



# FREDSBORG

GESTALTNINGSPROGRAM

20121114







Avsikten med gestaltningsprogrammet är att beskriva ambitioner och ge riktlinjer för utformningen av såväl byggnader som allmän platsmark med gator och parker. Gestaltningsprogrammet är ett komplement till detaljplanen. Det kan också ses som en överenskommelse mellan exploaterings aktörer.

Utgångspunkten för Fredsborgs utformning är trädgårds- och villastadens planprinciper med måttlig täthet, återhållsam skala, trädgårdar till alla hus och gaturum medvetet formade efter platsens varierade förutsättningar. Topografi och natur ska vara tydligt uppfattbar.

Fredsborg kommer att byggas ut i etapper under en betydande tidsrymd. De olika utbyggnadsetapperna kan ges olika gestaltning beroende på tidens ideal och de blivande boendes preferenser.



Staket och häckar som avgränsar förgårdsmarken från gatan samspelar med husen. Exempel från JM, Järvastaden.

Bebyggelse- och gatustrukturen i Fredsborg har formats efter områdets topografi och vegetation. Gatorna följer de dalgångar som finns i landskapet med några tvärförbindelser dem emellan. Mellan gatorna finns kompletterande stigar som leder ut i skog och natur och upp på bevarade höjdryggar och hållmarker. Gatorna passerar i några fall trånga passager mellan höjdparter med markerade berghällar. Gatunätet är utformat med genomgående gator och endast i mindre omfattning förekommer säckgator.

Gatorna är viktiga gemensamma rum i stadsdelen och ska förutom att fungera för bilar, cyklister och gående även kunna vara mötesplatser för grannar och besökare. Den genomgående lokalgatan, **2**, som leder till förskola, skola och park är utformad med generös gång- och cykelbana och trädplantering. Kantstensparkering utförs där det är lämpligt på några ställen i remsan mellan träden. I anslutning till skola och förskola vid Björkängsvägen som förses med gång- och cykelbana, **3**, byggs en separat angorings- och parkerings slinga för ökad säkerhet och trygghet. Den längre gatuslingan, **4**, har en enkelsidig gångbana och i övrigt har gatorna, **5**, en enklare utformning med körbana och grusremisor på omgivande sidor. På dessa sparsamt använda gator samsas bilar, gående och cyklister på samma yta på de gåendes villkor. Körfältets bredd på alla gatutyper är en kompromiss mellan god framkomlighet och en önskan om låga hastigheter och begränsade hårdgjorda ytor. För att ytterligare begränsa hastigheten på gatorna utförs vissa korsningar förhöjda och med delvis avvikande beläggning. Säckgatornas vändplatser utformas rumsbildande.

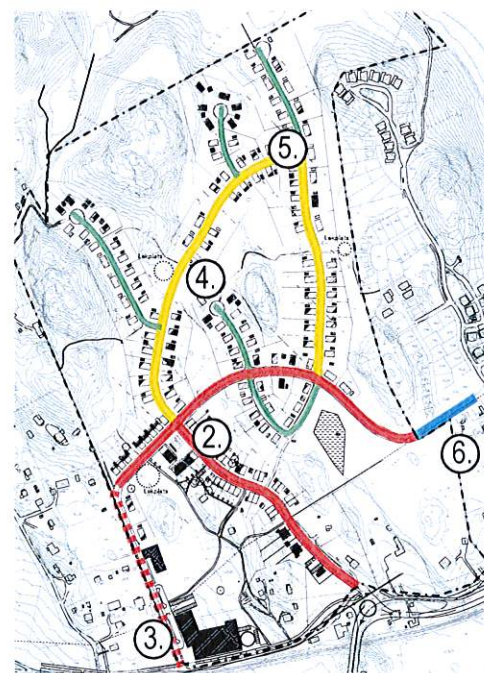
För att förstärka gaturummet och värna om kon-

takten mellan bostad och gata är förgårdsmarken begränsad och tydligt avgränsad från gatan. På norr- och östersidor med grundare förgårdsmark finns plats för entré, cyklar osv. och på söder och västsidor, med sitt djupare mått, finns plats för uteplats. Att från bostaden kunna överblicka gaturummet ökar känslan av trygghet och den informella bevakningen av gaturummet. För den som promenerar ökar känslan av trygghet och trivsel när husens fasader och rummen innanför samspelar med gaturummet.

Belysningen på gatorna ska - förutom att ge tillräckligt ljus för trafiksäkerhet - bidra till rumsbildningen och upplevelsen av grönskan på och i anslutning till gatorna. Armaturer, av typ Stockholmslyktan, kulör mörkgrå, med stolphöjd 4 och 6 meter bestyckas med lågenergijuskällor med god färgåtergivning.

Dagvatten från gator och hårdgjorda ytor omhändertas så långt möjligt lokalt genom avledning och infiltration i krossdiken. Vatten som inte infiltrerar avleds via brunnar och ledningar till utjämningsmagasin under mark.

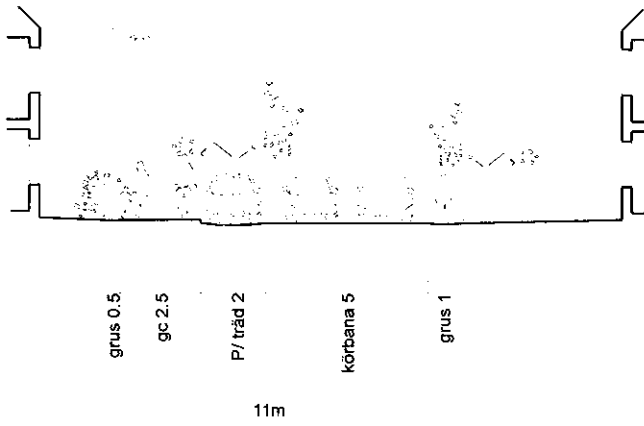
Gatunätet kommer att byggas ut etappvis, samordnat med bygget av områdets bostäder.



Gata med gång- och cykelbana; röd (2,3), Gata med hårdgjord gångbana; gul (4), Gata med grusad gångbana; grön (5). Ombyggt del av Älvstigen; blå (6).

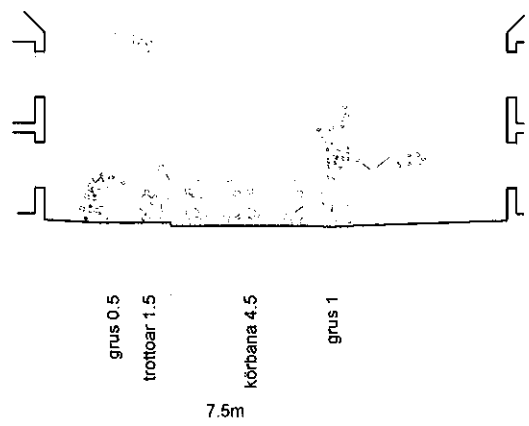
## LOKALGATA 2

Med gång- och cykelbana och träd 11m



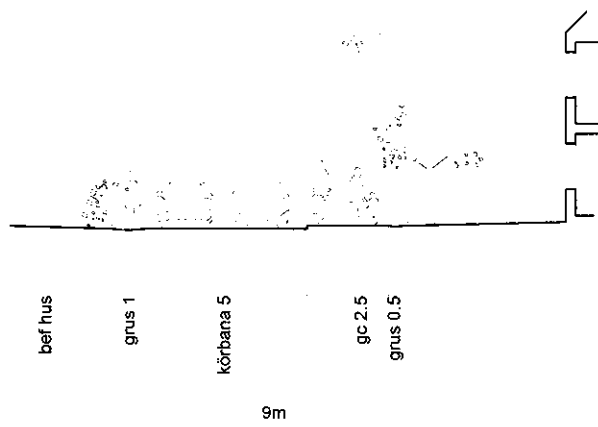
## LOKALGATA 4

Med trottoar 7.5m



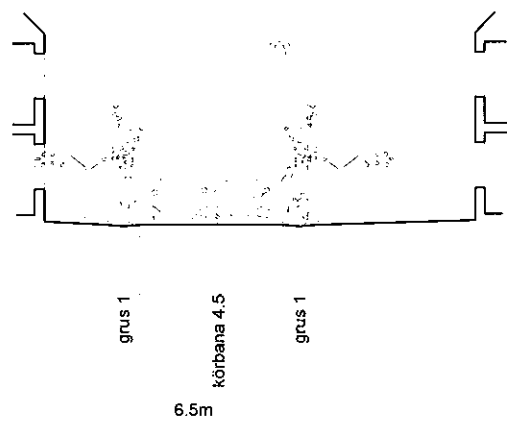
## LOKALGATA 3

Med gång- och cykelbana, Björkängsvägen 9m



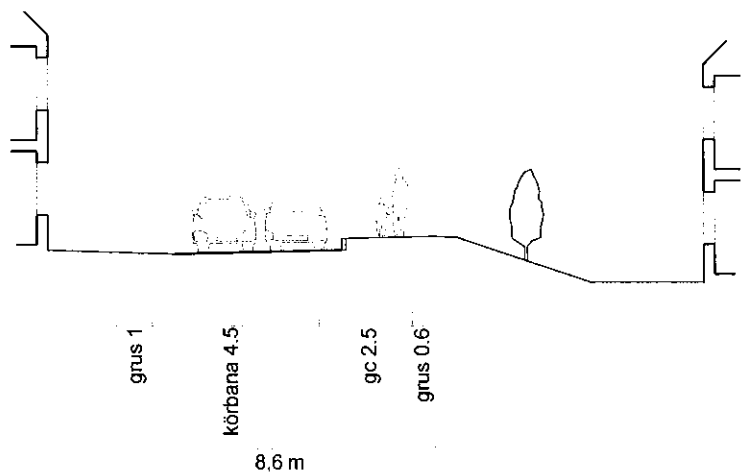
## LOKALGATA 5

Med grusade gångbanor 6.5m



## LOKALGATA 6

Vägen byggs om för att hindra vatten att rinna mot befintlig fastighet.





