

## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Alexander Larsson

Datum 2015-04-08

Dnr KS 2012/0158-218

Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

### Samråd för detaljplan för Säby hage (del av Hagby 1:3 m.fl.)

#### Beslutsförslag

##### Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att **samråda** kring förslag till detaljplan för Säby hage.

#### Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse på natur- och hagmark öster om Säby gård samt en förlängning av Säbygårdsvägen västerut. Mindre justeringar av gräns mellan allmän plats och kvartersmark (industri/byggvaruhandel) i gällande plan görs för att möjliggöra markförvärv. Detaljplanen medger bostad och industri samt allmän plats (lokalgata).

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2012-02-01 (AU § 5/2012) positivt planbesked för fastigheten Hagby 1:3 gällande bostäder söder om Säbygårdsvägen och samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2013-02-18 (KS § 2:14) i uppdrag att påbörja planläggning i området.

#### Förvaltningens slutsatser

Plangränsen är anpassad utifrån det dike som av länsstyrelsen pekats ut som gräns mot det järnåldersgravfält som ligger sydväst om planområdet. I november 2013 utfördes en arkeologisk förundersökning av hagmarken i planområdet där inga ytterligare gravar påträffades, dock ska en utförligare arkeologisk undersökning genomföras innan exploatering av marken får påbörjas. Undersökningen bekostas av exploatören.

Säbygårdsvägen föreslås förlängas västerut och efter färdigställande övertas i kommunal drift. Korsningen Säbygårdsvägen/Norrövägen höjs ca 0,4 m för att möjliggöra en VA-lösning för den nya bostadsbebyggelsen. Exploatören står för samtliga anläggningskostnader. Planförslaget ger en ökad årlig kommunal driftskostnad på ca 6 000 kr.


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

#### Tidigare beredning och beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskott 2012-02-01, AU § 5/2012
- Kommunstyrelsens arbetsutskott 2013-01-29, AU § 2:11
- Kommunstyrelsen 2013-02-18, KS § 2:14

#### Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser och illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning samt gestaltningsprogram, daterade 2015-04-08.



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson

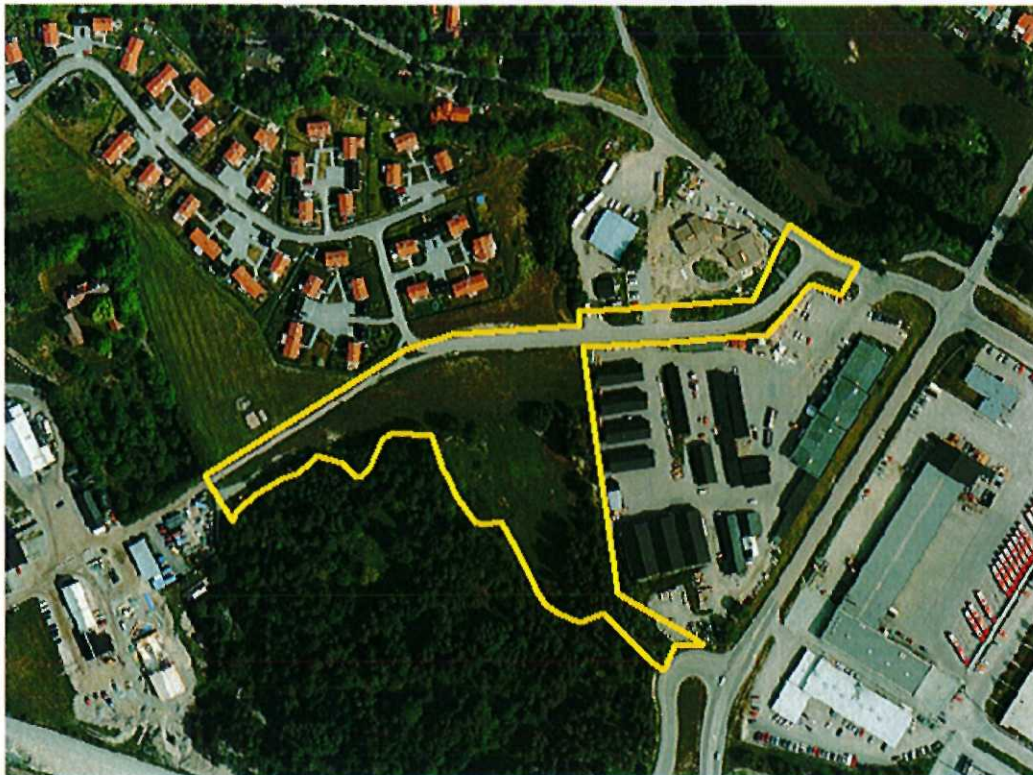
Plan- och exploateringschef

DETALJPLAN FÖR

## **Säby hage (del av Hagby 1:3 m.fl.)**

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 8 APRIL 2015 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

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

**SAMRÅDSHANDLING**

Detaljplan för **Säby hage (del av Hagby 1:3 m.fl.)**  
Österåkers kommun, Stockholms län.

---

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

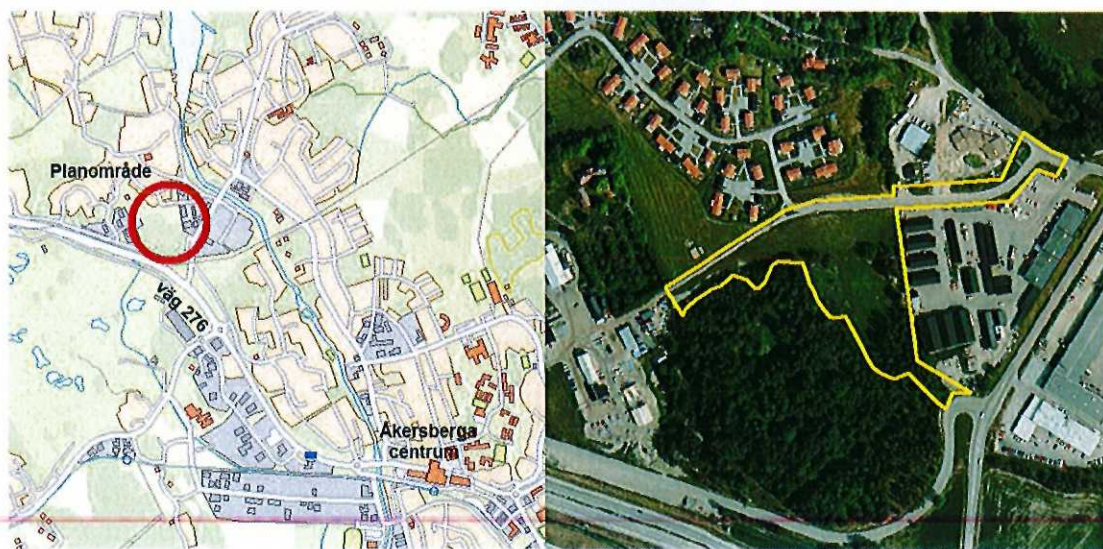
Plan- och bygglagen (2010:900), som trädde i kraft 2 maj 2011, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

### HANDLINGAR

Planförslagets handlingar utgörs av en plankarta med bestämmelser och illustrationsplan, denna plan- och genomförandebeskrivning samt ett gestaltungsprogram.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på mark som idag är allmän plats (natur) samt betesmark. Planen möjliggör även en förlängning av Säbygårdsvägen västerut som lokalgata samt att korsningen Säbygårdsvägen/Norrövägen höjs för att möjliggöra en fungerande VA-lösning för den nya bostadsbebyggelsen.



Översiktskarta med planområdets läge i Åkersberga samt i närområdet.

### PLANDATA

#### Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är beläget ca 2 km nordväst om centrala Åkersberga i Österåkers kommun. Planområdet omfattar ca 2 ha.

#### Markägoförhållanden

Följande fastigheter finns inom planområdet:

- Del av Hagby 1:3: Utgörs av natur- och hagmark samt vägområde. Fastigheten är i privat ägo.

