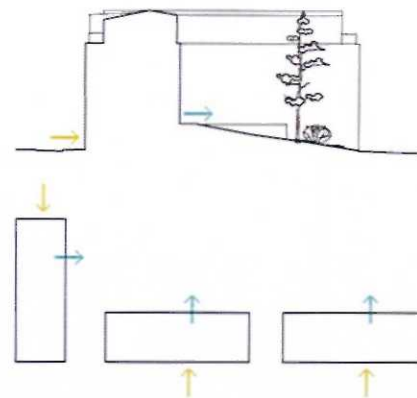
Sektion - bevarandet av kullen

En viktig utgångspunkt för projektet har varit att bevara den naturliga kullen och grönområdet. Byggnaderna placeras i kanterna av den befintliga naturmarken på så sätt att så mycket som möjligt av berg i dagen och värdefull vegetation sparas. Bebyggelsen omfattar kullen och placeras så att nivåskillnaden kan utnyttjas på ett rationellt och funktionellt sätt. Den högre nivån utnyttjas till att skapa ett gårdsrum som, trots att tomten är smal, kan upplevas som avskilt tack vare sitt upphöjda läge. Det första bostadsplanet återfinns en våning upp där lägenheterna har markkontakt mot gården.



Entré/utrymning

För att skapa stadsmässighet föreslås entréer från gatan i husen mot Margretelundsvägen medan huset mot bensinstationen får sin entré från gatan i nordost. Utrymning från alla hus ska kunna ske mot gården. För att klara bullernivåerna måste lägenheterna ha tyst sida och enkel-sidiga lägenheter vara vända mot gården.

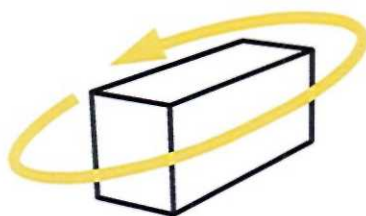


Kvartersutformning norra kvarteret

Mellanrum

Mellan husen, en våning upp från gatan, bildas ytor som blir en del av gården. De utgörs till stor del av uteplatser till lägenheterna. Till det södra mellanrummet lokaliserar en trappa som leder från Margretelundsvägen upp till gården. Trappan växlar i bredd för att skapa en inbjudande passage mellan husen och uteplatserna. De fasader som vetter mot mellanrummen är utformade så att motstående lägenheters fönster placeras med tanke på att minimera insyn.

I mellanrummet placeras även balkonger och uteplatser på husen mot Margretelundsvägen för att maximalt kunna utnyttja eftermiddags- och kvällssolen.

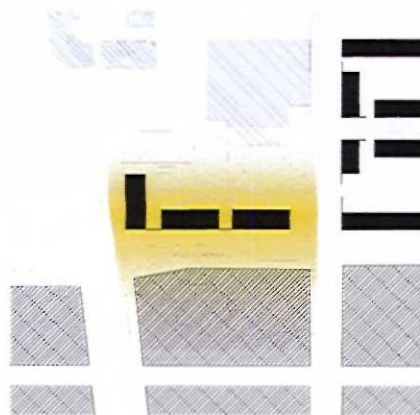


Lika runt om

Byggnaderna är gestaltade så att de ska upplevas som stadsmässiga från alla håll. Bebyggelsen möter omgivande gator och platser med både långsidor och gavlar vilket ställer krav på att husen ges ett liknande uttryck runtom. På grund av att tomten är smal ryms där inte ett helt kvarter. Detta innebär att bebyggelsens gårdsidor exponeras mot omgivningen vilket utgör ytterligare ett argument för en likartad gestaltning runt om kvarteret.

Länk

Bebyggelsen fungerar som en länk och knyter ihop staden och kortar avstånden mellan husen. Den bidrar till en varierad stadsbild och tillför nya urbana rum. På flera sätt relaterar bebyggelsen till de södra kvarteren genom sitt material och skala. Samtidigt utgör kvarteret en egen sort med den indragna takvåningen och de större glasade ytorna i fasaderna. Sammantaget skapas en småskalig och sober fond till kommande bebyggelse i centrum.



Kvartersmark norra kvarteret

Utformning av kvartersytor

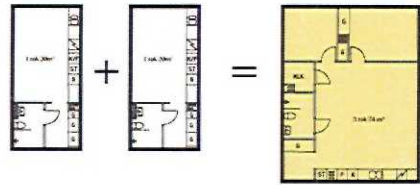
Kvarteret präglas av den befintliga natubacken som får komma fram och möta trottoaren mot de nya angöringsgatorna. Bostadshuset är varsamt placerade i kanten av kullen mot de befintliga gatorna. Åt detta håll ges forgårdsmarken en stadsmässig karaktär, medan gården lånar sitt uttryck från bebyggelseområden med "hus-i-park".

I släppen mellan husen kan natubacken anas även från Margretelundsvägen som ligger en våning ner. Här planteras växter som tillåts växa över kanten och små buskträd i upphöjda planteringslådor. En trappa kopplar samman de två planen i det ena släppet. Mot Luffarbacken är byggnaden indragen från gatan och här bildas en mindre torgyta. På liknande sätt är byggnaden indragen på den motsatta sidan, men här får platsen en mer grön karaktär. Båda platserna är viktiga entrétytor för det nya området och för skolan.



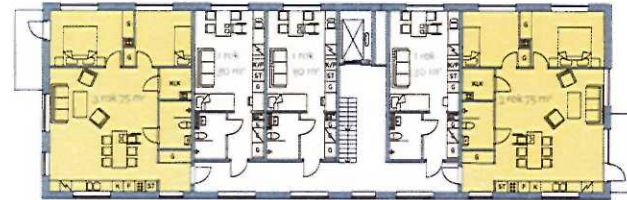
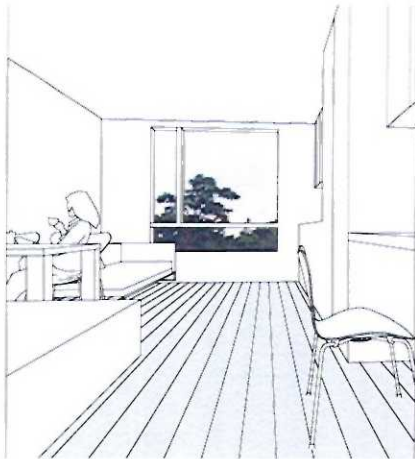
Illustrationsplan
1:500

Bostäder norra kvarteret

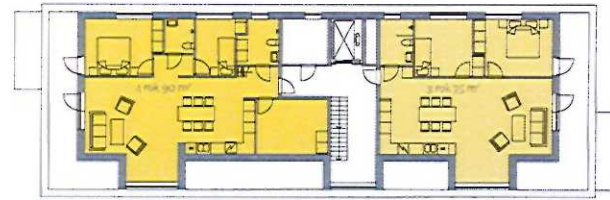


1 rok + 1 rok = 3 rok

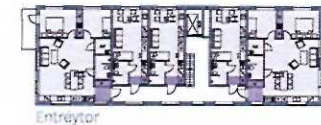
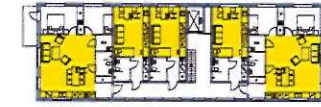
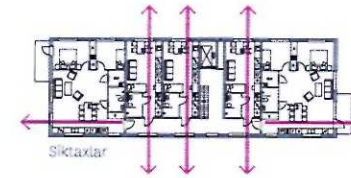
De föreslagna huskropparna är tänkta som moduler på ca 30 m² med 1 rok i varje. Två sådana sammanslagna blir 3 rok på 75 m². Detta ger ett rationellt system med variation på lägenhetsstorlekar.



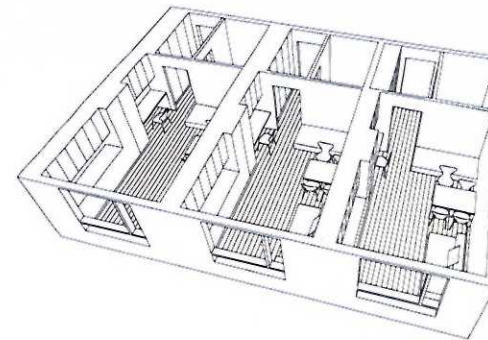
Typplan hus y och z 1:400



Vindsplan hus y och z 1:400



konceptdiagram



Smålägenheter

Efterfrågan på små lägenheter är stor i Åkersberga. För att kunna erbjuda ett stort antal smålägenheter föreslås en lösning med en inre korridor varifrån man kan nå ett större antal lägenheter än i ett traditionellt trapphus. På så sätt tillskapas ett större antal ettor på cirka 30 kvadratmeter.

Gestaltungsprinciper nya bostäder

Alla lägenheter ska upplevas som ljusa och rymliga samtidigt som de är yteffektiva.

Generösa fönsterpartier släpper in rikligt med dagsljus in i lägenheterna.

De smala huskropparna ger goda förutsättningar att skapa ljusa, trivsamma och harmoniskt proportionerade lägenheter. Genom att placera de större bostäderna i gavellägen får alla lägenheter med tre och fyra ROK fönster i tre väderstreck.

Gestaltningen är utformad så att man inte direkt kan avläsa vad det är för rum innanför fönstren utan att för den skull anonymisera bostaden.

Bostäderna placeras så att de helt, eller delvis, vetter mot gård. De små lägenheterna får ett väl tilltaget fönster för att ge rikligt dagsljusinsläpp och skapa studiokänsla. Lägenheter större än 2 ROK har balkong i soligt läge och är genomgående. De flesta större lägenheter har både morgon- och kvällssol.

Alla lägenheter har öppen planlösning med generösa gemensamma utrymmen. Lägenhetslösningarna är utformade med avsikt att skapa studiokänsla. Vikt har lagts vid att skilja entrézonerna från den övriga lägenheten.

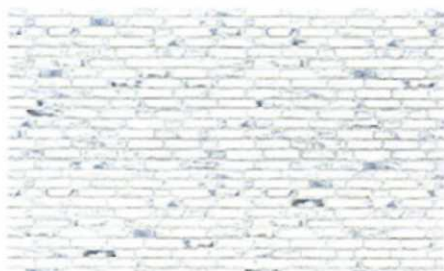
Material norra kvarteret



Tegelmäster/Petersen D71



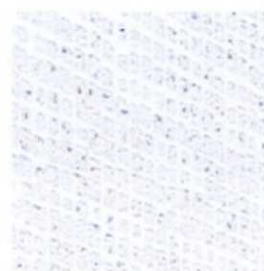
RAL 7030
Fönster, tak
och
plåtdetaljer



Tegelmäster/Petersen D91



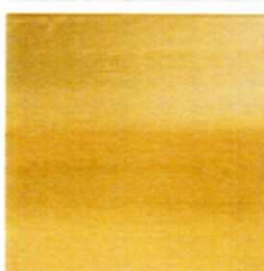
Grafisk betong
GCSmooth™
fönsterbröstningar



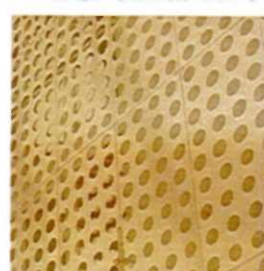
Grafisk betong
planteringslådor



Tegelmäster/Petersen D98



Tombak
Omfång entréer



Material

En sammanhållen lugn och varm färgskala präglar bebyggelsen. Byggnadernas tegelfasader blir stegvis mörkare norrut. Sockelns grafiska betong går ton i ton med respektive tegelfasad. Få, omsorgsfullt utvalda material används på fasader och tak samt i entréer, fönsterbröstningar och på balkonger.