Bebyggelsen i Riksbyskogen, Stockholm följer gatan.

# BOSTADSBEBYGGELSE

Fredsborg kommer att byggas ut under lång tid. Därför kan inte utformningen för hela området läggas fast i detalj, men ett antal principer kan anges.

Bebyggelsen indelas i grupper längs gatorna med olika karaktärer beroende på gatornas funktion och utformning och samspelet med topografi och natur. Grupperna hålls samman med likartad utformning, enhetliga material och samordnad färgsättning.

Fasaderna, såväl på huvudbyggnader som på komplementbyggnader utförs i huvudsak av träpanel. Kulörerna varierar från dämpade färger för områden i skogspartier till lättare och ljusare kulörer i mer öppna partier kring områdets centrala torg och på höjdpartierna. Tak hålls samman gruppvis i färg och taklutning.

Tomterna uppvisar stor variation; i vissa trånga terrängavsnitt och där bebyggelsen är tät är tomternas storlek begränsad. I andra avsnitt i mer öppen terräng kan tomterna göras större.

Bebyggelsen utgörs i huvudsak av tvåplanshus. Souterränghus förekommer endast undantagsvis, däremot kan topografin på vissa platser komma att kräva förhöjda marksocklar på delar av byggnaderna. Markuppfyllnader och schaktslänter undviks så långt det är möjligt och där de ändå förekommer ges de en naturlig utformning eller utförs med terrasseringar.



Husen definierar tydligt gaturummet när förgårdsmarken är nätt. Här ett exempel från 1920-talet Göteborg.

digställs och planteras i samband med inflyttning och med hänsyn till årstiden för att säkerställa en samordnad och karaktärsfull utformning.

Byggnaderna är i två våningar.

Garage, carport och parkering placeras där terrängen så medger innanför huvudbyggnadens fasadliv, med plats även för andrabilen på egna

tomten. Mot stadsdelens lokalgator samordnas garageinfarterna i möjligaste mån.

Kontakt och överblick mellan gatan och bostaden är viktig. Entréer placeras i första hand mot gatan, i andra hand mellan husen, synliga från gatan. Gatufasadernas fönstersättning utformas med avvägning mellan intresset av utblick mot gatan och att förhindra insyn. Gathusen bygger upp de gator där många av de boende och besökande kommer röra sig. Det är väsentligt att gränsen mellan gata och tomt utformas tydlig, anpassad till byggnadernas arkitektur och samordnad gruppvis. Även färgsättning samordnas gruppvis. Husen placeras på tomten i övrigt så att solbelysta ytor, mot söder och väster, blir så stora som möjligt och så att uteplats kan ordnas på mark samtidigt som vackra terrängpartier, berghällar och värdefulla träd kan bevaras.

## Gathusen

Längs lokalgatorna placeras husen på tomten i en fast relation till gatan. Byggnaderna linjerar med en begränsad förgårdsmark mot gatan på norr- och östersidor medan solsidan mot söder och väster får generösare förgårdsmark. Bebyggelsens förgårdsmark avgränsas tydligt från gatan gruppvis gemensamt samordnad med byggnadernas arkitektur. Förgårdsmarken får-



De fem olika bostadskaraktärerna.

## Husen längs Björkängsvägen

Några styckevillor ska samverka med befintlig bebyggelse längs gatan. Husen placeras så att träd och kullen bakom kan bevaras. Alla entréer ska orienteras mot gatan och husens läge nära skolan ställer krav på att tomterna definieras tydligt på sätt som samspelar med omgivningen och husens arkitektur. Fasadfärger och material ska harmoniera med befintlig bebyggelse.



Östra kvarnsbogen i Sollentuna belönades med Träpriset 2008. Gatan avslutas med vändplats och staket ingår som en del i husgestaltningen.

## Husen vid gatornas slut

Friliggande villor i 1 till 2 våningar. Karaktären på återvändsgatorna är av enklare form och husen anpassas till terrängen. Förgårdsmarken kan variera och utformningen vara friare. I slutet annonseras tydligt hur gångstigar löper vidare ut i naturen; i den västra ned mot Gotsunda och i den östra ned mot golfbanan. Färgsättning och material samordnas och anpassas till bakomliggande vegetation med dämpade fasadfärger.



Smedslättstorget i Bromma, Stockholm har liknande skala och organisation som det nya torget i Fredsborg.



Hällmarkspartier är sparade in på tomtmark i Valö fyr, Göteborg



Trädgårdarna är väldefinierade och kvalitativa i kv Kastanjen i Järvastaden, JM.

## Husen kring park och torg

Radhus och kedjehus i två våningar med möjlighet till tydlig resning, takkupor och vindsinredning. Bostäderna skapar ett tydligt rum kring torg och park. Entréer är orienterade mot dalstråket eller omgivande gator. Omsorg läggs på att förgårdsmarkens avgränsning samordnas med byggnadernas arkitektur. Det centrala läget och de attraktiva parkmiljöerna skapar förutsättningar för promenader och vistelse i området och då behöver gränsen mellan gator, park och privata tomter vara tydlig. Även där tomter vetter mot parkens gångstråk ska avgränsningen av tomtmarken vara tydlig och väl gestaltad. Fasadfärgerna är sammanhållna och ljusa. Radhusens parkering samlas i små pareringsgårdar i direkt anslutning till bostäderna. Befintliga vackra träd utgör ett trevligt inslag vid parkeringarna.

## Husen på höjderna

Enligt topografins villkor anpassas husens placering på höjderna till bergkanter och hållar. Byggnader med grundmurar som låter markens naturliga nivåer bevaras blir aktuellt i flera fall. På andra platser kan en försiktig sprängning av höjdpartier ge utrymme för bostäder på plana tomter utan uppfyllda delar ovan dramatiska bergsbranter. Bebyggelsen kommer bli synlig och karaktäristisk i området varför tak och gestaltning behöver samspela och hållas ihop. Husen placeras på tomten i övrigt så att solbelysta ytor, mot söder och väster, blir så stora som möjligt samtidigt som vackra terrängpartier, berghällar och värdefulla träd kan bevaras. Uteplatser ordnas på mark eller i vissa fall på terrasser samordnade med bebyggelsens gestaltning och underordnad terrängen. Fasadfärgerna har ljusa toner.



Förråd är rumsbildande på trädgårdssidan, JM, Björkdungen



Landskapsrummet mellan åkerholmarna sparas som park i Fredsberg.

Utbyggnaden av Fredsberg görs med hänsyn till topografin och de naturliga landskapsstråken. En sammanhängande struktur av bevarad vegetation inom området och mot angränsande bebyggelse eftersträvas till gagn för såväl områdets djurliv som rekreation och friluftsliv. Särskilt värdefull hällmarksskog bevaras orörd. Det vackra nordsydliga landskapsrummet mellan åkerholmarna i områdets sydvästra del sparas och skogsbrynen bevaras. Ett antal särskilt vackra ekar i områdets centrala del bevaras och skyddas vilka markeras på plankarta och illustrationsplan.

Boende i området får god och nära tillgång till naturmark för rekreation och lek. Som komplement finns två platser som får karaktär av park. Den ena är den centrala platsen intill korsningen mellan lokalgatorna. Den är väl synlig, karaktärsskapande för området och utformas som ett trädplanterat torg, omgivet av bebyggelse i två till tre våningar.

Den andra är dalstråket i områdets västra del, ner mot skolan. Den får karaktär av naturmark med öppna lekytor mellan åkerholmarnas tydliga skogsbryn. Närmast gatan, i stråkets norra del annonseras naturmarken med en lekplats. Dalstråket kantas av en gångväg som leder ned mot bollplan och skola.

Förskolans och skolans friytor utformas med naturkaraktär med sparade uppväxta träd och blir lekytor för områdets barn även efter skoltid. Där stigen korsar lokalgatorna bildas två mötesplatser. Dessa utformas med sittplats och enklare lekredskap som passar väl i terrängen.



Lekplatsen fint inplacerad i natur, Lurparken, Stockholm av Albin Karlsson och Henrik Brandt.



Smedslättstorget i Bromma, Stockholm har liknande skala och organisation som det nya torget i Fredsberg.



Karaktär längs gångstråket vid dalgångens östra kant.





Traditionella material har använts till grundskolan med generösa rum för framtidens skola, Brunns skola, Värmdö, White.

Skola och Förskola ligger strategiskt i Fredsberg. De är väl synliga och tillgängliga både för boende i Fredsberg och för närliggande områden. De placeras mot de välanvända gatorna Järnvägsbacken och Björkängsvägen med entréer mot gatan. Gårdarna ligger bullerskyddade på insidan av kvarteret med kontakt med det centrala dalstråket.