- Del av Hagby 1:4: Utgörs av obebyggd kvartersmark för hantverk, småindustri och kontor. Fastigheten är i privat ägo.
- Del av Säby 2:24: Utgörs av Säbygårdsvägen och Norrövägen med tillhörande väg-område. Fastigheten ägs av Österåkers kommun.

Inom planområdet finns även samfälligheten Säby s:1 som utgörs av del av Säbygårdsvägen samt den GC-(gång- och cykel)väg som sträcker sig i sydvästlig-nordostlig riktning i Säbygårdsvägens förlängning. Samfälligheten sträcker sig fram till Stora Säbyvägen över mark som fungerar som in- och utfart till fastigheten Hagby 1:4. Samfälligheten har 15 delägande fastigheter där Österåkers kommun utgör den största delägaren genom fastigheten Säby 2:24.

Fastigheten Säby 7:1 som utgörs av ett byggvaruhus direkt öster om planområdet får i planförslaget möjlighet att förvärva mark av fastigheterna Säby 2:24 och Hagby 1:3. De aktuella markområdena är i gällande detaljplaner planlagda som allmän plats – väg samt natur. Marken föreslås planläggas som kvartersmark för industri för att anpassa den efter gällande detaljplan för Säby 7:1 och på så sätt möjliggöra att marken kan förvärfvas.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Nationella och regionala intressen

Planområdet angränsar till ett i översiktsplanen utpekat kulturmiljöområde av regionalt intresse. Kulturmiljöområdet innefattar det öppna landskapet runt Stava, Säby och Hagby på båda sidor av väg 276 och berörs inte direkt av den föreslagna bebyggelsen inom planområdet.

Området berör inga riksintressen.

### Översiktliga planer och program

I kommunens översiktsplan från 2006 är Säby – Norrö utpekat som ett utvecklingsområde utan några mer detaljerade angivelser för Säbyområdet. Planen bedöms följa översiktsplanens riktlinjer i form av utveckling vid befintlig bebyggelse nära kollektivtrafik, service och VA-områden.

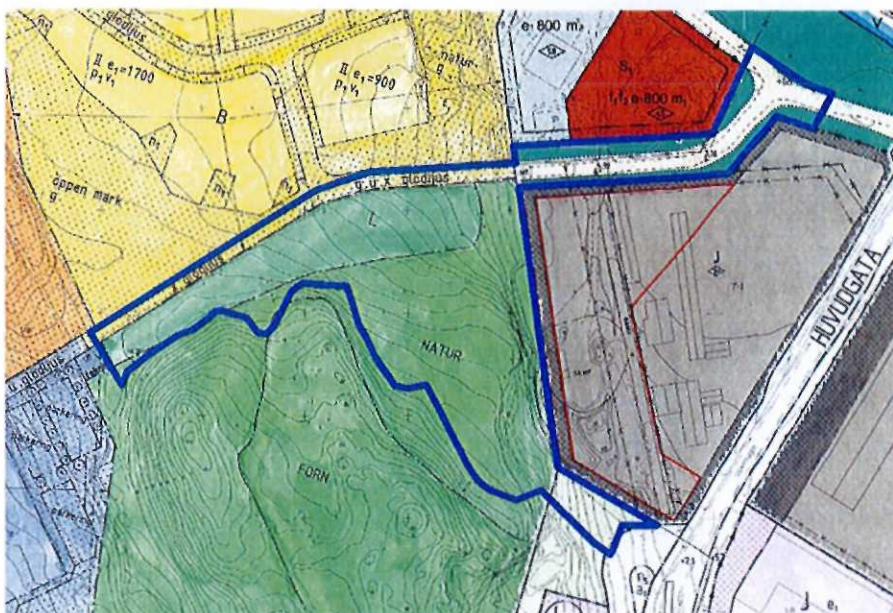
### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet består av tre stycken gällande detaljplaner.

- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Säby industriområde* (dpl 265), laga kraft 1975-09-29. Berör den östra delen av planområdet (Säbygårdsvägen med tillhörande vägområde) som är planlagt som allmän plats – väg och park/plantering.
- *Detaljplan för Säby gård* (dpl 369), laga kraft 1994-07-12. I gällande detaljplan är marken söder om Säbygårdsvägen planlagd som allmän plats (natur) och kvartersmark (odlingsområde samt hantverk, småindustri och kontor). Säbygårdsvägen samt GC-vägen i dess förlängning är planlagd som kvartersmark (bostad samt hantverk, småindustri, kontor) där marken bl.a. ska vara tillgänglig för allmän GC-trafik, allmänna underjordiska ledningar samt gemensamhetsanläggning.

- *Detaljplan för värmeverk inom Säby industriområde* (dpl 385), laga kraft 1999-11-25. Berör den sydöstra delen av planområdet som är planlagd som allmän plats – natur och lokalgata.

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



Gällande detaljplaner i närområdet med planområdet markerat med blå färg.

### Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har upprättats. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan (BMP) och en miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stor del av naturmark i form av gräsbeväxt betesmark som sluttar upp mot söder. I direkt anslutning till planområdet ligger en skogsbeklädd kulle som hyser ett gravfält från järnåldern. Vegetationen inom och omkring planområdet består främst av asp, björk, rönn, tall och gran. Marken i planområdet utgörs till allra största del av lera med vissa inslag av sandig morän och berg i dagen.



Hagmark och vegetation inom del av Hagby 1:3.

## Miljöförhållanden

### *Miljökvalitetsnormer*

Planens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer negativt.

Dagvattnet inom planområdet avrinner mot Tunaviken via Åkers kanal. Båda dessa vatten är klassade vattenförekomster enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Tunaviken är en del av vattenförekomst Trälhavet (SE592605-182310) och Åkers kanal är en del av vattenförekomst Åkerströmmen-Åkers kanal (SE659873-164072). Både vattenförekomsterna Åkerströmmen-Åkers kanal och Trälhavet är klassade till måttlig ekologisk status med kvalitetskravet att uppnå god ekologisk status till år 2021. Deras kemiska status (exklusive kvicksilver) är klassad till god men med risk att inte uppnå god kemisk status till år 2021. Miljöproblemen är främst kopplade till övergödning p.g.a. belastning från näringsämnen och miljögifter med påverkanskällor från jordbruk, enskilda avlopp men troligen även urban markanvändning. Planförslaget bedöms inte bidra till att försämra den ekologiska statusen i Åkers kanal.

### *Förorenad mark*

Risken för förorenad mark inom planområdet bedöms vara liten. Inga kända förekomster av markföroreningar finns inom planområdet.

### *Radon*

I samband med planarbetet har risken för markradon inte utretts närmare. 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.

## Kulturmiljö och fornlämningar

Den föreslagna bostadsbebyggelsen i planområdet ligger inom det område som i kommunens kulturmiljöprogram från 1998 pekas ut som kulturhistorisk miljö runt Stora Säby gård. Avgränsningen för området innefattar bl.a. den hagmark som utgör den största delen av planområdet, medan beskrivningen av kulturmiljön enbart omfattar gården Stora Säby samt det intilliggande järnåldersgravfältet. Stora Säby gård har anor från 1600-talet, gårdsbyggnaderna är i princip oförändrade sedan 1700-talet och är sedan 1978 byggnadsminnesförklarade.

Planområdet angränsar i sydväst till ett gravfält, benämnt RAÅ Österåker 32:1, med ca 70 synliga järnåldersgravar. I gällande detaljplan från 1994 är gravfältet planlagt som naturområde med fornlämningar som vårdas enligt skötselplan. Skötselplanen upprättades 1992-06-26 av Fornvårdsenheten hos Riksantikvarieämbetet och beskriver bl.a. att lövsly och barrplantor ska hållas efter på gravarna.

I november 2013 utförde Arkeologikonsult AB en arkeologisk förundersökning inom hagmarken i planområdet för att noggrannare kunna avgöra gravfältets östra avgränsning. Inga ytterligare gravar påträffades. Länsstyrelsen bedömer att gränsen för gravfältets skyddsområde bör förläggas vid ett befintligt dike mellan kullen och hagmarken, som även utgör plangräns mot sydväst i detta detaljplaneförslag.