Typfasader

norra kvarteret



fasad mot gata skala 1:300



fasad mot gård skala 1:300

Fasader mot gata norra kvarteret



fasader mot sydväst hus x, y och z, skala 1:500



fasader mot nordväst hus x, skala 1:500



fasad mot sydost hus z, skala 1:500

Fasader mot gård

norra kvarteret



fasader mot sydväst hus x, y och z, skala 1:500



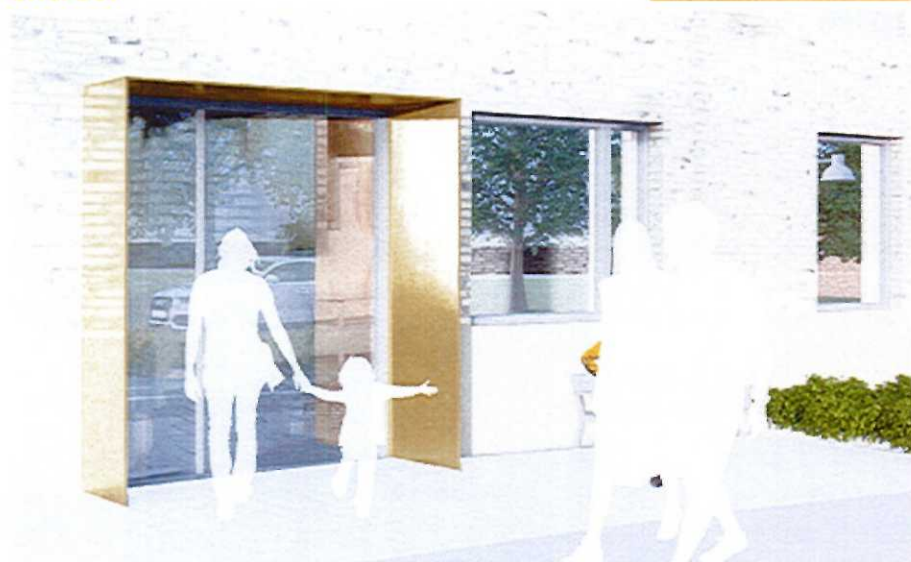
fasader mot sydost hus x, skala 1:500

Entréer

Med en omfattande ram av mässingsliknande metall skapas generösa välkomnande entréer. Ramen erbjuder regnskydd och bildar övergångszon mellan ute och inne. Samtidigt skapas en omhändertagen känsla i materialmötet mellan mur och glasparti och ett distinkt avslut på muren.

Omfattningen gestaltas i samklang med planteringsboxarna på förgårdsmarken och mellan husen. Alla husen har en tillgänglig entré även från gårdssidan.

entréer



Detaljer norra kvarteret

Tombak
Omfång entréer



fönster

Fönster

För att skapa liv och djupverkan i fasader placeras den murade ytan, bröstningsfyllnader och fönster i olika fasadliv. Mest dominerade är murytan. Efter en mindre livförskjutning i fasaden återfinns bröstningstycket i Grafisk Betong Smooth TM med en polerad yta med ett kalkstensliknande uttryck. Längst indraget från fasadlivet placeras fönstret.

RAL 7030
fönster

Grafisk betong
fönsterbröstningar



Tak och takfot

Under husens sadeltak ryms bostäder i den indragna våningen. Taken är indragna från fasadlivet i alla riktningar. Indraget ger plats för generösa takterrasser till takvåningslägenheterna. Taklandskapet är varierat med stora takkupor ut mot gatorna. I kuporna finns lägenheternas vardagsrum.

Fasadlivet slutar i ett terrassbjälklag där huskropparna föreslås få en enkel och nätt takfot med omsorgsfull detaljering. Taket ges inget utsprång för att skapa ett modernt uttryck. På så vis utsätts teglet för väder och vind jämt fördelat över hela fasaden, vilket skapar förutsättning för att fasadytan åldras likadant på hela dess utbredning.



balkonger

Balkonger

Balkonger utförs i glas och slät grafisk betong, i samma material som socklar och fönsterbröstningar. Balkongplattan viker upp och bildar en skyddande front mot insyn från motstående fasad. Balkongernas gavlarna är av glas för att skapa en luftig och ljus genomsikt mot gård.

takfot



exempel på terrass

exempel på takfot



Grafisk betong

Detaljer norra kvarteret

Boxar

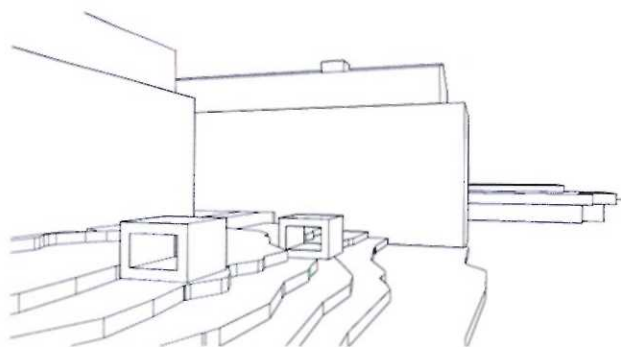
Olika former av boxar återkommer kring det norra kvarteret. På delar av gården är boxarna gjorda av trä och utgör spännande installationer i naturbacken att blicka ut på, och vistas i och kring. Andra boxar på gården, som även återfinns i gatubilden, utgörs av fyrkantiga planteringslådor i olika höjd med sidor av perforerad tombak (en mässingslegering) alternativt perforerad lackerad plåt. I gatumiljön förekommer dessa boxar och även andra i grafisk betong.

Boxarna förses med sittplatser av trä i strategiskt utvalda punkter. Perforerad plåt på sidorna av upphöjda trädäck är ett återkommande inslag inom Söraskolans lekmiljöer, vilket innebär att platsen får ett släktskap med övrig anslutande omgivning.

I de upphöjda planteringarna växer små, flerstammiga och på våren blommande buskträd.

De perforerade plåtarna belyses bakifrån för att synliggöra platsen även efter mörkrets inbrott.

Boxar norra kvarteret



Bostadsgårdar



Bostadsgårdar

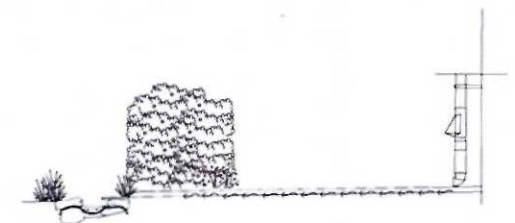
Utformning av gårdsyta

Gårdarna är en halvprivat zon och utformas som en övervägande grön yta med inslag av hårdgjorda ytor såsom gångar och olika typer av vistelseytor. Gårdarna kan ses som ett smycke som ska utgöra ett tilltalande blickfång äret om. Lekytor finns på båda gårdarna - främst för mindre barn, då de större barnen har nära till den intilliggande skolgården, där de kan leka.

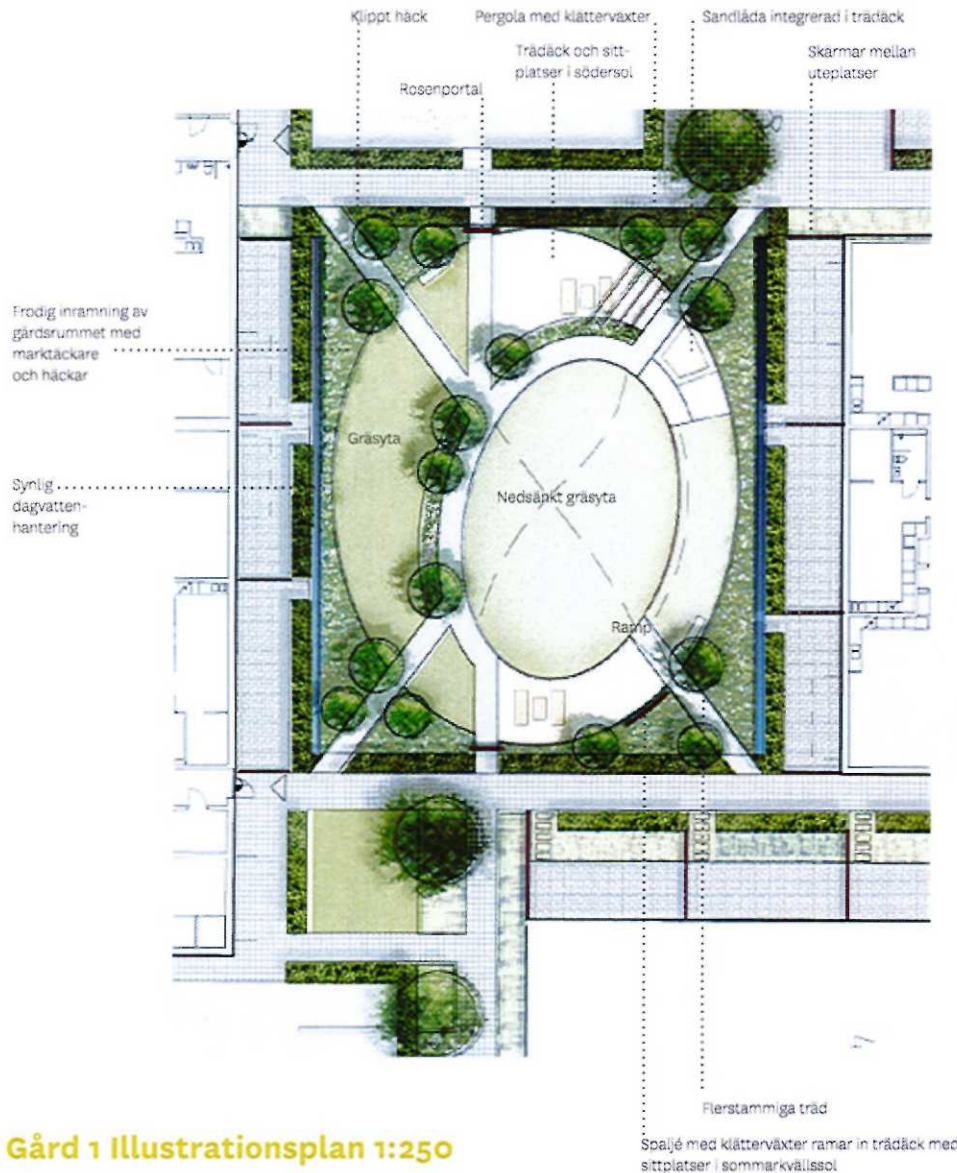
Gården är utformad med vistelseytor och mötesplatser, både stora centrala och små avsides. Här finns sittplatser som är tillgänglighetsanpassade samt mindre sekundära sittgrupper med bänkar. Gångstråken länkar ihop och förstärker kopplingen mellan husen samt mellan de två gårdarna.