Planen anvisar plats för förskola för ca 90 barn i 5 avdelningar och en skola och sporthall för ca 300 elever. En vinkelbyggnad ger goda förutsättningar för att både annonsera skolan ut mot Järnvägsbacken och skapa en tyst gårdsida in mot parkstråket. Skolan föreslås i två till tre våningar med en distinkt fasad mot gatan och möjligheter till friare former mot gårdsidan. Entrén ska vändas ut mot Järnvägsbacken och Björkängsvägen. En separat gatuslinga för angöring och korttidsparkering byggs vid Björkängsvägen för trygg hämtning och lämning. Generösa trottoarer underlättar för cykel och promenader till skolan. Från centralparken finns dessutom en gångväg till skolan längs dalstråksparken. Varuinlastning ska inordnas i gestaltningen så att den inte dominerar uttrycket från omgivande gator.

Både skolan och förskolans gårdar anknyter till dalstråksparken och dess friytor. Sporthall



Skoltomten i Fredsberg med flera vackra träd.

och bollplan är enkla att nå och använda även efter skoltid. Skolans parkering kan utnyttjas för sporthallen på kvällar och helger. Byggnadernas placering vid dalstråket, på den tidigare odlade marken, ger förutsättningar för samordnad karaktär, färgsättning och materialval som anknyter till de befintliga äldre bebyggelsen vid Fredsbergs Falkes och lanbrukets färgskala i toner som falurött, falusvart och ockra.



Mörk träpanel står vackert mot grönskan, Presseskolan, Kungsbacka, White.



ILLUSTRATION

Förklaringstext

- Naturmark
- Parkmark
- Tomtmark
- Skolorråde
- Vätmark
- Gång och cykelväg
- Lokaligata
- Bostadsbebyggelse
- Skolbyggnad/teknisk anläggning



**GRUNDARTANS BETECKNINGAR**

Trädgräns  
 Fångstgräns  
 Sjövärd, sjöområde, sjö sill  
 Sjöområdesgränser  
 Höjdningskurvor  
 Höjdningskurvor, reviderade  
 Skala  
 0m  
 10m  
 20m  
 30m  
 40m  
 50m  
 60m  
 70m  
 80m  
 90m  
 100m  
 110m  
 120m  
 130m  
 140m  
 150m  
 160m  
 170m  
 180m  
 190m  
 200m

GRUNDARTANS BECKNINGAR  
 Upprättad den 14 november 2012, enligt PBL (2010:900)  
 Rev 2013-04-10

ÖSTERÅKER KOMMUN  
 PLAN- OCH SAMHÄLLSUTVECKLING  
 KONTOR  
 KÅRENS VÄG 10  
 191 33 ÖSTERÅKER

ANTAGANDEHANDLING  
 Detaljplan för  
**FREDSBORG**  
 Österåkers Kommun, Stockholms län  
 Upprättad den 14 november 2012, enligt PBL (2010:900)  
 Rev 2013-04-10

Lars Björnell  
 Stadsarkitekt

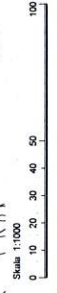
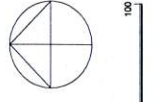
Daniel Nygård  
 Planingenjör

Laga kraft

Antagandenummer

Revideringsnummer

Blad 1 (2)












Skala 1:1000

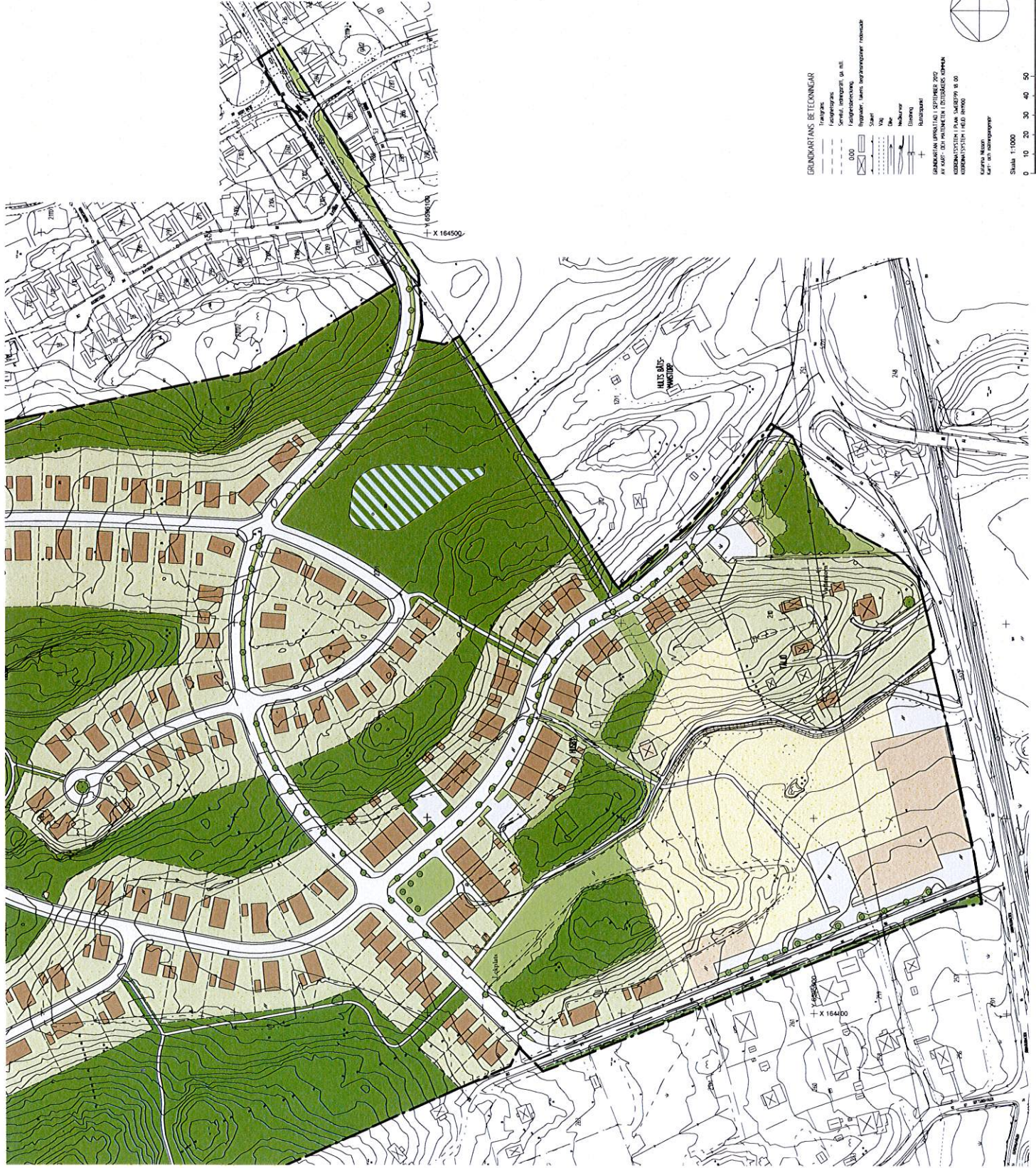
100 m

0 10 20 30 40 50

Metern

Förklaringstext

-  Natumark
-  Parkmark
-  Tomtmark
-  Skolområde
-  Våtmark
-  Gång och cykelväg
-  Lokalgata
-  Bostadsbebyggelse
-  Skolbyggnadteknisk anläggning



**GRUNDARTENS BETECKNINGAR**

-  Natumark
-  Parkmark
-  Tomtmark
-  Skolområde
-  Våtmark
-  Gång och cykelväg
-  Lokalgata
-  Bostadsbebyggelse
-  Skolbyggnadteknisk anläggning

**GRUNDARTENS BETECKNINGAR**

-  Natumark
-  Parkmark
-  Tomtmark
-  Skolområde
-  Våtmark
-  Gång och cykelväg
-  Lokalgata
-  Bostadsbebyggelse
-  Skolbyggnadteknisk anläggning

**GRUNDARTENS BETECKNINGAR**

-  Natumark
-  Parkmark
-  Tomtmark
-  Skolområde
-  Våtmark
-  Gång och cykelväg
-  Lokalgata
-  Bostadsbebyggelse
-  Skolbyggnadteknisk anläggning

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 m

Österåker kommun, Fredsberg

Upprättad den 14 november 2012, enligt PBL (2010:900)

Rev 2013-04-10

ANTAGANDEHANDLING

Detailplan för

**FREDSBERG**

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 14 november 2012, enligt PBL (2010:900)

Rev 2013-04-10

**Detaljplan för Fredsborg**  
**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

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i Fredsborg, området mellan Hagbyhöjden och Gottsunda, norr om Svinningevägen. Förslaget innehåller ca 160 st bostäder i en blandning av radhus, kedjehus, parhus och friliggande villor. Förslaget innehåller även områden för skola och förskola.