Vid den arkeologiska förundersökningen inom planområdet påträffades tidigare okända boplatslämningar som bedöms vara samtida med det intilliggande gravfältet. Exploatering inom den yta där boplatslämningarna finns ska prövas enligt kulturmiljölagen. Länsstyrelsen anser inte att boplatslämningarna utgör ett hinder för eventuell exploatering, men kommer i sådant fall ställa krav på att en arkeologisk undersökning utförs. Undersökningen bekostas av exploatören.

## Bebyggelseområden

### *Bebyggelse och byggnadskultur*

Ingen bebyggelse finns idag inom planområdet. Planområdet angränsar dock i norr till bostadsbebyggelsen i Säbygårdsområdet som utgörs av enfamiljshus samlade runt gemensamma gårdstun. Bostadshusen är uppförda i 1-2 våningar och är i sin utformning inspirerade av traditionell svensk byggnadskultur med sina röda träfasader, ljusa fönsterkarmar och sadeltak klädda med rött taktegel.

Byggvaruhuset inom fastigheten Säby 7:1 direkt öster om planområdet består främst av storskaliga byggnader av enklare karaktär för förvaring av virke och material.

### *Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper*

Planförslaget medger kvartersmark med användningsområden bostad och industri samt allmän plats i form av vägområde (lokalgata). Den föreslagna bostadsbebyggelsen utgörs av 18 parhus med två lägenheter i varje hus, vilket ger totalt 36 nya bostäder inom planområdet.

Ett gestaltungsprogram för bostadsbebyggelsen har upprättats av Hjaltevadshus. Programmet utgör en planhandling vars syfte är att säkerställa bostadsbebyggelsens gestaltungsmissiga kvaliteter.



Situationsplan över den föreslagna bostadsbebyggelsen. Bild: Hjaltevadshus.

### *Bostadsbebyggelsen*

Planförslaget medger bostadsbebyggelse i form av parhus. För huvudbyggnad är högsta tillåtna nockhöjd 10,0 m och största byggnadsarea 145 kvm per hus, därutöver får 75 kvm öppenarea (t.ex. veranda) tillkomma. Huvudbyggnad ska förses med sadeltak där taklutningen ska vara inom intervallet 27-33 grader. För komplementbyggnader är största tillåtna byggnadsarea 50 kvm och högsta nockhöjd 3,5 m. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 10 000 kvm vilket innebär att kvarteret inte kan styckas i flera fastigheter.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen placeras nära gatan för att skapa tydliga gaturum som ändå blir luftiga i sin karaktär. Husen som föreslås är parhus där varje hus består av två lägenheter i två plan med möjlighet att utöver detta inreda vindsvåningen. Gestaltningmässigt knyter husen an till den omgivande bebyggelsen i Säbygårdsområdet. Husen förses med spröjsade fönster och fasad av stående träpanel. Husen målas med jordlika kulörer där detaljer såsom dörrar, fönster och terrassnickerier framhävs genom kulörer som avviker från fasadfärgen. Verandor föreslås både på husens fram- och baksidor. Taken utformas som sadeltak och kläs med mörka betongpannor. Solpaneler föreslås på hustaken som en del i strategin att göra området energisnålt.



Illustrationsbilder ur gestaltningsprogram, förslag på utformning av bostadshus. Bilder: Hjältevadshus.



### *Industri*

Planförslaget medger i begränsad omfattning kvartersmark med användning industri. Den mark som planläggs för detta ändamål är idag planlagd som allmän plats (natur/park) men används för handel och industri av verksamheten inom fastigheten Säby 7:1. Denna mark planläggs därför som kvartersmark för industri med egenskap "byggnad får inte uppföras" för att överensstämna med befintlig användning i angränsande detaljplan och på så sätt möjliggöra att marken kan överföras till fastigheten Säby 7:1.

### *Arbetsplatser och service*

Gångavståndet mellan den föreslagna bebyggelsen och Pilstugetorget handelsområde med service i form av bl.a. livsmedel och apotek är ca 800 m. Planområdet gränsar västerut till en handelsträdgård med butiks- och caféverksamhet samt österut mot Säby industriområde som bl.a. innefattar ett byggvaruhus.

I direkt anslutning till planområdets östra del ligger Säby förskola. Närmaste grundskola är Åkerstorpsskolan belägen knappt 1 km nordost om den föreslagna bostadsbebyggelsen i planområdet.

### *Tillgänglighet*

Tillgängligheten till och inom planområdet är relativt god. Förlängningen av Säbygårdsvägen västerut ersätter dagens enkla grusväg med ett tydligare GC-stråk som asfalteras och förses med gatubelysning. En ny GC-väg som beskrivs utförligare under rubrik *Gång- och cykeltrafik* föreslås i anslutning till bostäderna i planområdets södra del vilket förbättrar tillgängligheten i närområdet.

För nya byggnader provas tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning enligt Boverkets byggregler, BBR, i samband med bygglovsansökan.

### **Stads- och landskapsbild**

Landskapet och bebyggelsen i Säbygårdsområdet skapar gemensamt en småskalig och traditionell, nästan lantlig, karaktär. Den befintliga bebyggelsen i Säbygårdsområdet består av enfamiljshus i 1-2 våningar samlade runt gemensamma gårdstun. Husen är inspirerade av traditionell byggnadskultur med sina röda träfasader, ljusa fönsterkarmar och sadeltak klädda med rött taktegel. I anslutning till planområdets västra del finns ett verksamhetsområde där bebyggelsen är större i sin skala men uppförd i form av traditionella lantbruksbyggnader med mörka sadeltak och fasader av rött trä och vit puts.

Bebyggelsen i planförslaget knyter an till och kompletterar den befintliga bebyggelsen i närområdet. Husen får en traditionell utformning med träfasad och sadeltak och placeras så att de skapar tydliga gaturum, men där husens varierade kulörer ger området en egen karaktär. Höjdskillnaderna i planområdet skapar en levande stadsbild där bebyggelsen följer terrängen. Den öppna yta söder om Säbygårdsvägen som idag används som hagmark försvinner i planförslaget, men den tillkommande bebyggelsen bedöms bidra positivt till områdets karaktär.

## Trafik

### Nuläget

Säbygårdsvägen är en lokalgata som passerar genom den norra delen av planområdet. Vägen sträcker sig från Norrövägen i öster via Pauli väg till Stora Säbyvägen. Mellan Norrövägen och Pauli väg är vägbredden ca 5,5 m med en tillhörande GC-väg vars bredd varierar mellan ca 2-3 m. Mellan Pauli väg och Stora Säbyvägen utgörs Säbygårdsvägen av en enkel GC-väg i grus. I Säbygårdsvägens förlängning utanför planområdet, närmast Stora Säbyvägen, fungerar vägen som grusad infart till verksamheterna inom fastigheten Hagby 1:4. Säbygårdsvägens drift sköts idag av kommunen från Pauli väg och österut, medan den västra delen (GC-väg och infart till Hagby 1:4) sköts med enskilt huvudmannaskap.



Vänster: Säbygårdsvägen, vy mot väst. Höger: Grusad GC-väg i Säbygårdsvägens förlängning, vy mot öst.

### Gatunät

I planförslaget föreslås Säbygårdsvägen förlängas västerut från korsningen med Pauli väg. Planen möjliggör även en framtida förlängning av Säbygårdsvägen hela vägen till Stora Säbyvägen som dock inte ingår i denna detaljplan. Innan utbyggnaden sker föreslås en tillfällig vändplats inom fastigheten Hagby 1:4

Säbygårdsvägens förlängning västerut föreslås utformas i enlighet med den befintliga östra delen av vägen. Körbanans bredd föreslås vara ca 5,3 m med en tillhörande minst 2,5 m bred GC-bana. GC-banan anläggs på Säbygårdsvägen södra sida.