Dagvattenhantering

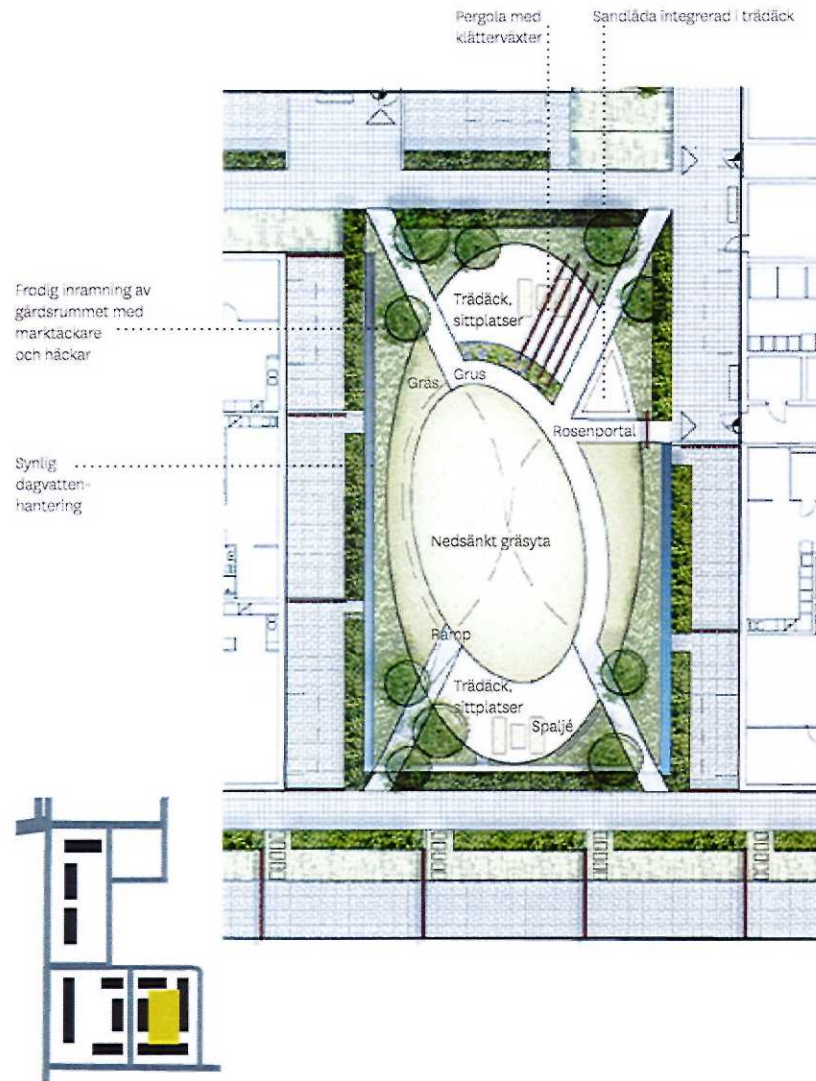
LOD - Lokalt omhändertagande av dagvatten gäller på tomten. På gårdarna tas takvattnet omhand via stuprör och rännalsplattor till lågpunkter i gårdarnas utkanter. De utformas med naturstenar som ett dike omgivet av frodiga perenner såsom funkia och daggkäpa. Smitvägar kan ordnas från uteplatser via små spänger eller trampstenar. Under diket anordnas en stenkista.



Exempel på öppet dagvattendike

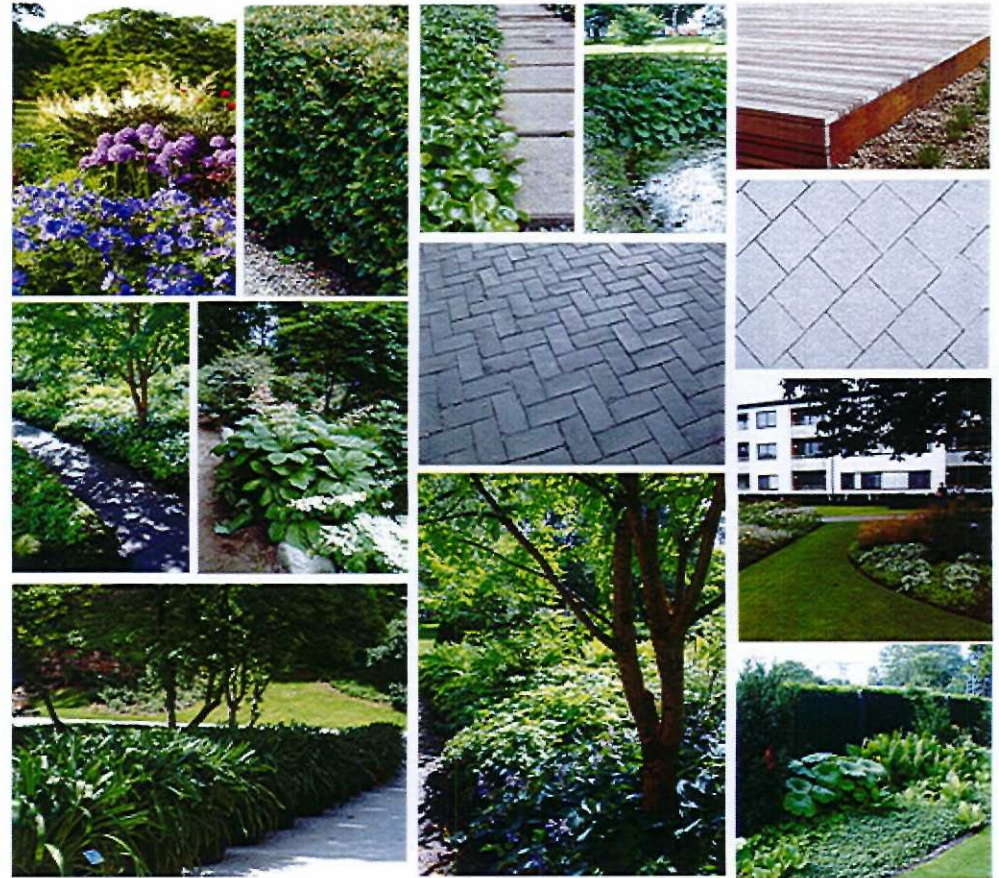


Gård 1 Illustrationsplan 1:250

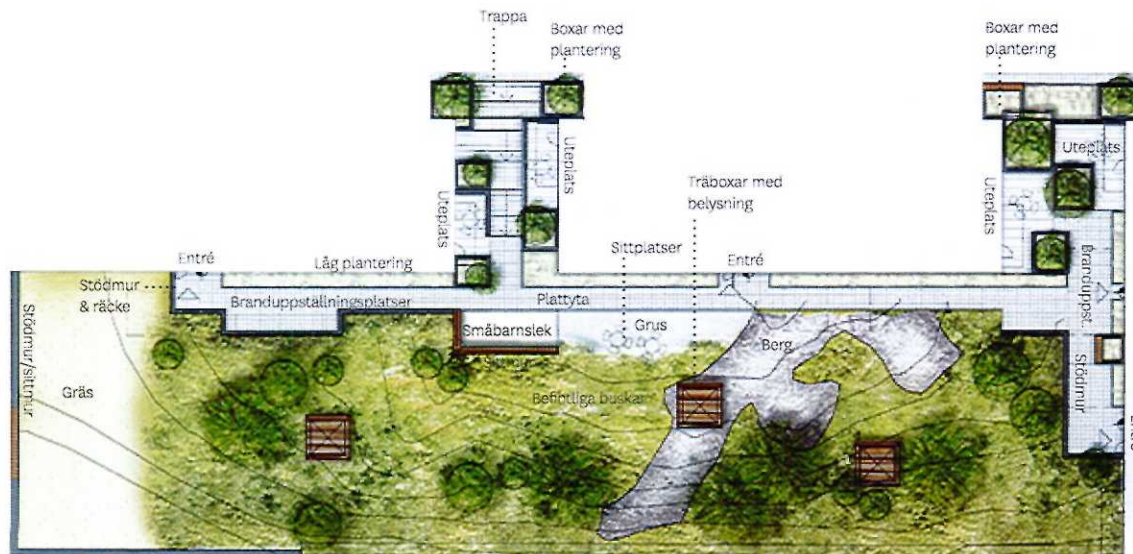


Gård 2 Illustrationsplan 1:250

Bostadsgårdar



Bostadsgård norra kvarteret



Gård Illustrationsplan 1:500



Elevation gård 1:500



Utformning av gårdsyta

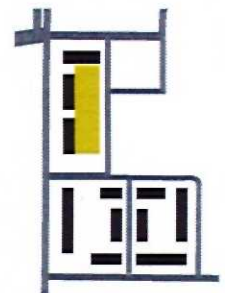
I det norra kvarteret står den befintliga naturkullen i fokus och de mer anlagda gårdsfunktionerna ligger i anslutning till bostäderna. Kullens karaktär av berg i dagen, tallar och enar förstärks och enstaka element placeras varsamt i terrängen som lockar boende att komma ut på gården och naturbacken.

En horisontell plattytta löper längs med fasaderna som fångar upp entréer mot gården. Denna yta nyttjas även för branduppställningsplatser. Stödmurar håller upp ytan. Fasaderna på denna stödmur ges ett liknande utseende som de återkommande boxarna som finns i kvarteret. Ytan varierar i bredd beroende på funktion. En låg planteringsyta ligger som en buffertzon mot de nedersta lägenheterna.

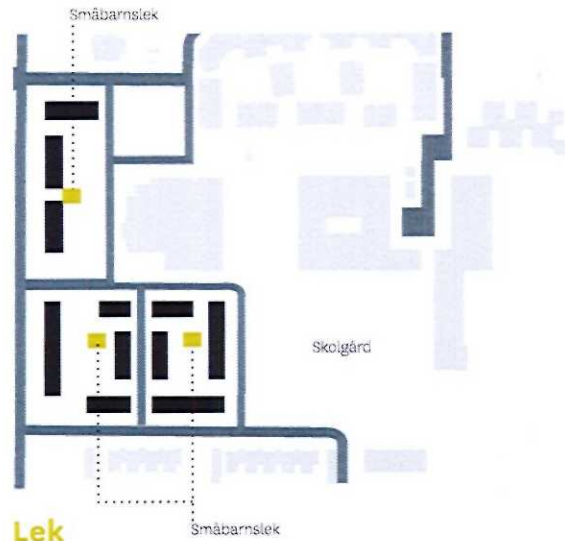
Lek för små barn finns i en av de soligare delarna på gården. Större barn har skolgården i nära anslutning att leka på.

Dagvattenhantering

LOD - Lokalt omhändertagande av dagvatten gäller på tomten. På gården tas takvattnet och ytvattnet omhand via stuprör och rännalar, dels till synliga uppsamlingsytor i kanten mot naturbacken och dels i fördröjningsmagasin under mark på gården. Där så är möjligt leds ytvatten till växtytor.