Målsättningen är också att spara stora delar av naturmarken så att området är allmänt tillgängligt med sammanhängande rekreationsområden. Syftet är att skapa en samlad bebyggelse med tydliga avgränsningar avseende allmänna och privata rum. Bebyggelseområdet formas utifrån ambitionen att skapa en sammanhållen gatustruktur med kopplingar till omgivningen. Området nås i första hand från Svinningevägen och är uppbyggt omkring en central lokalgata som kopplar ihop området med områdena intill.

**PLANDATA**

**Läge och areal**

Planområdet ligger norr om Svinningevägen mellan Hagbyhöjden och Gottsunda, ca 2,5 km från Åkersberga centrum och 1 km från Åkers Runö station. Hela planområdets areal uppgår till ca 29 ha.

Området söder om planområdet, dvs. området kring Järnvägsbacken och korsningen med Svinningevägen detaljpaneläggs i en separat detaljplan och området öster om planområdet som angränsar till Svinningevägen avses detaljpaneläggas i en senare etapp i enlighet med programmet.

### **Markägoförhållanden**

Planområdet omfattar i huvudsak fastigheterna Husby 2:2, 1:1, 5:1 som ägs av JM AB. Även fastigheterna Täljö 2:10, del av Hults Båtsmanstorp 1:2, Täljö 2:51, Täljö 2:9 som ägs av privatpersoner samt del av Husby 3:3 som ägs av Österåkers kommun ingår i planområdet.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

I kommunens översiktsplan har området väster om Åkersberga och väster om Hagbyhöjden sedan länge betraktats som ett utvecklingsområde. Området berör inga riksintressen.

Det aktuella området ingår i den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken (Täljö, Gottsunda, Näs) som antogs av Kommunfullmäktige 2006-08-28 och redovisas där som ett framtida bostadsområde med trädgårdsstads/villastadskaraktär.

### **Regionala/mellankommunala intressen**

Området berör inga regionala eller mellankommunala intressen. Men området ansluts till Svinningevägen som har en regional funktion som förbindelselänk mellan Åkersberga och Vaxholm. Kommunen är väghållare för den del som berörs.

### **Program för planområdet**

Ett planprogram har upprättats för området, "*Program för Fredsborg*", vilket har godkänts av Kommunstyrelsen 2010-09-06 som underlag för fortsatt planläggning.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Området är i huvudsak inte detaljplanlagt. Men en del av Björkängsvägen som berörs av planförslaget är planlagd som allmän plats i en gammal byggnadsplan från 1947, detaljplan nr 25. För den del av planen som ligger inom byggnadsplan nr 25 gäller ett förordnande enl. 113 § byggnadslagen. Men förordnandet bör inte påverkas nämnvärt för det föreslås ingen förändring av allmän plats mer än huvudmannaskapet. Även en mindre del av detaljplan nr 375 berörs av planförslaget.

### **Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan**

Bedömningen har gjorts att planförslaget inte har någon betydande miljöpåverkan (BMP). Några nya uppgifter som förändrar bedömningen från programskedet har inte framkommit. Utifrån de beskrivna förutsättningarna är bedömningen att detaljplanen *inte* medför betydande miljöpåverkan (BMP). Någon MKB, miljökonsekvensbeskrivning, enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur och landskap

En naturinventering/landskapsanalys har tagits fram som underlag för planeringen och redovisas mer utförligt i planprogrammet.

Den södra och västra delen är till viss del uppodlad och den norra och östra delen utgörs till stora delar av kuperad delvis fuktig skogsmark. Bergssidorna är branta och ofta blockiga. På de bergiga höjdryggarna växer hållmarkstallskog på tunt jordtäckte, på moränslutningarna barrblandskog och i lersvackorna lövdominerad sumpskog.

Skogen är mosaikartad och delvis igenvuxen och svårframkomlig. All skog utom på vissa hållmarker är påverkad av olika skogsåtgärder, i vissa fall brist på skogsvård. Mera lättframkomlig gallrad skog där yngre ekar och björkar sparats återfinns i de centrala delarna.

Åkerholmarna och skogsbrynen med stort inslag av ek i den västra delen är mycket värdefulla för landskapsbilden. Den västra åkerholmen domineras mer av tall och gran med en del ek i kanterna. Den östra har mer lövskogskaraktär med ek och björk. Området mellan dessa åkerholmar är ett mycket vackert landskapsrum och ett viktigt stråk. Området kring det befintliga gamla huset har hagmarkskaraktär.

### *Särskilda naturvärden*

Inga nyckelbiotoper eller andra skyddsklassade värden finns redovisade för området. Även om området saknar skyddsklassad natur finns det områden som är särskilt värdefulla att bevara, främst gammal hållmarkstallskog, åkerholmar, skogsbryn våtmarker och stora karaktäristiska träd t.ex. ek och tall.

Målsättningen är att spara större sammanhängande naturområden och bebyggelsefria stråk genom området. Skog och skogsbryn inom och intill planområdet ska vårdas och skötas med ambitionen att skogen ska kunna användas som rekreationsområde. Åkerholmarna och stråket däremellan tillvaratas som rumsskapande element i landskapet och planläggs som parkmark.

### *Geotekniska förhållanden*

Enligt jordartskartan består de plana och låglänta områdena i södra delarna av lera medan de höglänta och kuperade naturområdena består av berg med berg i dagen. Inför byggnation bör en geoteknisk utredning göras för delar av området. Erforderlig geoteknisk grundförstärkning av gator och gc-vägar bör utföras.

## Kulturmiljö och fornlämningar

### *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*

Inom och intill området finns miljöer och bebyggelse som har värderats som kulturhistoriskt värdefulla. I den södra delen av planområdet, norr om järnvägsbacken, ligger Fredsborg, även kallad Falkes, vilket gett namnet åt planområdet. Miljön är ett välbevarat exempel på ett litet småskaligt familj jordbruk från tidigt 1900-tal med en samlad bebyggelse som ligger på kulle och med åkermark runt om. Bebyggelsen består av bostadshus, flera uthus och ekonomibyggnader. Byggnaderna har stora byggnadshistoriska och arkitekturhistoriska värden och är delvis mycket välbevarade sedan byggnadstiden. Miljön har klassats som särskilt värdefull i den kulturmiljöinventering som gjorts. (*Täljöviken, kulturmiljöinventering rapport 2005:11 av Stockholms Läns museum*)

Dessa byggnader ges därför en utformnings- och varsamhetsbestämmelse.

Dessa särskilt värdefulla byggnader redovisas mer utförligt i "PM till detaljplan angående kulturvärden Fredsborg, Täljö 2:10" upprättad av Nyrens Arkitektkontor daterad 2011-05-30.

Speciellt viktigt för att behålla karaktären på kulturhistoriskt intressanta byggnader är att vara extra varsam om tak och taksprång, fasader, färgsättning samt detaljer, såsom fönsterpartier, dörrar, verandor/ förstukvistar och grund.

### *Fornlämningar*

Enligt en arkeologisk utredning av Riksantikvarieämbetet år 2010 finns inga kända registrerade fornlämningar inom området.

## Bebyggelseområden

### *Befintlig byggelse kring Fredsborg*

Detaljplanen för Fredsborg möjliggör för nya fristående villor inom den kulturintressanta miljön. Det är viktigt att den nya bebyggelsen anpassas till de befintliga husen inom fastigheten. Anpassningen sker genom färgsättning, byggnadsteknik och placering av husen som anpassas till terrängen.

Befintligt torp placerad vid skolområdets nordöstra del ska nyttjas som en gemensamhetsanläggning. Avsikten är att byggnaden, bevarad i befintlig utformning och utseende, ska kunna användas som kvarterslokal.

### *Ny bebyggelse*

Bostadshusen grupperas enligt principen om trädgårdsstad kring sammanhängande kvarter och vägnät. Totalt rymmer planen ca 160 bostäder i en blandning av hustyper enligt nedan:



*Radhus* - Totalt rymmer planen ca 20 radhus. Radhusbebyggelse får uppföras med en byggnadsarea om maximalt 90 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 10 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad i form av förråd.

*Kedjehus och parhus* - Totalt rymmer planförslaget ca 8 kedjehus samt ca 16 parhus. Kedje- och parhusbebyggelse får uppföras med en byggnadsarea om maximalt 100 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 30 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad i form av garage/carport/förråd.

*Friliggande enfamiljshus inkl. styckehus* - Totalt rymmer planen ca 120 friliggande enfamiljshus (inkl. två styckehus) Friliggande villabebyggelse får uppföras med en byggnadsarea om maximalt 120 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 35 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad i form av garage/carport/förråd. För tomt överstigande 800 m<sup>2</sup> får huvudbyggnad i en våning uppföras med en byggnadsarea om maximalt 140 m<sup>2</sup>.

Högsta byggnadshöjd för radhusen är max 7,0 m för huvudbyggnad och för förråd/carport/garage max 3,0 m. Högsta byggnadshöjd för friliggande hus, kedjehus, parhus är max 7,0 m för huvudbyggnad och för förråd/carport/garage max 3,0 m

#### *Övergripande gestaltungsprinciper*

Bebyggelsestruktur och karaktär i hela Fredsborgsområdet ska ha sin utgångspunkt i trädgårdsstadens planprinciper i enlighet med godkänt planprogram och den fördjupade översiktsplanen och utifrån dessa formas området med hänsyn till platsens förutsättningar.

