



Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Amanda Docherty

Datum 2015-08-10

Dnr KS 2012/0398-214

Till Kommunstyrelsens planarbetsutskott

Samråd för Detaljplan för del av Smedby 19:226 m.fl.

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan i nära anslutning till Smedby gård, ca 2,5 km norr om centrala Åkersberga, har upprättats. Planen möjliggör att ca 27 bostäder kan uppföras inom ett område på ca 0,9 ha, som inte planlagts sen tidigare.

Tillgång till kommunikationer samt offentlig- och kommersiell service bedöms vara relativt god.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott beslutar

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att **samråda** kring förslag till detaljplan för del av Smedby 19:226 m.fl.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att samråda kring den föreslagna detaljplanen för bostäder inom del av 19:226. Förvaltningen bedömer att detaljplanen bör hanteras med standardförfarande enligt kap. 5 i Plan- och bygglagen. Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning.

I den nya detaljplanen föreslås att allmän plats tillkommer inom planområdet i form av en ny lokalgata. Det medför ökade drift- och underhållskostnader för kommunen. Driftkostnaderna uppskattas till ca 13 000 kronor per år.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan, varför miljöbedömning inte erfordras. Översiktsplanen från 2006 anger inga specifika riktlinjer för området.

Tidigare beredning och beslutsunderlag

Kommunens arbetsutskott gav positivt planbesked 2012-04-19 (KSAU § 79) avseende planförfrågan. Kommunstyrelsen beslutade 2012-10-08 (KS § 211) att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Bilagor

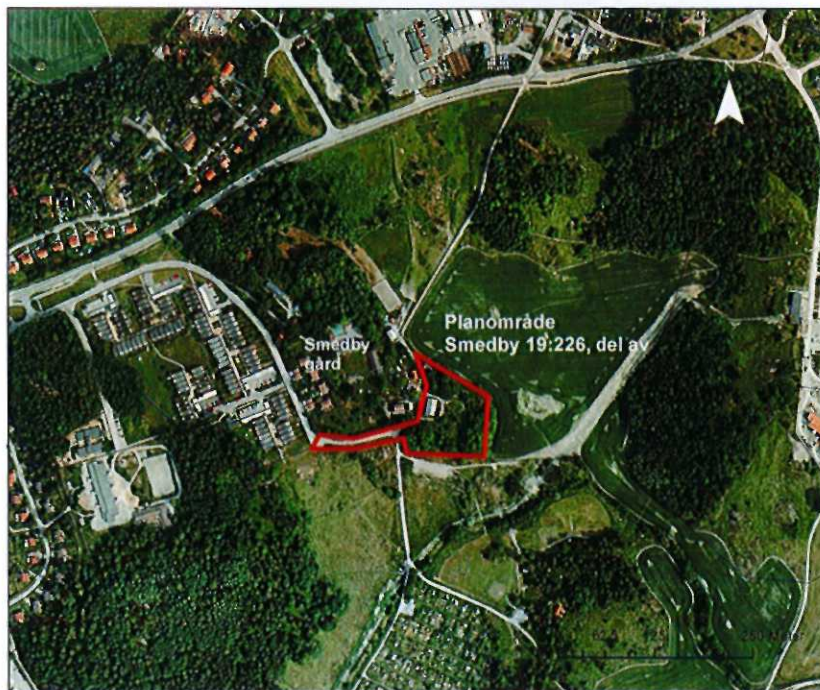
1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning och gestaltungsprogram.

Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef

DETALJPLAN FÖR
Smedby Gård
Del av Smedby 19:226 m.fl.
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD 2015.07.08 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

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

SAMRÅDSHANDLING

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detalplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:
 - Illustrationsplan
 - 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
 - - - Arvsändningsgräns
 - · · · · Egenaktsgräns

- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser
- LOKALGATA Lokaltrafik
 - NATUR Naturområde och VA-område

- Kvartersmark**
- BK Bostäder eller kontor
 - B Bostäder

- UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING**
- e₁ Minsta fasthetsstorlek för parhus och friliggande villor är 250 m² och för radhus 140 m²
 - e₂ Största byggnadsarea per fastighet för radhus samt bostad i parhus är 75 m². Största byggnadsarea per fastighet för friliggande villor är 120 m². Altan om högst 25 m² byggnadsarea får anordnas utöver tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad
 - h₁ Högst en huvudbyggnad per fastighet tillåts
 - e₁₀₀ Högst antal bostäder

- BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Byggnad får inte uppföras
 - Marken får endast bebyggas med carport, högsta byggnadshöjd 2,6 meter

MARKENS ANORDNANDE
 Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmark i enlighet med planbeskrivningens avsnitt om dagvattenhantering.

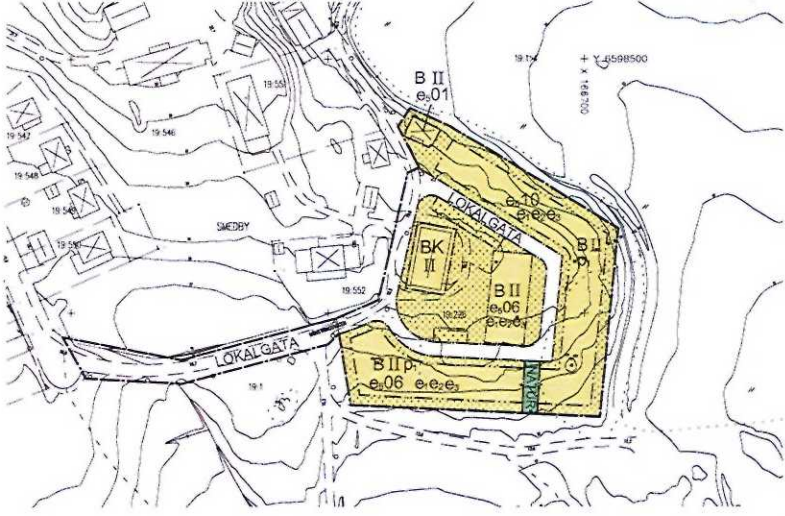
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- Placering
- p Huvudbyggnad ska placeras högst 3 meter från fasthetsgräns mot gata
 - Minsta resp. största taklutning i grader. Taklutning på takkupor och tortosiser får avvika.
 - II Högsta antal våningar. Nockhöjd får inte överstiga 7 meter över gaturiva.

