

KS § 3:9

Dnr. KS 2012/0313-218

## Detaljplan för Berga 6:406 m.fl.

### Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

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

### Reservation

Ann-Christine Furustrand (S) reserverar sig till förmån för eget förslag.

### Sammanfattning

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.

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.

### Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens planarbetsutskott har behandlat ärendet 2015-02-04, § 1:10.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2015-01-08.

Forts.



Forts. KS § 3:9

### Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till planarbetsutskottets beslutsförslag innebärande att Detaljplan för Berga 6:406 m.fl. antas.

Ann-Christine Furustrand (S) yrkar enligt:

1. Att försäljningen av kommunens mark, en markremsa längs med gång- och cykelvägen mellan Luffarbackens förskola och Söra simhall, där gransdragningen kvarstår att komma överens om bör genomföras med stor kompromissvilja gentemot berörda fastighetsägare.
2. Den nya lokalgatan blir en återvändsgata, och fortsättningen i riktning mot Simborgarvägen görs om till parkering och parkyta.
3. Kvartersgatan markeras med ej genomfart.

Michael Solander (MP) biträder Michaela Fletchers (M) yrkande samt Ann-Christine Furustrands (S) yrkanden.

### Propositionsordning

Ordföranden ställer Michaela Fletchers (M) yrkande mot Ann-Christine Furustrands (S) yrkanden och finner att Kommunstyrelsen beslutat i enlighet med Michaela Fletchers (M) yrkande.

### Omröstning

Omröstning begärs och ska verkställas. Den som är för Michaela Fletchers (M) yrkande röstar ja, den det ej vill röstar nej.

Omröstningen utfaller enligt bilagd omröstningslista med 8 ja-röster och 5 nej-röster. Kommunstyrelsen har således beslutat enligt Michaela Fletchers (M) yrkande.

---

Expedieras

- SBF

**OMRÖSTNINGSLISTA KS 2015-02-16, § 3:9**  
**KOMMUNSTYRELSEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN (mandatperiod 2014-2018)**

Parti	LEDAMÖTER	Närvarande	Ersättare	J	N	A
M	Johan Boström	X		X		
M	Hampe Klein	X		X		
FP	Mathias Lindow, 1:e vice ordf	X		X		
FP	Jenny Nordström	X		X		
C	Michaela Haga	X		X		
KD	Arne Ekstrand	X		X		
S	Ann-Christine Furustrand (S), 2:e vice ordf	X			X	
S	Anas Abdullah	X			X	
S	Mats Larsson	X			X	
RP	Roger Johansson	X		X		
MP	Michael Solander	X			X	
V	Andreas Lennkvist Manriquez	X			X	
M	Michaela Fletcher, ordförande	X		X		
	<b>ERSÄTTARE</b>					
M	Conny Söderström	X				
M	Christina Funhammar	X				
M	Kenneth Netterström	X				
ÖP	Lennart Berneklint	X				
S	Hans Johansson	X				
RP	Peter Lander	X				
MP	Jonas Jonsson	-				
	<b>Resultat</b>			8	5	

HP

ACF

## 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 kulanläggning. 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 gestaltungsprogram, 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.

Nagra 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 Akersberga strax öster om Akersberga 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 vägomradena och parkeringsytor, ägs av Österakers 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 Österakers kommun.
- Del av Berga 6:1: Utgörs av del av Margretelundsvägen, ägs av Österakers 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 detaljplaner

Planområdet består av följande gällande detaljplaner:

- *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 Bergabuset* (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 föreslås, 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 föreslagen 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 Österåkers 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 kollektivtrafikhäna läget samt att en ny tät bebyggelse i kvartersstruktur föreslås 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).

Då buss i linjetrafik trafikerar sträckan Stationsvägen – väg 276 i planområdets nordvästra hörn ska Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) beaktas även gällande lågfrekvent buller i sovrum.

Exploatörerna ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls. Den föreslagna bebyggelsen föreslås 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 transporterna 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 nivåkillnaden.

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 v<sub>1</sub>*

Detaljplanen förses med planbestämmelsen v<sub>1</sub> 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 sättningsbenägenheten 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 utrustning 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 läghus med gula träfasader och flerbostadshus i gult tegel. I väster avgränsas området av Margretelundsvägen.



