

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Amanda Docherty

Datum 2015-03-30

Dnr KS 2012/0314-218

Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

Granskning av detaljplan för Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.)

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att ställa ut förslag till detaljplan för Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.) för **granskning**.

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2014-04-15 (KS § 4:5) Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.). Ett samrådsbeslut tog sedan 2014-11-12 (KSAU § 9:11) och detaljplaneförslaget var på samråd 19 november-19 december 2014.

Förvaltningens slutsatser

Ett förslag till detaljplan för Norrgårdshöjden har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ca 90 bostäder i flerbostadshus samt ett vård- och omsorgsboende med 54 platser i centrala Åkersberga. Det föreslagna detaljplaneområdet innefattar fastigheten Hacksta 1:72 samt delar av fastigheterna Berga 6:43, Berga 11:1 och Hacksta 1:1.

Planområdet omfattar ca 1,2 ha och utgörs idag av ett antal byggnader, parkmark och en bollplan. De nya detaljplanen medger bostäder, vård, teknisk anläggning (transformatorstation), viss icke-störande centrumverksamhet samt allmän plats. Allmän plats inom planområdet omfattar parkmark som redan idag ligger inom kommunens fastighet. Ökade drift- och underhållskostnader för kommunen kommer att uppkomma då parkmarken föreslås utvecklas för att tillgodose behovet för fler åldersgrupper. Driftskostnaderna för parkmarken uppskattas till cirka 25 000 kronor per år.

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

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser och illustration, plan- och genomförandebeskrivning samt gestaltningsprogram, daterat 2015-03-27.
2. Samrådsredogörelse, daterad 2015-02-10.



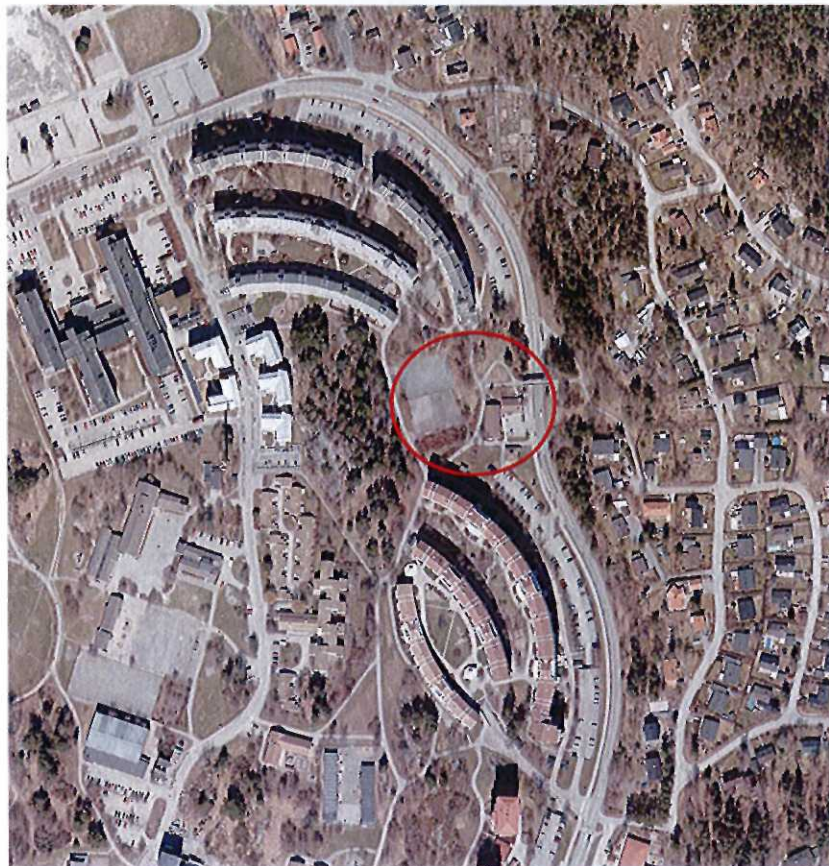
Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

DETALJPLAN FÖR
NORRGÅRDSHÖJDEN
Hacksta 1:72 m.fl.
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD 2015-03-27 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- GESTALTNINGSPROGRAM

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för **Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 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

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Plan- och genomförandebeskrivning
Gestaltningprogram

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra nybyggnad av bostäder och ett särskilt boende

Bostäderna är tänkta att vara hyresrätter i 3 flerbostadshus om 4-5 våningar, varav 2 med souterräng, samt ett särskilt boende om 3 våningar och souterräng. De hamnar i ett mycket centralt läge, nära kollektivtrafik, skolor, service och övrig, befintlig infrastruktur. Den bebyggelse som föreslås bidrar till Österåkers möjligheter att försöka befolkningen med olika boendalternativ i olika skeden av livet. I dagsläget råder det brist på platser på särskilda boenden och bostäder.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet ligger ca 900 m från Akersberga station, på Norrgårdsvägen i höjd med gatunummer 69, alldeles vid en befintlig gångbro över vägen. Förutom Norrgårdsvägen i öst, angränsar området mot storskaliga flerbostadshus i norr och söder samt en tallbevuxen kulle i väst. Planområdet omfattar fastigheterna Hacksta 1:72, del av Hacksta 1:1, del av Berga 1:43, Berga 11:1. Arealen uppgår till ca 1,2 ha.

Markägoförhållanden

Hacksta 1:72 ägs av Armada Projektfastigheter AB och Berga 6:43 ägs av Armada Bostäder AB. Del av Hacksta 1:1 samt del av Berga 11:1 ägs idag av Österåkers kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Riksintressen

Planområdet berör inga nationella eller regionala intressen.

Natura 2000-områden och naturreservat

Planområdet berör inga Natura 2000-områden eller naturreservat.

Miljö kvalitetsnormer

Planen väntas inte resultera i överskridande av miljö kvalitetsnormer.

Översiktliga planer och program

I kommunens översiktsplan, ÖP2006, antagen 2006-05-29, ingår området i Åkersberga tätort och redovisas som utvecklingsområde för framtida bostadsbebyggelse. Det står bl.a. att:

”Huvuddelen av tillkommande bebyggelse bör placeras i centrala Åkersberga och i utvecklingsområdena väster om Åkers kanal. Inom de centrala delarna av tätorten bör en högre exploateringsgrad och större stadsmässighet än hittills övervägas på båda sidor om kanalen.”

Generellt står det även:

”Den fortsatta tätortsutbyggnaden bör framför allt ske i anslutning till befintlig bebyggelse och i goda kollektivtrafiklägen och områden med goda förutsättningar för anslutning till befintliga Va-system bör prioriteras”

Ett program har inte bedömts vara nödvändigt att upprätta i och med planens syfte och att planen överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen och visionen för centrala Åkersberga. En förstudierapport togs dock fram (2014-04-03). Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan (Stadsplan från 1969, plannummer 207) medger område för samlings- och föreningslokaler. Marken intill, där en bollplan ligger idag, är planlagd som allmän plats, - en park, enligt stadsplanen från 1970 (plannummer 216).

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte påverka villkoren för djur- och växtlivet eller påverka natur- och kulturvärden. Planen väntas inte resultera i överskridande av miljö kvalitetsnormer.

Tillkomsten av ytterligare hardgjorda ytor i området, i form av vägar och byggnader, kan öka vattenflödena i samband med regn men avrinningen är planerad att avledas till grönytor. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske inom planområdet.

Största delen av det som idag är bollplan ska fortsatt vara allmän plats och utvecklas till en park med plats för aktiviteter. Med en attraktiv miljö som inte utesluter utomstämde kan den nya bebyggelsen höja grönytornas värden i relation till dagens situation. Detta ska beaktas i planen så att inte Akersbergas grönstruktur försämras. Se vidare under avsnittet **park och rekreation** nedan.

Motiverat ställningstagande

Bedömningen har gjorts att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan (BMP). Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål asidosätts. Planen berör inga riksintressen och medför ingen risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Planområdet sluttar delvis kraftigt från nordöst ner till områdets mitt, där det planar ut i det som idag är en bollplan. Idag går ett gång- och cykelstråk längs den västra plangränsen. Stråket kommer inte att ingå i detaljplanen.

Marken inom planområdet består av berg och lera och vegetationen utgörs av en del mindre lövträd, buskar samt enstaka tallar. Träden i den norra delen av området samt mot Norrgårdsvägen ska sparas i möjligaste mån.

Väster och öster om området finns större sammanhängande grönområden. Dessa ska kopplas ihop med hjälp av ett grönstråk genom planområdets norra del samt med en gång- och cykelväg som i stort följer dagens sträckning från infarten i öster till gång- och cykelvägarna utanför planområdet. Inom planområdet finns idag ingen orörd natur.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet bedöms inte vara kulturhistoriskt värdefullt och innehåller inga fornlämningar. Idag står en äldre klockstapel på planområdet. Den ägs av Armada fastigheter som kommer att bevara den, men eventuellt flytta den till ett bättre läge.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

På fastigheten Hacksta 1:72 står idag en mindre enplansbyggnad med en pizzeria samt en byggnad i souterräng som tillfälligt hyser Solbackens Montessoriskola. Söder om 1:72, på Berga 6:43 står en transformatorstation, ett sophus samt en förrådsbyggnad.

Norr och söder om området står storskaliga flerbostadshus från sent 60-tal i just tegel något indragna från Norrgårdsvägen. Platsen framför byggnaderna upptas av parkeringsytor.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Längs östra sidan av planområdet går Norrgårdsvägen, som är en kommunal lokalgata med gång- och cykelbana och busshållplatser. En gångbro korsar Norrgårdsvägen från det föreslagna planområdet. Ytterligare gång- och cykelstråk löper längs västra, norra och södra sidan, samt genom en del av planområdet.

Parkering, varumottag, utfarter

Vid den befintliga bebyggelsen finns utfart från en mindre parkering samt varuintag. I det nya planförslaget får området en huvudentré från Norrgårdsvägen som betjänar bostadshusen såväl som det särskilda boendet. En särskild utfart kommer att anläggas för att undvika vändplats och/eller backzon för större fordon, som exempelvis varuleveranser. Ett garage samt ett antal fickparkeringar ska försörja boende och fungera som gästparkeringar. Personal på det särskilda boendet får parkeringsplatser i södra delen av planområdet.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är god. Invid planområdet finns bussar till Åkersberga centrum och Åkersberga station, Alceahuset samt Mörby/Danderyds sjukhus.

Service

Norrgårdshöjden ligger knappt en kilometer från Åkersberga centrum där det finns matvarubutiker, klädbutiker mm. Det finns bussar som stannar direkt i anslutning till fastigheten. I Alceahuset knappt 500 meter bort finns friskvård, tandvård mm. Det är även nära till Hackstaskolan, Söraskolan samt flera förskolor.

Tillgänglighet

Överlag är tillgängligheten till och inom planområdet god. Idag sker angöring för färdtjänst, taxi, ambulans, brand- och sopbil till befintliga bostäder söder om planområdet via den gång- och cykelbana som förbinder området med Norrgårdsvägen. Det nya förslaget kommer att ge en förbättrad tillgänglighet med en ny kvartersgata som en viss sträcka kompletterar den befintliga gång- och cykelbanan. Den befintliga parkeringsplatsen i söder byggs ut och nya parkeringar kommer att finnas längs med kvartersgatan och i garage under kullen i nordöstra delen av planområdet. Platser för handikapparkering och angöring finns i nära anslutning till entréer.

Gång- och cykelbanor rustas upp och nya trappor med barnvagns-/cykelramper som leder upp till bron över Norrgårdsvägen tillgängliggör kullen.

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

Teknisk försörjning

En VA-plan och dagvattenutredning har tagits fram, daterade 2015-03-26.