Gestaltningen av ny bebyggelse ska ske i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt. Gestaltning av mark ska ske i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt. Tak ska utföras som sadeltak. Taklutning ska utföras i svart plåt, eller svarta/mörkgrå takpannor. Fasaderna ska utföras i trä. Färgsättningen ska hållas i olika kulörer i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt. Utsmyckning ska domineras av vegetation i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt.

Biluppställningsplats för högst en bil per bostad får anordnas på fastigheten. Gemensamma parkeringsplatser utan carports ska kantas av vegetation i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt. Samtliga biluppställnings- och parkeringsplatser ska ges genomsläpplig markbeläggning.

De karaktärsdrag och värden hus befintlig bebyggelse som angivits i planbeskrivningens gestaltungsavsnitt samt landskapsavsnitt ska särskilt beaktas vid ändring av befintlig bebyggelse och vid ny bebyggelse.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandebiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.



PLANKARTA

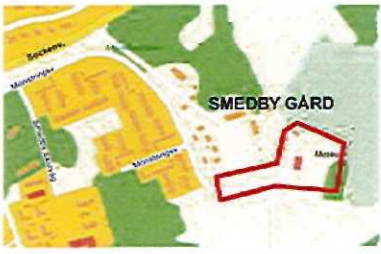


ILLUSTRATION MED FÖRESLAGNA TOMTGRÄNSER

- Befintlig bebyggelse
- Ny bebyggelse
- Föreslagen fasthetsgräns



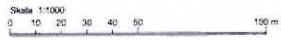
FÖRSLAG PÅ UTFORMNING SETT NORRIFRÅN



KARTBILD AV PLANOMRÅDET CA 2 KM NORR OM ÅKERBERGA CENTRUM

- PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR**
- Trottoargräns
 - Festhetsgräns
 - Servitut, ledningsnett, ga m. f.
 - Festhetsbeteckning
 - Byggnader, tomars begränsningslinjer redovisade
 - Staket
 - Väg
 - Dike
 - Nivåkurvor
 - Elektrisk
 - Rasträckpunkt

PRIMÄRKARTAN UPPRÄTTAD I NOVEMBER 2012 AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
 KOORDINATSYSTEM I PLAN: SMREF99 16 99
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH2000
 Kartor: Nilsson
 Kart- och mätningsspann



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
VAGNSLIDRET (Del av Smedby 19:226 mfl.)
 Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 8 juli 2015, enligt PBL (2010:900)

Lars Bjerrfelt Stadsarkitekt	Amanda Docherty Planarkitekt	Antagande	Laga kust	Genomförandebiden	Plan nr
Beslutsdatum	Inlämnings	KF			

Detaljplan för del av Smedby 19:226 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
Gestaltningsprogram

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att medge byggandet av nya bostäder med närhet till centrala Åkersberga i form av 8 parhus och 6 radhus, alternativt 8 villor och 6 radhus inom del av Smedby 19:226, i nära anslutning till Smedby gard. Vidare föreslås bostäder och kontor i en befintlig lada inom planområdet efter upprustning och anpassning. Nyligen har ytterligare en befintlig byggnad med visst kulturhistoriskt värde inlemmats i planområdet. Bygghandlingarna ska rustas upp och byggas om till en friliggande bostad.

Inom planen föreslås även att en lokalgata ska förbinda bostadsområdet med Sockenvägen, norr om den nya bebyggelsen, via Mönstringsvägen, som är en kommunal gata. Den nya lokalgatan föreslås fortsätta i en slinga i det nya bostadsområdet.

Området är inte detaljplanlagt sen tidigare.

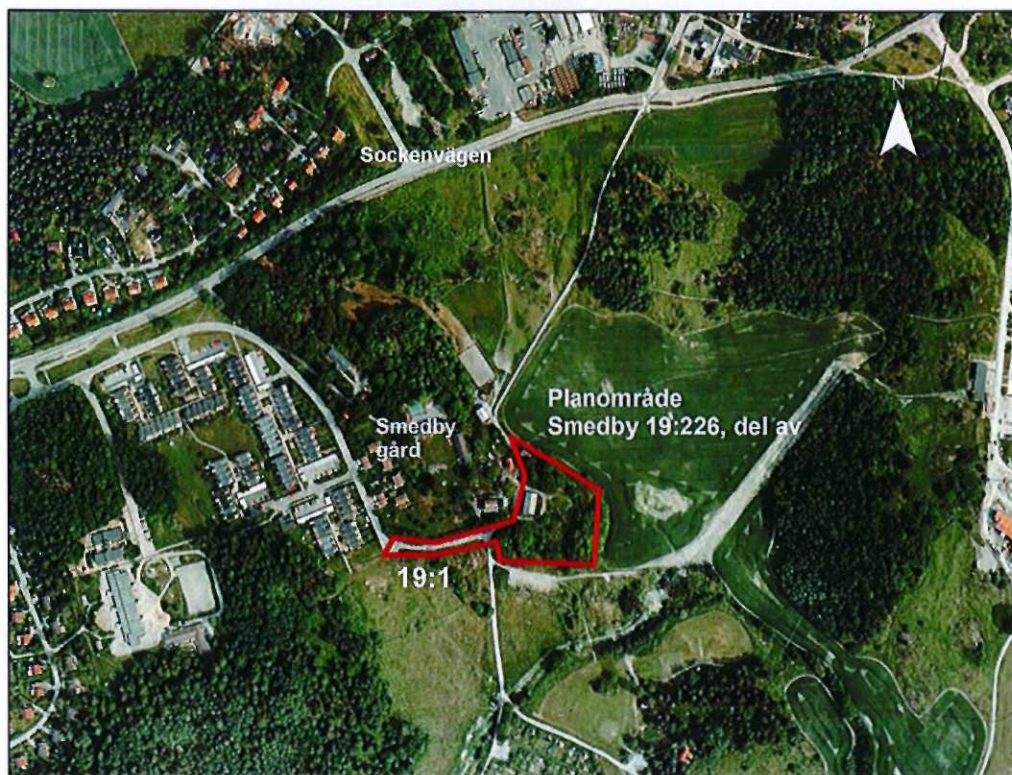
PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet omfattar ca 0,9 ha och ligger i södra delen av fastigheten Smedby 19:226. Den föreslagna bebyggelsen är planerad i anslutning till en äldre byggnad som till nyligen rymde ett jordbruksmuseum. En mindre del av fastigheten 19:1 ingår också i den föreslagna planen och blir ny lokalgata som förbinder Mönstringsvägen med den nya bebyggelsen enligt ovan. 19:1 ägs av kommunen.