Simborgarvägen



Luffarbacken

#### *Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper*

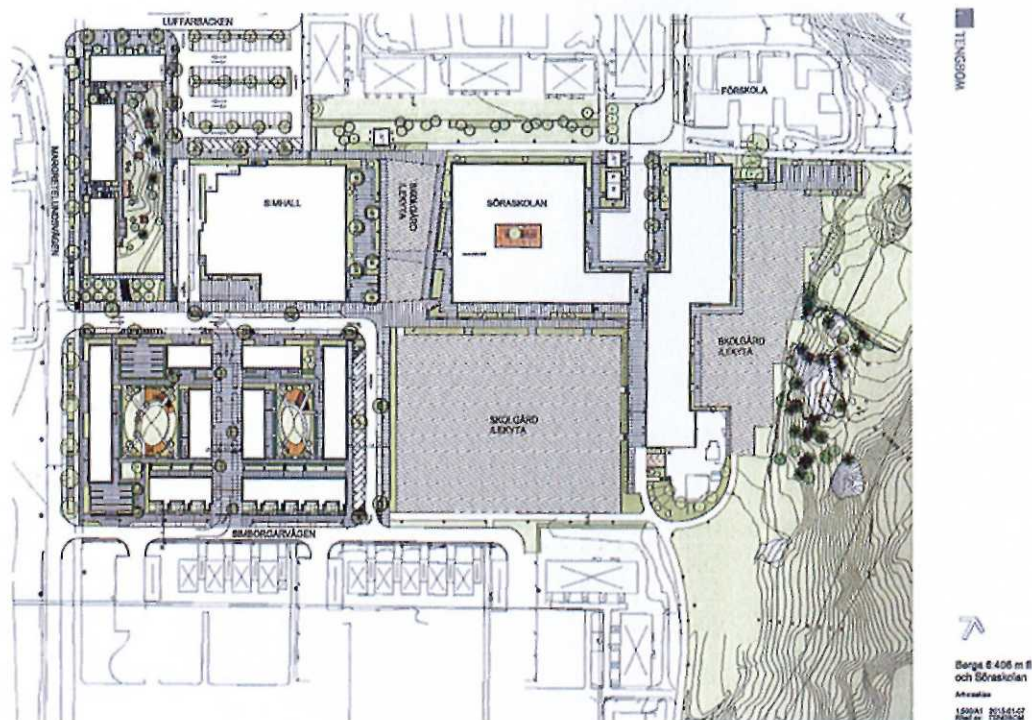
Planen medger kvartersmark med användningsområdena bostad, skola, idrott och fritid, kontor, teknisk anläggning (transformatorstation) samt allmän plats i form av väg-områden och parkmark. Den nya bebyggelsen kommer att rymma ca 150 lägenheter. Det kommunala bostadsbolaget, genom Armada Bostäder, ansvarar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





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 gestaltningsprogram, vy från Margretelundsvägen mot Simborgarvägen, Tengbom.

Enligt gestaltningsprogrammet föreslås bebyggelsen i de södra kvarteren få en variation av tegelnysner och fogfärger i ljusa sandtoner. Tvåplanshusen föreslås få volymer med varierande tegelnysner för att bryta ner skalan. För att skapa en tydlig sluten 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.



Illustrationsbild ur gestaltungsprogram, fasader mot gata, Tengbom.



Illustrationsbild ur gestaltungsprogram, 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 stega 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.