Vatten och avlopp

Områdets nybyggnation ska anslutas till det befintliga VA-näten som förvaltas av Roslagsvatten AB.

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten ska ske inom planområdet i enlighet med dagvattenutredningen. Planbestämmelserna begränsar inte antalet dagvattenmagasin under mark samt sekundära dagvattenåtgärder för att fördröja dagvattnet. Bland annat ska skelettjordar med träd anläggas. Ur utredningen:

”I och med exploateringen ökar den hardgjorda ytan och naturliga infiltrationsytor minskar. Vid kraftiga regn har Akersberga problem med dagvatten i centrum. För att inte öka flödet till ledningsnätet behövs dagvattnet tas om hand lokalt inom kvartersmark (LOD).

Befintliga jordlager av lera och berg har dålig infiltration/perkolation samt begränsat med ytor för infiltration vilket ger fördröjning av dagvattnet som lämplig åtgärd. Träd har en bra förmåga att ta upp vatten och eftersom det behövs göras skelettjordar för träd som ska placeras i gatan kan skelettjorden och magasin av makadam kombineras. Som alternativ finns dagvattenkasseter vilka ger mer volym på mindre yta men kostar mer att anlägga.”

Avfall

I utemiljön föreslås nedgrävda sopkärl i form av s.k. moloker. Dessa förläggs centralt i området på den nya infartsgatan: ett kärl för hushallsavfall och ett för kompost. Tömning sker från gatan. I bostädernas bottenvaningar ska soprum med plats för återvinningskärl finnas. I det särskilda boendet ska avfall tas omhand inom byggnaden.

Energiförsörjning

Förutsättningarna för anslutning till befintligt elnät samt fjärrvärme är mycket goda.

Tele- och IT-infrastruktur

Förutsättningarna för anslutning till befintligt nät är mycket goda.

Hälsa och säkerhet

Skred, ras och sättningsbenägenhet

Det bedöms inte att det förekommer risk för skred, ras eller sättningar.

Översvämning och erosion

Den lokala dagvattenhanteringen inom kvartersmark ska utformas så att man klarar av en eventuell översvämning beräknad på ett 10-årsregn.

Förorenad mark

Risken för förekomst av förorenad mark bedöms vara mycket liten.

Radon

Grundkonstruktioner ska vara radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Buller

Bostäder ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats har en maxnivå av högst 70 dB(A) och en ekvivalentnivå av högst 55 dB(A) och minst hälften av bostadsrummen vid minst ett fönster har en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A).

Exploatören ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls.

GESTALTNING AV NY BEBYGGELSE OCH UTEMILJÖ.



Situationsplan – illustration.

Ett gestaltungsprogram har tagits fram daterat 2015-03-27. Gestaltungsprogrammet ingår i planhandlingarna.

Bostäder

I planområdets östra del föreslås tre flerbostadshus i 4 till 5 våningar, varav två kommer att stå direkt över ett underjordiskt garage. I väster föreslås ett särskilt boende i 3 våningar samt souterräng.

Den befintliga bebyggelsestrukturen på platsen är uppbruten och skapar odefinierade platser i området som helhet. Att bringa ordning och struktur till platsen bör därför fungera som övergripande gestaltungsprincip för den nya bebyggelsen. Den föreslagna bebyggelsen har en tydlig öst-västlig riktning med skivformade huskroppar med indragna balkonger. Genom att huskropparna är saxade, både inbördes och i relation till varandra, skapas dynamiska och varierade rum där emellan.

Ur gestaltungsprogrammet:

”Respektive bostadshus är gestaltat som två stadiga saxade skivor med ett lätt och uppglasat trapphus emellan huskropparna. Skivorna skär in i det kuperade landskapet och skapar en riktning på platsen samt tydliga rumsbildningar mellan husen. Mellan två av husen, under mark, sträcker sig ett parkeringsgarage. Entréerna till bostäderna är placerade i utrymmet mellan skivorna.”

”I bottenplan mot gatan anordnas lokaler för uthyrning samt gemensambetsutrymmen som t ex tvättstuga.”

Material och färgskala

Ur gestaltungsprogrammet:

”För att bryta ner skalan och lätta upp bostadshusens långsidor föreslås att husen ges ett uttryck med en tydlig sockel som luckras upp ju högre upp man kommer. Fasaderna föreslås vara av ljus puts eller ljust tegel med inslag mellan fönstren av t.ex. sinuskorrugerad betong och bröstningar av grafisk betong. I mellanrummet mellan husen föreslås glasade trapphus med innerväggar klädda med träpanel för att ge en varm och ombonad känsla. Denna panel eller en fjällpanel av cembrit föreslås även på de indragna balkongerna på husens kortsidor. Husen föreslås få en ljus färgskala med vit puts eller tegel och partier i ljusgrå betong eller annat avvikande material. För att ge bebyggelsen en varmare karaktär kan fönstrens färgsättning gå mot guldgult, medan balkongräcken tonas ned med grått i aluminiumton”



Förslag på utformning av fasad.

Särskilt boende

Det särskilda boendet ska delas upp i tre volymer med släpp för kommunikationsytor.
Ur gestaltungsprogrammet:

”Många arkitektoniska drag delas med omkringliggande bostadshus, men ändå finns det påtagliga skillnader för att skapa variation i stadsbilden och ett mer levande uttryck. Likheterna mellan husen är de skivor som är förskjutna, och de mellanliggande entréerna. Olikheterna uttrycks i gestaltningen och komposition av fasader. Det särskilda boendet ska förmedla en känsla av hemmiljö och inte vårdinrättning, vilket är av största vikt för att ge stadsrummet en god och trivsamt karaktär.”

Material och färgskala

Ur gestaltungsprogrammet:

”Exteriört föreslås puts eller tegel i kombination med partier av värmebehandlat trä. Trä appliceras på husens kortsidor vid de indragna balkongerna för att skapa variation och rytm. De övriga fasaderna får en kontrasterande verkan mot de enklare träpartierna. De båda entréerna är uppglasade vilket bryter ner volymen i mindre delar och ger förbipasserande på entrétorget framför huset en blick in på gården mellan huskropparna. För att särskilja vårdboendet från det övriga bostadsområdet ges det en något avvikande färgskala med inslag av varmt trä som med tiden bleknar. Den mindre mittenvolymen, som rymmer administration och vertikal kommunikation, avviker visuellt från de övriga byggnaderna för att markera dess funktion.”



Förslag på utformning av fasad.

Utemiljö

Det är av yttersta vikt att även utemiljön utformas för att hålla ihop planområdets karaktär. Gestaltningen ska vara trivsamt och välkomnande. I dagvattenlösningen ingår träd och växtlighet. Gestaltningen av utemiljön är därför nära förknippat med dagvattenutredningens förslag, som i sin tur förutsätter skelettjordar och magasin av bland annat makadam. (Se s.4).

Ur gestaltungsprogrammet:

”Den nya gatan blir huvudentré för områdets bilburna besökare och görs representativ med gatuträd, långsgående parkeringar och en markbeläggning som knyter an till torget i fonden. Här kommer boende och besökande att röra sig till och från sina hem dagligen. Därför är det av extra stor vikt att gestaltningen är funktionell och vacker året om. Viktiga funktioner såsom angöring, cykelparkering och sophantering sker i gatuzonen och integreras i gestaltningen som en naturlig del av helheten. Gatan utformas med ett separerat gång- och cykelstråk på den ena sidan och en gångväg på

den andra sidan. Körbanan hålls bred och förläggs i mitten med längsgående parkeringar och en generös planteringsyta som skiljer biltrafik från gående och cyklister. I planterings-ytan integreras cykelparkering och sophertering i form av så kallade moloker. In- och utfart till garaget sker genom ett släpp i planteringsytan. Körbanan utformas med kantstenar mot angöringsfickorna och med en markbeläggning av plattor.”



Förslag på utformning av gaturummet.

”För att skapa en sammanhållen helhet för områdets hårdgjorda delar föreslås ett mönster som binder samman viktiga platser och stråk. Detta mönster bidrar till att skapa en identitet för området. Mönstret föreslås gå från ljusgrått till mörk antracit med en gradering. I mitten av stråken föreslås en ljusare färg som blir mörkare mot kanterna. Där entréytor och torg möter de anslutande stråken dominerar den mörkare

I den nordöstra kuperade delen av området sparas en del befintliga tallar som präglar mötet mot Norrgårdsvägen. Karaktären med barrträd förstärks på den nya infartsgatan, i form av en tallallé som leder fram mot det torg som ligger med det nya vårdboendet i fonden. Vidare söderut längs med Norrgårdsvägen fortsätter mindre tallar som en inramning till en av de nya bostadsgårdarna.

Längre västerut och nedanför den befintliga kullen avlöses tallarna av lövträd med en ljusare karaktär såsom björk och silverlön. Kontrasten mellan de mörkare barrträden och de ljusa lövverken och stammarna kommer igen i undervegetationen på de olika platserna. Färgskalan vid blomning hålls lugn och går i första hand i vitt. Låga planteringar föreslås med enstaka solitärbuskar. Växternas bladverk får spela huvudrollen i planteringsytorna vilket ger vackra planteringar hela säsongen. Olika sorters gräs kompletterar de låga planteringarna. Kontraster mellan det ljusa och mörka i växtmaterialet utgör konceptet för hela området.”

”Gården mellan hus 1 och 2 ligger på bjälklag ovan garaget och är områdets högsta punkt. Här finns utblickar över den nya parken i väst. I lit nar man från andra våningen i bostadshuset via gårdsentréer och en utvändig trappförbindelse i väst. På andra sidan gården gränsar ett gangstråk från bron över Norrgårdsvägen. Gården ramas in av växtlighet mot de mer publika delarna för att ge en halvprivat karaktär och viss avskärmning för boende.

Den andra bostadsgården ligger söder om hus 3 och gränsar mot Norrgårdsvägen samt den befintliga parkeringen som byggs ut. Mot Norrgårdsvägen planteras en avskärmning med tallar och buskar. På bada gårdarna föreslas småbarnslek och platser för vistelse. Gårdarna ska utgöra vackra blickfång året om för boende som tittar ner från sina lägenheter och stor vikt läggs vid växt- och materialval. Gårdarna föreslas bli övervägande gröna med små hårdgjorda ytor för sittplatser och smitvägar.”

Parkering

Parkeringsnormen inom planområdet sätts till 0,7 för bilar och 1,0 för cyklar. Ur gestaltungsprogrammet:

”Merparten av parkeringsplatserna till de nya bostäderna återfinns i garage under mark. I övrigt finns långsgående parkering på infartsgatan samt nytillskapade platser söder om bebyggelsen. Möjliga placeringar av handikapplatser och angoringsytor är spridda över kvarteren i nära anslutning till entréer. Till vårdboendet dedicerats de 13 platserna närmast söder om detsamma och de 2 platserna närmast torget.

Cykelparkering återfinns på infartsgatan i zonen mellan parkeringsplatser och gång- och cykelbanan, samt söder om vårdboendet. Viss del av cykelparkeringar placeras under tak t.ex. i sockelvåningarna på bostadshuset.”

Park och rekreation

I planområdets nordvästra del ska en park anläggas på allmän plats. I förslaget finns en lummig del i norr med träd, lek och en slingrande parkväg. Parken har även en öppen del med en stor gräsyta och mindre delar för bland annat bollspel av olika slag. I parkens östra del finns en höjdskillnad mot kullen som tas upp av gradänger, trappor och planteringar. En gångväg förbinder gradängdelen med gång- och cykelbanan i väst. Sittplatser ska finnas utspridda över parkytan. Ur gestaltungsprogrammet:

”Parken är till för alla och ska utformas som ett tillskott för kringboende i alla åldrar.