Strax norr om området finns ett mindre stall med tillhörande mindre hagar som i sin tur angränsar till Sockenvägen. I väster ligger två åkrar som kommunen arrenderar ut

och bortom dem; Solskiftets skola, äldreboende samt Röllingby naturreservat. Öster om området ligger Smedby gård och i nord-sydlig riktning förbinder en gång- och cykel väg Sockenvägen med Åkersberga centrum, via den nya bebyggelse samt ett koloniområde. Nedanför planområdets östra gräns löper ett dike som ansluter till Smedbyån.



Flygfoto över planområdet.

Markägoförhållanden

Del av Smedby 19:226 är en privatägd fastighet med Rolf Tennström som ägare.
Del av 19:1 ägs av kommunen.

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.

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.

Detaljplanen bedöms inte påverka villkoren för djur- och växtlivet eller påverka natur- och kulturvärden. I området finns inga utpekade naturvärden eller rödlistade arter.

På grund av tidigare jordbruksverksamhet har en bedömning av eventuellt förorenad mark gjorts av Miljö- och hälsoskydds-enheten (MHE) daterad 2015-04-08.

Ur Miljö- och hälsoenhetens bedömning:

”Något förhöjda halter bly över generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) uppmättes i de ytliga jordlagren på västra sidan om ladan mot vägen. [...] MHE:s bedömning är att blyhalten är acceptabel så länge ladan lämnas kvar i befintligt skick, men att jorden i marken måste kontrolleras noggrannare om ladan rivs och tas bort och ersätts av lekplats eller nya bostadshus.”

Översiktliga planer och program

Översiktsplanen från 2006 anger inga specifika riktlinjer för området, men området bedöms ha vissa kulturhistoriska värden. Se avsnitt om Kulturmiljö och fornlämningar s. 4.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området omfattas inte av detaljplan sedan tidigare. Fastigheten såldes 2010 av kommunen till Rolf Tennström med villkoret att han anlade en infartsparkering inom fastigheten Akerstorp 31:1. Den stod klar hösten 2014.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö och landskap

En landskapsanalys har tagits fram daterad 2015-06-26.

Ur landskapsanalysen:

”Planområdet utgörs av en avjämnad kulle, som idag används upplag för byggutrustning, samt naturmark bevuxen med ädellövträd. På platsen står även två äldre ekonomibyggnader. Marken sluttar i tre vädersträck, i nordlig, östlig och sydlig riktning, och utgörs av morän, lera och berg. Den nya lokalgatan kommer att ansluta kullen till Mönstringsvägen i sydväst.”

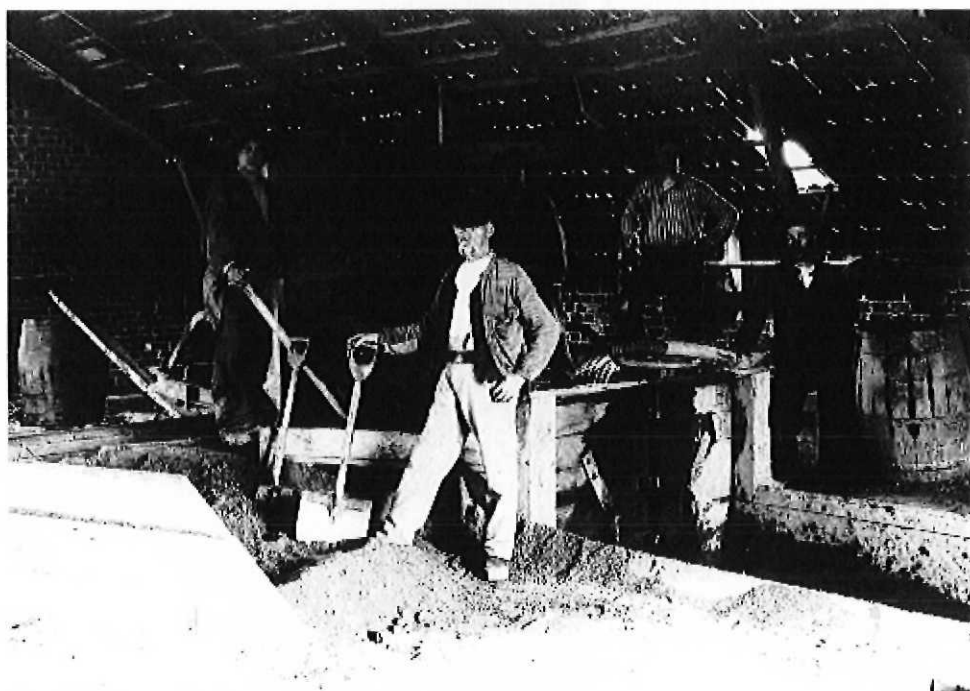
”Exploateringsområdet kan ses särskilt tydligt från Sockenvägen, från kolonistugeområdet i söder samt från de stråk som leder genom landskapet. Alltså kommer en visuell förändring i form av bebyggelse särskilt påverka de platserna. Från exploateringsområdet finns, under vintertid, även utblickar över omgivande landskap.”

”Mot bakgrund av den här landskapsanalysen föreslås att exploatering ska förläggas så att den tar hänsyn till övrig bebyggelse, det existerande landskapet och med speciell hänsyn till den värdefulla vegetationen, i det här fallet äldre ekar och askar. Den planerade bebyggelsen kommer påverka bl.a. utblickar och landskapsbilden från det omkringliggande området. Det är viktigt att ta hänsyn till landskapets höga rekreativvärde och levande kulturmiljö.”

”De nya byggnadsvolymer kommer att ligga i anslutning till ett flitigt använt och värdefullt landskap och vid utplacering av dessa, bör gränserna mjukas upp med befintlig och ny platstypisk vegetation. För att omsluta ny bebyggelse och minska den visuella påverkan sett från omgivningen har värdefull vegetation mätts in. [...] De träd som återstår efter avverkning får stor betydelse för platsen och landskapsbilden och alltså viktiga att skydda.”