Möblering



Utrustning i gaturummen placeras strategiskt i möbleringszoner och på förgårdsmark. Färgsättningen hålls i neutrala, nedtonade färger. På gårdarna kan utrustningen ges en mer halvprivat karaktär, och färg och form kan spegla gårdsgestaltningens uttryck.



exempel



söraskolan - närliggande lek



bostadsgårdar - småbarnslek



Parkering utformning

Parkering för skola/simhall

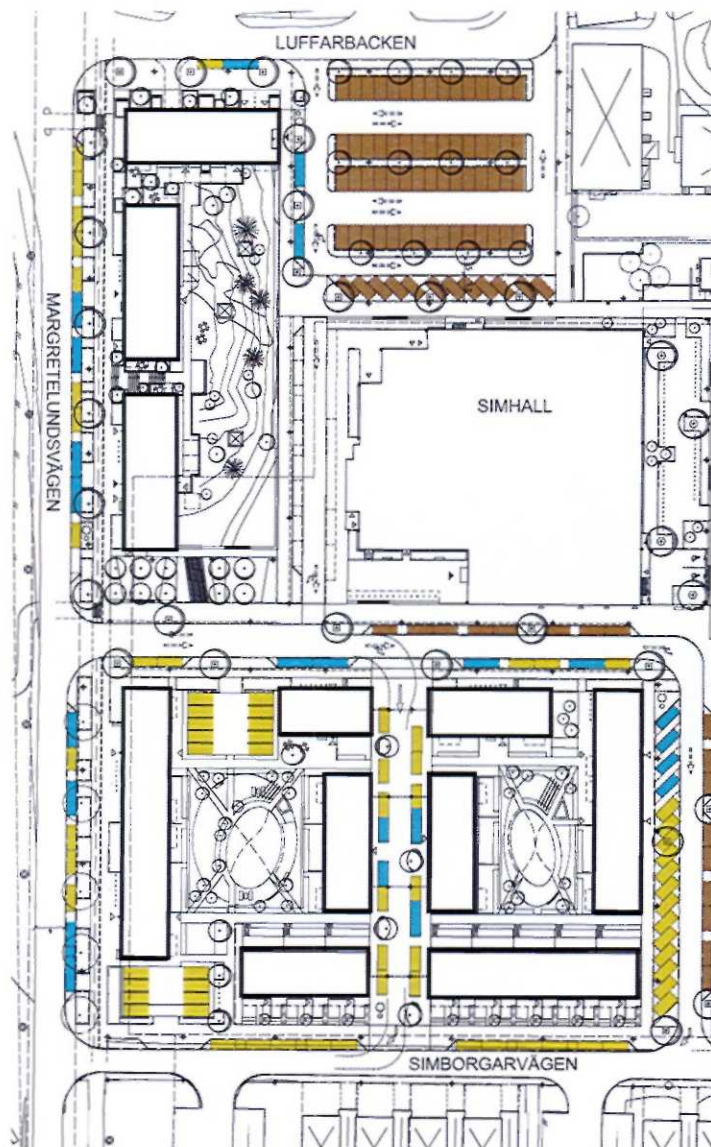
För de södra kvarteren placeras korttidsplatser för hämtning och lämning av skolbarn längs med den nya angöringsgatan på sidan mot skolgården och simhallen. Till och från dessa platser kan barn och föräldrar gå trafikskyddade utan att behöva korsa några gator.

I norra kvarteret finns en stor parkering för simhall och skola samt korttidsparkering för hämtning/lämning av skolbarn.

Parkering för boende

Parkering för boende i de nya bostäderna placeras längs med omkringliggande gator mot de nya bostadskvarteren. Utöver gatuparkeringen så finns i södra kvarteren två mindre samlade parkeringsytor på den ena gården, medan det för norra kvarteret finns ett garage i bottenplan.

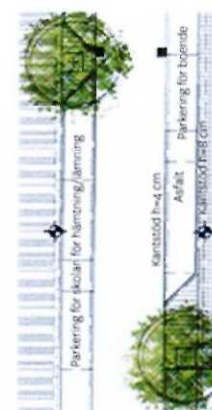
Möjliga placeringar av handikapplatser och angöringsytor är spridda över kvarteren i nära anslutning till entréer.



1. Gården



2. Simhallsparkeringen



3. Längsgående



4.



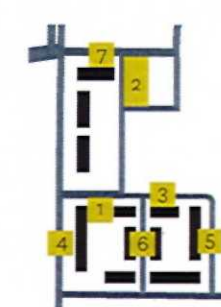
5. Snedställda



6. Kvarterssg.

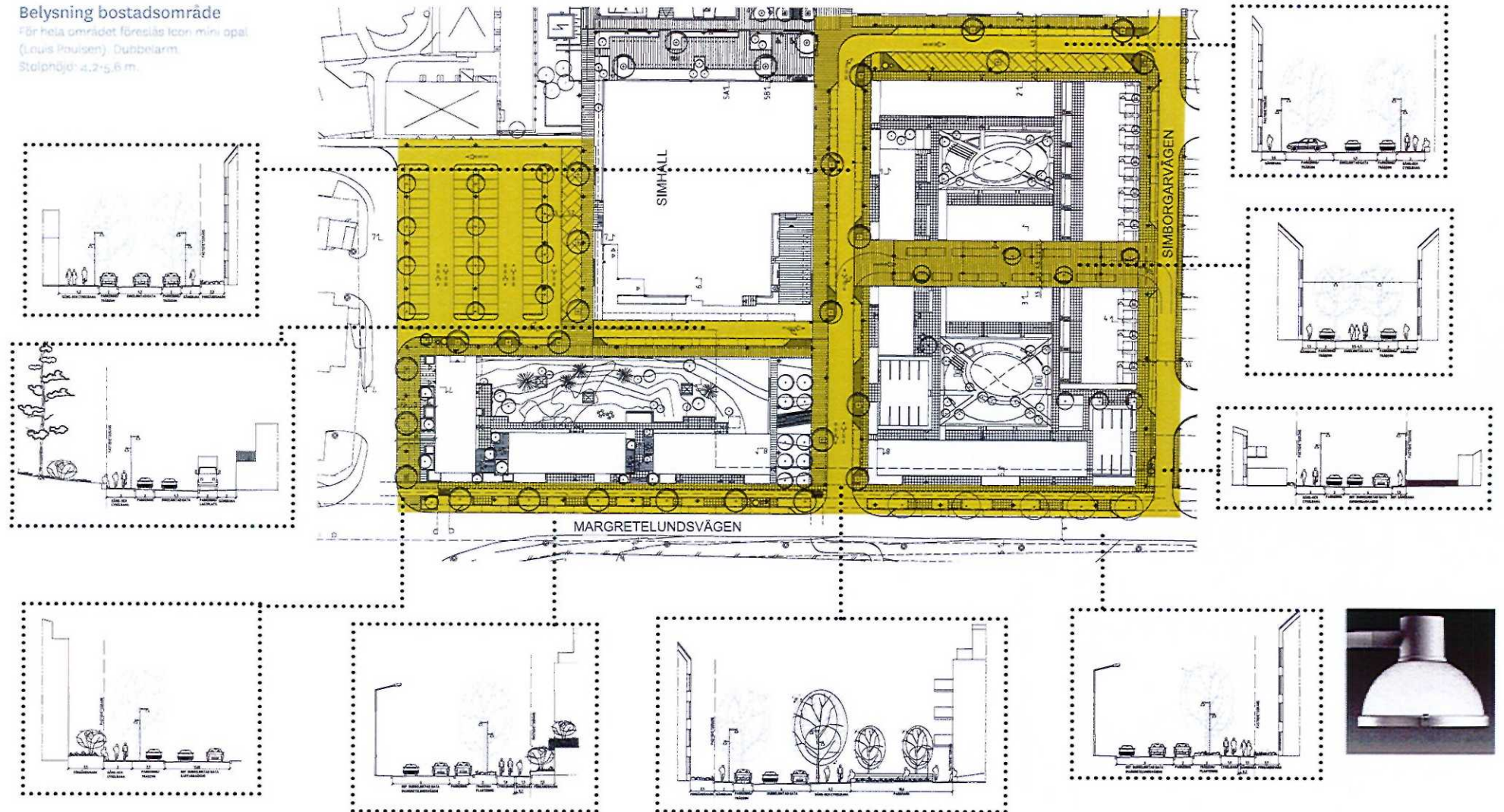


7. Torgytan



Gatubelysning

Belysning bostadsområde
För hela området föreslås Icon mini opal
(Louis Poulsen). Dubbelarm.
Stolpnhöjd: 4,2-5,6 m.



**Detaljplan för BERGA 6:406 m.fl.,
Åkersberga, Österåkers kommun, Stockholms län.**

Ett förslag till detaljplan för Berga 6:406 m.fl. har varit på samråd under tiden 16 oktober – 15 november 2013. Planförslaget har under samrådstiden visats i Alceahuset, på biblioteket i Åkersberga centrum, samt varit tillgängliga på kommunens hemsida. Ett samrådsmöte hölls i fullmäktigesalen 24 oktober 2013. Under samrådstiden har 20 yttranden inkommit. De skriftligt inkomna synpunkterna över planen sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. Lantmäteriet
2. Trafikverket
3. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
4. TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)
5. E.ON Elnät Stockholm AB Ingen erinran
6. Storstockholms brandförsvär
7. Österåkers hembygds- och fornminnesförening Ingen erinran
8. Roslagsvatten AB
9. Kommunala handikapprådet

Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen

10. Berga 6:521
11. Söra Västra samfällighetsförening
12. Söra 1:608
13. Söra 1:610
14. Söra 1:646
15. Söra 1:649
16. Söra 1:654
17. Söra 1:657-1:658
18. Söra 1:663-1:666, 1:668, 1:672-1:674
19. Söra 1:671

Yttranden inkomna efter samrådstens slut

20. Länsstyrelsen i Stockholms län

Förslag till revideringar av planen

Nedan beskrivs ändringar som har gjorts efter samrådet utifrån inkomna yttranden samt övriga revideringar.

Kvartersmark

- Plankartan kompletteras med ett u-område öster om Söraskolan.
- Skolområdet öster om det nya u-området förses med korsprickad mark (*marken får endast bebyggas med komplementbyggnader*).

- Kvartersmarken i det sydöstra hörnet av skolgården och planområdet förses med prickmark (*byggnad får inte uppföras*).
- Våningsantalet i det norra bostadskvarteret höjs från fyra till fem våningar.
- Utfartsförbud från det norra bostadskvarteret mot Luffarbacken tas bort.
- Prickmarken i det södra hörnet av det norra bostadskvarteret planläggs som allmän plats - Park.
- Sim- och sporthallens parkering ändras från kvartersmark - Parkering till kvartersmark - Skola, idrott och fritid samt konto, med egenskapen parkering.
- Gatan mellan de södra bostadskvarteren ges egenskap *kvartersgata*.
- Planbestämmelse v₁ kompletteras med "*Eventuella fönster i trapphus ska utföras så att inte kritiska förhållanden uppstår för utrymmande i händelse av olycka med farligt gods. Fasad ska vara av obrännbart material*".
- "*Fasader ska ha ljusa kulörer*" tas bort från planbestämmelse v₂.