I parkens norra del sparas befintliga lövträd och ytterligare träd planteras för att skapa ett krontak. Högre buskar röjs bort för att öppna upp sikten mot parken och ge ökad trygghetskänsla. Här är formspraket organiskt med en slingrande stig som binder ihop olika platser för lek. Som kontrast föreslas ytan närmast vårdboendet bli mer öppen med ett striktare formspråk som knyter an till den övriga gestaltningen för området. Här finns en stor öppen gräsyta med plats för friare lek, picknick eller bollspel. Centralt i parken föreslas en samlande gräsyta med sittplatser och möjlighet för

boulespel. Parken förses med fritt wifi.

Närmast gång- och cykelbanan finns en hardgjord yta för streetbasket på kortsidan och fotboll på långsidan. En trädrad och planteringar mot vardboendet skapar en grön inramning av parken. Ytan väster om bostäderna som idag består av en slänt görs mer tillgänglig med gradänger med integrerade sittplatser och planteringar. Parkdelen med gradänger utgör en fin utblicksplats över parken med kvällssol.”

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen planeras kunna antas under andra 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 skall 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 platsmark.

Genomförandet av detaljplanen kommer att ske av två exploatörer, en ansvarig för bostadsbyggande och en ansvarig för byggande av vard- och omsorgsboende, alternativt bostäder. Den ena exploatören är ett kommunalägt bolag som istället för kommunen kan komma att ansvara för ovanstående ataganden. Gemensamma anläggningar inom detaljplanområdet omfattar parkmark med tillhörande lekanordningar samt gc-vägar. Kommunen ansvarar efter iordningställande för drift och underhall av anläggningarna inom allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Parallellt med detaljplanarbetet, innan kommunens antagande av detaljplanen, kommer exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och exploatörerna. Avtalet skall reglera markövertalser, ansvar för utbyggnad av anläggningar m.m.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

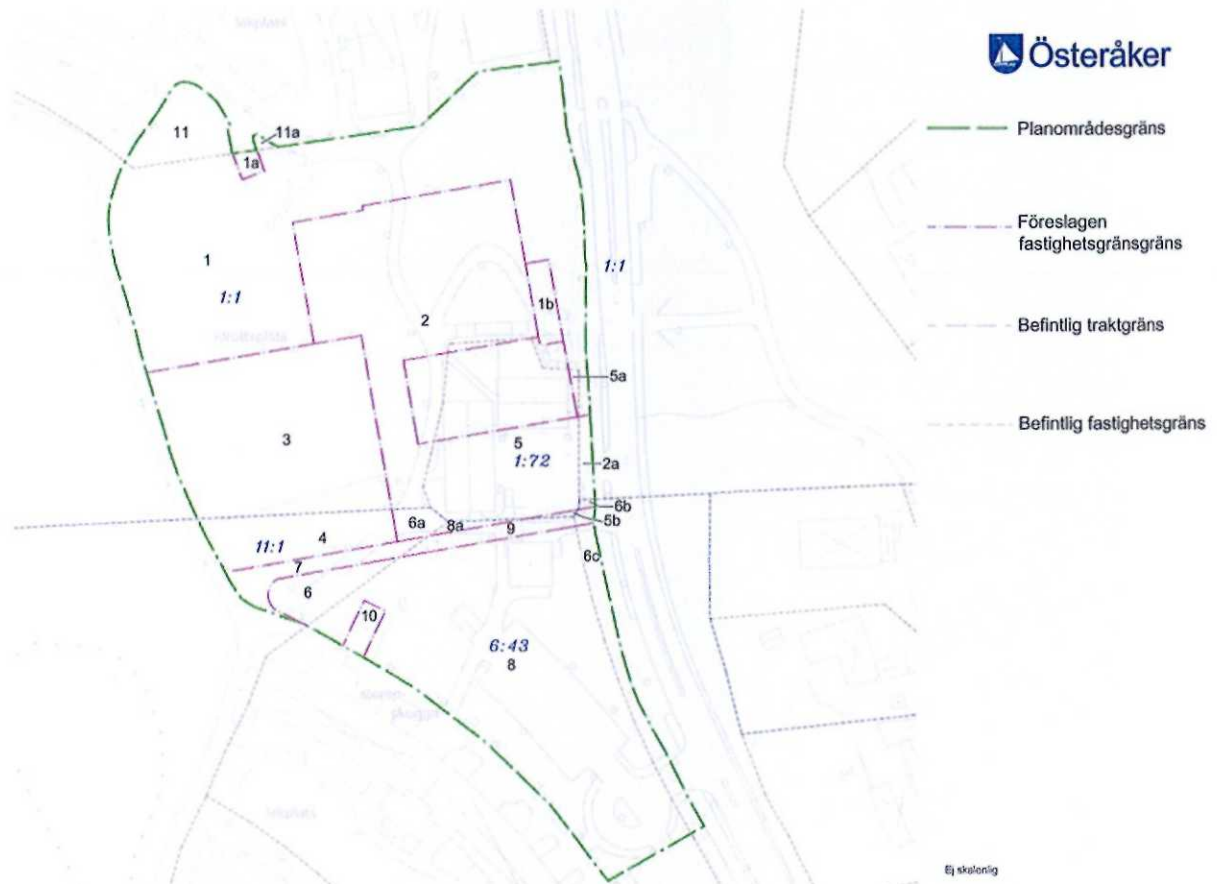


Illustration över befintliga och nya fastighetsgränser.

Konsekvenser

Detaljplaneförslaget kan komma att medföra följande konsekvenser för fastigheter och rättighetshavare inom planområdet. Siffrorna hänvisar till ovanstående karta:

Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna inom planområdet

	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Hacksta 1:1	<p>1. Del av fastigheten Hacksta 1:1, som ägs av Österåkers Kommun, är idag planlagd som allmän plats, park eller plantering. Enligt det nya detaljplaneförslaget kommer del av fastigheten att även fortsättningsvis vara planlagd som allmän plats, park. Den del av fastigheten som föreslås vara parkmark ska även fortsättningsvis tillhöra fastigheten Hacksta 1:1.</p> <p>Omkring 50 kvm av fastigheten Hacksta 1:1 (1a) föreslås planläggas för bostäder för att möjliggöra överföring av mark till angränsande fastighet Hacksta 1:27. Överföring föreslås ske för att hela den befintliga miljöstationen skall vara belägen inom samma fastighet.</p>

	<p>Inom fastigheten Hacksta 1:1 (1b) medger detaljplanen bildande av tredimensionell fastighet/fastighetsutrymme för anordnande av underjordiskt garage.</p> <p>Fastigheten Hacksta 1:1 kan även komma att få ett tillskott av ca 315 kvm mark i form av i detaljplanen föreslagen parkmark (11, 11a) som föreslås överföras från Hacksta 1:27 till Hacksta 1:1.</p> <p>2. Omkring 2 270 kvm av fastigheten Hacksta 1:1 som idag är planlagd som allmän plats, park eller plantering, föreslås planläggas som kvartersmark för bostäder och överföras till exploatörens fastighet Hacksta 1:72. Marken är uppdelad i två delområden där det ena ligger nordväst om Hacksta 1:72 (2) och det andra ligger direkt öster om Hacksta 1:72, i anslutning till Norrgårdsvägen (2a).</p>
Berga 11:1 samt Hacksta 1:1	<p>3. Ett område som omfattar ungefär 1 810 kvm av fastigheten Hacksta 1:1 (3) föreslås, tillsammans med ca 350 kvm av Berga 11:1 (4), bilda en ny fastighet. Det aktuella området är i gällande plan allmän plats och föreslås i den nya detaljplanen bli kvartersmark avsedd för vård- och omsorgsboende alternativt bostäder. Fastigheten Hacksta 1:1 kan genom nämnda åtgärder komma att minska i omfattning.</p> <p>4. Ett omkring 350 kvm stort område (4) kan komma att avskiljas från fastigheten Berga 11:1 för att tillsammans med del av Hacksta 1:1 (3) bilda en ny fastighet avsedd för vård- och omsorgsboende eller bostäder. Berga 11:1 kan därmed minska i storlek.</p>
Hacksta 1:72	<p>5. Fastigheten Hacksta 1:72 (5) är i dagsläget planlagd som område för samlings- och föreningslokaler. Detta föreslås i den nya detaljplanen ändras till att vara kvartersmark för bostäder. Fastigheten kan komma öka i area vid eventuellt tillskott av mark från Hacksta 1:1 (2, 2a), Berga 6:43 (8, 8a) samt Berga 11:1 (6, 6a, 6b, 6c). Föreslagen areal som kan tillföras fastigheten är ca 5 900 kvm.</p> <p>Fastigheten kan även komma att förlora ett mindre område om ca 12 kvm som planläggs som allmän plats, park (5a) samt ett markområde om ca 10 kvm som planläggs som allmän platsmark, gång- och cykelväg (5b). Omkring 22 kvm mark kan därmed frångå fastigheten Hacksta 1:72. I huvudmannaskapet är kommunalt vilket innebär att marken för gång- och cykelvägen kan komma att överföras till kommunens fastighet Berga 11:1 och parkmarken till Hacksta 1:1.</p>
Berga 11:1	<p>6. Fastigheten Berga 11:1 är enligt gällande plan allmän plats</p>

	<p>avsedd för parkmark. Del av fastigheten föreslås i detaljplanen planläggas som kvartersmark för bostäder. Fyra delar av fastigheten, på omkring 180 kvm (6), 112 kvm (6a), 7 kvm (6b), respektive 180 kvm (6c), kan därmed komma att överföras till Hacksta 1:72.</p> <p>7. Del av fastigheten Berga 11:1 föreslås i den nya detaljplanen även fortsättningsvis vara allmän platsmark avsedd för en gång- och cykelväg (7) med kommunalt huvudmannaskap.</p>
Berga 6:43	<p>8. Ett markområde med en ungefärlig areal om 3 100 kvm (8) föreslås i samband med detaljplanens genomförande att överföras från fastigheten Berga 6:43 till Hacksta 1:72. Nuvarande användning är kvartersmark för bostadsändamål och samma användning kommer även fortsättningsvis att gälla för fastigheten.</p> <p>Fastigheten Berga 6:43 kan komma att förlora mark till Hacksta 1:72 då ett markområde(8a) på omkring 50 kvm i anslutning till bostadshuset föreslås ingå i denna fastighet.</p> <p>9. Berga 6:43 kan även förlora omkring 190 kvm mark avsedd för gång- och cykelväg till kommunens fastighet Berga 11:1 (9). Markområdet är i gällande plan kvartersmark och planläggs i den nya detaljplanen som allmän platsmark.</p> <p>10. Inom fastigheten Berga 6:43 finns en befintlig transformatorstation som i gällande plan är allmän platsmark (10). Denna kommer i den nya detaljplanen att planläggas som kvartersmark för teknisk anläggning. Transformatorstationen kan komma att bilda en egen fastighet alternativt upplåtas med rättighet. Det skulle innebära att ca 70 kvm av Berga 6:43 frångår fastigheten eller upplåts inom densamma.</p>
Hacksta 1:27	<p>11. Hacksta 1:27 kan komma att förlora mark som i detaljplanen föreslås bli allmän platsmark för park. Markområdena (11, 11a) omfattar omkring 315 kvm.</p> <p>Fastigheten Hacksta 1:27 föreslås även utökas med ca 50 kvm av Hacksta 1:1 (1a) för att befintlig miljöstation i sin helhet skall vara belägen inom Hacksta 1:27.</p> <p>Fastigheten kan även komma att förlora mark som föreslås bli allmän platsmark för park. Två markområden (11, 11a) på omkring 315 kvm föreslås överföras till Hacksta 1:1.</p>

Fastighetsrättsliga konsekvenser för övriga rättighetshavare inom planområdet

Rättighetshavare	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Roslagsvatten AB	VA-ledning flyttas av exploatören. Ledningsrätt bildas i samma sträckning som utlagt u-område i detaljplanen.
TeliaSonera Skanova Access AB	Teleledningar inom detaljplaneområdet kan komma att påverkas av exploateringen. Eventuell flytt av ledningar ombesörjs och bekostas av exploatören i samråd med rättighetshavaren och förläggs förslagsvis i samma sträckning som nya va-ledningar.
E.ON Elnät Stockholm AB	Elledningar inom detaljplaneområdet kan komma att flyttas i samband med exploatering av området. Vid en eventuell flytt av ledningarna ska samråd ske mellan exploatören och rättighetshavaren. Exploatören bekostar en eventuell flytt, vilken förslås samordnas med flytt av va- och teleledningar.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering kan delar av Hacksta 1:1 (2a och 2b) överföras till Hacksta 1:72. Delarna omfattar naturmark i den norra delen av planområdet (2a) samt allmän platsmark i östra delen av planområdet (2b), vilka föreslås ingå i en större bostadsfastighet. På samma sätt föreslås delar (6a, 6b, 6c) av Berga 11:1, vilka i dag är planlagda som allmän platsmark, överföras till Hacksta 1:72 för att ingå i den utökade bostadsfastigheten. Inom Hacksta 1:72 medger detaljplanen även bildande av tredimensionell fastighet/fastighetsutrymme för att möjliggöra parkeringsplatser i garage under föreslagna allmän platsmark. Detta för att inte ta i anspråk mer allmän platsmark samtidigt som fler parkeringsplatser krävs.