Kulturmiljö och fornlämningar

Enligt Översiktsplanen från 2006 har området kulturhistoriska värden. I ovan nämnda landskapsanalys ges en kortfattad historik samt beskrivning av platsen ur detta perspektiv.



Smedbygårds tegelbruk, sent 1800-tal. Foto Olle Löfgren.

Eftersom platsen omges av områden med fornlämningar, togs en arkeologisk utredning fram på uppdrag av Länsstyrelsen, inkommen till kommunen 2013-08-28.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

Planområdet angränsar till Smedby gård, en äldre gård med långa anor och stora kulturvärden. De två befintliga byggnaderna inom planområdet har hört till gården under sent 1800-tal. Ett gammalt torp strax väster om planområdet har flyttats hit från Uppsala och bidrar till bebyggelsekaraktären.

Längs Mönstringsvägen, den väg som leder fram till planområdet, finns ett radhusområde, som dock inte kan ses från planområdet, samt en mindre grupp enbostadshus.

Idag går en gång- och cykelväg förbi området. Den utgör en koppling för gående och cyklister mellan bebyggelsen norr om Sockenvägen i höjd med planområdet, och Åkersberga centrum. Den del som berör planområdet kommer att projekteras om och uppgå i den nya lokalgatan.

Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper

Ett gestaltungsprogram, daterat 2015-06-30, har tagits fram som en del av detaljplanarbetet. Gestaltungsprogrammet ingår i planhandlingarna och ska ses som styrande i arbetet med gestaltning av planområdet, både vad gäller byggnation och mark. Detta gäller oavsett om det på planområdet byggs parhus, radhus eller villor.

Ur gestaltungsprogrammet:

”Den nya bebyggelsen kommer att gruppera sig kring en ny väg formad som en slinga. Den solfjädersform som de föreslagna parhusen skapar kring vägen ger en mer samlad bebyggelse kring gatan, samtidigt som de får en vacker vy över det öppna landskapet och en privat uteplats. Innanför slingan föreslas radhus som i volym påminner om men samtidigt underordnar sig den befintliga ladan.”



Illustration av den föreslagna utformningen av slingan genom området.

”Parallellt med detaljplanarbetet har det tagits fram en landskapsanalys och gjorts en trädinventering, som ligger till grund för ställningstaganden i detta gestaltungsprogram. Marken inom området blir av karaktären anlagd och inte naturmark, eftersom tomterna är relativt små.

”Den naturliga slänt som karaktäriserar planområdet ska så långt det är möjligt behållas, varför uteplatserna föreslås bestå av uteplatser på en synlig murad sockel lik den som huset kommer att vila på. Uppfyllnader och branta konstruerade slänter för att skapa gräsytor i nivå med entréplan ut mot omgivande åker får inte förekomma. Anslutningen till det öppna fältet ska vara naturlig och bevara den ursprungliga topografin och träden så långt det är möjligt. Inga staket är tillåtna här. I södra delen av området anläggs en fin liten passage så man enkelt kan ta sig genom området med cykel eller som fotgängare.”

”Bilvägen i slingan genom området asfalteras enligt kommunal standard, men biluppställningsplatser och entrégångar grusas för att ge ett mjukare intryck. Gästparkeringsplatser Häckar i gatuliv vid tomterna ska utföras sammanhängande i någon av följande sorter: Bokhäck, Avenbok eller Linguster. Detta för att skapa en sammanhållen front mot gatan och ett visuellt skydd året om.”

”En liten lekplats föreslås ligga vid områdets entré mellan befintliga ladan och gästparkeringarna. Även inom denna del ska så många träd som möjligt bevaras.”



Förslag till utformning av bebyggelse.

Nedan följer föreliggande förslag med parhus och radhus och dess gestaltning. Samma föreskrifter ska gälla om området bebyggs med villor.

Gestaltning av parhus

Byggnaderna på utsidan om slingan består av mindre parhus alternativt större en-familjshus utan möjlighet att bygga egna carports eller garage för att behålla en luftighet mellan husen.

Parhusen föreslås ha en uppbruten volym med en småskalig variation, för att ge en varierad gatumiljö som möjligt. Fasaderna föreslås vara i trä och begränsas till två våningar.

Med tanke på husens placering i landskapet på en kulle med stora öppna åkermarker runt omkring föreslås kulörens gå i dova nyanser ton i ton. [...] Byggnaderna kommer på detta sätt inte dominera över landskapet utan anpassas på ett bättre sätt till terräng. Takmaterial föreslås vara sammanhållen inom området, och ha en mörkgrå/ svart kulör. Gärna bandfalsad plåt.

Korta taksprång eftersträvas för att skapa tydliga volymer.

Burspråk och frontespis accepteras utöver byggnadshöjden för att få fungerande övervåningar med bra planlösningar.

Gestaltning av radhus

Radhusen föreslås utföras med träfasad och ha ett sadeltak med en vinkel på mellan 30-40 grader. Två våningar tillåts, men tanken med en brantare takvinkel här är att radhusvolymen inte ska dominera över den befintliga ladan utan mer påminna om och underordna sig den i volym. Ett förhöjt väggliv och en mer uppbruten volym föreslås. Se illustrationen på denna sida.

Takmaterial föreslås ha en mörkgrå/ svart kulör även här. Gärna utfört i bandfalsad plåt.

Korta taksprång ska eftersträvas för att skapa tydliga volymer.

Burspråk och frontespis accepteras utöver byggnadshöjden för att få fungerande övervåningar med bra planlösningar.

Nivåskillnad mellan de olika radhusdelarna kan komma att behövas för att anpassa till befintlig terräng och projekterad väglutning.

Gestaltning av befintlig lada

Den befintliga ladan är bevarandevärd, men får ombildas till bostäder i radhusform, inom sin volym med tillägg exteriyrt för att få fungerande och bra bostäder. Takfönster och tillägg i form av kupor bedöms i så fall av bygglov så de passar in i omgivningen.

Gestaltning av gemensamma carports

Över de gemensamma parkeringsytorna får carports byggas, där arkitektur ska andas lätthet ta lite uppmärksamhet i gruppen byggnader på platsen. Ett tunn och lätt takkonstruktion med plåttak föreslås här.