Allmän plats

- Del av allmän plats (GCM-väg) i planområdets sydöstra hörn planläggs som kvartersmark - Bostad, prickmark (*byggnad får inte uppföras*) samt u-område.
- Område för GCM-väg i Simborgarvägens förlängning minskas.

Övrigt

- Mindre redaktionella ändringar i plan- och genomförande-beskrivningen görs.

Yttranden

1. Lantmäteriet

Den nya detaljplanen överlappar en liten del av den redan gällande detaljplanen för Åkersberga centrum, akt 0117-P92/0520, vilket inte redovisas i planhandlingarna. Dessutom bör det förtydligas i planbeskrivningen att de idag gällande planerna upphävs i de delar som berörs av den nya planen. Lantmäteriet efterfrågar även en motivering till varför genomförandetiden är satt till 10 år istället för grundregeln 15 år.

Vissa otydligheter gällande markrättsliga frågor finns i plan- och genomförandebeskrivningen. Dessutom upplyser Lantmäteriet att Söra Västra samfällighetsförening inte kan ingå något avtal med ägaren till Berga 6:406 som avviker från gällande anläggningsbeslut. Konsekvenserna för samfällighetsföreningen bör även förtydligas.

Kommentar:

Plan- och genomförandebeskrivningen uppdateras och förtydligas angående gällande detaljplaner. Kortare genomförandetid föreslås då en utveckling i centrum pågår som eventuellt skulle kunna påverka

användningen inom planområdet på sikt. Konsekvenserna för Söra Västra har uppdaterats i plan- och genomförandebeskrivningen under "Fastighetsrättsliga konsekvenser och frågor".

2. Trafikverket

Bostadsbebyggelsen på del av fastigheten Berga 11:1 i planområdets nordvästra hörn bör utformas med hänsyn till buller även från väg 276 som ligger strax norr om planområdet, och inte enbart Margretelundsvägen. Trafikverket framhåller även Österåkers kommuns hastighetsplan (version 1.02) från oktober 2010 där hastigheten på väg 276 föreslås höjas från 50 till 60 km/h, och för Margretelundsvägen från 30 till 40 km/h, vilket skulle öka bullret inom planområdet.

Trafikverket utför enbart bullerdämpande åtgärder för befintlig bebyggelse, medan det för tillkommande bebyggelse i första hand är exploatören och i andra hand kommunen som har det juridiska och ekonomiska ansvaret för att riktvärdena för buller följs.

Kommentar:

I den bullerutredning daterad 2011-12-06 som tagits fram för närområdet så är även väg 276 inkluderad. Utredningen visar att den allra största bullerpåverkan på planområdet kommer från Margretelundsvägen. Någon ändring av hastighetsbegränsningen på de närliggande vägarna bedöms inte ske inom den närmaste framtiden.

3. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Margretelundsvägen trafikeras av linjetrafik med buss vilket kan medföra lågfrekvent buller i bostäderna med fasad ut mot gatan. Planbeskrivningen bör därför ange att byggnaderna ska utformas så att Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller i sovrum klaras.

Kommentar:

Socialstyrelsens bestämmelser har ersatts av Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13). Synpunkten beaktas.

4. TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)

Skanova påpekar att de har markförlagd kabel samt ett kopplingskåp inom planområdet och så långt som möjligt önskas befintliga anläggningar få behålla sina nuvarande lägen. Skanova förutsätter att eventuell flytt och ombyggnation av dessa anläggningar bekostas av initiativtagaren.

Kommentar:

Synpunkterna avses beaktas.

5. E.ON Elnät Stockholm AB

Ingen erinran.

6. Storstockholms brandförsvaret

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) påpekar att en riskreducerande åtgärd saknas i planbestämmelserna, nämligen att eventuella trapphusfönster som vetter mot Luffarbacken måste utföras i lägst brandteknisk klass E30. Generellt bör även krav i planbestämmelserna anges som funktionskrav, inte detaljkrav, och det är viktigt att bestämmelserna i planen följs i samband med bygglovsprocessen.

SSBF förutsätter att befintliga brandposter inom planområdet är anordnade enligt reglerna och att de vid behov kompletteras samt att tillgänglighet, bärighet och framkomlighet för brandförsvarets fordon beaktas i projekteringen.

Kommentar:

Planbestämmelse v₁ ändras så att synpunkten beaktas. Övriga synpunkter avses beaktas.

7. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Ingen erinran.

8. Roslagsvatten AB

Befintliga VA-ledningar i området är Roslagsvattens huvudledningar till Margretelunds reningsverk och det är av största vikt att de är åtkomliga. Frihöjden till balkong i området markerat som "u₁" ska höjas från 3,0 m till 5,0 m och u-området på parkeringen norr om simhallen är inte komplett. Intill fastigheten Berga 6:470 vid planområdets norra gräns får inte uteplatser upplåtas inom u-området då marken ska vara tillgänglig för VA-ledningar, och Roslagsvattens ledning öster om Söraskolan ska skyddas med u-område inför kommande byggnationer. Inga uppfyllningar får ske inom u-område p.g.a. den sättningsbenägna marken. Roslagsvatten förutsätter att exploitören bekostar all VA-utbyggnad och eventuella omläggningar inom planområdet.

Placeringen av de nedgrävda avfallsbehållarna måste ändras då de vid tömning inte får lyftas över parkerade bilar eller cykelväg. Behållarna vid utfarten av Simborgarvägen kommer leda till att både bil- och cykeltrafik blockeras vid tömning, dessutom kommer lyft över Simborgarvägens GC-väg att ske. Vid den nya lokalgatan intill Söraskolan kan inte heller tömning av behållarna ske när bilar står parkerade längs gatan.

Kommentar:

Ingen höjning görs av föreslagen frihöjd då det inte bedöms vara lämpligt p.g.a. de konsekvenser det skulle kunna medföra på byggnadernas utformning. Dock justeras balkongerna något i nuvarande förslag så att de inte hamnar inom området markerat "u₁". Efter kontakt med Roslagsvatten har det konstaterats att u-området på simhallsparkeringen inte behöver kompletteras och i den östra delen av Söraskolans område införs ett u-

område. Kommunen och Roslagsvatten avser bilda ledningsrätt vilket medför begränsningar av markens användning inom u-området.

Placeringen av avfallsbehållarna ändras för att uppfylla tömningskraven.

9. Kommunala handikapprådet

Kommunala handikapprådet undrar huruvida det i byggnaderna finns tillräckligt utrymme utanför hissarna samt i eventuella nödutgångar för att rullstolar ska kunna vända och ta sig fram. En undran finns rörande utemiljöernas tillgänglighet för rullstolsburna samt om avfasade trottoarkantstenar kommer finnas där de behövs.

Kommentar:

Den invändiga utformningen av bebyggelsen regleras inte i detalj av detaljplanen utan beaktas i bygglovsskedet. Plan- och genomförande-beskrivningen kompletteras med punkten "Tillgänglighet".

10. Berga 6:521

Fastighetsägaren motsätter sig ny bostadsbebyggelse då det finns en oro att framtida hyresgäster i de nya bostadshusen kommer uttrycka klagomål över användningen av den befintliga fastigheten (restaurang och pub). Fastighetsägaren vill inte ha några restriktioner på grund av den verksamhet som bedrivs med öppettider dagligen och till sent på natten. Om bostadsbebyggelse ändå sker vill fastighetsägaren att husen är välisolerade, att inga balkonger vetter ut mot Margretelundsvägen samt att hyresgästerna blir informerade om verksamheten. Fler parkeringsplatser för hyresgästerna i området efterfrågas så att parkering inte sker vid restaurangen, något som redan är ett problem bland pendlare.

Kommentar

I den pågående och framtida utvecklingen av centrala Åkersberga ses ett tillskott av nya bostäder i centrala lägen som en viktig punkt, vilket denna detaljplan bidrar till. I planområdet anläggs ca 0,8 parkeringsplatser per lägenhet vilket bedöms vara tillräckligt med hänsyn till det centrala läget och den stora andelen smålägenheter.

11. Söra Västra samfällighetsförening

Söra Västra samfällighetsförening ställer sig kritisk mot förslaget att bilar som lämnar och hämtar barn vid skolan ska använda Simborgarvägen som utfart. Föreningen ställer sig även frågande till att Simborgarvägen smalnas av trots den ökade trafiken då vägförordningen förespråkar en minsta vägbredd av 5,0 m för dubbelriktade vägar med mötande trafik. Dessutom har gatan enligt föreningen sjunkit mer än 50 cm de senaste 25 åren och en ökad trafikmängd skulle bidra till än större problem med sättningar.

Planförslaget kommer leda till att trafiksituationen på väg 276 och Margretelundsvägen kommer att förvärras med fler köbildningar som följd, i

synnerhet runt rödljuset i korsningen Margretelundsvägen/Stationsvägen. Dessutom befaras att föreningens parkeringsplatser kommer att användas av utomstående då antalet parkeringsplatser i planförslaget inte räcker till. För att åtgärda detta bör den planerade bostadsbebyggelsen på del av fastigheten Berga 11:1 i planområdets nordvästra hörn ersättas med parkeringsplatser.

Föreningen är kritisk mot att avsteg från bullerpraxis kommer att ske i planen och anser även att fem våningar är för högt för den platta marken. Istället förespråkar föreningen en stegvis höjning av bostadshusens antal våningar, från två längs Simborgarvägen upp till fem närmast den mer kuperade Luffarbacken. Utöver detta vill föreningen även se en mer omfattande solstudie som inkluderar hela intervallet maj – september, även till senare på kvällen än kl 17. Den ska även omfatta bebyggelsen på fastigheten Berga 11:1.

Kommentar:

Hämtning och lämning vid skolan kommer även framöver att kunna ske via Luffarbacken men den nya lokalgatan kommer troligen att ge en viss ökning av trafik på Simborgarvägen. Simborgarvägens körbana kommer att göras 5,0 m bred. Avsmalningen från dagens ca 6 m till 5,0 m görs för att skapa en karaktär av kvartersgata med tydligt definierade kantstensparkeringar. Avsmalning av Simborgarvägen fungerar också som hastighetsdämpande åtgärd.

Undersökning av de geotekniska förhållandena inom del av Berga 6:406 har utförts och beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen under rubriken "Skred, ras och sättningsbenägenhet".

Planförslagets konsekvenser på trafiksituationen inom området och på intilliggande vägar har utretts och bedöms vara acceptabla. I planområdet anläggs ca 0,8 parkeringsplatser per lägenhet vilket bedöms vara tillräckligt med hänsyn till det centrala läget och den stora andelen smålägenheter.

Avsteg från bullerpraxis avser ny bebyggelse inom planområdet. Det bedöms vara acceptabelt i och med det centrala och kollektivtrafiknära läget. Planhandlingarna kompletteras med utökade solstudier. Någon ytterligare avtrappning i våningsantalet bedöms inte vara aktuell.