Trädgårdsstadens planprinciper kännetecknas i programmet som följande:

- Måttlig täthet och skala, bebyggelse i huvudsak i två - tre våningar.
- Trädgårdar till alla hus, enskilda eller gemensamma och väl avgränsade.
- En blandning av hustyper och upplåtelseformer dvs. varierad bebyggelse
- Ett traditionellt och tydligt gatunät med genomgående, sammanhängande gator med grön karaktär som varieras med platsbildningar.
- Verksamhetsintegrering – möjlighet att ha plats för mindre verksamheter som inte står i motsatsförhållande till en god boendemiljö.

#### *Gestaltningssprogram*

Kraven på byggnadernas och markanläggningarnas gestaltning har beskrivits och lagts fast i ett gestaltningssprogram; " *Gestaltningssprogram för Fredsborg, november 2012*" där principerna för utformning av gator och bebyggelse samordnas. Huvudprinciperna regleras i plankartan och redovisas i planbeskrivningen nedan. Att gestaltningssprogrammets principer tillämpas vid genomförandet säkras med exploateringsavtal.

Varierade hustyper eftersträvas med en blandning av både radhus, kedjehus, parhus och friliggande enfamiljshus. Bebyggelsen indelas i grupper längs gatorna med olika karaktär beroende på gatornas funktion och utformning och samspelet med topografi och natur. En sammanhållen gestaltning för

respektive kvarter och som helhet eftersträvas genom att fasadmateriäl, takmateriäl, färögsättning och fönster samordnas och begränsas.

Målsättningen är att värna området's kuperade topografi så långt som möjligt. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrassering. Värdefulla naturpartier och vegetation bibehålls. Byggnaderna bör anpassas efter platsens nivåkurvor utan större markuppfyllnader. I vissa enstaka lägen, där den kuperade terrängen så kräver, byggs suterränghus.

Bebyggelsen ska i huvudsak utööras av tvåvåningsbebyggelse. Småskaliga tillägg i form av loft, tornrum och gaveluppbyggnader medges.

Bebyggelsen utformas och placeras i huvudsak i ett fast förhållande till gata. Entréer vänds till största delen mot gata. Förgårdsmarken blir begränsad i norr och österläge och generösare i sidsidor som söder- och västerläge. Förgårdsmarken avgränsas tydligt från gatan gruppvis gemensamt samordnad med byggnadernas arkitektur. För att säkerställa en samordnad och karaktärsfull utformning färdigställs och planteras förgårdsmarken i samband med inflyttning eller med hänsyn till årstiden.

Fasaderna, såväl på huvudbyggnader som på komplementbyggnader utförs i huvudsak med ytskikt i träpanel. Kulörerna varierar från dämpade färger för områden i skogspartier till lättare och ljusare kulörer i mer öppna partier kring området's centrala park och på höjdpartierna.

Taklutningen ska vara måttlig (14-30 grader). Sadeltak används som grundprincip men pulpettak kan få förekomma i viss utsträckning. Variation i form av t.ex. mindre burspråk, balkonger, skärmtak och tornrum ryms inom planbestämmelserna. Taken ska beläggas med matta takpannor eller falsad slätplåt. Takhuvar och eventuella skorstenar ska gestaltas medvetet och integreras materialmässigt i byggnadens arkitektur.

Uteplatser och terrasser ska ha god markanknytning (där så inte är möjligt ska underbyggnader ges en omsorgsfull gestaltning.)

Beträffande materialval och detaljutformning i övrigt hänvisas till gestaltungsprogrammet ("*Gatuhusen*", "*Husen på höjderna*", "*Husen kring parken*", "*Husen kring Björkängsvägen* och "*Husen vid gatornas slut*")

**"Gatuhusen"** utformas och placeras på tomten i en fast relation till gatan. Byggnaderna är i två våningar. Garage, carport och parkering placeras där terrängen så medger innanför huvudbyggnadens fasadliv, med plats även för en andrabil på egna tomten. Garageinfarterna samordnas i möjligaste mån.

**"Husen på höjderna"** ges en placering enligt topografins villkor och anpassas till tomtens förhållanden så att bergkanter och hållar i stor utsträckning bestämmer det enskilda husets läge. Byggnader med grundmurar som låter markens naturliga nivåer bevaras blir aktuellt i flera fall. Bebyggelsen kommer att bli synlig och

*karaktäristisk i området varför tak och gestaltning behöver samspela och hållas ihop.*

***"Husen kring parken"** utgörs av främst radhus närmast parken och kedjehus runt omkring. Vid parken tillåts radhusbebyggelse på 2 våningar med tydlig resning och möjlighet till takkupor och vindsinredning, vilket skapar ett tydligt rum kring parken och accentuerar platsen. Här är särskilt viktigt att gränsen mellan gata, park och privata tomter är tydlig.*

***"Husen kring Björkängsvägen"** består av 2 styckevillor som ska samverka med befintlig bebyggelse längs gatan. Fasadfärger och material ska harmoniera med befintlig bebyggelse.*

***"Husen vid gatornas slut"** är friliggande villor i 1 till 2 våningar. Karaktären på säckgatorna är av enklare form och husen kan anpassas till terrängen i större utsträckning. Förgårdsmarken kan variera och utformningen vara friare. I slutet annonseras tydligt hur gångstigar löper vidare ut i naturen; i den nordvästra mot Gottsunda (badet vid Storträsket) och i den nordöstra mot golfbanan. Färgsättning, material och tak samordnas och anpassas till bakomliggande vegetationen med dämpade fasadfärger.*

#### *Övrig bebyggelse*

Mindre tekniska byggnader för t.ex. avfallshantering, el- och pumpstationer ska i val av färgsättning och materialval i möjligaste mån anpassas till övrig bebyggelse.

#### *Offentlig service*

Handel och övrig service finns i Åkersberga centrum, på ca 2,5 km avstånd. Närmaste skola utanför planområdet ligger i Roslagens företagspark i anslutning till Åkers Runö station och närmaste förskola ligger mitt emot Företagsparken.

#### *Ny förskola och skola*

Utmed Björkängsvägen anvisas en plats för förskola. Förskolan ska kunna rymma upp till ca 90 barn (ca 5 avdelningar). Byggnaden placeras nära Björkängsvägen med ingång mot lokalgata eller angöringsområde. En vinkelformad byggnad i två våningar med resning och karaktär ut mot gatan föreslås. Det skapar förutsättningar för en tyst och väderskyddad gård mot parkstråket.

I korsningen mellan Järnvägsbacken och Björkängsvägen reserveras en tomt för en skola inkl. sporthall och bollplan. Skolan ska kunna rymma ca 300 elever (åk F-6). Byggnaden placeras nära gatorna och utformas med entréer mot gatorna. Gården ligger bullerskyddad på insidan med kontakt med det centrala parkstråket. Även här ger en vinkelbyggnad goda förutsättningar för att både annonsera skolan ut mot Järnvägsbacken och skapa en tyst gårdssida in mot parkstråket. Byggnaden föreslås i två och i vissa delar upp till tre våningar med en distinkt fasad mot gatan och möjligheter till friare former mot gårdssidan. Entréer ska vändas ut mot gata.

Både skolan och förskolans gårdar anknyter till dalstråksparken och dess friytor. En separat gatuslinga för angöring och korttidsparkering byggs vid Björkängsvägen för trygg hämtning och lämning. Gång- och cykelbanor både längs huvudstråket och genom dalstråksparken underlättar för cykling och promenader inom området. Sporthall och bollplan ska finnas och ska vara tillgängliga att nå och använda även efter skoltid. Skolans parkering ska kunna utnyttjas för sporthallen på kvällar och helger.

#### *Gestaltungsprinciper för skola och förskola*

Skolans och förskolans placering vid dalstråket, på den tidigare odlade marken alldeles intill den miljö som klassats som kulturhistoriskt värdefull, gör att bebyggelsen ska utformas och anpassas till dessa förutsättningar. Det ger förutsättningar för samordnad karaktär, färgsättning och materialval i lantbrukets färgskala med träfasader i toner som falurött, falusvart och ockra. Även tak ska utformas och färgsättas efter dessa förutsättningar. Varuinlastningar ska inordnas i gestaltningen så att den inte dominerar uttrycket från omgivande gator/bostadsbebyggelse.

#### *Kommersiell service*

Handel och övrig service finns i Åkersberga centrum, ca 2,5 km öster om planområdet.

#### *Tillgänglighet*

Byggnaderna ska i höjdled placeras så att god markanpassning uppnås utan att tillgängligheten för funktionshindrade försämras. När det gäller ny bebyggelse provas tillgängligheten enligt PBL när bygglovansökan behandlas.

### **Friytor**

#### *Lek och rekreation*

Centralt i området bevaras ett område som parkmark och här skapas en naturpark på den öppna ytan mellan åkerholmarna. Parken anpassas till naturmiljön. Här finns bevarandevärda åkerholmar och gamla ekar som skapar spännande element i parkstrukturen. Ett dagvattendike, som är delar av det dagvattenstråk som leder genom grönstråket, anläggs längs ena åkerholmen. Exploatören skall bekosta i detaljplanen angivna park- och lekområden.

#### *Naturmiljö*

Inom detaljplaneområdet finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar. Däremot finns skogs- och naturmark med goda rekreativsvärden både inom och intill området.