Service

Tillgången till service bedöms vara relativt god. Livsmedelsaffär, bensinstation samt förskola finns ca 1 kilometer väster om området och skola samt äldreboende finns ca 600 meter österut. För övrig service hänvisas till centrala Åkersberga, ca 10 minuter med buss, bil eller cykel längs gång- och cykelväg.

Trafik

Gatunät, gång- och cykelväg

Planområdet nas via Mönstringsvägen, som är en kommunal väg. Inom planområdet föreslås en ny lokalgata. Idag går en gång- och cykelväg förbi området. Den utgör en koppling för gående och cyklister mellan bebyggelsen norr om Sockenvägen i höjd med planområdet, och Åkersberga centrum.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är relativt god. Närmsta busshallplatser är belägna ca 400 meter från planområdet vid Båttorp, norr om planområdet, med bussförbindelser till Åkersberga centrum, Danderyd och Stockholm.

Rekreation och lek

Området ligger i anslutning till jordbruksmark, naturmark och bebyggelse. Det finns ett stall och beteshagar i närheten och längs med den del av Mönstringsvägen, som omfattas av planen, passerar hästar. En brukshundsklubb samt ett koloniområde ligger strax sydost om planområdet. I öst, ca 1 km österut finns naturreservatet Röllingby som kan nas till fots eller med cykel direkt från planområdet. Genom reservatet går vandringslederna Blå leden, mellan Domarudden och Vaxholm samt Roslagsleden mellan Norrtälje och Danderyd.

Möjligheter till lek inom planområdet föreslås och märks ut på plankartan och ledningsstraket för VA till och från kullens bebyggelse halls fria och planläggs som naturmark för att möjliggöra direktkontakt med omkringliggande områden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till det befintliga VA-nätet, vars ledningar går strax söder om planområdet och som ska byggas ut och förvaltas av Roslagsvatten AB

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom planområdet.

Avfall

Exploatören ansvarar för att förutsättningar och policy för sophämtning i kommunen tillgodoses.

Energiförsörjning

En bedömer preliminärt att elförsörjningen sannolikt kan tillgodoses utan tillkommande nätstation.

Tele- och IT-infrastruktur

Förutsättningarna för anslutning till befintligt fibernät är mycket goda då kabeln följer planområdets västra gräns.

Hälsa och säkerhet

Skred, ras och sättningsbenägenhet

Risken för skred, ras och sättningsbenägenhet bedöms vara liten. Området är kuperat och sluttar i östlig riktning, det finns inga vattendrag i anslutning till området och marken utgörs av morän, lera och berg.

Förorenad mark

På grund av tidigare jordbruksverksamhet har en bedömning av eventuellt förorenad mark gjorts av Miljö- och hälsoskydds-enheten (MHE) daterad 2015-04-08.

Ur Miljö- och hälsoenhetens bedömning:

”Något förhöjda halter bly över generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) uppmättes i de ytliga jordlagren på västra sidan om ladan mot vägen. [...] MHE:s bedömning är att blyhalten är acceptabel så länge ladan lämnas kvar i befintligt skick, men att jorden i marken måste kontrolleras noggrannare om ladan rivs och tas bort och ersätts av lekplats eller nya bostadshus.”

Radon

Grundkonstruktioner ska vid behov utföras radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovansökan.

Buller

Bostäder skall 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 boningsrummen ska vid minst ett öppningsbart fönster ha en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A) vid fasad. Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A).

Planförslaget kan medföra viss ökning av trafiken längs med Mönstringsvägen vilket innebär en mindre påverkan på befintliga fastigheter. Dock är bullernivåerna måttliga här i dagsläget och de bedöms inte öka betydligt på grund av planförslaget.

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

Brand och riskanalys

Radier? Inga kända risker. Se även under "Förorenad mark" ovan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen planeras att vara på samråd under hösten 2015 och vara på granskning under vintern 2016. Antagande av detaljplanen är beräknat till varen 2016.

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

Huvudmannaskap

Österåkers kommun ska vara huvudman för allmän platsmark i planen. Detta innebär att kommunen är ansvarig för skötsel och underhall av samtliga allmänna platser. Kommunen genom Österåkersvatten AB ansvarar för kommunalt vatten och avlopp inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Österåkers kommun upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning i samband med bygglov och bygganmälan. Kommunen ansvarar för utförande och framtida drift av gator och andra anläggningar inom allmän platsmark.

Lantmäteriet prövar och beslutar om åtgärder som kan bli aktuella i samband med fastighetsbildning eller bildande av gemensambetsanläggningar och ledningsrätter. Det sker efter ansökan från exploatör eller kommun.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad och ombyggnad av kvartersmark.

Exploatören bekostar även utbyggnad av gator och VA inom allmän platsmark och de lantmåteriförrättningar som krävs.

Avtal och andra överenskommelser

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen, Österåkersvatten AB och exploatören. Avtalet ska reglera exploatörens åtaganden dels gentemot kommunen för utbyggnad av lokalgata och dels gentemot Österåkersvatten AB för utbyggnad av VA samt anslutningsavgifter. Exploatören svarar för de kostnader som utbyggnaden av planområdet medför för kommunen och Österåkersvatten AB. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige innan antagandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Planområdet omfattar del av fastigheten Smedby 19:1 samt del av Smedby 19:226. För området finns idag ingen detaljplan. Smedby 19:1 ägs av kommunen och Smedby 19:226 ägs av exploatören. Den del av Smedby 19:1 som ingår i planen ska utgöra en lokalgata som förbinder planområdet med allmän väg (Mönstringsvägen).

Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna inom planområdet

Den del av Smedby 19:226 som utgör allmän platsmark (lokalgata och natur) överförs till Smedby 19:1 genom fastighetsreglering.

Den del av Smedby 19:226 som utgör kvartersmark kan avstyckas till en eller flera fastigheter. Om kvarteren indelas i flera fastigheter bör gemensamhetsanläggning bildas för parkering och lekplats.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för övriga rättighetshavare inom planområdet

Inga övriga rättighetshavare är berörda av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen får inga inkomster eller utgifter i samband med planarbetet eller för genomförandet av planen. Gatudriften medför en framtida kostnad för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Exploatören får utgifter för detaljplanen med tillhörande utredningar, utbyggnaden av allmän plats och kvartersmark, förrättningskostnader och VA-anslutning.