Inom samma förrättning som ovanstående åtgärder föreslås även en fastighetsreglering ske för överföring av delar av Berga 6:43 (8a, 8b) till Hacksta 1:72 för att ytterligare utöka bostadsfastigheten till att inrymma samtliga planerade bostadshus inom detaljplaneområdet.

En avstyckning föreslås ske för att bilda en ny fastighet avsedd för vård- och omsorgsboende alternativt bostäder. De fastigheter som föreslås ingå i avstyckningen av en ny fastighet är del av Hacksta 1:1 (3) samt del av Berga 11:1 (4), vilka båda föreslås planläggas som kvartersmark för vård.

Transformatorstationen inom Berga 6:43 (10) kan, om nätägaren så önskar, avstyckas och bilda en ny fastighet som överläts till nätägaren.

Inom detaljplaneområdet reserveras mark för ett u-område där va-ledningarna för området föreslås ligga. Österakersvatten AB skall vid behov ha rätt att bilda ledningsrätt för de ledningar som finns inom u-området. Även andra ledningar som krävs inom området, exempelvis tele- och elledningar, föreslås placeras inom u-området.

Gemensambetsanläggningar och servitut

Inom den del av detaljplaneområdet som planläggs som kvartersmark för vård- och

omsorgsboende samt bostäder (D₁B) och föreslas bilda en ny fastighet finns inga parkeringsmöjligheter inom den egna fastigheten. En gemensamhetsanläggning föreslas därför bildas mellan den nybildade vardfastigheten (3,4) och Hacksta 1:72 (under förutsättning att mark från Berga 6:43 övertörs till Hacksta 1:72) för att säkerställa samtliga fastigheters tillgång till parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning efter ansökan hos Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningen bör omfatta samtliga fastigheter som behöver tillgång till de parkeringsplatser som kommer att finnas inom detaljplaneområdet. Det är även möjligt att lösa parkeringsfrågan genom bildande av servitut mellan de berörda fastigheterna. Officialservitut bildas efter ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäteriet, avtalsservitut bildas genom ett avtal mellan berörda parter.

Inom området kommer gatorna och torgområdet att ligga på kvartersmark inom bostadsfastigheten. Även dessa anläggningar bör ingå i ovannämnda gemensamhetsanläggning för att säkerställa samtliga fastigheters rätt att använda sig av de gemensamma ytorna inom detaljplaneområdet.

Dagvattenhanteringen inom området skall lösas gemensamt mellan bostäderna och det särskilda boendet. Fördröjningsmagasin kommer att placeras i kvartersmark inom bostadsfastigheten och betjäna all bebyggelse och kvartersmark inom detaljplaneområdet. Dagvattenhanteringen kan ingå i ovannämnda gemensamhetsanläggning, alternativt lösas genom bildande av servitut, för att säkerställa samtliga fastigheters rätt att använda magasinet.

Ett område märkt GCL, gang- och cykelväg med begränsad lokaltrafik, föreslas i detaljplanen. Detta för att möjliggöra biltrafik mellan det norra och södra delen av planområdet.

Ledningsrätt

Inom detaljplaneområdet finns en vattenledning tillhörande Roslagsvatten AB, vilken behöver flyttas för att genomföra den kommande detaljplanen. En ledningsrätt föreslas bildas i samband med flytten av vattenledningen då denna, efter att detaljplanen vunnit laga kraft, kommer att övergå från att vara lokaliserad inom allmän platsmark till att vara belägen inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar även för eventuell flytt av övriga ledningar inom detaljplaneområdet och tillser att erforderliga rättigheter bildas.

Avtal och ekonomiska frågor

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Österakers Kommun, Österakersvatten AB och exploatörerna. Exploateringsavtalet kommer bland annat att omfatta ansvar för ansökan och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder så som marköverlåtelse och bildande av eventuella servitut och gemensamhetsanläggningar, anslutning av bebyggelsen till el- och VA-ledningar, ansökan om och kostnader för ledningsrättsupplåtelse samt ansvars- och kostnadsfördelning mellan parterna.

Exploatörerna kommer i enlighet med exploateringsavtalet att svara för samtliga åtaganden för genomförandet av detaljplanen, så som anläggandet av parkeringsplatser och andra anläggningar inom kvartersmark samt ansökan om och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder. Vidare svarar

exploatörerna för kostnader för anläggningar inom allmän platsmark, flytt av ledningar inom detaljplaneområdet, anslutning av området till det kommunalt VA samt till eldistributionsnätet.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark innebär framtida kostnader för kommunen för drift- och underhall av de anläggningar som kommer att finnas inom detaljplaneområdets parkmark samt den planerade gang- och cykelvägen.

Sammanställning av planens konsekvenser

Planen resulterar i 80-90 hyresrättslägenheter och ett särskilt boende med 54 platser. Det rader brist på bade bostäder och vardplatser för äldre i kommunen. Läget är centralt, nära kollektivtrafik, skolor, service och befintlig infrastruktur. Den bebyggelse som föreslas bidrar till Österåkers möjligheter att förse befolkningen med olika boendalternativ i olika skeden av livet.

Planen bedöms få positiva konsekvenser för grönsstrukturen i Åkersberga. En ny, kommunal park anläggs som binder ihop grönområdena i öster och väster. Även ur ett socialt perspektiv bedöms konsekvensen av parken vara positiv: befolkningsunderlaget i närområdet är mycket stort och möjligheterna är goda att skapa en inkluderande plats med lek och rekreation för alla åldrar.

Inga riks- eller regionala intressen berörs.

En stor del av marken inom planområdet ägs idag av Österåkers Kommun, men kommer att säljas till exploatörerna för att möjliggöra byggnation av bostäder samt ett särskilt boende.

Fastighetsindelningen kommer därmed att förändras och troligtvis överförs del av kommunens mark till Hacksta 1:72, respektive styckas av för att bilda ny fastighet. Marken är till största del idag planlagd som allmän platsmark och i norra delen kommer även fortsättningsvis en del att vara allmän plats, parkmark. Delar av marken kommer dock att övergå från att vara allmän platsmark till att bli kvartersmark för bostäder respektive särskilt boende.

Exploatörerna ansvarar för de kostnader som uppkommer för iordningsställande av allmän platsmark samt övrig mark inom planområdet, likasa för ombändertagande av dagvatten. Exploatörerna bekostar även anslutning av bebyggelsen till det allmänna VA systemet, erforderliga lov samt kostnader för fastighetsbildning. Kommunen ansvarar för anläggande av allmän platsmark i enlighet med Lag (2007:1091) om offentlig upphandling. I det fall genomförandet av detaljplanen underlättas av att samtliga anläggningsarbeten inom området samordnas finns möjlighet att alägga det kommunala bolag som är en av exploatörerna att utföra anläggningarna under förutsättning att upphandling av arbeten sker.

Ökade kostnader för drift och underhall kan komma att uppkomma för kommunen om parkmarken utvecklas genom anläggande av exempelvis lekplaner.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning.
Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Amanda Docherty och exploateringsingenjör Elise Kieri på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringenhet.

Viveka Larsson
Plan- och
exploateringschef

Amanda Docherty
Planarkitekt

Elise Kieri
Exploateringsingenjör

Detaljplan för Norrgårdshöjden
Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Norrgårdshöjden har varit föremål för samråd under tiden 19 november 2014 – 19 december 2014. Ett samrådsmöte har hållits 1 december 2014.

Inkomna skriftliga synpunkter över detaljplanesamrådet sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Inkomna yttranden:

1. Österåkers Hembygds- och fornminnesförening

Ingen erinran.

2. Storstockholms brandförsvaret

Storstockholms brandförsvaret förutsätter att framkomligheten till byggnader för SSBF:s räddningsfordon är tillfredsställande samt att gällande regelverk följs.

Om ett garage under jord etableras inom området bör det tas hänsyn till om garagetaket avses vara körbart för tyngre räddningsfordon. Om garaget inte avses vara körbart, och framkomlighet ändå kan tillgodoses, krävs att detta markeras – antingen genom tydlig skyltning alternativt att räddningsfordon hindras att köra över garaget.

Enligt tillgängligt underlag bedömer SSBF det som troligt att räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid utrymning från den planerade bebyggelsen. Om så är fallet bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegfordon och stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. Vid planering av bebyggelse på aktuell tomt behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter.

Kommentar: Kommunen delar SSBF:s synpunkter och förutsätter att gällande regler och krav följs. Garagetaket kommer inte att vara körbart på grund av höjdskillnaden mellan taket och tillfarten.

Kommentar: U-områdets bredd justeras till 8 meter. Utredning om dagvattenlösning pågår och kommer att vara klar till granskningsskedet.

8. Kommunala pensionärsrådet, PRO, SPF

Ingen erinran.

9. EON elnät

Ingen erinran.

10. Cykelfrämjandet Stockholm norrort

Cykelfrämjandets yttrande omfattar en rad synpunkter gång- och cykelvägar i kvartersmiljö. Man anser att dubbelriktade cykelbanor är olämpliga samt det finns plats för enkelriktade banor. Om gång- och cykelbanor ligger intill varandra, bör plattor undvikas som markmaterial på gångvägen då det uppmuntrar till att istället använda cykelbanan. Den ska även ges en avvikande färg. Där dubbelriktade gång- och cykelbanor ligger intill varandra måste den sammanlagda bredden vara minst 4,3 meter. Alla boende ska ha rätt till säker och väderskyddad parkering för en cykel per hushåll. Tillgång ska även finnas på cykelparkering för gäster. Där cyklister måste korsa gatan ska korsningarna skyltas och markeras som cykelöverfart i enlighet med nya bestämmelser från 1 september 2014. Hastigheten för motorfordon bör vara högst 30 km/h.

Kommentar: Kommunen delar cykelfrämjandets synpunkter och förutsätter att gällande normer och krav följs. Kommunen kommer att tillmötesgå synpunkterna så långt det är möjligt.