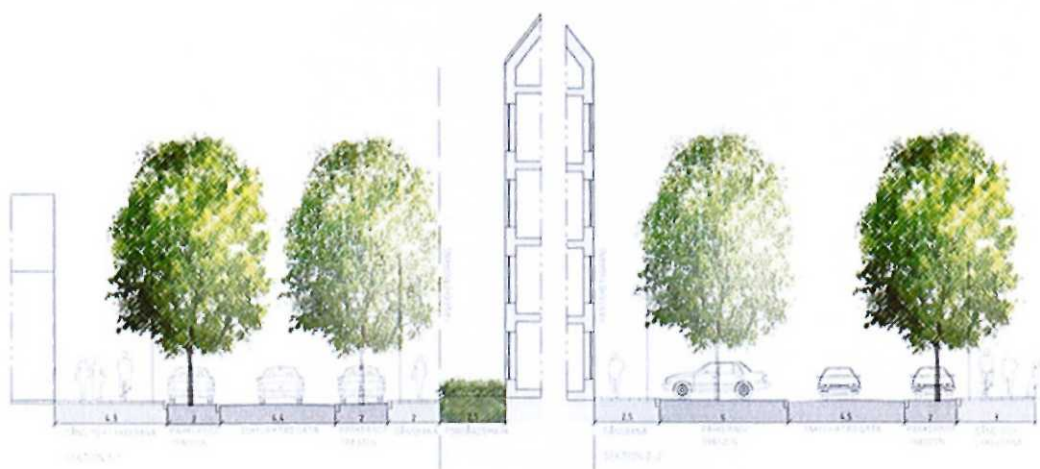
Trafiksituationen i området upplevs generellt som stökig och parkeringssituationen kring skolområdet är problematisk. I huvudsak ligger problemet i att hämtning/lämning av skolans och förskolans elever i stor utsträckning sker vid Luffarbacken vilket är en återvändsgata. Anordnad parkering för hämtning/lämning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

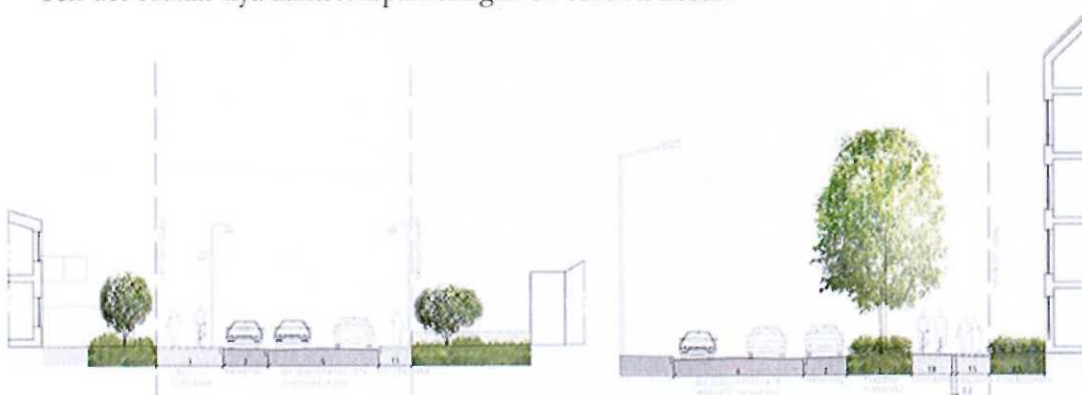
Gatusektioner för den planerade lokalgatan mot skolan och de nya bostäderna inom de södra kvarteren visas nedan. Gatan är dubbelriktad fram till sim- och sporthallen där den blir enkelriktad fram till Simborgarvägen.



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.