Delar av naturmarken bevaras och planläggs som naturmark. Tillsammans med områden i kringliggande områden, bildar de delvis sammanhängande grönstråk.

## Gator och trafik

Planområdets vägnät möjliggör en sammanhängande gatu- och bebyggelsestruktur och en vägförbindelse mellan Hagbyhöjden och södra delen av Gottsunda.

### *Huvudstråk*

Huvudstråken får allékaraktär med tydlig rumslighet genom strikta bebyggelselinjer och trädplantering, samt en tydlig gräns mellan gata och angränsande mark genom häckar eller staket. Impedimentytor ska undvikas. Kommunen blir huvudman för detta huvudstråk.

Dessa lokalgator utformas med en total bredd på mellan ca 11-13 meter inklusive gång- och cykelbana, trädalléer och får på vissa sträckor möjlighet till kantstensparkering. *Se föreslagen sektion i gestaltningsprogrammet.*

### *Mindre bostadsgator*

Mindre bostadsgator utförs som gårdsgator med blandtrafik och en total bredd av ca 7,5 m med 4,5 m körbana, 1,5-2 m zon för asfalterad trottoar på ena sidan samt en 0,5 m grusad zon på andra sidan. *Se föreslagen sektion i gestaltningsprogrammet.*

### *Återvändsgator*

Återvändsgator görs enbart i undantagsfall, där terrängen så kräver. Även de utformas som mindre bostadsgator med blandtrafik och en total bredd på ca 6,5 m med 4,5 m körbana, 1 m grusad zon på vardera sida. Vändplatserna utformas rumsbildande med trädplantering i mitten.

### *Befintlig väg - Björkängsvägen*

Även Björkängsvägen föreslås omformas och ansluta till den nya entrégatan. Körbanan utökas och utformas med gång- och cykelbana och får en total bredd på 9 m med 5 m körbana, 2,5 m gång/cykelbana samt 0,5 resp 1 m grusad zon på resp. sida. *Se föreslagen sektion i gestaltningsprogrammet.* Kommunen föreslås ta över huvudmannaskapet för denna gata eftersom den blir en viktig genomfartsväg för trafiken till skolan. Vägen är i dag en del av gemensamhetsanläggningen Täljö ga:2 vars omfattning således bör omprövas genom förrättning.

### *Befintlig väg – Älvstigen*

För att få ett välfungerade trafiknät har Fredsborg och Hagbyhöjden länkats samman med en vägförbindelse. Vägen avses utformas som en mindre bostadsgata så att det inte blir en genomfartsväg mellan Fredsborg och Hagbyhöjden. Vägen byggs om för att hindra vatten att rinna mot befintlig fastighet. Den totala vägbredden blir 8,6 meter med 4,5 meter körbana och 2,5 meter gång och cykelväg på den södra sidan samt grusad zon på varsin sida vägen. På Hagbyhöjden är Älvstigen en del av gemensamhetsanläggningen Husby ga:12. I samband med att kommunen blir huvudman för hela

vägsträckningen bör således också denna gemensamhetsanläggnings omfattning omprövas genom förrättning.

#### *Gång- och cykelnät*

De större gatorna utformas med asfalterade gång- och cykelbanor och de mindre bostadsgatorna med grusade trottoar för att skapa bra stråk framförallt till skola och förskola men även till busshållplats/tågstation. Även genom parken i nordsydlig riktning är syftet att skapa ett attraktivt gångstråk mellan åkerholmarna ner mot skolan.

#### *Kollektivtrafik*

Området ligger fördelaktigt nära Roslagsbanan med ca 1 km till både Åkers Runö och Täljö station. För övrigt trafikerar bussar Svinningevägen som går till Åkersberga centrum respektive via Svinninge till Danderyds sjukhus. Närmaste busshållplats finns söder om Hagbyhöjden, ca 150 m öster om korsningen vid Järnvägsbacken.

#### *Parkering, utfarter*

Parkeringen föreslås i huvudsak ske på tomtmark med ca 1,5 p-plats/enbostadshus inkl. besöksparkering.

Boendeparkering för enbostadshuset sker på kvartersmark och integreras i byggnaderna eller förläggs mellan dessa. Garage eller carportar placeras indragna från gatan innanför huvudbyggnadens fasadliv, med plats för en andra bil på tomten. Viss gästparkering kan ske längs gatorna framförallt närmast rad- och kedjehuset. Små parkeringsytor om maximalt 10 bilar utgör i vissa fall boendeparkering för radhusen. Dessa avgränsas med häckar eller staket. Exploatören ansvarar för iordningställandet av dessa parkeringsplatser som sedan kommer att bildas till gemensamhetsanläggningar.

Längs huvudgatan/infarten till området föreslås kantstensparkeringar på vissa sträckor som kan användas för besökare, framförallt vid lämning och hämtning på dagis. Parkeringar för skola föreslås dimensioneras för minst ca 0,12 p-platser/elev dvs minst ca 36 p-platser vid ca 300 elever.

Parkering för förskola föreslås dimensioneras med ca 5 p-platser/avd + minst 2 p-platser för personal/avdelning. Vissa av de som inte är personalparkering bör kunna vara kantstensparkering. Viktigt att utrymme för avlämnings/avhämtningsplats finns och att varuintag är separat.

För de delar av allmänna anläggningar där kommunen skall bli huvudman ansvarar kommunen, i samråd med exploatören för projektering, upphandling och kontroll av utbyggnaden av gator, gc-vägar, parker och lekplatser i enlighet med planbestämmelser, gestaltungsprogram samt kommunens tekniska handbok.

Till den del huvudmannaskapet skall bli enskilt ansvarar exploatören för

projektering, upphandling och kontroll av utbyggnaden av gator, gc-vägar, parker och lekplatser i enlighet med planbestämmelser, gestaltungsprogram och kommunens tekniska handbok. Exploatören bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar. De allmänna anläggningarna skall efter färdigställande sedan överlåtas till kommunens eller samfällighetsföreningens drift och förvaltning.

### **Störningar**

#### *Buller*

En bullerutredning har utförts av Tyréns 2011-06-27. Den föreslagna bostadsbebyggelsen kommer inte att utsättas för störande trafikbuller.

För den befintliga bebyggelsen på fastigheten Täljö 2:10 kommer SL att göra åtgärder för att dämpa buller redan i samband med dubbelspårsutbyggnaden på Roslagsbanan. Trafiken på Järnvägsbacken söder om området bedöms inte leda till bullernivåer över gällande riktlinjer vid befintliga byggnader.

Även på lång sikt med en eventuell förlängning av Järnvägsbacken mot Stava bedöms gällande riktvärden klaras.

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 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).

Skola och förskola ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att skolgårdarna har en ekvivalentnivå av högst 55 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A).

#### *Radon och förorenad mark*

Inom detaljplaneområdet finns inga kända radonförekomster. Radonundersökning kan dock komma att krävas vid bygglovansökan. Det finns inte heller några kända markföroreningar inom området.

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Området avrinner mot vattenförekomst Trälhavet (SE592605-182310) vars ekologiska status är fastställd till måttlig och den kemiska statusen (exkl. kvicksilver) till god. God ekologisk status skall vara uppnådd år 2021. 60 % av området avrinner mot planområdets sydvästra del och via befintligt dikessystem vidare mot Lillträsk och Täljöviken. Dagvattnet i den norra delen av planområdet avrinner mot golfbanans dikes- och dagvattensystem som i slutänden mynnar i Tunafjärden.

De åtgärder som föreslås för dagvattenhanteringen efter utbyggnad av planområdet syftar till att inte öka den nuvarande dagvattenbelastningen både avseende flöden/volymer och belastning av föroreningar och näringsämnen.

Därutöver sker avledningen till Trälhavet via långa dikessystem, och för det södra avrinningsområdet, via Lillträsket som fungerar som ett naturligt fördröjningsmagasin för avrinningen från uppströms belägna områden. Någon negativ påverkan som kan påverka möjligheten att nå uppsatt mål för vattenförekomsten Trälhavet bedöms därför inte uppstå. Avrinningsområdet och dess påverkan är även litet i jämförelse med övriga storskaliga faktorer som styr den ekologiska statusen i Trälhavet.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

VA-systemet kommer att kopplas till det allmänna vatten- och spillvattensystemet och ingå i Österåkersvattens (Roslagsvatten) verksamhetsområde för vatten och avlopp. En VA-utredning har gjorts av Tyréns.

Genom området passerar Norrvatten kommunalförbunds huvudvattenledning med ledningsrätt.

Vattenanslutning sker mot befintlig vattenledning V250 vid Svinningevägen. Vattenledningsnätet inom området dimensioneras för brandvatten. Om det är nödvändigt för att klara vattentrycket görs även en anslutning till V160 i Hultvägen vid Hagbyhöjden.

För fastigheterna planeras spillvattenanslutning via självfall. Bebyggelsen ansluts med självfall som avrinner mot områdets sydvästra hörn och vidare mot en pumpstation väster om området, på planerad tomt för pumpstation inom detaljplan för Täljö vägskäl. Från pumpstationen byggs en tryckledning till befintlig självfallsledning för spillvatten vid Svinningevägen.