11. Lantmäteriet

Lantmäteriet tar upp frågan om en vägförbindelse som korsar den nya GC-vägen mellan två delar av kvartersmarken. I regel är det inte möjligt att bilda rättigheter (officialservitut/gemensamhetsanläggning) för enskilda fastigheter inom allmän plats. Detsamma gäller de ledningar som måste korsa GC-vägen om den södra delens dagvatten ska fördröjas i samma magasin som den norra delens dagvatten. Man anser även att planbestämmelsen rörande handel och icke-störande centrumverksamhet i bottenplan *mot gemensamhetsanläggning* bör tydliggöras genom att precisera läget för verksamheten – exempelvis: *mot kvartersgata*. Detsamma gäller beskrivningen av Vård- och omsorgsboende. Nästa synpunkt gäller E-

området, som ska styckas av och bilda en fastighet. På kartan framgår det inte hur man ska komma till och från fastigheten.

Kommentar: Kommunen delar Lantmäteriets synpunkter och inför preciseringar angående handel och icke-störande centrumverksamhet enligt ovan. E-området utgörs av en befintlig transformatorstation som inte berörs av planen. Den kommer att nås på samma sätt som idag.

Den nuvarande GC-vägen i planområdet kommer att bli en GCL-väg.

12. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen förutsätter att riktlinjerna för bullervärdena följs och vill att bil- och cykelnormer ska införas i planhandlingarna.

Kommentar: Kommunen kommer att införa bil- och cykelnormer i plan- och genomförandebeskrivningen.

Revideringar av samrådsförslaget.

- Bullervärdens riktlinjer regleras i planbestämmelserna.
- U-område blir 8 meter brett.
- Förtydligande om centrumverksamhet mot gata.
- Cykel- och bilnorm införs i planbeskrivningen.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Amanda Docherty
Planarkitekt

Till detaljplanen hör följande plankarta med bestämmelser och illustration:
 - Plan- och genomförandebeskrivning
 - Gestaltungsprogram

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angivna användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - · - · - · - · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- PARK Anlagt park samt lekplats
- (P) Parkering under mark i 3D under allmän plats. Se illustration, sektion 1-1.
- GCL-VÄG Gång- och cykelväg med begränsad lokalkraft

Kvartersmark

- B Bostäder
- BH Bostäder, Handel och ickesjälvständigt centrumverksamhet får inrymmas i lokaler på bottanplan ut mot infartsgata.
- OR Vård- och omsorgsbewode eller bostäder. Inre och inlästning ska vara vända mot infartsgatan.
- E Transformatorstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- lek Lekplats

UTNYTTJANDEGRADFASTIGHETSINDELNING

- 0,00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader. Högsta byggnadshöjd 3 meter.
- Marken får byggas över med planterbart bilmägg. Underliggande garage får anordnas.
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

3D-ANVÄNDNING

Tredimensionell användning förekommer inom planområdet. En sektion har infogats i illustratorkartan för att tydligt beskriva användningsbestämmelserna i detta område. Tilläggsymbolen (I) betecknar 3D-användning.

ILLUSTRATION

Sektionen utgör underlag för 3D-fastighetsbildning.



Planområde i vinklata Åkerberga



FÖRSLAG PÅ UTFORMNING



SEKTION 1-1
Skala 1:500

(P) visar hur det underjordiska garaget ligger under allmän plats och därmed ingår i kvartersmarken.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns
- Samfundsbegränsning, se m.1.
- Fastighetsbegränsning
- Reggrader: saknas begränsningsvärdet näst intill
- Staket
- Väg
- Sida
- Hödder
- Ständig
- Grundskiss

GRUNDKARTAN UPPMÅTTAD: JUNI 2015
 AV: KART- OCH MÄTNINGSBYRÅN I STOCKHOLM
 KORTBESKRIVNING: 1:500
 KORTBESKRIVNING: 1:500
 KORTBESKRIVNING: 1:500
 Kart- och mätningsslag

Skala 1:1000 (A1)
 0 10 20 30 40 50 100 m

MARKENS ANORDNANDE

De gatorna ska strömmas och filteras på kvartersmark enligt plan- och genomförandebeskrivningens avsnitt om dagvattnet.

- n Träd ska planteras i enlighet med plan- och genomförandebeskrivningens avsnitt om dagvattnet samt om dagvattnet (s. 4 och s. 9)

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- III-V Lägsta respektive högsta antal våningar
- v Souterrängplaning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar. Garage får inte anordnas.
- vi Souterrängplaning får anordnas utöver angivet våningsantal. Garagefart får anordnas från infartsgata. Parkering i garage får inte anordnas mot infartsgata.

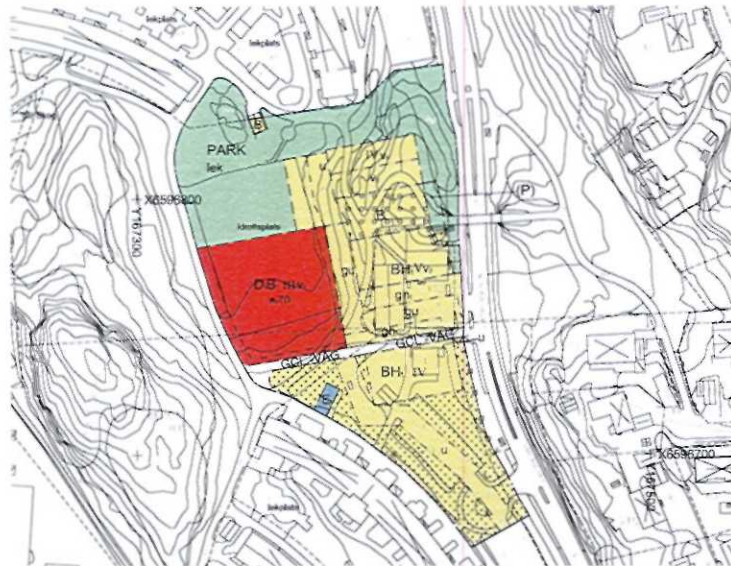
Ny bebyggelse och ny utemiljö ska gestaltas och utföras enligt plan- och genomförandebeskrivningens gestaltungsavsnitt och dagvattnesavsnitt (s. 4 och s. 6)

STÖRNINGSKYDD

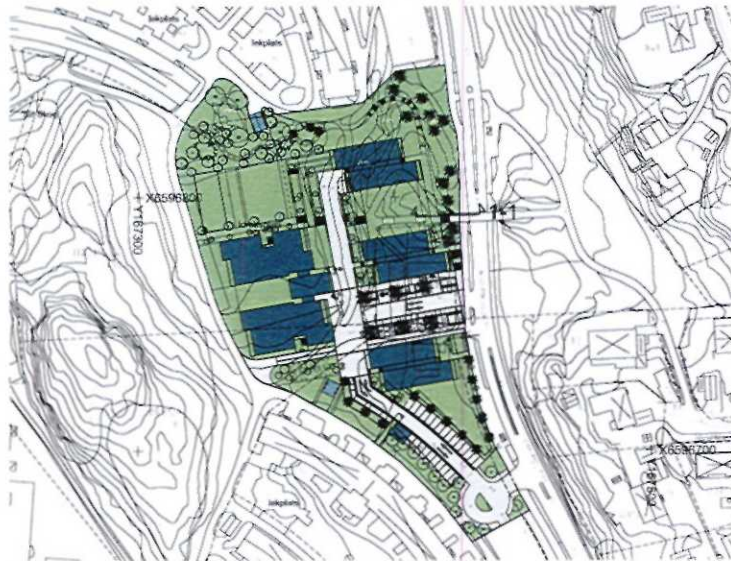
Bostäder ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en utredats har en maxnivå av högst 70 dB (A) och en ekvivalentnivå av högst 55dB (A). Minst hälften av bopingsrummen vid minst ett fönster ska ha en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB (A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB (A) och maxnivån inte 45 dB (A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeperioden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft



PLANKARTA



ILLUSTRATION

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för
Norrgårdshöjden
 Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad 2015-03-27, enligt PBL (2010:900)

Lars Flarell Stadsarkitekt	Annika Dochow Marknadschef	Antagaren	Laga kraft	Genomförandeperiod	Plan nr
Stadsledningsenheten	ICP				



Innehåll

Bakgrund.....	3
Syfte	3
Medverkande.....	3
Analys.....	4
Struktur.....	5
Övergripandegestaltning.....	6
Området.....	6
Bebyggelse.....	7
Gata.....	7
Utrymmet mellan husen.....	7
Bostädernas gestaltning.....	8
Vårdboendets gestaltning.....	9
Sektioner.....	10
Utformning allmänna platser.....	11
Gata.....	11
Markmaterial.....	12
Torg.....	13
Park.....	14
Dagvatten.....	15
Parkering.....	15
Gårdar.....	15



Bakgrund

Syfte

Gestaltningsprogrammet är en handling som hör till detaljplanen och upprättas för att säkerställa kvalitéer avseende gestaltning och utformning av den planerade bostadsbebyggelsen inom Hacksta 1:72 m.fl.

Gestaltningsprogrammet används även för att samordna kommunaltekniska frågor med byggherrarna, i detta fall den kommunala fastighetskoncernen och Odalen Fastigheter AB, gällande gator och platsbildningar inom planområdet.

Programmet säkerställer den arkitektoniska kvalitén i projektet som helhet och utgör ett stöd i bygglovsprövningen. Förändringar som strider mot programmets intentioner ska inte vara möjliga.

Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att medge flerbostadshus med cirka 75 nya bostäder och ett vård- och omsorgsboende för 54 brukare i Hacksta/Bergaområdet i Åkersberga. Ny bebyggelse föreslås på delar av befintlig bollplan samt öster om denna.

Medverkande

Gestaltningsprogrammet har tagits fram av Tengboms bostadsarkitekter och landskapsarkitekter. Vård- och omsorgsboendets arkitekt är Monsén Arkitekter. Programmet är framtaget på uppdrag av Armada Projektfastigheter AB och Odalen Fastigheter AB i samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen i Österåkers kommun.

Österåkers kommun:

Planarkitekter: Amanda Docherty. Exploatering: Elise Kieri.

Tengbom:

Bebyggelse bostäder: Camilla Järned och Julia Hertzman. Landskap: Jenny Andersson

Vård- och omsorgsboende: Monsén Arkitekter: Daniel Monsén och Anders Bergqvist



avgränsning gestaltningsprogram



Analys

Platsens karaktär

Planområdet omfattar både en plan yta och en kraftigt kuperad del. Det skiljer närmare 10 meter mellan de högsta och de lägsta delarna på tomten.

Platsen har idag en utpräglad förortskaraktär med stora odefinierade ytor. I större delen av området är marken präglad av tidigare markarbeten med kraftiga slänter och markuppbyggnader. En mindre del i nordost består av naturmark med berg i dagen och fina tallar. I öster, på platsens högsta punkt, gränsar området till en gångbro över Norrgårdsvägen. I sydväst finns en skogsklädd bergknalle som höjer sig över platsen och skärmar av området mot Bergavägen. Norrgårdsvägen i väster är en av de förbindelser som sträcker sig i nord/sydlig riktning i Åkersberga och här finns busshållplatser och cykelbana.

Omkringliggande bebyggelse

Den kringliggande bebyggelsen är ursprungligen från tidigt 70-tal. Den har, genom sin omfattning och inslaget av höga hus mot Norrgårdsvägen, en storskalig och något anonym karaktär. Byggnaderna är placerade som stora bågar i landskapet som vänder ryggen mot Norrgårdsvägen. Trots ombyggnader under senare epoker har området en tidstypisk prägel. Fasaderna är ljusa och beklädda med fasadtegel och korrugerad plåt.