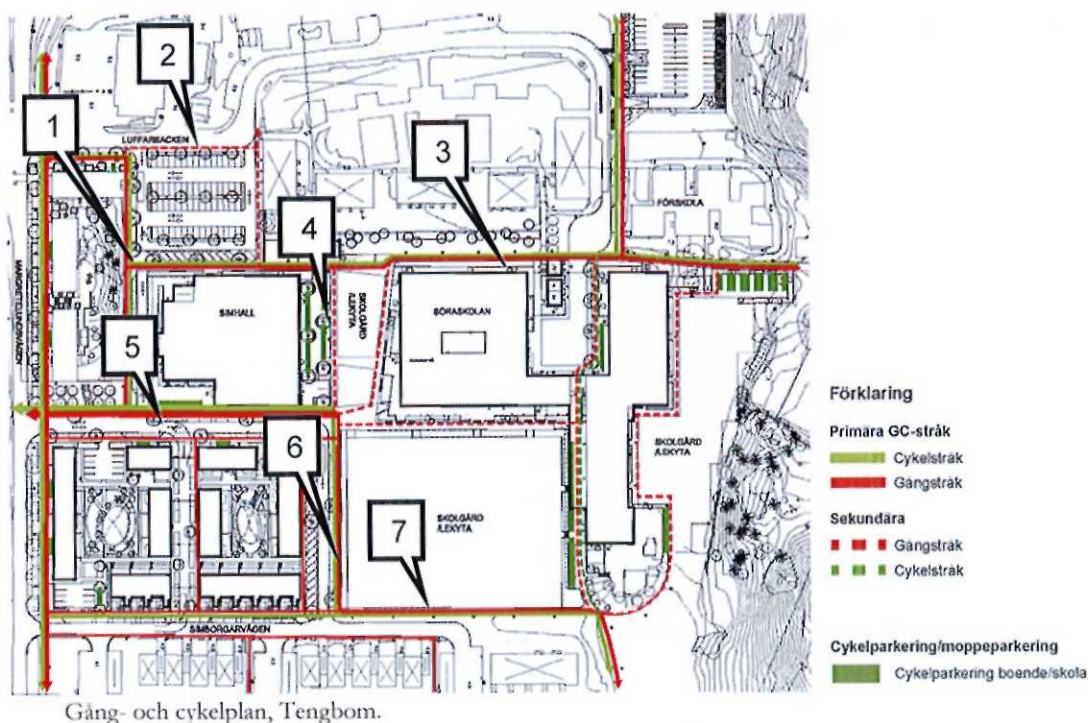


Gatusektioner över Simborgarvägen (vänster) och Margretelundsvägen (höger) ur gestaltungsprogrammet, Tengbom.

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.



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 angöringsplatser på samtliga gator. Inom området finns uppställningsplatser för brandbilar.

#### *Utfarter och utfartsförbud*

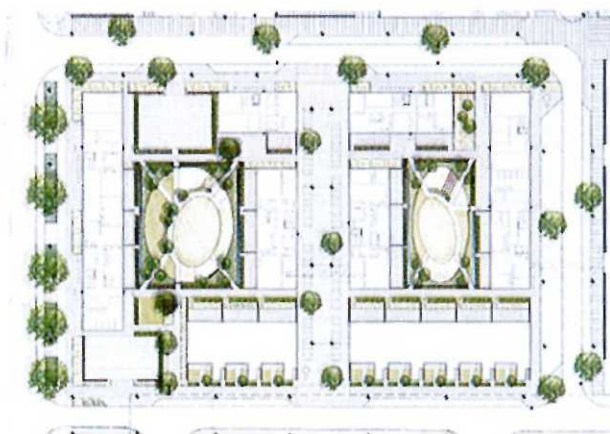
Lokalgatan med infart till Söraskolan och bostäderna i de södra kvarteren medför att det blir en ny utfart mot Margretelundsvägen. Mot Simborgarvägen blir det en ny utfart från lokalgatan och en ny utfart från kvartersgatan. Från de två nya parkeringsytorna inom de södra kvarteren blir det en ny utfart 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.

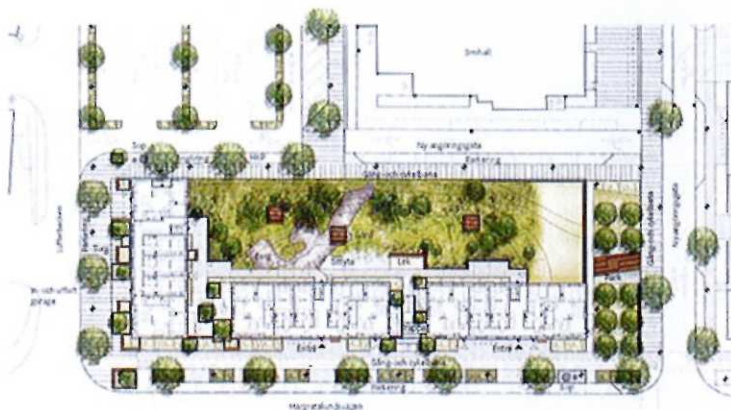
#### *Friytor och lek*

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 bostadskvarteren 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 bostadskvarteren. Dagvattnet från skolområdet och vägområdena kommer att ledas via det allmänna dagvattensystemet. Metoder för dagvattenhanteringen beskrivs även i gestaltningsprogrammet.

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 måttlig 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 elförsörjning 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 genomförandeaftal kommer innan detaljplanen antas att upprättas mellan kommunen, Österåkersvatten AB och exploatören. Genomförandeaftalet avser att reglera exploatörens åtaganden gentemot kommunen för anläggande av den allmänna infrastruktur som kommunen blir driftsansvarig för. Vidare reglerar genomförandeaftalet marköverlåtelser och fastighetsbildningsåtgärder, VA-anslutningsavgifter, utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar etc. Exploatören finansierar samtliga exploateringskostnader.