En kvartersgata anläggs inne i det nya bostadskvarteret för att möjliggöra rundkörning. Gatan anläggs som en enkelriktad grusväg med en bredd på 4,5 m. Även uppfarter och entrégångar till bostäderna är grusade.

I planområdet har Säbygårdsvägen östra del samt korsningen med Norrövägen inkluderats. Dessa vägar föreslås behålla sin nuvarande vägbredd, däremot höjs korsningen Säbygårdsvägen-Norrövägen med ca 0,4 m jämfört med dagens situation. Den föreslagna höjningen av vägen möjliggör självfall för de nya VA-ledningarna som anläggs från den föreslagna bostadsbebyggelsen ner till befintlig VA-förbindelsepunkt vid Åkers kanal. Korsningens nya höjd blir +3,6 m över nollplanet (höjdsystem RH 2000). Omkring 1 500 kvm vägyta närmast korsningen höjs för att skapa en mjuk nivåskillnad.

### ***Gång- och cykeltrafik***

Längs Säbygårdsvägen sträcker sig en gångbana som fortsätter österut mot Sockenvägen och Åkers kanal. Mellan Säbygårdsvägens korsning med Pauli väg och Säby gård utgörs gångvägen av en enkel grusväg som saknar belysning. Mellan Säby gård och Stora Säbyvägen finns ingen separation mellan GC-trafik och infartstrafik till verksamheterna inom fastigheten Hagby 1:4.

I planförslaget behålls dagens GC-möjlighet längs Säbygårdsvägen med skillnaden att befintlig asfalterad GC-bana som löper parallellt med Säbygårdsvägen förlängs hela vägen fram till fastigheten Hagby 1:4. Bredden på GC-banan föreslås vara minst 2,5 m.

En ny gångbana möjliggörs i planområdets södra del och leder från det föreslagna bostadskvarteret ner till Gamla landsvägen och Sockenvägen. Gångbanan skapar en bättre kontakt söderut för gående som därmed slipper en omväg via Säbygårdsvägen, Norrvägen och Sockenvägen.

### ***Kollektivtrafik***

De närmaste busshållplatserna, Oxenstiernas väg samt Korsgärdesvägen, är belägna ca 450-500 m nordost respektive sydost om den föreslagna bebyggelsen i planområdet. Båda busshållplatserna trafikeras av bussar till och från bl.a. centrala Åkersberga, Danderyds sjukhus och Ljusterö. Hållplats Oxenstiernas väg trafikeras även av pendlarbussar till och från Stockholm.

### ***Rekreation och lek***

Den föreslagna bostadsbebyggelsen ligger ca 200 m promenad från Åkers kanal vars närområde fungerar som grönområde och promenadstråk.

Närmaste kommunala lekplats finns vid Kottvägen ca 1 km nordost om planområdet. En liten lekplats med gungor och sandlåda finns inom fastigheten Hagby 1:97 direkt norr om planområdet. Lekplatsen ägs, sköts och är avsedd för Pauli vägs samfällighetsförening.

### ***Teknisk försörjning***

#### ***Vatten och avlopp***

Planområdet ingår i kommunens VA-verksamhetsområde och kopplas till det kommunala VA-nätet.

#### ***Dagvatten***

Allt dagvatten inom det nya bostadskvarteret tas om hand lokalt och infiltreras under grusgångar och i dagvattenmagasin.

#### ***Avfall***

Hämtning av hushållsavfall inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hämtningen sker i anslutning till varje bostad. Närmaste återvinningsstation finns vid Rallarvägen drygt 1 km söder om planområdet.

#### ***Energiförsörjning***

E.ON Elnät Sverige AB svarar genom nätkoncession för elförsörjningen av planområdet.

En transformatorstation är belägen inom fastigheten Hagby 1:4 i direkt anslutning till planområdet. Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät.

Den nya bostadsbebyggelsen som föreslås inom planområdet understiger väsentligt normkraven för energiförbrukning och planeras även att förses med solpaneler på taken.

#### *IT-infrastruktur*

Stadsnätbolagets optofiberkabel passerar genom planområdet längs Säbygårdsvägen. Den nya bostadsbebyggelsen ansluts till denna.

### Hälsa och säkerhet

#### *Buller*

Planområdet är beläget som närmast ca 170 m från den tungt trafikerade väg 276 (Roslagsvägen). Den skogsbeklädda kullen söder om planområdet fungerar dock som bullerdämpande skydd för området. Enligt den översiktliga bullerkartläggning av Åkersberga som utfördes av Tyréns år 2011 så ligger den dygnsekvivalenta trafikbullernivån i den största delen av planområdet inom intervallet 45-55 dB(A) med lägre nivåer längre bort från väg 276. Gällande utomhusriktvärden för trafikbuller vid fasad är 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå. Dessa riktvärden bedöms inte överskridas för den föreslagna bostadsbebyggelsen inom planområdet. Österut angränsar den föreslagna bebyggelsen till en byggvaruhandel som inte bedöms utgöra någon bullerrisk för området.

#### *Farligt gods*

Väg 276 som är en sekundär transportled för farligt gods passerar som närmast ca 170 meter söder om planområdet. Baserat på terrängen samt det stora avståndet bedöms vägen inte påverka risksituationen i planområdet negativt och någon riskhanteringsprocess är inte nödvändig när avståndet överstiger 150 meter.

#### *Skred, ras och sättningsbenägenhet*

Marken i planområdet utgörs till största delen av lera. I planförslaget sker förändringar av marknivån i planområdets östra del i anslutning till fastigheten Säby 7:1 (byggvaruhus) där stora nivåskillnader finns. Dagens slänt inom fastigheten Hagby 1:3 ner mot byggvaruhuset föreslås ersättas med två stödmurar som utformas som s.k. gabioner (stenfyllda burar) på de platser där höjdskillnaderna är som störst. Uppfyllnad sker sedan på den mark närmast stödmurarna som används för bostadsändamål. Markens stabilitet och risk för sättningar kan behöva utredas inför uppfyllnader.



Referensbild från gestaltningsprogrammet som visar stödmur i form av s.k. gabioner.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### *Tidplan*

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige våren 2016.

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 15 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 och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

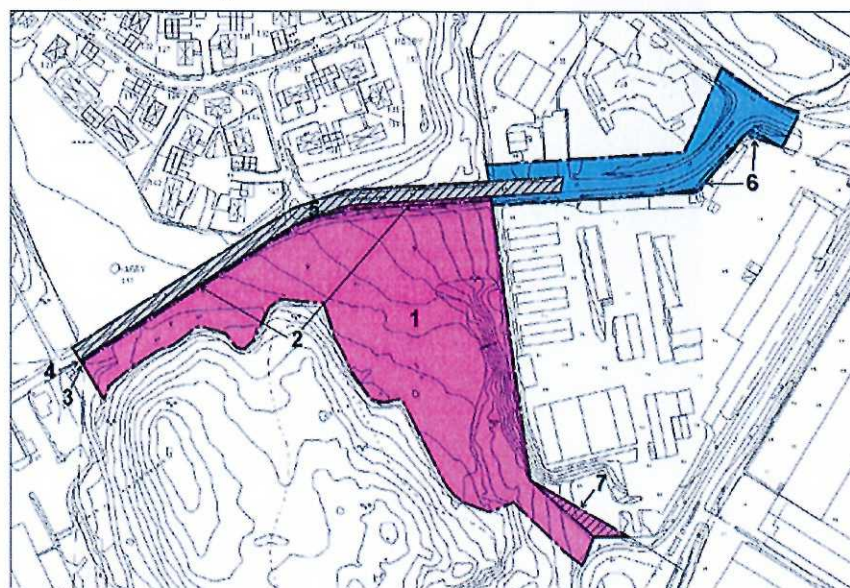
#### *Ansvarsfördelning*

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen, Österåkersvatten AB och exploatören. Exploateringsavtalet 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 står för samtliga kostnader för detaljplanens genomförande.