Exploatören får framtida inkomster från försäljning av byggrätter eller hyresintäkter.

Sammanställning av planens konsekvenser (plan, exploatering och miljö)

Ekologiskt perspektiv:

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Planen medför att naturmark tas i anspråk och parallellt med planarbetet ska träd som sparas mätas in. Dagvattenhanteringen ska lösas lokalt.

Socialt perspektiv:

Planförslaget bedöms få positiva konsekvenser ur ett socialt perspektiv. Planförslaget möjliggör att nya bostäder kommer till i ett område beläget ca 2,5 km från Åkersberga centrum, tillgången till service och kollektivtrafik kan anses vara relativt god.

Ekonomiskt perspektiv:

Den föreslagna detaljplanen får inga större ekonomiska konsekvenser. Dock ses tillkommande bostäder som positivt i kommunen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

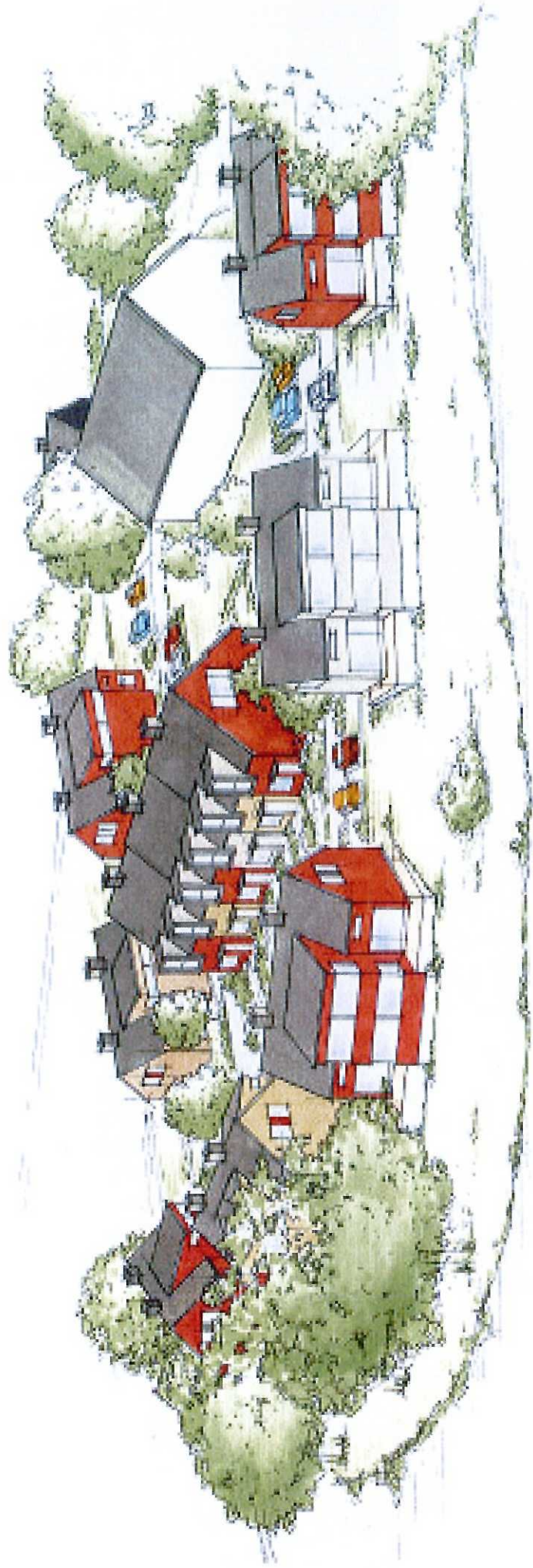
Fastighetsägaren svarar själv för att ansöka hos lantmäteriet om erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåker kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Amanda Docherty och mark- och exploateringsingenjör Leif Sörensson på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Leif Sörensson
Mark- och exploateringsingenjör

Amanda Docherty
Planarkitekt



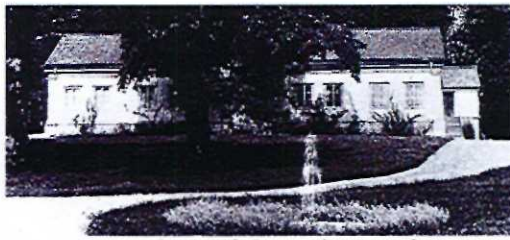
Gestaltungsprogram Smedby gård Åkersberga

INLEDNING

För att värna önskade kvaliteter, områdets karaktär och utformningen av byggnader och mark, upprättas i samband med detaljplan ett gestaltungsprogram. Gestaltungsprogrammet är en del av planhandlingarna och ska följjas av byggherrar och fastighetsägare.



Äldre bild från Smedby gård



Äldre bild från Smedby gård och herrgårdsbyggnaden

BAKGRUND

Smedby är en speciell plats med en värdefull miljö, både vad det gäller naturmiljön och ur ett historiskt perspektiv.

Smedby har varit bebott i ungefär tre tusen år. Man har funnit spår av mänsklig verksamhet så långt tillbaka som yngre järnåldern. I ägarlängden för Smedby gård hittar man bland andra Gabriel Gustafsson Oxenstierna, som ägde gården med omgivande mark på 1600-talet.

Inom Smedby hittar vi förutom herrgården flera äldre byggnader, varav en äldre vitputsad lada som idag mest används som förvaring. Denna byggnad ligger inom det aktuella området som detaljplanen avser. Trots närvaron av den anrika herrgårdsbyggnaden, kommer ladan på sin lilla höjd bli den byggnad som mest kommer att prägla arkitekturen för nya bebyggelsen.

Delar av området är tänkt att bebyggas med radhus och parhus. Stor kraft har ägnats åt att studera en ny vägdragnings, placering och utformning av ny bebyggelse.



Herrgårdsbyggnaden på Smedby



Flygfotografi över Smedby gård med omgivningar

NY BEBYGGELSE I KULTURLANDSKAPET

Området är tydligt avgränsat i det flacka landskapet genom en upphöjd mindre kulle i anslutning till den gamla ladan. Se flygfoto på sid 1. Den svaga slutningen avslutas i ett öppet fält som idag används för jordbruk.