#### *Dagvatten:*

Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt. Därvid beaktas ökade flöden genom mer hårdgjorda ytor och framtida klimatförändringar. Dagvattensystemet dimensioneras för regn med en återkomsttid på 10 år. Dagvatten leds till grönytor, diken och våtmarker inom området. Från området leds dagvattnet vidare via befintliga diken och vattensystem till Tunafjärden och Trälhavet. Utflödet från området kommer ha liknande nivåer som idag.

Västra delen av planområdet avrinner, som idag, mot områdets sydvästra hörn och vidare mot befintliga dikessystem. Dagvattnet för denna del som inte infiltreras på kvartersmark kommer utjämnas och fördröjas inom området för parkmark i ett öppet dike med översilningskapacitet. Inom skolområdet begränsas avrinningen genom att minimera andelen hårdgjorda ytor på skolgård och t.ex. anläggande av gröna tak. Med gröna tak menas att det finns vegetation på taken som fungerar som fördröjning av dagvattnet.



Området i nordost avvattnas som idag, åt norr och befintliga diken som finns vid fastighetsgränsen mot golfbanan. Avrinningen fördröjs genom ett öppet utjämningsmagasin över mark vid den planerade pumpstationen.

Den östra delen av området avvattnas idag mot befintlig fastighet, Hults Båtsmanstorp 1:2. Avrinningen fördröjs i en befintlig våtmark norr om fastigheten.

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Österåkersvatten skall i samarbete med kommunen/exploatören ansvara för utbyggnaden av VA-anläggningen för vatten, spill- och dagvatten.

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Österåkersvatten AB upprättar erforderliga anslutningspunkter till det allmänna nätet och tar, efter godkänd utbyggnad, över drift och förvaltning av VA-anläggningen.

#### *Värme*

Energisystemen ska så långt det är möjligt baseras på förnybara energikällor. Byggnader och system utformas för att nå lägsta möjliga användning av externt tillförd energi. Uppvärmningen kommer i huvudsak att ske med el och värmepump.

#### *Elförsörjning*

E.on Sverige AB ansvarar genom nätkoncession för områdets elförsörjning. Bebyggelsen ansluts till befintligt elnät. Två nya nätstationer planeras i området och områden för transformatorstationer avsätts i planen.

#### *Tele- och datanäten*

Exploatören upphandlar operatör för dessa nätverk.

#### *Avfall*

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid varje fastighet eller i gemensamma anläggningar. Utrymme för avfall ska placeras och utformas så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor begränsas vid tillträde och transporter tex. bör backningsrörelser undvikas.

Grövre avfall och återvinningsprodukter transporteras av de boende till gemensam uppsamlingsplats. Närmaste återvinningscentral ligger i dagsläget på Rallarvägen, i Åkersberga.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

#### *Genomförandetid*

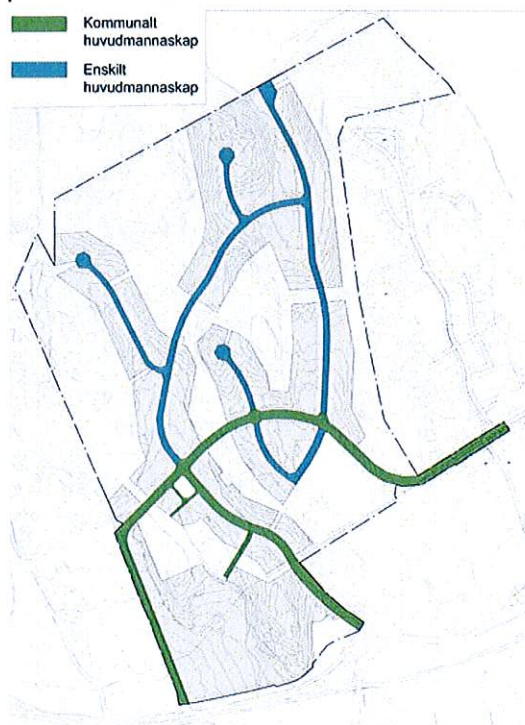
Detaljplanen ges en genomförandetid på 10 år efter laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighetstid" kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då

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

#### *Huvudmannaskap*

PBL (2010:900), plan- och bygglagen, möjliggöra för delat huvudmannaskapet i en detaljplan. Det innebär att huvudmannaskapet för allmän plats, dvs. ansvaret för underhåll av vägar och övrig allmän platsmark, kan vara enskilt eller kommunalt.

I detaljplanen för Fredsborg förslås att huvudmannaskapet ska vara delat, alltså både kommunalt och enskilt. Av bilden intill framgår om kommunen är eller inte är huvudman för allmän plats. Kommunen är huvudman för lokalgatan från Hagbyhöjden till Björkängsvägen och vidare längs denna ned till skoltomten samt alla övriga gator och gc-vägar mellan Svinningevägen och ovan nämnda väg. Därtill blir kommunen huvudman för alla park- och naturområden inom detaljplanen.



Anledningen till att detaljplanen för Fredsborg har delat huvudmannaskap är att kommunen ska vara ansvarig väghållare för huvudstråket, där den större trafikmängden passerar inom området. Det enskilda huvudmannaskapet är på mindre lokalgator och återvändsgränder, där mestadels boende utmed gatan förväntas att passera.

#### *Exploateringsavtal*

Kommunen och Österåkersvatten AB avser träffa exploateringsavtal med exploatören JM AB innan detaljplanen antas. I detta skall avtalas om genomförandeansvar, marköverlåtelse och fastighetsregleringar, anslutningsavgifter, ansvars- och kostnadsfördelning för utförande av anläggningar på allmän platsmark, bidrag till externa exploateringsanläggningar mm.

Byggherren skall utan ersättning överlåta allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap till kommunen.

#### *Fastighetsbildning*

Fastigheterna Husby 1:1, Husby 2:2 och Husby 5:1 som ägs av områdets huvudexploatör kan sammanföras till en exploateringsfastighet när detaljplanen har vunnit laga kraft. Från denna exploateringsfastighet skall

sedan allmän platsmark avstyckas och kvartersmarken fastighetsbildas till önskat antal fastigheter för bostads- och andra ändamål, dock med beaktande av planens bestämmelser om minsta tomtstorlek. Exploatören ansvarar för ansökan om förrättning för genomförandet av detaljplanen på dessa fastigheter. Gemensamhetsanläggningar skall inrättas för parkering och andra gemensamma anläggningar inom kvartersmarken, samt för lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Det är upp till fastighetsägare att ansöka om anläggningsförrättning, då sådant behov uppkommer.

Från fastigheten Husby 2:2 skall avstyckas även i detaljplanen angivet område för skola och förskola (S). För befintligt torp, angränsande till skolområdets nordöstra del, avses en gemensamhetsanläggning bildas för en kvarterslokal. Kommunen som erhåller skolområdet ansvarar för ansökan om fastighetsbildning och övriga åtgärder för detta område.

Fastigheten Täljö 2:10 kan med stöd av planen avstyckas till högst 4 separata fastigheter, varav 3 kan bebyggas med nya friliggande bostadshus. Trafiken till de nya avstyckningstomterna kommer att ske via en ny intern väg inom fastigheten. För denna väg skall det bildas en gemensamhetsanläggning. Fastighetens ägare ansvarar för ansökan om avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning för vägen.

Fastigheterna Hults båtsmanstorp 1:2, Täljö 2:51 och Täljö 2:9 berörs endast av allmän platsmark för lokalgata. Kommunen kommer att lösa in berörda delar av dessa fastigheter för att kunna bygga ut lokalgatan.

Gemensamhetsanläggningarna Täljö ga:2 och Husby ga:12 kommer att behöva omprövas i förrättning då deras område till vissa delar blir allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Även vissa befintliga ledningsrätter kan bli föremål för förrättningsåtgärder.

#### *Ekonomiska frågor*

I förhållande till Kommunen svarar Exploatören enligt träffat Plankostnadsavtal och Exploateringsavtal för kostnader för planens genomförande, fastighetsbildnings- och förrättningskostnader för anläggningar på såväl kvarters- som allmän platsmark, undantaget fastighetsbildningsåtgärder inom den privatägda fastigheten Täljö 2:10.

Exploatören svarar för kostnad för anslutning av sina fastigheter inom detaljplaneområdet till Eon Sverige AB:s eldistributionsnät, vilket regleras i avtal mellan markägaren och Eon Sverige AB.

Exploatören svarar för kostnad för anslutning av sina fastigheter till VA-bolagets VA-anläggning, vilket regleras i exploateringsavtal enligt ovan.

För bebyggelsen utgår ersättning till Samhällsbyggnadsförvaltningen för detaljplanearbetet och formell detaljplanehantering enligt ingånget planavtal.

För genomförandehantering jämte administrativ kontroll utgår ersättning i enlighet med exploateringsavtal.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Maria Bengs och planingenjör Daniel Nygårds. Genomförandefrågorna i plan- och genomförandebeskrivningen har belysts av exploateringsingenjör Clas-Göran Herrgård på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet. För områdets gestaltning svarar arkitekt Kjell Torstensson och Anna Edblom på White arkitekter AB.