#### *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 anläggningar inom allmän plats i planområdet. I denna detaljplan ansvarar kommunen för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats medan exploatören till fullo finansierar dessa. Kommunen ansvarar efter iordningställande för drift och underhåll av dessa anläggningar, vilket i denna detaljplan består av Säbygårdsvägens förlängning med tillhörande GC-väg. Kommunen genom Österåkersvatten AB är huvudman för VA inom detaljplaneområdet.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser



**Österåker**

Bilaga till plan- och genomförandebeskrivning  
Illustration över föreslagna fastighetsböringsåtgärder  
Detaljplan för Säby mark (del av Hagby 1:3 m.fl.)  
Upprättad 2015-03-15

- Hagby 1:3 (del av), privat ägo
- Hagby 1:4 (del av), privat ägo
- Säby 2:24 (del av), Österåkers kommun
- Säby s:1 (del av)
- Mark som föreslås föras till annan fastighet
- 1-7** Föreslagna fastighetsböringsåtgärder enligt plan- och genomförandebeskrivningen

Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser.

1. Ett markområde med ungefärlig areal 14 610 kvm föreslås styckas av från fastigheten Hagby 1:3 för att bilda en ny fastighet. Nuvarande användning är kvartersmark för odling samt allmän plats (natur och vägområde), ny användning blir enligt föreslagen detaljplan kvartersmark för bostadsändamål.
2. Ett ca 300 kvm stort markområde föreslås överföras från fastigheten Hagby 1:3 till fastigheten Säby 2:24. Nuvarande användning är kvartersmark för odling samt allmän plats (natur), ny användning blir enligt föreslagen detaljplan allmän plats (lokalgata).
3. Ett ca 2 kvm stort markområde föreslås överföras från fastigheten Hagby 1:4 till den nya fastighet som möjliggörs under punkt 1. Nuvarande användning är kvartersmark för hantverk, småindustri och kontor, ny användning blir enligt föreslagen detaljplan kvartersmark för bostadsändamål.
4. Ett ca 2 kvm stort markområde föreslås överföras från fastigheten Hagby 1:4 till fastigheten Säby 2:24. Nuvarande användning är kvartersmark för hantverk, småindustri och kontor, ny användning blir enligt föreslagen detaljplan allmän plats (lokalgata).
5. En ca 1 980 kvm stor del av samfälligheten Säby s:1 ligger inom planområdet. Denna del av samfälligheten föreslås lösas in och ersättas av fastigheten Säby 2:24. Även den del av samfälligheten Säby 2:24 som ligger sydväst om planområdet i Säbygårdsvägens förlängning föreslås avvecklas för att möjliggöra en framtida förlängning av den kommunala gatan till Stora Säbyvägen. Nuvarande användning är allmän plats (gata) i samfällighetens östra del samt kvartersmark för bostadsändamål där marken bl.a. ska vara tillgänglig för gemensambetsanläggning och allmän GC-trafik (samfällighetens västra del), ny användning blir allmän plats (lokalgata).
6. Ett ca 120 kvm stort markområde föreslås överföras från fastigheten Säby 2:24 till

fastigheten Säby 7:1. Nuvarande användning är allmän plats (park), ny användning blir enligt föreslagen detaljplan kvartersmark för industriändamål.

7. Ett ca 250 kvm stort markområde föreslås överföras från fastigheten Hagby 1:3 till fastigheten Säby 7:1. Nuvarande användning är allmän plats (natur), ny användning blir enligt föreslagen detaljplan kvartersmark för industriändamål.

### Avtal och ekonomiska frågor

Kommunen avser att teckna ett exploateringsavtal med exploatören enligt vilket exploatören svarar för kostnader för anläggningar inom allmän platsmark. Fastighetsbildning inom planområdet som krävs för genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören. De fastighetsbildningsåtgärder som berör från av exploateringsavtalet oberoende parter (6) och (7) bekostas inte av exploatören utan av ägaren av fastigheten Säby 7:1.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats innebär drift- och underhållskostnader för kommunen. Den åtgärd som påverkar driftskostnaderna och sker i samband med genomförandet av detaljplanen är tillkommande av ny lokalgata, vilket innebär att kostnaden för 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.

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.

### SAMMANSTÄLLNING AV PLANENS KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan (BMP). Överlag bedöms planen medföra positiva konsekvenser då den möjliggör byggandet av nya bostäder i ett relativt centralt område i Åkersberga med närhet till kollektivtrafik. Planen förbättrar även tillgängligheten för gående och cyklister i närområdet och ger en ökad trygghet när GC-vägen i Säbygårdsvägens förlängning förses med belysning och kopplas till ny bostadsbebyggelse.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen påverkar inte något riks- eller regionalintresse. Däremot ligger planområdet delvis inom det område som i kommunens kulturmiljöprogram är utpekad som Stora Säby gårds kulturhistoriska miljö. Hagmarken som föreslås byggas nämns dock inte i beskrivningen av den kulturhistoriska miljön och bedöms därför inte vara lika skyddsvärd som Stora Säby gård och järnåldersgravfältet. Då den nya bebyggelsen gestaltas på ett sätt som knyter an till omgivningen med träfasader, jordlika kulörer och sadeltak så bedöms denna stärka "by-känslan" som finns i området.

Den nya bebyggelsen i planområdet ger upphov till en viss ökning av trafik på Säbygårdsvägen. Vägbredden är ca 5,5 m vilket innebär god framkomlighet för persontrafik och den ökade trafikmängden bedöms inte påverka den lokala trafiksituationen negativt.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

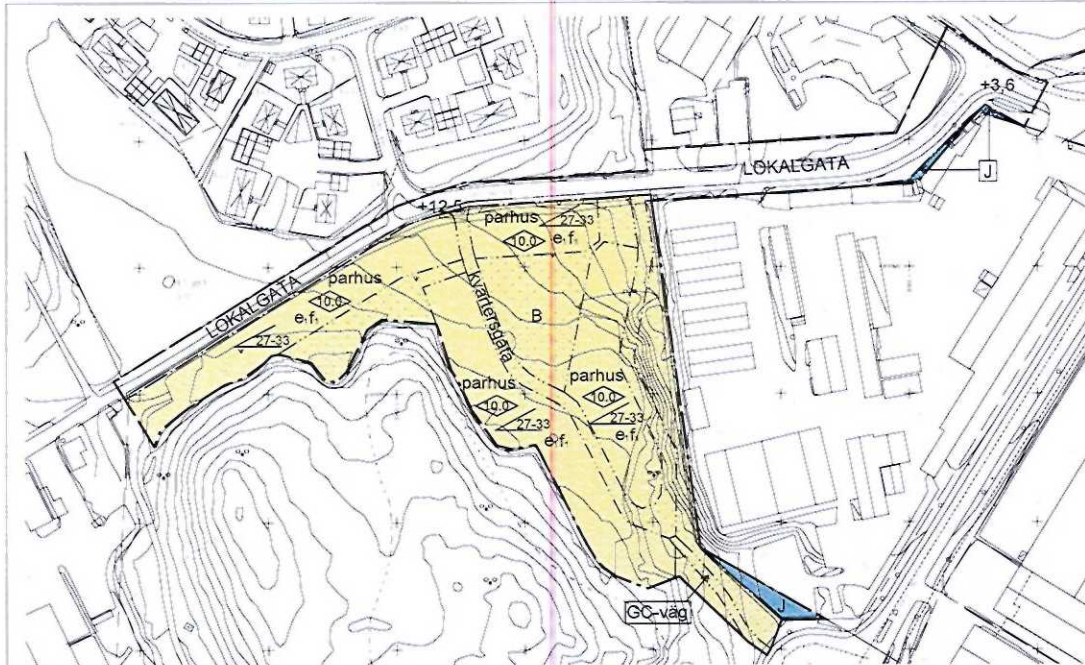
Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Alexander Larsson och genomförande-frågorna har belysts av exploateringsingenjör Linnéa Faming på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Alexander Larsson  
Planarkitekt