Precis vid infarten till området finns idag en grusväg som används av några få boende. Denna väg kommer breddas och anpassas efter ett drygt tjugotal tillkommande nya bostäder.

Merparten av den nya bebyggelsen kommer gruppera sig kring en ny väg formad som en slinga runt denna upphöjda kulle. På detta sätt får vi naturligt en cirkulation genom gruppen utan säckgator. Den solfjädersform som de nya parhusen skapar kring vägen ger en mer tät bebyggelse kring gatan, samtidigt som de får en vacker vy över det öppna landskapet och en privat uteplats. Mitt på denna platå innanför slingan byggs det radhus som i volym påminner om, men samtidigt underordnar sig den befintliga ladan.

GESTALTNING AV MARK OCH BEBYGGELSE

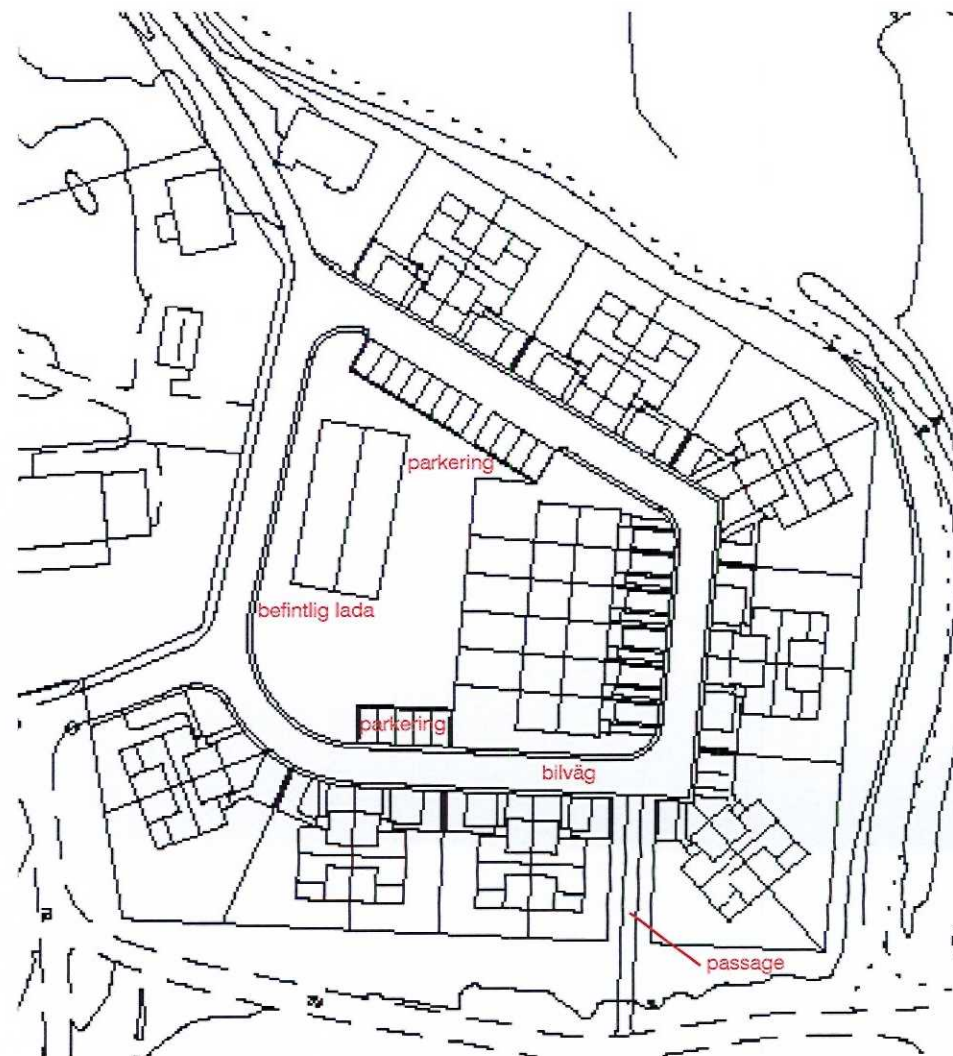
Parallellt med detaljplanearbetet har det tagits fram en landskapsanalys och trädinventering, som ligger till grund för ställningstaganden i detta gestaltungsprogram.

Marken inom området blir av karaktären anlagd och inte naturmark, eftersom tomterna är relativt små. Det långa perspektivet och marken närmast övergången till åkermarken ger den bästa kontakten med platsens ursprungliga och naturliga karaktär. För att få en sammanhållen känsla mot gata och mellan hus föreslås lägre häckar, och ej staket.

Den naturliga slänt som karaktäriserar denna upphöjnad/platå ska så långt det är möjligt behållas, varför uteplatserna föreslås bestå av terrasser på en högre synlig murad sockel likt den som huset kommer att vila på. Uppfyllnader och branta konstruerade slänter för att skapa gräsytor i nivå med entréplan ut mot omgivande åker får inte förekomma. Anslutningen till det öppna fältet ska vara naturlig och bevara den ursprungliga topografin och träden så långt det är möjligt. Inga staket är tillåtna här.

I södra delen av området anläggs en fin liten passage så man enkelt kan ta sig genom området med cykel eller som fotgängare.

Bilvägen i slingan genom området asfalteras enligt kommunal standard, men bilupställningsplatser och entrégångar ska grusas för att ge ett mjukare intryck. Gästparkeringsplatser och gemensamma gångar ska grusas av samma anledning.