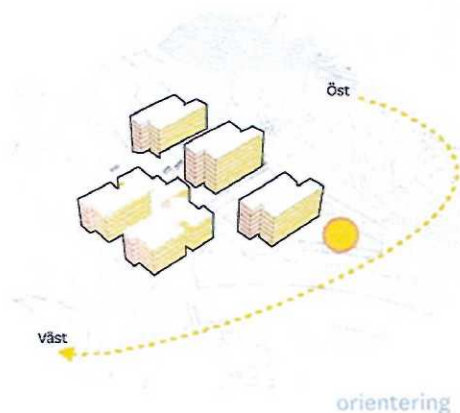
Struktur

Orientering bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen är orienterad i sydväst/nordostlig riktning för att få in så mycket solljus som möjligt i lägenheter och på gårdar och torg.

Hacksta/Bergaområdet präglas av stora grepp med bågformade hus som vänder rygg mot Norrgårdsvägen. Den nya bebyggelsen föreslås få en gestaltning med en tydlig riktning för att helheten inte ska upplevas som rörig.

Vårdboendet föreslås förläggas i områdets västra del där det kan placeras i suterräng för att inte skärma ljuset för bostäderna samtidigt som det skyddas från buller och insyn.

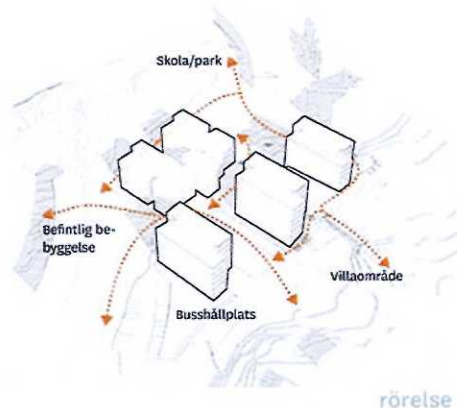
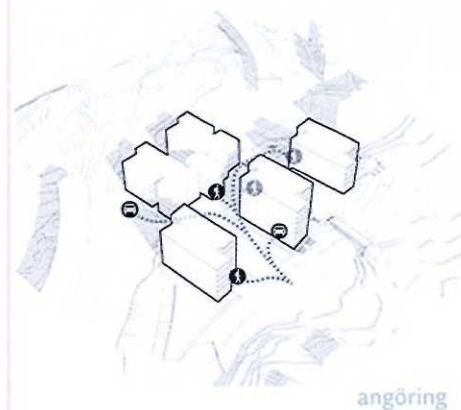


Skala

Platsens storskaliga karaktär kräver en kraftfull bebyggelse som kan hävda sig i sammanhanget. För att skapa ett tydligt grepp och samtidigt bryta ned skalan föreslås volymer som är uppbrutna i öst-västlig riktning. Genom att saxa huskropparna skapas mellanrum mellan husen med olika skala och dignitet vilket motverkar ett storskaligt helhetsintryck.

Gata och torg

En ny gata föreslås med anslutning till Norrgårdsvägen mellan de två södra bostadshusen och med vårdboendet i fonden. Se illustration s. 6. Gatan mynnar ut i ett torg som blir en knutpunkt där flera stråk möts. Placeringen av gatan är strategisk avseende en eventuell framtida koppling till Bergavägen i väster.



Rörelse och angöring

Runt platsen finns idag flera frekvent använda gång- och cykelvägar. En förutsättning för projektet är att gående som rör sig på bron över Norrgårdsvägen har möjlighet att ta sig ned till gatunivån, till de befintliga busshållplatserna och genom området. Stråken in i området och vidare mot skolor och grönområden ska gestaltas på ett tydligt och inbjudande sätt.

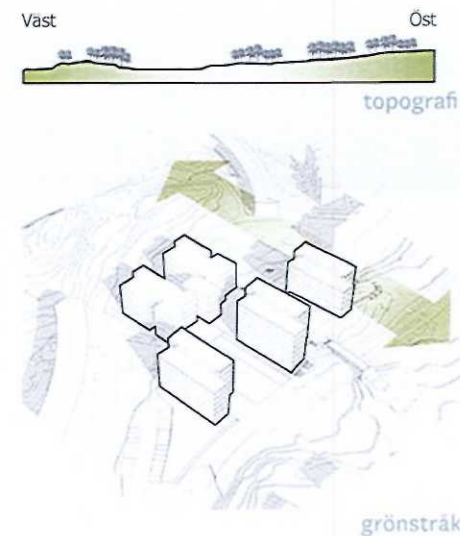
Alla bostäder kan nås från gata/torg, men har även en sekundär entré på en högre nivå där husen ligger i suterräng.

Buller

Längs Norrgårdsvägen går bussar i linjetrafik. Detta medför att östra delen av området betraktas som bullerstört. Genom att husen placerats så att minst 50 % av boningsrummen i alla lägenheter ligger utanför gränsen för 55dB, och balkonger mot Norrgårdsvägen gläslas in, minskas olägenheten i lägenheterna.

Topografi grönområde

Området ligger delvis i en lågpunkt mellan två högre naturbackar i öst och i väst. Ett gröonstråk däremellan föreslås med en park i den flackare delen i nordväst. Befintliga träd och vegetation i denna del sparas och förstärks med nyplanteringar.



Övergripande gestaltning



Området

Den befintliga bebyggelsestrukturen på platsen är uppbruten och skapar odefinierade platser i området som helhet. Den övergripande gestaltningsidén för den nya bebyggelsen är att bringa ordning och struktur till platsen. Därför är det viktigt att den nya bebyggelsen är samordnad och sammanhållen till sin karaktär. För att ytterligare förstärka områdets identitet och knyta ihop platsen föreslås att landskapet gestaltas så att det utgör en matta som knyter ihop bebyggelsen och flätar samman den med omgivningen.

Saxningen av huskroppar skapar en sekvens av rum med mindre skala vilket bidrar till att levandegöra de yttre miljöerna. Genom att koncentrera olika trafikslag till den torgliknande infartsgatan, samt orientera ett flertal entréer mot denna, skapas förutsättningar för en levande och aktiv miljö.

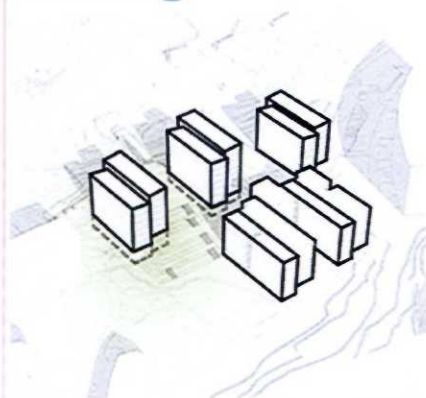
Utrymmena mellan byggnaderna ges en rationell gestaltning med tydliga indelningar mellan de mer publika delarna och de halvprivata gårdarna. Träden hjälper till att förstärka riktningar och skapar mindre rum med kron-tak som hjälper till att bryta ned skalan mellan husen. De hårdgjorda delarna mjukas upp med hjälp av planteringar för att ge området en grön karaktär som sedan förstärks i den norra delen av området.

situationsplan 1:1000

Övergripande gestaltning

Bostäder

Respektive bostadshus är gestaltat som två stadiga skivor med ett lätt och uppglasat trapphus emellan. Dessa skivor skär in i det kuperade landskapet och skapar en riktning på platsen samt tydliga rumsbildningar mellan husen. Mellan två av husen, under mark, sträcker sig ett parkeringsgarage. Entréerna till bostäderna är placerade i utrymmet mellan skivorna.

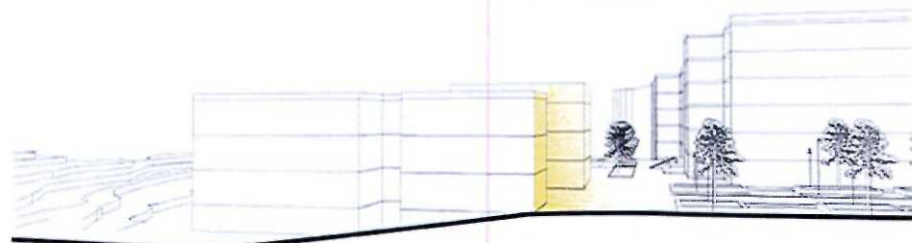


skivor skapar riktning

Vård- och omsorgsboende

Det kuperade landskapet utgör en bra plats för ett vårdboende som med sina volymer tar upp höjdskillnader. Boendet omfattar tre, med glasvolymer, sammanlänkade huskroppar som ramar in en gemensam innergård. Denna nyttjas av brukarna som en mötesplats samt för olika aktiviteter under sommarhalvåret. Gården är en skyddad plats för brukarna utan att de upplever sig som instängda.

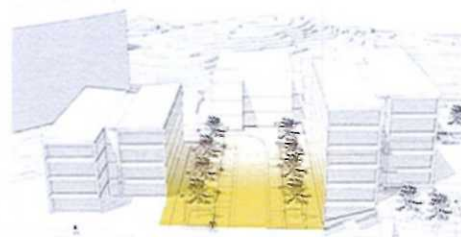
Många arkitektoniska drag delas med omkringliggande bostadshus, men ändå finns det påtagliga skillnader för att skapa variation i stadsbilden och ett mer levande uttryck. Likheterna mellan husen är de skivor som är förskjutna, och de mellanliggande entréerna. Olika uttryck uttrycks i gestaltningen och komposition av fasader. Vårdboendet ska förmedla en känsla av hemmiljö och inte vårdinrättning, vilket är av största vikt för att ge stadsrummet en god och trivsamt karaktär.



Placering i souterräng

Gata

Den nya gatan blir huvudentré för områdets bilburna besökare och görs representativ med gatuträd, långsgående parkeringar och en markbeläggning som knyter an till torget i fonden. Här kommer boende och besökande att röra sig till och från sina hem dagligen. Därför är det av extra stor vikt att gestaltningen är funktionell och vacker året om. Viktiga funktioner såsom angöring, cykelparkering och sophantering sker i gatuzonen och integreras i gestaltningen som en naturlig del av helheten.

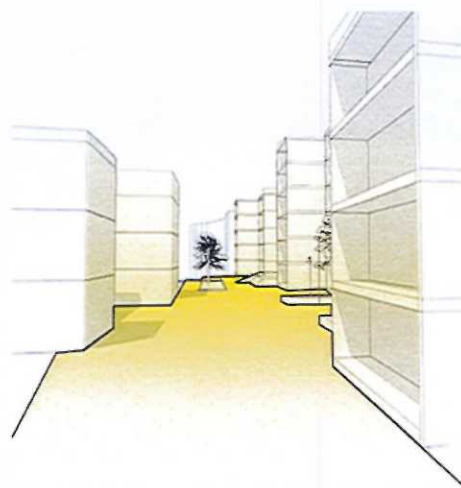


Gaturum

Utrymmet mellan husen

Placeringen och formen av de nya byggnaderna med deras saxade former och tydliga riktning speglar sig i utemiljön. Små och stora rumsligheter bildas mellan husen. De stora rummen utgörs av gårdar, gata och torg. Gårdarna finns söder om bostadsbebyggelsen och ovan garaget mellan hus 1 och 2, samt mellan vårdboendets huskroppar. Ett mer intimt rum bildas i förlängningen av torget väster om bostadsbebyggelsen. Vid entréerna bildas i och med saxningen mindre rumsligheter som ger en mer privat karaktär.

I huvudsak har området tre nivåer: Den mittersta med gatan och torget som ligger med en svag lutning ner från Norrgårdsvägen. Från denna nivå kan alla nya byggnader angöras. Vidare utgör kullen och garagets marköverbbyggnad den högre nivån som ansluter till den befintliga gångbron över Norrgårdsvägen. På den lägsta nivån slutligen ligger parken och vårdboendets gård.