Linnéa Faming  
Exploateringsingenjör

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt





PLANKARTA



ILLUSTRATIONSPLAN

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör forumet denna plankarta med bestämmelser och illustration  
 - Plan- och genomförandebeskrivning  
 - Gestaltungsprogram

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik

Kvarterensmark

- B Bostäder
- I Industri

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Foreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

- Minsta fästighetsstorlek är 10 000 kvm

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras

MARKENS ANORDNANDE

- GC-väg Marken ska upplåtas som gång- och cykelväg
- kvartersgata Marken ska upplåtas som kvartersgata

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta nockhöjd i meter
- Minsta resp. största taklutning i grader för huvudbyggnad. Huvudbyggnad ska ha sadeltak.
- parhus Huvudbyggnad ska uppföras som parhus. Största byggnadsarea är 145 kvm per huvudbyggnad, därefter för 75 kvm öppnare utrymme per huvudbyggnad. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 m. Bebyggelse ska utformas i enlighet med plan- och genomförandebeskrivningens avsnitt "Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper"

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeliden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Teckenförklaring illustrationsplan

- Torrmark
- Dekningslag/vägningslager
- Väg
- Möjlig framtida bebyggelse

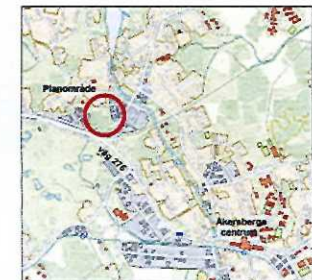
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Vägggräns
- Fästighetsgräns
- Samfund, utställningshall, ga. m.m.
- Fästighetsbeteckning
- 000 Byggnader, lokala byggnadsgrupper, reservat
- Stier
- Väg
- Skär
- Medelgrund
- Störning
- Kontrollpunkt

PROJEKTERING OCH UTVECKLING: FÖRETAGET ÖSTERÅKER  
 AV KÖP: ÖSTERÅKER KOMMUN I ÖSTERÅKER, ÖSTERÅKER  
 KÖPERSTYRELSEN I PLAN OCH UTVECKLING I ÖSTERÅKER, ÖSTERÅKER

Skapad: Mars 2015  
 Kvalitet: 0,3 m/s

Skala: 1:1000 (A1)  
 Skala: 1:2000 (A3)



Översiktskarta

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för  
**Säby hage (del av Hagby 1:3 m.fl.)**  
 Österåkers kommun, Stockholms län  
 Upprättad den 8 april 2015, enligt PBL (2010:900)

Lans: Hålsjö	Årsmästare: Larsson	Plen nr:
Stadsarkitekt:	Plenarkitekt:	
Antagare:	Laga värd:	Genomförandebeskrivning:
Stadsarkitekt:	KP	

G S  
E Ä  
S B  
T Y  
A L  
T H  
N A  
I G  
S P  
R O  
G R  
A A  
M E



2015-04-08

 Hjältevadshus

 SÄBY KULLE  
Fastighets AB

 Österåker

## Österåker, Åkersberga, Säby hage, del av Hagby 1:3 mfl.

Strax utanför Åkersberga centrum kommer nya bostäder att uppföras på Stora Säbys mark. Gården Stora Säby uppfördes 1659 av ståthållaren på Stockholms slott, Johan Apelroth. Gården moderniserades under 1700-talet av Lorentz Pauli. På 1960-talet restaurerades gården och den är väl bevarad.

Namnet Säby betyder "byn vid sjön" och fanns redan under förhistorisk tid. På kullen norr om Gamla landsvägen ligger ett stort järnåldersgravfält.



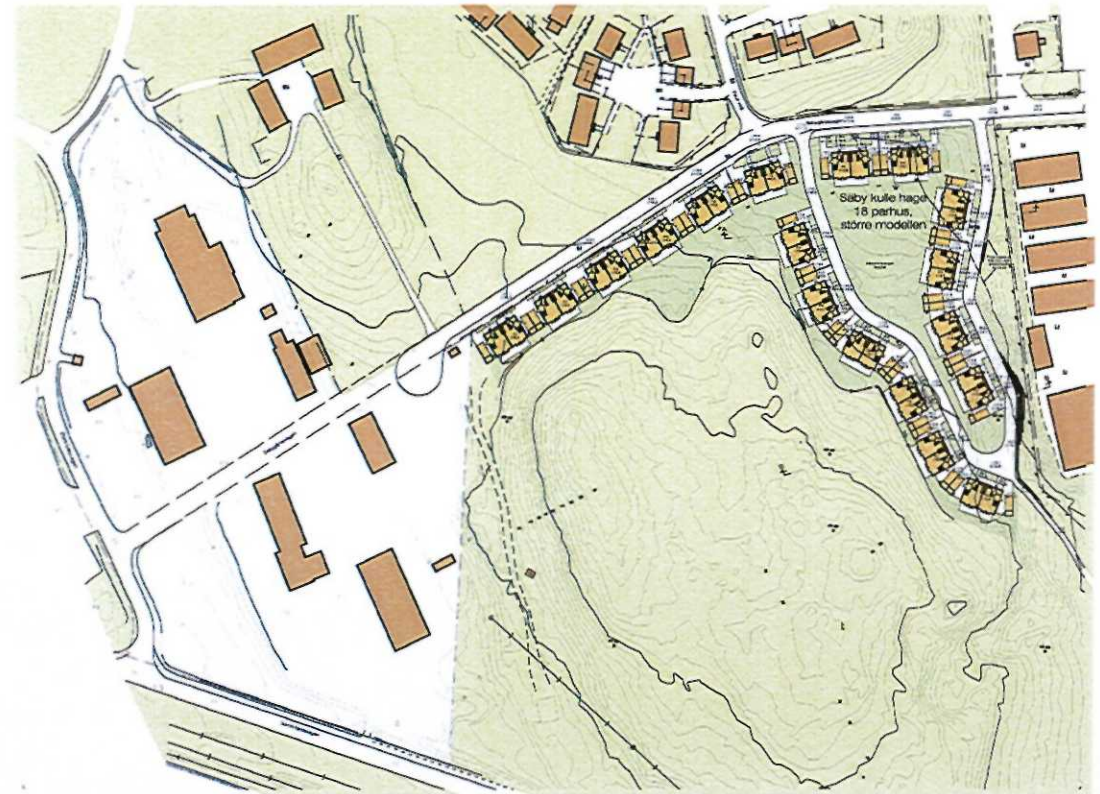


## Planens syfte

Syftet med detaljplanen för Hagby 1:3 är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i närheten av Stora Säby. Det här gestaltungsprogrammet är ett underlag till detaljplanen som illustrerar hur den nya bebyggelsen kan gestaltas.

Projektledare för planarbetet är Alexander Larsson, planarkitekt Österåkers kommun med bidrag av exploateringsingenjör Linnéa Faming.

Projektledare för Säby Kulle Fastighets AB är Gustaf Andersson. Projektansvarig för Hjaltevadshus AB är Tony Lideus med bidrag av arkitekt Therese Andersson och Peter Stenberg.





## Nya naturnära bostäder

Öster om kullen vid Stora Säby kommer ett naturnära bostadsområde att uppföras med start 2016. Längs Säbygårdsvägen placeras åtta hus och ytterligare tio placeras på naturmarken vid kullen.

Vägen inne i området är en smal och slingrande väg. Vägens utformning och husens placering med långsidan åt vägen bidrar till en lantlig och trevlig karaktär. Vägbredden inne i området är 4,5 meter och vägytan är grusad. Även uppfarter och entrégångar till varje bostad är grusade.

## Parkering

Bostäderna har en carport sammanbyggd med ett förråd vid gaveln. Mellan carport och väg ryms ytterligare en bilplats.