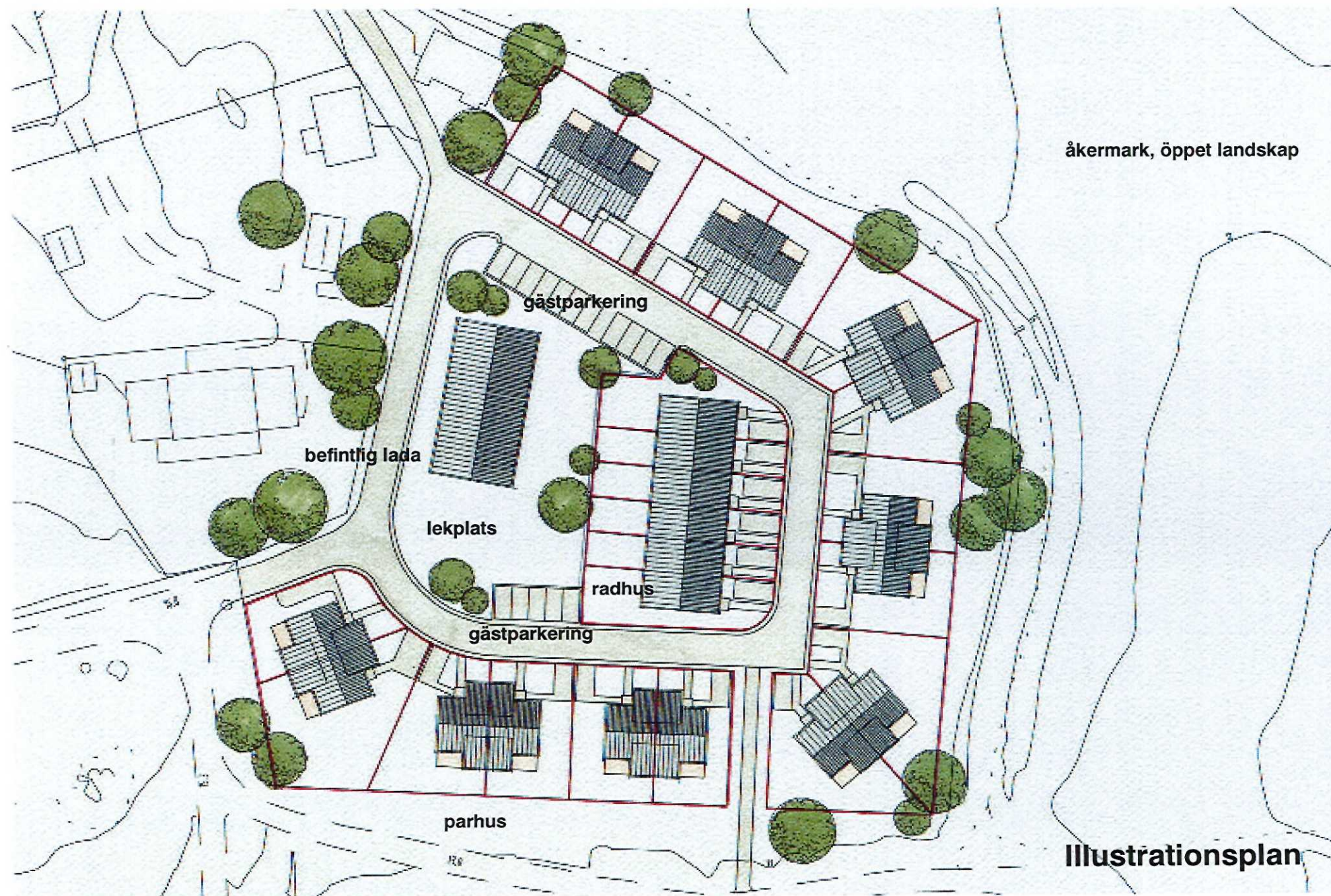


Planområdet med blivande fastighetsindelning.

skala 1:1000

Häckar i gatuliv vid tomterna ska utföras sammanhängande i någon av följande sorter: Bokhäck, Avenbok eller Liguster. Detta för att skapa en sammanhållen front mot gatan och ett visuellt skydd året om.

En liten lekplats föreslås ligga vid området entré mellan befintliga ladan och gästparkeringsplatserna. Även inom denna del ska så många träd som möjligt bevaras.



GESTALTNING AV PARHUS

Byggnaderna på utsidan om slingan består av mindre parhus utan möjlighet att bygga egna carports eller garage. Detta för att behålla en luftighet mellan husen.

Parhusen ska ha en uppbruten volym med en småskalig variation, för att ge en så varierad gatumiljö som möjligt. Fasaderna ska vara i trä och begränsas till två våningar.

Med tanke på husens placering i landskapet på en kulle med stora öppna åkermarker runt omkring föreslås kulörerna gå i dovre jordtoner ur den pallet som visas till vänster. Endast slamfärger får förekomma. Byggnaderna kommer på detta sätt inte dominera över landskapet utan anpassas på ett bättre sätt till terräng.

Takmaterial ska vara svart eller röd falsad plåt. Korta taksprång eftersträvas för att skapa tydliga volymer.

Burspråk och frontespis accepteras för att få fungerande övervåningar med bra planlösningar.

Ovanstående avsnitt om parhus ska även gälla de enfamiljshus som kommer att medges i planbestämmelserna. Volymerna här behöver dock inte vara uppbrutna.

GESTALTNING AV RADHUS

Radhusen ska utföras med träfasad och ha ett sadeltak. Två våningar tillåts, men tanken med en brantare takvinkel här är att radhusvolymen inte ska dominera över den befintliga ladan utan mer påminna om och underordna sig den i volym. Ett förhöjt väggliv och en mer uppbruten volym föreslås. Se illustrationen på denna sida.

Takmaterial ska ha svart kulör utfört i bandfalsad plåt.

Korta taksprång ska eftersträvas för att skapa tydliga volymer.

Burspråk och frontespis accepteras för att få fungerande övervåningar med bra planlösningar.

Nivåskillnad mellan de olika radhusdelarna kan komma att behövas för att anpassa till befintlig terräng och projekterad väglutning.



Tillåtna kulörer för byggnaderna

GESTALTNING AV GEMENSAMMA CARPORTS

Över de gemensamma parkeringsytorna får carports byggas, där arkitektur ska andas lätthet ta lite uppmärksamhet i gruppen byggnader på platsen. Kulören måste väljas från paletten ovan. I den föreslagna bebyggelsen med parhus ska carporterna byggas i en och samma volym på de två platserna i plankartan.

GESTALTNING AV BEFINTLIG LADA OCH BEFINTLIGT TORP

Den befintliga ladan är bevarandevärd, men får ombildas till bostäder eller kontor inom sin volym med tillägg exteriört för att få fungerande och bra bostäder. Takfönster och tillägg i form av kupor bedöms i så fall av bygglov så de passar in i omgivningen.

Även det befintliga torpet är bevarandevärdt och bör rustas upp som enfamiljshus. Om detta inte är möjligt ska utformning och gestaltning följa samma regler som övrig bebyggelse.