12. Söra 1:608

Den nya lokalgatans utfart kommer enligt fastighetsägarna leda till att bilarnas strålkastare lyser rakt in genom köksfönstret. Vidare bör Simborgarvägen förses med hastighetsdämpande hinder, träden längs gatan ska i möjligaste mån bevaras och om så inte är fallet återplanteras med minst tre meters höjd, samt att dagvattenhanteringen utförs med LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten)-anläggningar. Sannolikt behöver även vägen förstärkas för det ökade trafikflödet.

Kommentar:

En utredning gällande strålkastarljus daterad 2013-06-27 visar att de närboende inte bör bli negativt påverkade av bländning. Simborgarvägen kommer att smalnats av med 1 m vilket i sig är en hastighetsdämpande åtgärd, några ytterligare åtgärder bedöms inte vara aktuella i nuläget. Träden längs Simborgarvägen ligger på kvartersmark och planeras inte att ersättas. Dagvattenhanteringen i bostadskvarteren föreslås hanteras med LOD, vilket beskrivs under rubrik "Dagvatten" i plan- och genomförandebeskrivningen. Simborgarvägen kommer att få ny beläggning.

13. Söra 1:610

Inlösen av Simborgarvägen från Söra Västra samfällighetsförening måste omfatta både befintlig kör- och gångbana. Även gångbanan på den södra sidan av vägen bör beläggas med betongplattor för att ge gatan ett enhetligt utseende. Detsamma bör även gälla gatubelysningen.

Kommentar:

Den södra trottoaren ingår när del av Simborgarvägen föreslås övertas av kommunen. Simborgarvägen planeras att utformas på ett enhetligt sätt, se gatusektioner under rubriken "Gatunätet" i plan- och genomförandebeskrivningen.

14. Söra 1:646

Fastighetsägarna framhåller samma synpunkter som Söra Västra samfällighetsförening, se punkt 11.

Kommentar:

Se svar under punkt 11.

15. Söra 1:649

Fastighetsägaren vill att det sätts upp ett högt nät (6-7 m) på kortsidan av den nya fotbollsplanen mot Simborgarvägen för att förhindra att bollar hamnar på radhustomterna på andra sidan gatan. Fastighetsägaren är också undrande över hur mycket marknivån kommer att påverkas av nybyggnationen på fotbollsplanen och huruvida det har skett beräkningar på detta.

Kommentar:

Ett stängsel av standardmått kommer att sättas upp längs kortsidan av fotbollsplanen. Den nya bostadsbebyggelsen utgår från befintlig marknivå. En geoteknisk undersökning av marken vid den befintliga bollplanen har utförts och beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen under rubrik "Skred, ras och sättningsbenägenhet".

16. Söra 1:654

Fastighetsägaren har en invändning mot att Simborgarvägen planeras att användas som genomfartsgata. Tanken bakom området är att området ska vara fritt från genomfartstrafik. Vidare undrar fastighetsägaren hur de ska kunna "skydda" gästparkeringarna från obehörigt utnyttjande av de som flyttar till området.

Kommentar:

Föreslagen trafiklösning som inkluderar del av Simborgarvägen bedöms vara lämplig och nödvändig för ett genomförande av planförslaget. I planhandlingarna redovisas en parkeringslösning inom planområdet som bedöms tillgodose behoven på parkeringsplatser.

17. Söra 1:657-1:658

Fastighetsägarna efterlyser en trafikprognos för Margretelundsvägen och undrar om den framtida trafikökningen är inkluderad i bullerutredningen. Margretelundsvägens hastighetsbegränsning på 30 km/h föreslås förlängas till Häggkullevägen och högerregeln bör tillämpas mellan de befintliga gatorna och den nya lokalgatan. Fastighetsägarna undrar även hur snöröjningen påverkas när de ytorna mellan fotbollsplanen och Simborgarvägen som idag används under snörika vintrar försvinner.

Utöver detta motsätter sig fastighetsägarna att Simborgarvägen används för utfartstrafik och att gatan avsmalnas. Både in- och utfart till skolan föreslås ske via den nya lokalgatan som bör avslutas med vändplan.

Kommentar:

Margretelundsvägen trafiksituation har utretts delvis i PM om trafik som beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen under rubrik "Trafik" och kommer även att hanteras av en framtida centrumplan. Bullerutredningen daterad 2011-12-06 inkluderar både 2010 års trafikmängd samt en prognos för 2030 där ingen större ändring i buller kan avläsas i planområdet. Hastighetsbegränsning och högerregel regleras inte av detaljplanen. Hanteringen av snö har beaktats i planen och bedömningen har gjorts att den upplagade snön kommer att rymmas inom allmän plats och kvartersmark.

Ur trafiksynpunkt bedöms rundkörning mellan lokalgatan och Simborgarvägen vara ett lämpligt alternativ. Angående Simborgarvägens avsmalnande, se svar i punkt 11.

18. Söra 1:663-1:666, 1:668, 1:672-1:674

Fastighetsägarna protesterar mot att den inhägnade multisportanläggningen flyttas från sin nuvarande plats till den sydöstra delen av detaljplaneområdet. Belysningen verkar inte vara reglerad och anläggningen används inte enbart för sport utan även som träffpunkt för ungdomar, i synnerhet under sommaren, vilket kan upplevas som störande

av de närboende. Fastighetsägarna är rädda att den nya placeringen ska leda till ökad nedskräpning och vandalisering runt deras fastigheter och anser att den befintliga gång- och cykelvägen intill deras bakgårdar är tillräckligt störande.

Kommentar:

Den föreslagna placeringen av den s.k. kulan-anläggningen ses som lämplig då det är en del av Söraskolans område som idag är sparsamt använd. Detaljplanen styr dock inte i detalj utformningen av skolans utemiljö.

19. Söra 1:671

Antalet parkeringsplatser i planförslaget är inte tillräckligt och därför bör parkering anläggas på andra sidan Margretelundsvägen. Hastighetsbegränsningen på Margretelundsvägen bör även förlängas till utfarten från Häggkullevägen. Fastighetsägaren anser även att Simborgarvägens föreslagna bredd är för smal och påpekar att parkering ofta sker utanför radhusen längs gatans södra sida.

Kommentar:

Angående parkering och Simborgarvägens bredd, se svar under punkt 11. Hastighetsbegränsningen på Margretelundsvägen regleras inte av detaljplanen.

20. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att avståndet mellan drivmedelsstationen och de planerade bostäderna är tillräckligt stort, däremot behöver plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med kommunens ställningstagande kring åtgärder och risksituationen så att det överensstämmer med plankartan. Dessutom efterfrågas även om det finns något som hindrar spill att rinna mot byggnaderna vid eventuell olycka samt avåkningskydd på Margretelundsvägen. Planbestämmelse som reglerar obrännbar fasad saknas.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att avsteg från riksdagens riktvärden gällande buller kan tolereras i centrala Åkersberga, men att riktvärdet 55 dB(A) vid fasad alltid ska eftersträvas. Dock bör det framgå i planhandlingarna om olika sätt att klara riktvärdet har undersökts och övervägts, likaså bör en komplettering gällande förväntade bullernivåer mot båda sidor av bebyggelsen ske där det är möjligt att bedöma att bebyggelsen blir lämplig med avseende på de boendes hälsa.

Då sättningsbenägenheten i planområdet uppges vara stor p.g.a. att marken till stor del består av lera så kommer olika markförstärkande åtgärder att ske, exempelvis pålning. Länsstyrelsen efterfrågar ett ställningstagande i detaljplaneprocessen om huruvida marken är lämplig för den sortens åtgärder och även att hänsyn tas till framtida förhållanden då

markstabiliteten kan påverkas av klimatförändringar i form av ökad nederbörd.

Planområdet ingår i Berga-Hacksta torrlägningsföretag. Fastighetsägare som ingår i företaget ska betraktas som sakägare i detaljplaneprocessen och ges möjlighet att yttra sig över planförslaget. Torrlägningsföretag har bildats genom förrättning och är juridiskt bindande, men om det aktuella företaget inte längre fyller någon funktion så föreslår Länsstyrelsen att det upphävs.

Kommentar:

Planhandlingarna har uppdaterats gällande risk och säkerhet så att plan- och genomförandebeskrivningens text stämmer överens med planbestämmelserna. Avväkningsskydd på Margretelundsvägen bedöms inte vara aktuellt. Bostadsbebyggelsen i det norra kvarteret är indragen 10 meter från Luffarbacken vilket till viss del fungerar som skyddsavstånd vid eventuell olycka. Planbestämmelse om obrännbar fasad har införts.

I och med bebyggelsens utformning och placering i form av stadslika kvarter så bedöms det inte finnas alternativa metoder för att klara bullerriktvärdena. Bullernivån på den tysta sidan som vetter bort från Margretelundsvägen klarar de riktvärden som finns. Plan- och genomförandebeskrivningen uppdateras under rubriken "Störningar, buller".

En geoteknisk undersökning av marken vid den befintliga bollplanen har utförts och beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen under rubrik "Skred, ras och sättningsbenägenhet". Marken bedöms vara lämplig för bebyggelse om korrekta markförstärkande åtgärder utförs och de åtgärder som föreslås enligt den geotekniska undersökningen, så som pålning, bedöms lämpliga.

Torrlägningsföretaget ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA och dagvatten. Kommunen gör bedömningen att torrlägningsföretaget därför inte kommer att påverkas eftersom dagvattnet omhändertas i det kommunala dagvattensystemet. Kommunen kommer framöver att se över möjligheten att ompröva alternativt upphäva torrlägningsföretaget.

Alexander Larsson
Planarkitekt

**Detaljplan för BERGA 6:406 m.fl.,
Åkersberga, Österåkers kommun, Stockholms län.**

Ett förslag till detaljplan för Berga 6:406 m.fl. har varit utställt på granskning under tiden 14 maj – 9 juni 2014. Planförslaget har under granskningstiden visats i Alceahuset, på biblioteket i Åkersberga centrum, samt varit tillgängliga på kommunens hemsida. Dessförinnan var det ett samråd kring planförslaget under tiden 16 oktober – 15 november 2013. Ett samrådsmöte hölls i fullmäktigesalen 24 oktober 2013. Samrådet redovisas i samrådsredogörelse daterad 2014-04-14.

Under granskningstiden har 17 yttranden inkommit. De skriftligt inkomna synpunkterna över planen sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

- | | |
|--|---------------|
| 1. Lantmäteriet | Ingen erinran |
| 2. Trafikförvaltningen | Ingen erinran |
| 3. E.ON Elnät Stockholm AB | Ingen erinran |
| 4. Storstockholms brandförsvär | Ingen erinran |
| 5. Roslagsvatten AB | |
| 6. Österåkers hembygds- och fornminnesförening | Ingen erinran |

Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen

7. BRF Söraparken
8. Boende inom BRF Söraparken, Berga 6:470
9. Söra Västra samfällighetsförening
10. Söra 1:609
11. Söra 1:646
12. Söra 1:657-1:658
13. Söra 1:661-1:665
14. Söra 1:666
15. Söra 1:669
16. Söra 1:671

Yttranden inkomna efter granskningstidens slut

17. Länsstyrelsen i Stockholms län

Förslag till revideringar av planen

Nedan beskrivs ändringar som har gjorts efter granskningen, dels utifrån inkomna yttranden, dels övriga revideringar.