Intimt mellanrum

Bostädernas gestaltning



typfasad långsida skala 1:300



typfasad gavel skala 1:300

Material

För att bryta ner skalan och lätta upp bostadshusens långsidor föreslås att husen ges ett uttryck med en tydlig sockel som luckras upp ju högre upp man kommer. Fasaderna föreslås vara av ljus puts eller ljus tegel med inslag mellan fönstren av t.ex. sinuskorregerad betong och bröstningar av grafisk betong. I mellanrummet mellan husen föreslås glasade trapphus med innerväggar klädda med träpanel för att ge en varm och ombonad känsla. Denna panel eller en fjällpanel av cembrit föreslås även på de indragna balkongerna på husens kortsidor.

Ginco Eco Quarter - la nouvelle agence



Referensbilder

Horie Park - Terminal01



Färg

Husen föreslås få en ljus färgskala med vit puts eller tegel och partier i ljusgrå betong eller annat avvikande material. För att ge bebyggelsen en varmare karaktär kan fönstrens färgsättning gå mot guldgult, medan balkongräcken tonas ned med grått i aluminiumton och trapphuspartier utförs i mörkgrått.



RAL 7029

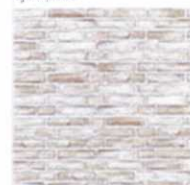


Aluminium



Cembrit amber

Ljus puts



Ljus tegel



Sinuskorregerad betong



Slät grafisk betong



Värmebehandlad furu

Vårdboendets gestaltning



fasad entrésida skala 1:300

Material

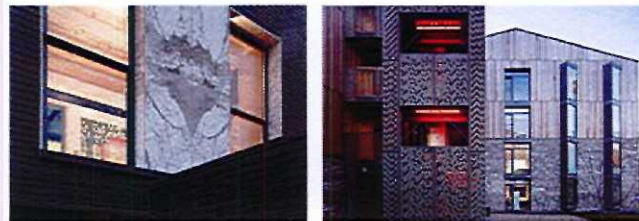
Exteriört föreslås puts eller tegel i kombination med partier av värmebehandlat trä. Trä appliceras på husens kortsidor vid de indragna balkongerna för att skapa variation och rytm. De övriga fasaderna får en kontrasterande verkan mot de enklare träpartierna. De båda entréerna är uppglasade vilket bryter ner volymen i mindre delar och ger förbipasserande på entrétorget framför huset en blick in på gården mellan huskropparna.



fasad mot park skala 1:300

Färg

För att särskilja vårdboendet från det övriga bostadsområdet ges det en något avvikande färgskala med inslag av varmt trä som med tiden bleknar. Den mindre mittenvolymen, som rymmer administration och vertikal kommunikation, avviker visuellt från de övriga byggnaderna för att markera dess funktion.



Referensbilder



tegel typ 1



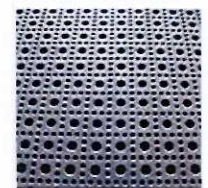
tegel typ 2



värmebehandlat trä

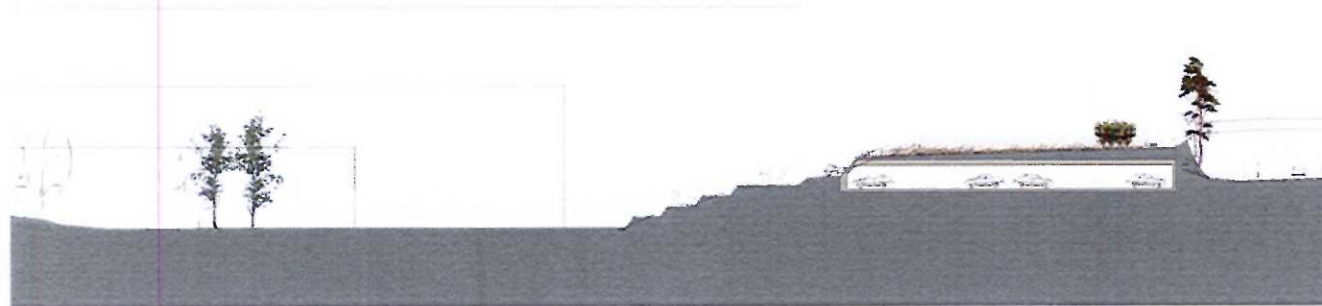


värmebehandlat trä

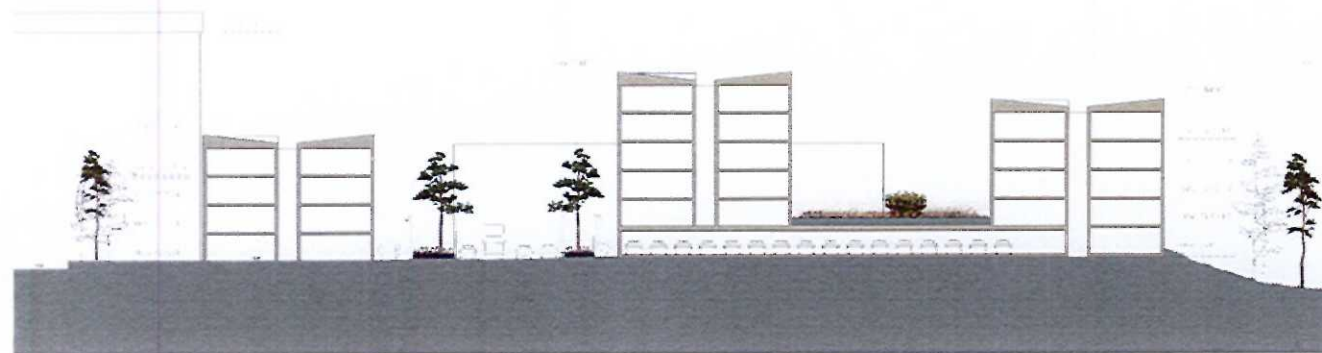


perorerad plåt

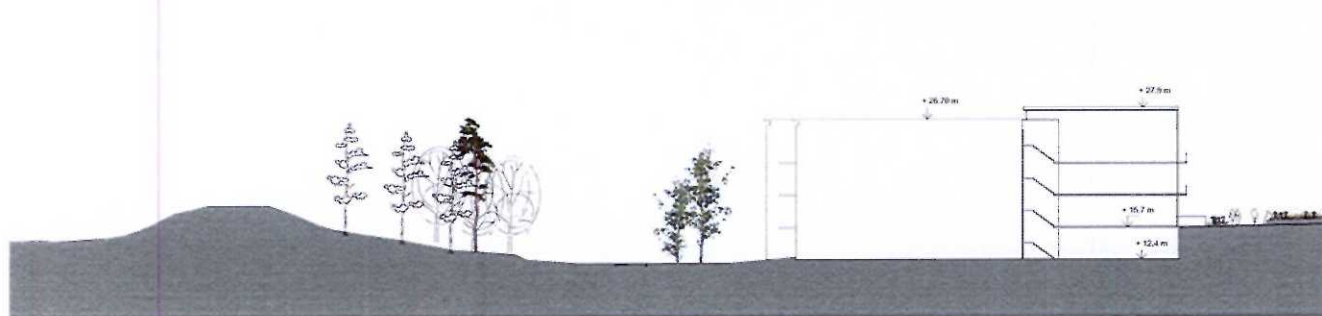
Sektioner



längdsektion bostäder vy från söder skala 1:800



tvärsektion bostäder vy från öster skala 1:800

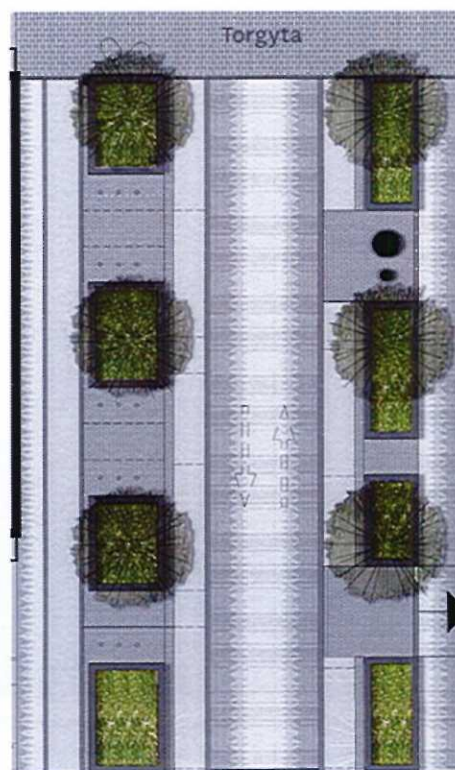
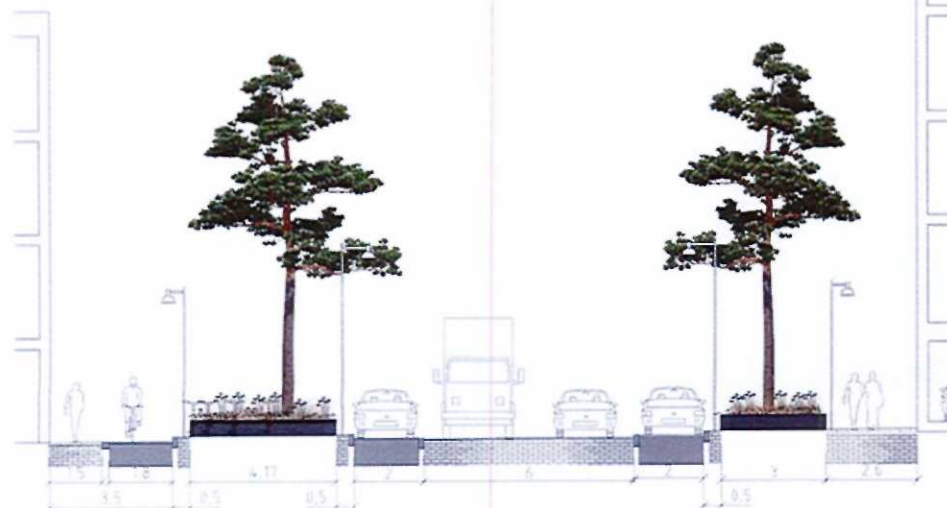


längdsektion vårdboende vy från söder skala 1:800

Utformning publika platser

gata

sektion skala 1:200



plan skala 1:400

Gatans utformning

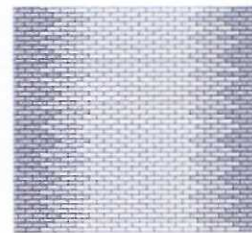
Gatan utformas med ett separerat gång- och cykelstråk på den ena sidan och en gångväg på den andra sidan. Körbanan hålls bred och förläggs i mitten med längsgående parkeringar och en generös planteringsyta som skiljer biltrafik från gående och cyklister. I planteringsytan integreras cykelparkering och sophantering i form av så kallade Molokar eller liknande. In- och utfart till garaget sker genom ett släpp i planteringsytan. Körbanan utformas med kantstenar mot angöringsfickorna och med en markbeläggning av plattor.

Där gatan möter torgytan (se plan) anordnas en nivåskillnad mot torget för att uppmärksamma bilister om att de kör upp på en så kallad "shared space-yta" dvs. en plats där trafikanter kör på gåendes villkor.

I bottenplan mot gatan anordnas i intilliggande bostadshus lokal för uthyrning samt gemensamhetsutrymmen som t ex tvättstuga.

Gång- och cykelstråk

De stora cykelstråken löper utmed Norrgårdsvägen med anslutning mot tomten i läget vid den nya gatan och vidare västerut via Bergavägen mot centrum samt längs tomtens västra del i nord-sydlig riktning. Kopplingarna behålls, men sträckan mellan Norrgårdsvägen och tomtens västra del iordningställs i samma stil som övrig gestaltning av gata och torg i den nya delen. Separerade gång och cykelbanor föreslås med asfalterade cykelbanor och plattbeläggning i gångytor. Merparten av cykelparkeringarna förläggs längs med denna cykelbana omgärdade av planteringar.