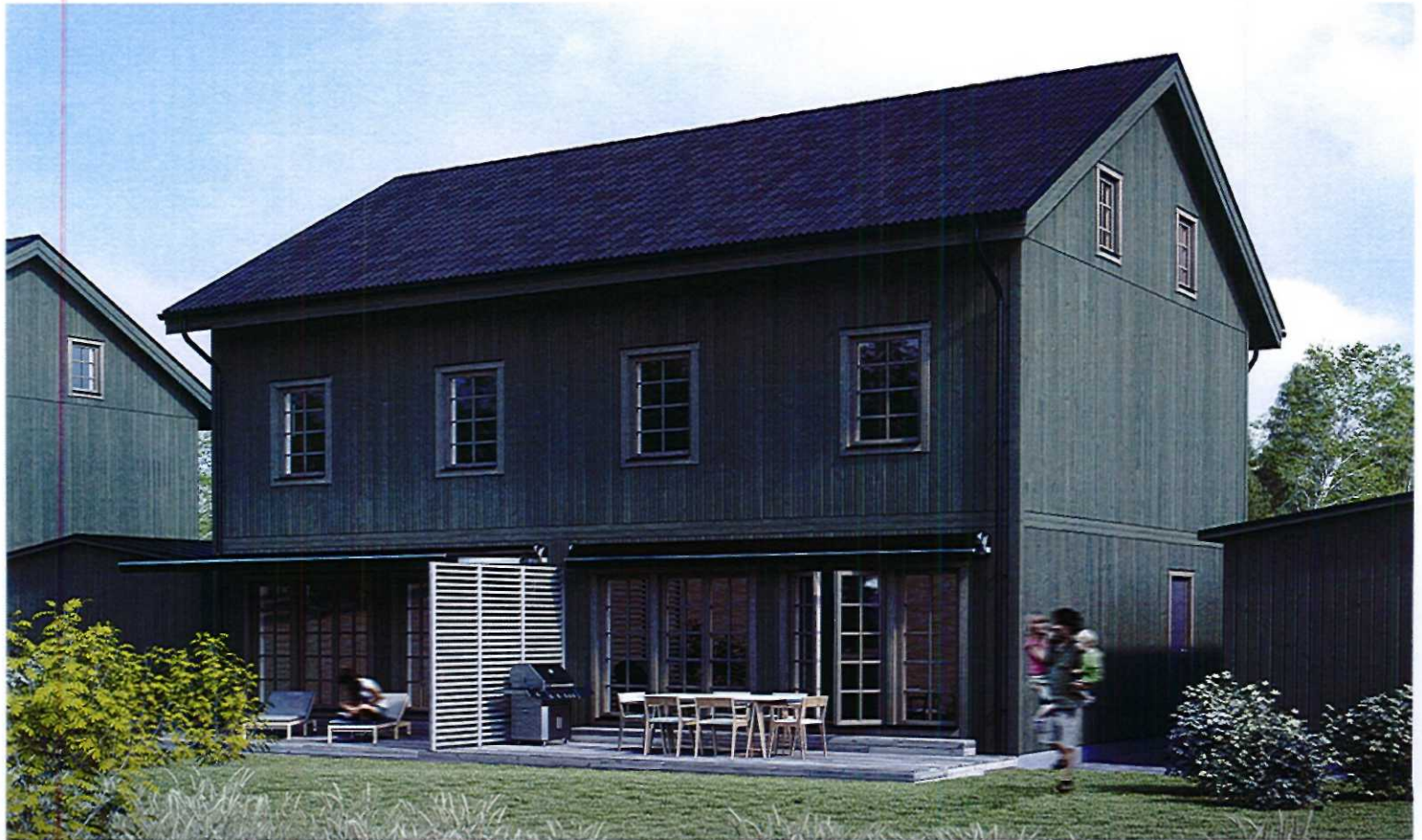




## Hustyper

I en miljö så tydligt präglad av kulturlandskapet och Stora Säby gård är det naturligt att de nya husen anknyter till svensk byggnadstradition. Här kommer att uppföras tvåvåningshus med träfasader, branta sadeltak, spröjsade fönster och öppna verandor vid entréerna i traditionell stil.

Alla husen innehåller två bostadslägenheter i två våningar samt en öppen vind som går att inreda vid behov.



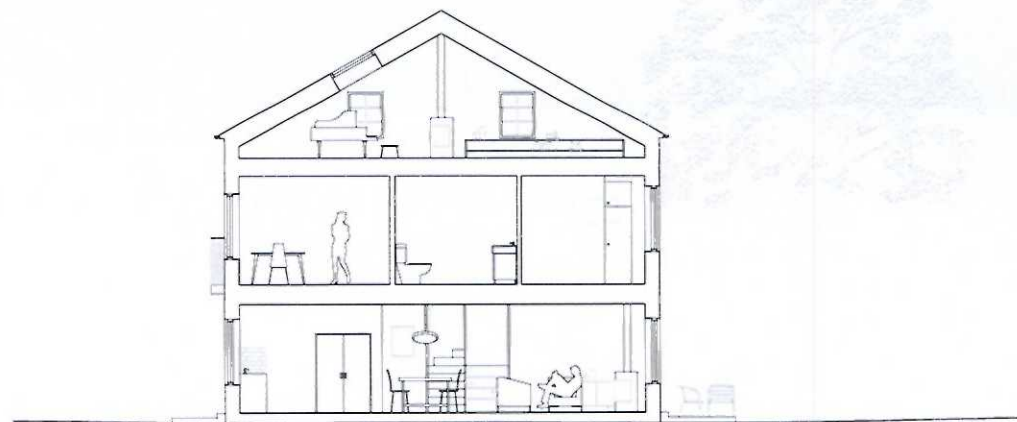
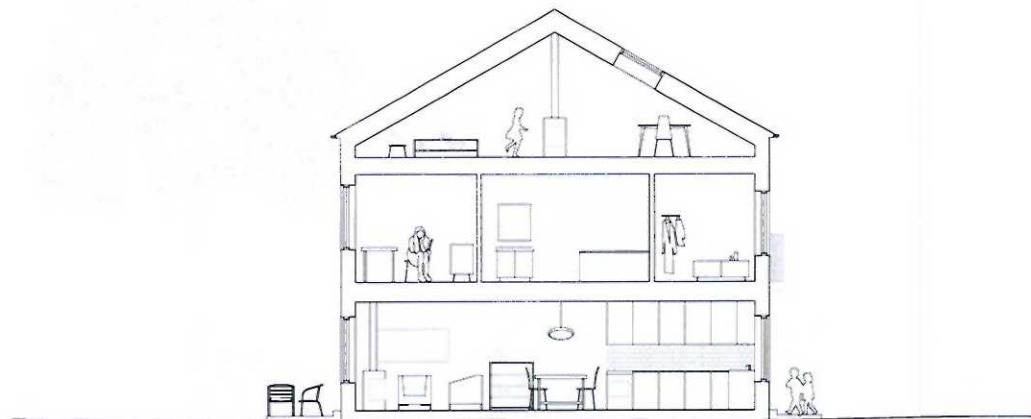
## Bostädernas utformning

Lägenhetsstorleken är cirka 155 kvadratmeter och ger möjlighet att inreda vinden med ett eller flera rum.