- Mindre justeringar av plangränsen görs. Berga 6:406 föreslås utökas med del av Söra 1:10 som ägs av Österåkers kommun och utgör enligt gällande detaljplan från 1970 (Söraområdet Åkersberga) allmän plats, park. Syftet är att möjliggöra ny placering av en kulanläggning. En yta inom Söra 1:466, som i samrådshandlingen föreslogs utgöra en ny GC-väg mellan Simborgarvägen och skolområdet, utgår från planområdet. Nytt läge för GC-väg föreslås inom Berga 6:406.
- Ett ca 11 kvm stort område i nordöstra hörnet av Söra 1:466 föreslås överföras till Berga 11:1 för att möjliggöra den nya GC-vägen. Del av marken används i dagsläget som GC-väg.
- Mindre justering görs av prickmark och kryssmark inom Berga 6:406 p.g.a. kulanläggningens nya läge.
- Bestämmelser om högst en våning samt högsta nockhöjd på +8,0 m över nollplanet införs i delar av de södra kvarteren närmast Simborgarvägen.
- Bestämmelser om högst fyra våningar samt högsta nockhöjd på +20,0 m över nollplanet införs inom de södra kvarteren närmast kvartersgatan.
- Två mindre områden med kvartersmark, med användning Bostad, skapas för att säkra placering av föreslagna avfallsbehållare intill Margretelundsvägen samt intill Luffarbacken närmast sim- och sporthallens parkeringsyta. Den tidigare föreslagna platsen för avfallsbehållare intill Simborgarvägen ersätts med ny placering intill kvartersgatan och kommer därmed att ingå i kvartersmarken, Bostad.
- Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med text avseende risk och säkerhet och planbestämmelsen v₁ justeras utifrån länsstyrelsens synpunkter.
- Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras under punkten "Föreningar".
- Den sida i gestaltungsprogrammet som beskriver solförhållanden kompletteras med text för att förtydliga hur fastigheterna längs Simborgarvägen påverkas av den nya bostadsbebyggelsen.
- Det görs även mindre redaktionella ändringar i planhandlingarna.

Yttranden

1. Lantmäteriet

Ingen erinran.

2. Trafikförvaltningen

Ingen erinran.

3. E.ON Elnät Stockholm AB

Ingen erinran.

4. Storstockholms Brandförsvär

Storstockholms Brandförsvär har inget att erinra men betonar att avståndet mellan brandpost och uppställning av brandförsvärets fordon inte bör överstiga 75 meter.

Kommentar:

Synpunkten beaktas.

5. Roslagsvatten AB

VA-ledningarna som passerar genom planområdet är Roslagsvattens huvudledningar och det är av största vikt att dessa är åtkomliga utan att nedmonteringar av plank och dylikt behöver utföras.

Kommentar:

Synpunkten beaktas.

6. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Ingen erinran.

7. BRF Söraparken

BRF Söraparken motsätter sig den föreslagna gränsdragningen mellan sin fastighet Berga 6:470 och kommunens fastighet Berga 11:1. Föreningen anser sig ha blivit lovade att enbart en mindre yta av parkmarken ska tas i anspråk. Den föreslagna gränsen hamnar för nära de boendes uteplatser vilket ökar risken för stöld och skadegörelse. Föreningen skulle kunna acceptera att gränsen istället läggs i linje med den befintliga transformatorstationen. Den aktuella grönytan är viktigare för de boende än för de som passerar på gång- och cykelvägen och fungerar som de boendes enda skydd mot Söraskolan. Därutöver bör GC-vägen och dess närområde förbättras med bättre belysning och fler bänkar och papperskorgar.

Kommentar:

Under arbetet med detaljplanen har inte en mindre yta utlovats av projektgruppen. Det har dock förts dialog med de boende, bl.a. platsbesök, kring frågan om gränsdragning och vilka träd som kan komma att tas ner. Kommunen bedömer att den föreslagna gränsdragningen mellan Berga 6:470 och Berga 11:1 är lämplig i avvägandet mellan att förbättra den upplevda tryggheten, och därmed tillgängligheten längs GC-vägen, samt de boendes önskemål. Föreslagen gräns bedöms även vara lämplig avseende framtida skötsel av befintliga träd som kommunen föreslås ansvara för. GC-vägen planeras att förses med ny belysning liksom resten av planområdet.

8. Boende inom BRF Söraparken, Berga 6:470

En boende inom BRF Söraparken (Berga 6:470) anser att gångmöjligheterna längs Luffarbacken mellan Söraparken och Margretelundsvägen är dåliga ur trygghets- och framkomlighetssynpunkt. Den boende har tidigare lämnat in förslag på åtgärd till kommunen. Förändringen av simhallsparkeringen i granskningsförslaget ses som positiv men antalet in- och utfarter mot Luffarbacken bör minskas till enbart en. Enligt den boende har kommunen tidigare menat att gångtrafik till och från BRF Söraparken skulle ske i en u-form runt parkeringsplatsen.

Kommentar:

Den enkelriktade vändslingan runt parkeringen bedöms vara bättre för trafikflödet än en vändplan, vilket innebär att det är nödvändigt med en infart och en utfart. I nuvarande planförslag planeras en gångväg att anläggas längs Luffarbackens södra sida närmast sim- och sporthallsparkeringen vilket innebär att gående från Söraparken mot Margretelundsvägen inte ska behöva runda parkeringsytan.

9. Söra Västra samfällighetsförening

Föreningen är oroad över trafiksituationen på Simborgarvägen. Den nya lokalgatan respektive kvartersgatan bör avslutas med vändplaner och inte anslutas till Simborgarvägen. Föreningen motsätter sig även ett kommunalt övertagande av vägen samt den nya gång- och cykelvägen på mark som idag tillhör föreningen. Man önskar även ta del av de trafikstudier som har gjorts.

Föreningen ställer sig frågande till en formulering i plan- och genomförandebeskrivningen som beskriver att del av Söra 1:10 planläggs som kvartersmark för bostad för att möjliggöra framtida markköp för de intillboende. Avses de planerade hyresrätterna omvandlas till bostadsrätter?

Föreningen vill veta hur deras hus och mark samt grundvattnet påverkas av de planerade markarbetena och önskar ta del av den riskanalys som ska upprättas innan pålnings- och schaktningsarbeten påbörjas.

Bostadsbebyggelsen i främst de södra kvarteren upplevs som rörig och harmoniserar inte med omgivningen. Fyra- och femvåningshusen är för höga och skymmer Söraskolan från Margretelundsvägen. Istället bör bebyggelsen vara max tre våningar med undantag för tvåplanshusen längs Simborgarvägen. Tvåplanshusen föreslås vändas så att entréerna hamnar inåt kvarteret för att minska olycksrisken och fasaderna bör mjukas upp. Adressen Simborgarvägen bör även vara förbehållen enbart föreningens hus.

Föreningen är orolig att den ökade trafiken i området bidrar till ökat buller för de boende intill. Under byggtiden förutsätts att åtgärder vidtas för att minimera störningarna.

Solstudien behöver kompletteras med fler tidpunkter som visar förhållandena vid senare vår- och sommarkvällar.

Föreningens medlemmar kommer att begära ersättning för planskada med hänvisning till PBL 14 kap 2 §.

Tryggheten i området påverkas inte positivt med nya korsningar mellan gång- och cykelvägar och parkeringar/lokalgator. Hämtning och lämning av skolbarn på Söraskolan bör endast ske vid simhallens parkering. Föreningen ställer sig även frågande till en formulering i plan- och genomförandebeskrivningen angående tillkommande utfarter eftersom det föreslås utfartsförbud mot Margretelundsvägen.

Antalet parkeringsplatser i området är för få och bör vara minst 1,0 (en parkeringsplats per lägenhet). Därutöver bör extra parkering finnas för gruppboendet samt hämtning och lämning vid skolan. Föreningen motsätter sig parkering längs Simborgarvägen.

Placeringen av sopkärl i det sydvästra hörnet av de södra kvarteren är oacceptabel då den kommer att blockera Simborgarvägen samt gång- och cykelvägen längs Margretelundsvägen.

Föreningen undrar när byggnationerna avses påbörjas, hur lång tid de kommer att ta samt var byggbodarna och material placeras under byggtiden. Dessutom undrar man när skolgården och den nya fotbollsplanen ska vara färdig.

I ett separat yttrande motsätter sig föreningen en flytt av kulanläggningen (enligt illustrationsplanen) då dess föreslagna läge negativt skulle påverka de närboende i form av ökat buller, insyn och brottsrisk. Flytten skulle även innebära att marknadspriset för närliggande hus sjunker.

Den föreslagna gång- och cykelvägen på mark som idag tillhör föreningen skulle negativt påverka de intillboende. Utformningen föreslås ändras så att GC-vägen hamnar på Armadas mark (skolområdet) samt får en mindre rak sträckning för att hålla nere hastigheten hos cyklister.

Föreningen bifogar ett eget förslag på hur skolgården och den nya GC-vägen skulle kunna utformas.

Kommentar:

Planområdet ligger mycket centralt i Åkersberga där ambitionen är att skapa stadskvarter vilket innebär att gatorna bör avsluta mot varandra och

återvändsgator undvikas. Ur trafiksynpunkt bedöms rundkörning via den nya lokalgatan och Simborgarvägen vara det bästa alternativet. Ett kommunalt övertagande av Simborgarvägen är en förutsättning för trafiklösningen. Trafikstudien skickas till föreningen.

Den föreslagna planläggningen av kvartersmark, Bostad, inom Söra 1:10 möjliggör för ett antal fastighetsägare i Söra Västra samfällighetsförening att utöka sina befintliga uteplatser. Detta berör inte den planerade nya bebyggelsen. Bostädernas upplåtelseform styrs inte av detaljplanen.

Mark- och grundvattenfrågorna utreds närmare i den riskanalys som exploatören tar fram innan markarbetena påbörjas.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen bedöms vara lämplig i höjd och omfattning i relation till annan bebyggelse i centrala Åkersberga. Dock införs bestämmelser om högst en våning samt högsta nockhöjd på +8,0 m över nollplanet i del av de södra kvarteren närmast Simborgarvägen. Bestämmelser om högst fyra våningar samt högsta nockhöjd på +20,0 m över nollplanet införs inom de södra kvarteren närmast kvartersgatan. På så vis överensstämmer plankartan bättre med den föreslagna bebyggelsen i gestaltningsprogrammet.

Att vrida tvåplanshusen längs Simborgarvägen så att entréerna vetter in mot kvarteret bedöms inte vara aktuellt. I förslaget är entréerna till husen placerade ca 4 m från fastighetsgräns och leder således inte direkt ut på gång- och cykelvägen. Adresseringen av ny bebyggelse regleras inte av detaljplanen.