Utrymmen mellan husen

Markmaterial

För att skapa en sammanhållen helhet för områdets hårdgjorda delar föreslås ett mönster som binder samman viktiga platser och stråk. Detta mönster bidrar till att skapa en identitet för området. Mönstret föreslås gå från ljusgrått till mörk antracit med en gradering. I mitten av stråken föreslås en ljusare färg som blir mörkare mot kanterna. Där entrétytor och torg möter de anslutande stråken dominerar den mörkare färgen i markbeläggningen för att på så sätt markera och förstärka viktiga platser.



Växtmaterial

I den nordöstra kuperade delen av området sparas en del befintliga tallar som präglar mötet mot Norrgårdsvägen. Karaktären med barrträd förstärks på den nya infartsgatan, i form av en tallallé som leder fram mot det torg som ligger med det nya vårdboendet i fonden. Vidare söderut längs med Norrgårdsvägen fortsätter mindre tallar som en inramning till en av de nya bostadsgårdarna.

Längre västerut och nedanför den befintliga kullen avlöses tallarna av lövträd med en ljusare karaktär såsom björk och silvertönn. Kontrasten mellan de mörkare barrträden och de ljusa lövverken och stammarna kommer igen i undervegetationen på de olika platserna. Färgskalet vid blomning hålls lugn och går i första hand i vitt. Låga planteringar föreslås med enstaka solitärbuskar. Växternas bladverk får spela huvudrollen i planteringsytorna vilket ger vackra planteringar hela säsongen. Olika sorters gräs kompletterar de låga planteringarna. Kontraster mellan det ljusa och mörka i växtmaterialet utgör konceptet för hela området.

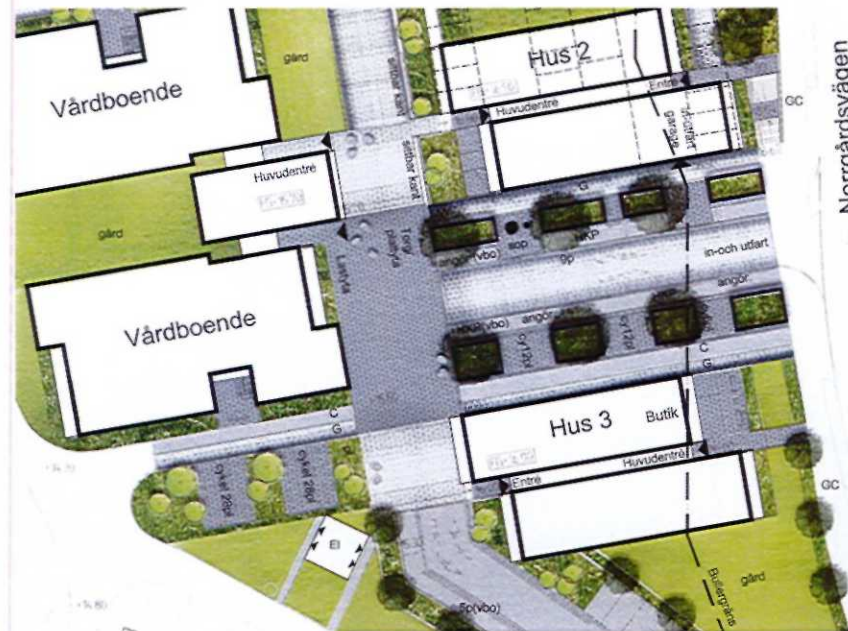


Torg

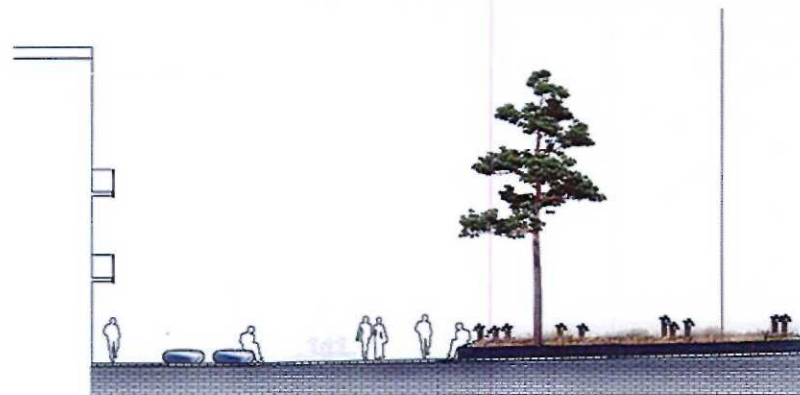
Övergripande gestaltning

Torget kommer att ligga i fonden av den nya gatan och blir en knutpunkt. Entréer från vårdboendet och bostadshusen ligger i nära anslutning till platsen och fler stråk samlas här. Torget blir som en nod i rörelsemönstret och delar av ytan kommer att vara körbar.

I och med att det kommer att vara mycket rörelse över torget så bör det till största delen hållas fritt från fast utrustning och träd. Här får markbeläggningen vara i fokus för gestaltningen. Sittmöbler som utgör en del av gestaltningen föreslås, såsom sittbara stenar som också kan fungera som konstfulla inslag i miljön. Platsen ramas in av fasader, men även av träd och vegetation som planteras på ytor som angränsar till torgets olika delar. Från torget kan man leta sig vidare norrut via terrassen och ner mot den nya parkdelen.



plan skala 1:1000



sektion skala 1:200

Park

Övergripande gestaltning

Parken är till för alla och ska utformas som ett tillskott för kringboende i alla åldrar.

I parkens norra del sparas befintliga lövträd och ytterligare träd planteras för att skapa ett krontak. Högre buskar röjs bort för att öppna upp sikten mot parken och ge ökad trygghetskänsla. Här är formspråket organiskt med en slingrande stig som binder ihop olika platser för lek. Som kontrast föreslås ytan närmast vårdboendet bli mer öppen med ett striktare formspråk som knyter an till den övriga gestaltningen för området. Här finns en stor öppen gräsyta med plats för friare lek, picknick eller bollspel. Centralt i parken föreslås en samlande grusyta med sittplatser och möjlighet för boulespel. Parken förses med fritt wifi.

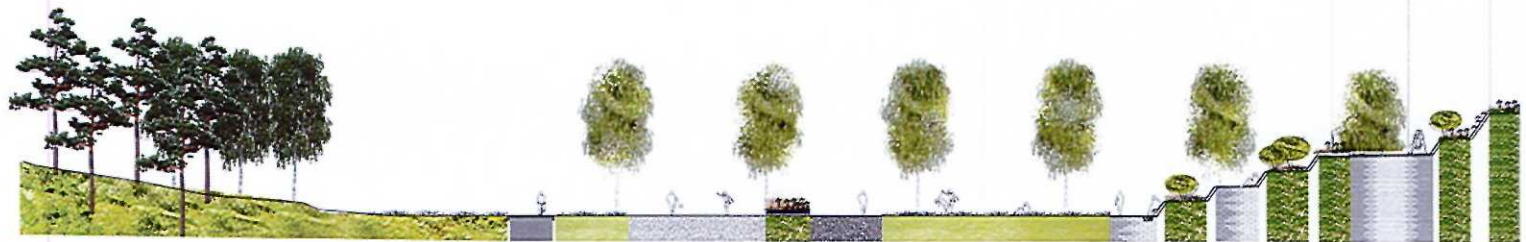
Närmast gång- och cykelbanan finns en hårdgjord yta där möjlighet för t.ex. streetbasket eller innebandy finns. En trädrad och planteringar mot vårdboendet skapar en grön inramning av parken.

Ytan väster om bostäderna som idag består av en slänt görs mer tillgänglig med gradängar med integrerade sittplatser och planteringar. Parkdelen med gradängar utgör en fin utblicksplats över parken med kvällssol.

Lekutrustning och annan möblering färgsätts i en färgskala från vitt till mörkare grå vilket harmonierar med övriga markmaterial och växtsammansättning. I områdets mörkare delar används vitt i utrustningar vilket fungerar som ljusa accenter som lyser upp under trädtaget. Starkare färg kan användas som diskreta inslag t.ex. på insidan av lekhus eller sidan på en bänk.



plan skala 1:800



sektion skala 1:500

Parkering

Bilparkering

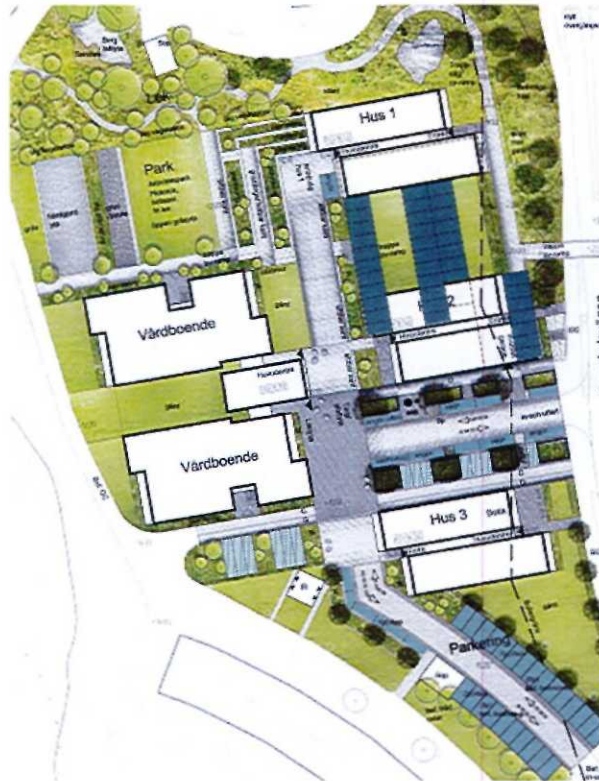
Merparten av parkeringsplatserna till de nya bostäderna återfinns i garage under mark. I övrigt finns längsgående parkering på infartsgatan samt nytillskapade platser söder om bebyggelsen.

Möjliga placeringar av handikapplatser och angränsningsytor är spridda över kvarteren i nära

anslutning till entréer. Till vårdboendet dedicerats de 13 platserna närmast söder om detsamma och de 2 platserna närmast torget.

Cykelparkering

Cykelparkering återfinns på infartsgatan i zonen mellan parkeringsplatser och gång- och cykelbanan, samt söder om vårdboendet. Viss del av cykelparkeringar placeras under tak i sockelväningarna på bostadshusen.



Gårdar

Utformning av gårdar

Gården mellan hus 1 och 2 ligger på bjälklag ovan garaget och är områdets högsta punkt. Här finns utblickar över den nya parken i väst. Hit når man från andra våningen i bostadshuset via gårdsentréer och en utvändig trappförbindelse i väst. På andra sidan gården gränsar ett gångstråk från bron över Norrgårdsvägen. Gården ramar in av växtlighet mot de mer publika delarna för att ge en halvprivat karaktär och viss avskärmning för boende.

Den andra bostadsgården ligger söder om hus 3 och gränsar mot Norrgårdsvägen samt den befintliga parkeringen som byggs ut. Mot Norrgårdsvägen planteras en avskärmning med tallar och buskar. På båda gårdarna föreslås småbarnslek och platser för vistelse. Gårdarna ska utgöra vackra blickfång året om för boende som tittar ner från sina lägenheter och stor vikt läggs vid växt- och materialval. Gårdarna föreslås bli övervägande gröna med små hårdgjorda ytor för sittplatser och smitvägar.

Dagvatten

Dagvattenhantering

Lokalt omhändertagande av dagvatten gäller för området. I förslaget läggs dagvattenmagasin under mark för att fördröja vattnet.

Under delar av gatorna föreslås grusbäddar för långsam infiltration av dagvatten samt med möjlighet att nyttja vattnet för bevattning av gatuträd.