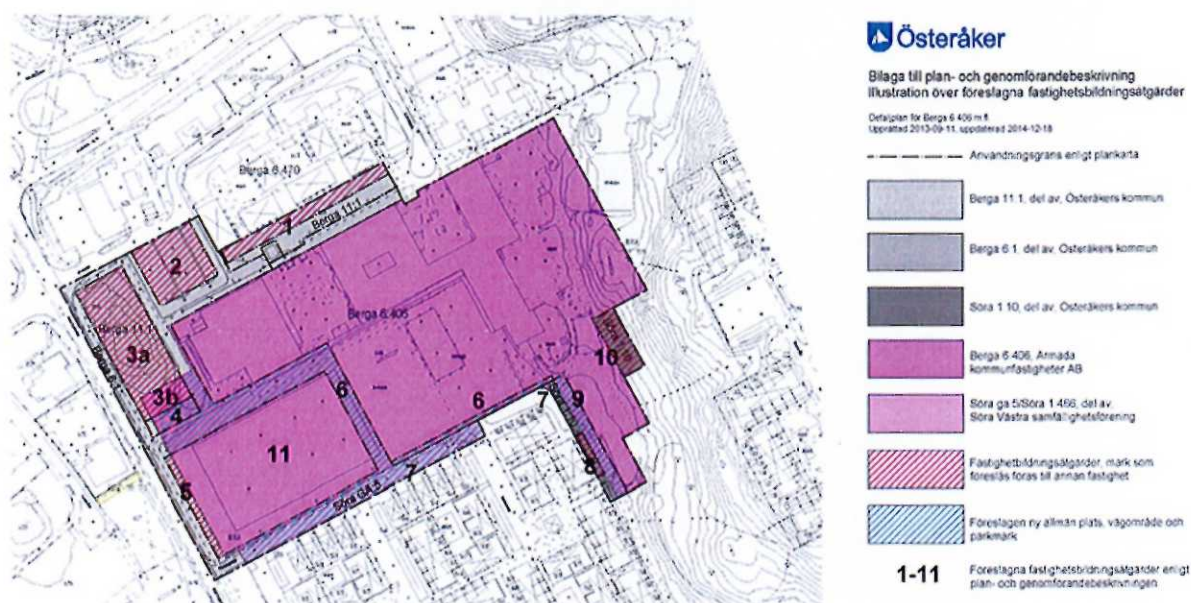
Planförslaget upprättas parallellt med ombyggnationen av Söraskolan och trafikåtgärder kan komma att föregå den nya detaljplanen. Allmänna anläggningar inom allmän plats och vägområden, belägna inom Berga 6:406 och Berga 11:1, kommer därmed att projekteras och upphandlas av exploatören för att senare 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 föreslagen 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. Bada områden föreslas bilda egna fastigheter.

Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen för samtliga ovan nämnda 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 detaljplanområdet. 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 genomförandevalt 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 genomförandevaltet 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 detaljplanområdet belägna, fastigheter till E.ON Sverige AB:s eldistributionsnät. Detta regleras i avtal som upprättas mellan exploatören och eldistributören. Inom detaljplanområdet kan möjlighet finnas att ansluta fastigheterna till befintligt fjärrvärmenät.

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av sina, inom detaljplanområdet belägna, fastigheter till Österakersvattens 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 miljöpåverkan (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 påverka miljö kvalitetsnormer utöver att ett avstegsfall avseende buller föreslås. Planen bedöms bidra positivt till miljömålet *God bebyggd miljö*.

Ett antal träd längs med Margretelundsvägen påverkas av detaljplaneförslaget då några träd behöver tas bort och ersätts med förgårdsmark och nya p-platser. Inom planområdet tillkommer dock nya träd längs vägområdena och det skapas rymliga och lummiga innergårdar, 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 gårdsmiljö 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 tvåplanshusen 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 Luffärbacken 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 Luffärbacken 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 utökad gång- och cykelnät och fler cykel-parkeringar. På särskilt problematiska platser i området, så som Luffärbacken och sim- och sporthallens parkering, förbättras trafiksituationerna.

#### ***Farligt gods-led och drivmedelstation***

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

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats på Österåkers 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 Barretfelt  
Stadsarkitekt

Elise Kieri  
Exploateringsingenjör