Enligt genomförandeavtalet ansvarar exploatören för att hänsyn tas till boende intill planområdet avseende buller och andra störningar under byggtiden. Bullernivåerna för befintliga bostadshus i anslutning till planområdet bedöms inte överskrida gällande normer.

Solstudien i gestaltningsprogrammet kompletteras med text för att tydliggöra konsekvenserna för befintliga bostäder intill området.

Stort fokus under planarbetet har legat på att skapa trygga och tydliga gång- och cykelstråk, se avsnitt "Trafik" i plan- och genomförandebeskrivningen. Antalet korsningar med biltrafik har minimerats längs de primära GC-stråken inom planområdet, och i de fall det sker så ska korsningarna vara utformade på ett trafiksäkert sätt. Att hämtning och lämning sprids ut till fler platser kan enligt trafikutredningen, daterad 2013-09-11, avlasta korsningen Margretelundsvägen – Luffarbacken och därmed minska köbildningen där. Utfartsförbudet gäller planerad kvartersmark längs Margretelundsvägen och syftar inte på den nya lokalgatan. Skrivelsen förtydligas på denna punkt.

I planområdet anläggs ca 0,8 parkeringsplatser per lägenhet vilket bedöms vara tillräckligt med hänsyn till det centrala läget, tillgången till kollektivtrafik och den stora andelen smålägenheter. Kantstensparkering längs Simborgarvägen bedöms vara lämpligt och behövs för att lösa parkeringen inom planområdet.

Avfallsbehållarna vid Simborgarvägen och Margretelundsvägen flyttas och föreslås istället placeras på den nya kvartersgatan.

Tidplan för genomförandeskedet, placering av byggbodas och material etc. regleras inte av detaljplanen. Planen är planerad att antas våren 2015 och vinner laga kraft 3 veckor efter att det justerade beslutsprotokollet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Om plan överklagas förskjuts datumet för när planen vinner laga kraft. Tidplanen för byggnationen är svår att uppskatta i nuläget.

Liksom gällande detaljplan möjliggör den nya planen den föreslagna placeringen av kulan-anläggningen och detaljplanen styr inte i detalj utformningen av skolans utemiljö. Dock görs en justering av plangräns utifrån inkomna synpunkter i syfte att möjliggöra ett alternativt läge av kulan-anläggningen. Berga 6:406 föreslås utökas med del av Söra 1:10 som ägs av Österåkers kommun och utgör enligt gällande detaljplan från 1970 (Söraområdet Åkersberga) allmän plats, park. Det innebär en mindre utökning av skolområdet och mindre justering av prickmark och kryssmark inom Berga 6:406 p.g.a. kulan-anläggningens nya läge. Syftet är att möjliggöra ny placering av en kulan-anläggning.

Föreslagen ny GC-väg mellan Simborgarvägen och skolområdet flyttas från Söra 1:466, som ägs av samfällighetsföreningen Söra Västra, till Berga 6:406 m.fl., som ägs av Armada kommunfastigheter AB. Plangränsen justeras därmed något och ett område med föreslagen allmän plats utgår från planområdet.

10. Söra 1:609

Fastighetsägaren framhåller samma synpunkter som Söra Västra samfällighetsförening gällande den planerade bostadsbebyggelsen, Simborgarvägen, solstudien samt buller-, trafik-, avfalls- och trygghetsfrågor.

Utöver dessa synpunkter anser fastighetsägaren att en "förbiåkningsfil" bör anordnas på Margretelundsvägen för att undvika köbildning.

Kommentar:

Endast del av Margretelundsvägen ingår i detaljplaneområdet. Att i detaljplanen möjliggöra en "förbiåkningsfil" på Margretelundsvägen bedöms inte vara aktuellt eller nödvändigt.

För övriga synpunkter, se svar under punkt 9.

11. Söra 1:646

Fastighetsägarna framhåller samma synpunkter som Söra Västra samfällighetsförening gällande den planerade bostadsbebyggelsen, Simborgarvägen, solstudien samt trafikfrågor.

Utöver detta nämns att enbart parkeringen längs den östra delen av lokalgatan är markerad som parkering i plankartan. Övrig parkering inom de södra kvarteren är planlagd som byggbar mark, vilket innebär att bostadshusen kan hamna ännu närmare befintlig bebyggelse på Simborgarvägen. Detta skulle bl.a. påverka skuggbildningen.

Kommentar:

Parkeringsplatser kommer att ligga inom såväl kvartersmark som allmän plats. Den nya bebyggelsen förutsätter att parkeringsnormen för området uppfylls. Solstudien har utförts på det aktuella förslaget på nybyggnation. Bestämmelser om högst en våning samt högsta nockhöjd på +8,0 m över nollplanet införs i del av de södra kvarteren närmast Simborgarvägen. Bestämmelser om högst fyra våningar samt högsta nockhöjd på +20,0 m över nollplanet införs längs kvartersgatan inom de södra kvarteren. De nya bestämmelserna minskar risken för ytterligare skuggning jämfört med solstudiens resultat. För övriga synpunkter, se svar under punkt 9.

12. Söra 1:657-1:658

Fastighetsägarna framhåller samma synpunkter som Söra Västra samfällighetsförening gällande den planerade bostadsbebyggelsen, Simborgarvägen, solstudien samt avfalls-, parkerings- och trafikfrågor.

Utöver dessa synpunkter motsätter sig fastighetsägarna att Simborgarvägen smalnas av. Dessutom är placeringen av kantstensparkering längs Margretelundsvägen olycklig med anledning av länsstyrelsens önskemål om avåkningsskydd. Fastighetsägarna önskar även ta del av de trafikstudier som gjorts för området.

Kommentar:

Avsmalnandet av Simborgarvägen från dagens ca 6 m till 5,0 m möjliggör fler parkeringsplatser i området samt ger gatan en karaktär av stadsgata. Avsmalnandet bedöms inte medföra några problem för mötande trafik och skulle även kunna ha en hastighetsdämpande effekt. Kantstensparkeringarna längs Margretelundsvägen bidrar till att lösa parkeringsfrågan i området och bedöms inte vara negativt när det gäller avåkningsskydd. Trafikstudien skickas till fastighetsägarna.

För övriga synpunkter, se svar under punkt 9.

13. Söra 1:661-1:665

Fastighetsägarna framhåller samma synpunkter som Söra Västra samfällighetsförening gällande den planerade GC-vägen på föreningens mark, solstudierna samt kulan-anläggningen.

Kommentar:

Se svar under punkt 9.

14. Söra 1:666

Fastighetsägarna framhåller samma synpunkter som Söra Västra samfällighetsförening gällande kulan-anläggningen.

Kommentar:

Se svar under punkt 9.

15. Söra 1:669

Fastighetsägarna framhåller samma synpunkter som Söra Västra samfällighetsförening gällande kulan-anläggningen.

Kommentar:

Se svar under punkt 9.

16. Söra 1:671

Fastighetsägarna framhåller samma synpunkter som Söra Västra samfällighetsförening parkeringarna samt kulan-anläggningen. Utöver dessa synpunkter anses Simborgarvägen bli för smal för att bilar ska kunna mötas utan problem. De föreslagna husen på den norra sidan av vägen bör därför flyttas in ca 1 m.

Även de södra kvarteren bör ha ett garage som det norra kvarteret. Gång- och cykelvägen längs Simborgarvägen är inte helt rak vid korsningen med lokalgatan. GC-vägen bör rätas ut vilket skulle innebära att Söra Västra samfällighetsförenings mark inte behöver tas i anspråk.

Kommentar:

Avsmalnandet av Simborgarvägen bedöms inte medföra några problem för mötande trafik, se svar under punkt 12. En flytt av tvaplanshusen längs Simborgarvägen är inte aktuell.

Parkeringsfrågan inom planområdet bedöms kunna lösas utan garage i de södra kvarteren. Det bedöms inte vara lämpligt med garage bland annat på grund av markens beskaffenhet.

Föreslagen ny GC-väg mellan Simborgarvägen och skolområdet flyttas från Söra 1:466, som ägs av samfällighetsföreningen Söra Västra, till Berga

6:406 m.fl., som ägs av Armada kommunfastigheter AB. Plangränsen justeras därmed något och ett område med föreslagen allmän plats utgår från planområdet.

För övriga synpunkter, se svar under punkt 9.

17. Länsstyrelsen i Stockholms län

Under förutsättning att kommunen beaktar nedanstående synpunkterna om risker med transporter av farligt gods bedömer länsstyrelsen att det inte finns skäl att anta att länsstyrelsen kommer att pröva beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11§ PBL.

Det är inte tillräckligt klargjort vilket skydd planbestämmelsen om fönsterutformning mot Luffarbacken (max 50 % fönsteryta) ger. Det bör motiveras i planbeskrivningen samt riskutredning. Det bör framgå redan i planprocessen vilket skydd fönsterpartiet ska ge och tillräckligt skydd bör preciseras i planbeskrivning och regleras i planbestämmelserna.

Länsstyrelsen ser positivt på att en planbestämmelse reglerar entréer mot Luffarbacken men anser att regelringen av fönster i och placeringen av trapphus behöver justeras/förtydligas.

Hantering av hur spill kan hindras att rinna mot byggnaderna vid ev. olycka med farligt gods behöver förtydligas då det inte har beskrivits eller bedömts efter samrådet. Enligt planhandlingarna anses det vara acceptabelt att garagets entré mynnar ut i Luffarbacken. Även entréer till garage utgör utrymningsvägar. Hur det är förenligt med skydd av byggnaden vid spill som kan rinna mot/ner huset behöver förtydligas.

Kommentar:

Riskbedömningen har uppdaterats och avsnittet "Risk och säkerhet" i plan- och genomförandebeskrivningen har utökats avseende hantering av risker med transporter av farligt gods.

Planbestämmelse v₁ uppdateras och den nya lydelsen är:

v₁ – "De riskreducerande åtgärder som anges i plan- och genomförandebeskrivningen under "Risk och säkerhet" ska beaktas. Från långsidan av bostadshuset närmast Luffarbacken får trapphuset inte mynna direkt mot gatan och det ska vara möjligt att utrymma från trapphuset mot gården. Entré från garaget tillåts mot Luffarbacken om utrymning kan ske via trapphus som ej vetter mot Luffarbacken. Fasad som vetter mot Luffarbacken ska förses med begränsad mängd fönsteryta, maximalt 50% av fasadytan. Fönster i trapphus på långsidan mot Luffarbacken ska utföras så att inte kritiska förhållanden uppstår för utrymmande i händelse av olycka med farligt gods enligt avsnitt "Risk och säkerhet". Sovrum tillåts inte vetta mot den norra långsidan av bostadshuset närmast Luffarbacken på våningsplan ett till fyra. Fasad ska vara av obrännbart material."

I samrådsredogörelsen kommenterades länsstyrelsens synpunkt avseende avåkningskydd och spill men utifrån länsstyrelsens synpunkter vid granskningen utökas även plan- och genomförandebeskrivningen med ett avsnitt om detta.

Charlotte Hedlund
Översiktsplanerare

Alexander Larsson
Planarkitekt