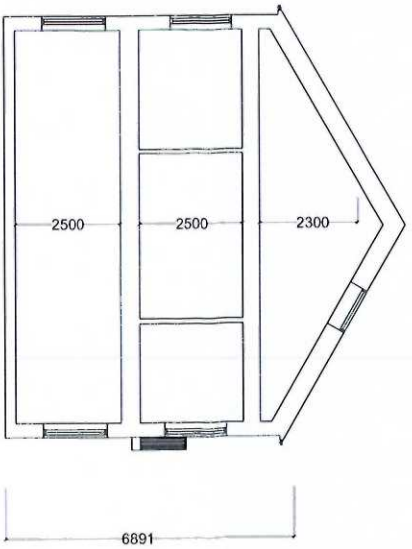
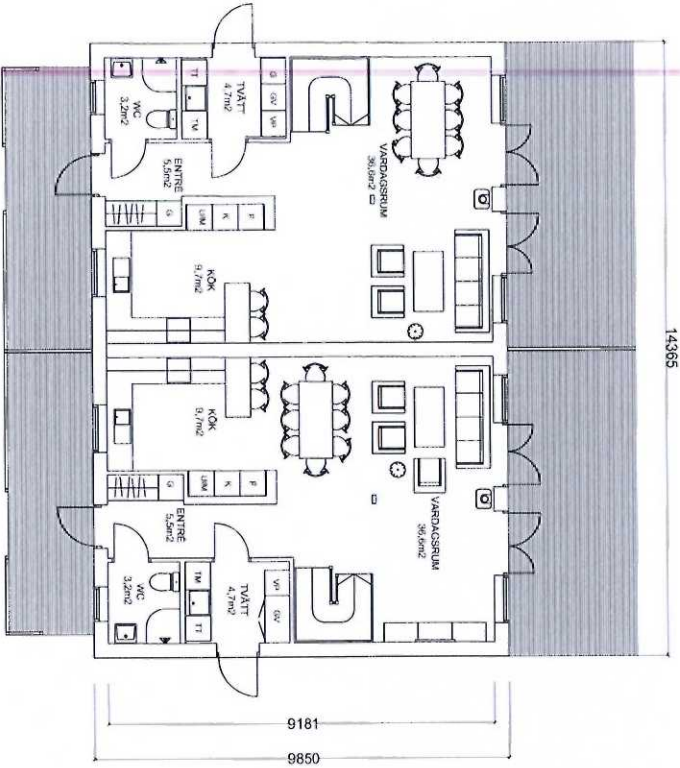
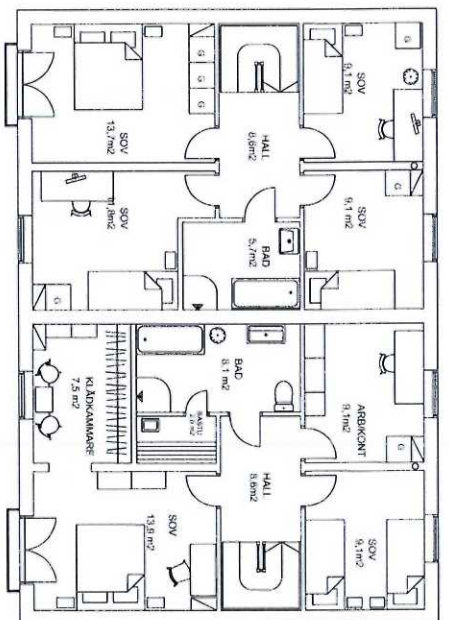
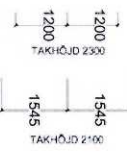
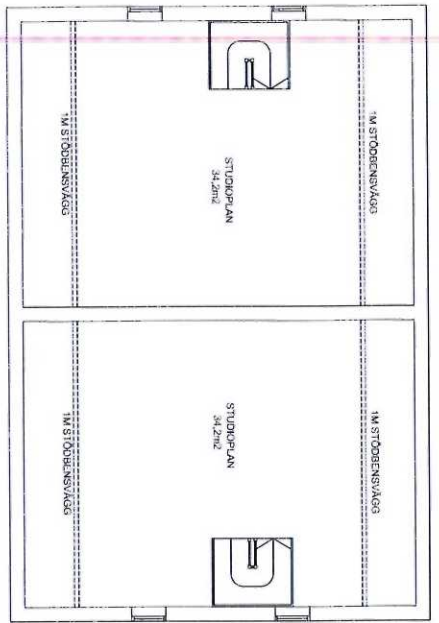
Allt från tre upp till sju sovrum är möjligt att inreda.

Genom den stora flexibiliteten kommer bostäderna att fungera mycket bra för både barnfamiljer och för familjer med utflugna barn.

Entréplanet är till största delen helt öppet och erbjuder genomblick rakt genom huset. Alla husen erbjuder uteplatser på båda långsidorna. Det blir då möjligt att alltid välja mellan en uteplats i solen eller en i skuggan.

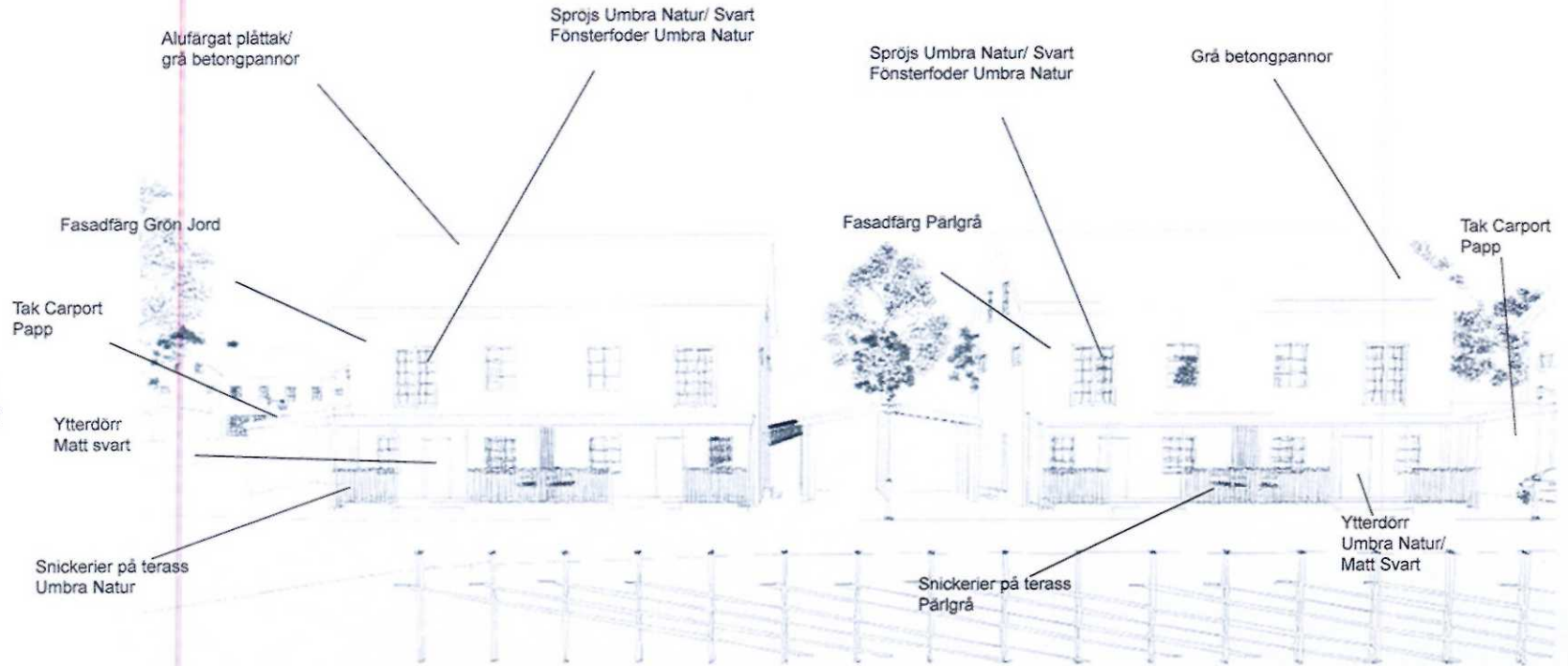






## Områdets karaktär

Husens kulörer är valda för att skapa en Bullerbykänsla med modern twist. En palett av jordfärger skapar variation i området samtidigt som de bidrar till att både få de nya husen att passa in i omgivningarna samtidigt som de på ett diskret sätt sticker ut och signalerar en ny årsring med hus.



Färgpaletten är hämtad från Kulturhantverkarna



PÄRLGRÅ



UMBRA NATUR



GRÖN JORD



SVART



RÖD JÄRNOXID  
MÖRK



GUL JÄRNOXID



## Utformning av kvartersmark

För att säkerställa områdets karaktär kommer även staket, murar och belysning att färdigställas.



STAKET



NATURNÄRA LEKOMRÅDEN



LAMPOR



NATURNÄRA LEKOMRÅDEN



STÖDMURAR