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Daniel Nygårds  
Planingenjör

Clas-Göran Herrgård  
Mark- och exploateringsingenjör

Kvartersmark

- B Bostäder
BH Bostäder, Lokaler för handel / i övrigt avsedda centrumverksamhet för inrymna i bostavsbyggnader
E1 Tekniska anläggningar, avloppspumpstation
E2 Teknisk anläggning, transformstation
G Skola

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Märken för inte bebyggas
Märken för endast bebyggas med uthus och garage
Märken skall vara tillgänglig för gemensamma anläggningar
Märken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
Märken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykelstråk
Märken ska vara tillgänglig för allmän dagvattenåre

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Förekravet höjd över nollplanet
gång
lek
Lekplats

UTNYTTJANDEGRAD

- Minsta tomteareal, i m²
e. 0,00
Största byggnadsarea, i m²

MARKENS ANORDNANDE

- n. Markens höjd får inte ändras över 1,0 meter
Parkeringsplats skall finnas. Söphus på 20 m² byggnadsarea för anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Uthus och garage skall placeras minst 6 meter från gräns mot gata
Huvudbyggnader skall placeras vid förgårdsmurk
Största taklutning är 20 grader.

BYGGNADERS SÄKERHET OCH UTFORMNING

- Högsta area utbyggnad för ny/återbyggda byggnader för anordnas över utbyggnadsområdet. En taklutning över 25 grader tillåts.
Högsta totalhöjd i meter

UTBYGGNADENS UTSEENDE OCH FÄRRETT

- Utbytet ska utformas så att det inte skapar en oönskad syn från gatan.
Endast suveränhet är tillåtet
Utbyggnad för huvudbyggnad och uthus får befinnas

PARTHUS

- Endast parthus. Största byggnadsarea per bostadsenhet är 100 m² för huvudbyggnad och 30 m² för uthus

KEDJEHUS

- Endast kedjehus. Största byggnadsarea är 100 m² för huvudbyggnad och 30 m² för uthus

RADHUS

- Endast radhus. Största byggnadsarea per bostadsenhet är 90 m² för huvudbyggnad och 10 m² för uthus

FRIHUS

- Endast friliggande hus. Största byggnadsarea är 120 m² för huvudbyggnad och 35 m² för uthus. Största byggnadsarea för uthus är 35 m² för uthus. Största byggnadsarea för uthus är 35 m² för uthus. Största byggnadsarea för uthus är 35 m² för uthus.

F. HVB

- HVB (Höjningsvillor) skall placeras minst 4 m från gräns mot grannens.
HVB (Höjningsvillor) skall utformas som tvåvåningar och sakta ut mot gatan.
HVB (Höjningsvillor) skall utformas som tvåvåningar och sakta ut mot gatan.
HVB (Höjningsvillor) skall utformas som tvåvåningar och sakta ut mot gatan.

K. HVB

- HVB (Höjningsvillor) skall placeras minst 4 m från gräns mot grannens.
HVB (Höjningsvillor) skall utformas som tvåvåningar och sakta ut mot gatan.
HVB (Höjningsvillor) skall utformas som tvåvåningar och sakta ut mot gatan.

STÖRNINGSKYDD

- Högsta tillåtna ekvivalenta trafikslutarna för skolgård och utepåsar är 55 dB(A)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandebestämmelser är 10 år från den dag planen vinner laga kraft
Kommunen är rätt huvudman för allmän plats

ANTAGANDEHANDLING

Detailplan för ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN
Upprättad den 14 november 2012, enligt PBL (2010:800)
Rev 2013-04-10

Österåker

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

- Till detaljplanen för förturen denna plankarta
Plan- och genomförandebeskrivning
Gestaltningsskizzen

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns
Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser
LOKALGATA
Lokalstråk
PARK
Anlägg park
NATUR
Naturområde
GCL
Gång-, cykel- och begränsad lokalstråk

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

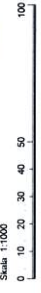
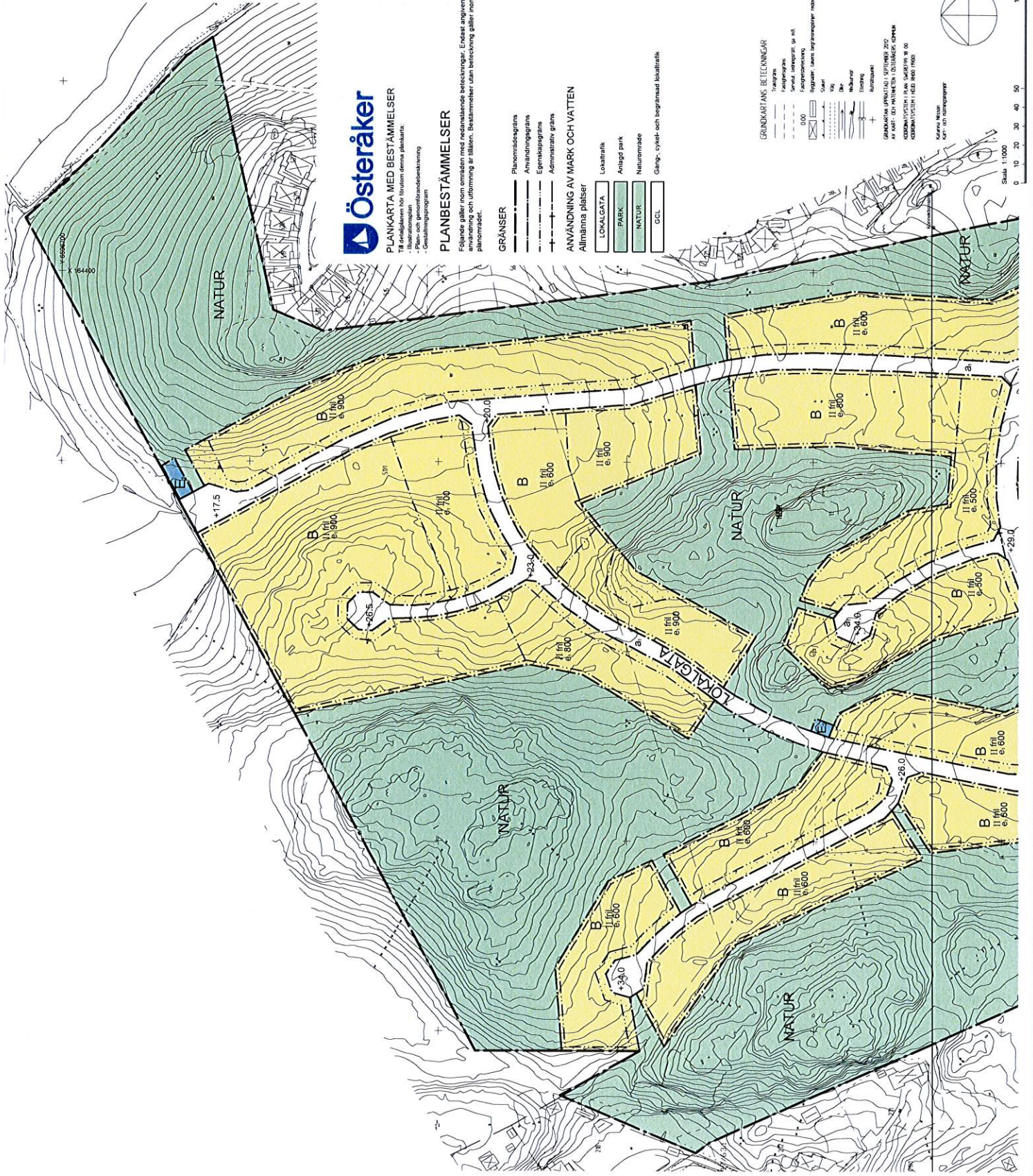
- Trädgräns
Vattengräns
Stadsgräns
Fotografier, ortofotografier, geotekniska
Lagplaner, Lantmäteriska tekniska
Skatt
Väg
Drän
Naturår
Lövning
Kontrollmark

GRUNDKARTANS PROJEKTION OCH SKALA

AV SKALA: EN VÄRDEHÖJD I FÖRSTÖRRELSER ÖVER 100% ANVÄNDS EN SKALA AV 1:500. ÖVRIGT ANVÄNDS EN SKALA AV 1:1000.

Karta, Natur

Kart- och fotografier



- Till detaljplanen har följande bestämmelser tagits ut ur detaljplanen.
- Plår- och genomsnittshöjningsmått
- Genomsnittshöjningsmått

### 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
- Egenhetsgräns
- Administrativ gräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser

- LOKALGATA
- PARK
- NATUR
- G.C.L.

#### Kvartersmark

- B
- BH
- E
- E
- S

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebbyggas
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrik
- Marken ska vara tillgänglig för allmänt dagvattenutsläpp

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föresträvt höjd över nollplanet
- gång
- lek
- Lekplats

### UTNYTTJANDEGRAD

- e 0.00 Minsta tomtrösk, i m
- e 0.00 Största byggnadsareal, i m

### MARKENS ANORDNANDE

- n Markens höjd får inte ändras över 1.0 meter
- parkering
- Parkeringsplats skall vara i linna. Söppha på 30 m byggnadsareal för arensareal.

### ANTAGANDEHANDLING

Blad 2 (

## FREDSBORG

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 14 november 2012, enligt PBL (2010:900)

Rev 2013-04-10

Lars Sundin  
Stadsarkitekt

Lage kart

Antagande

Genomsnittshöjning

Plan nr

Intidans

KF

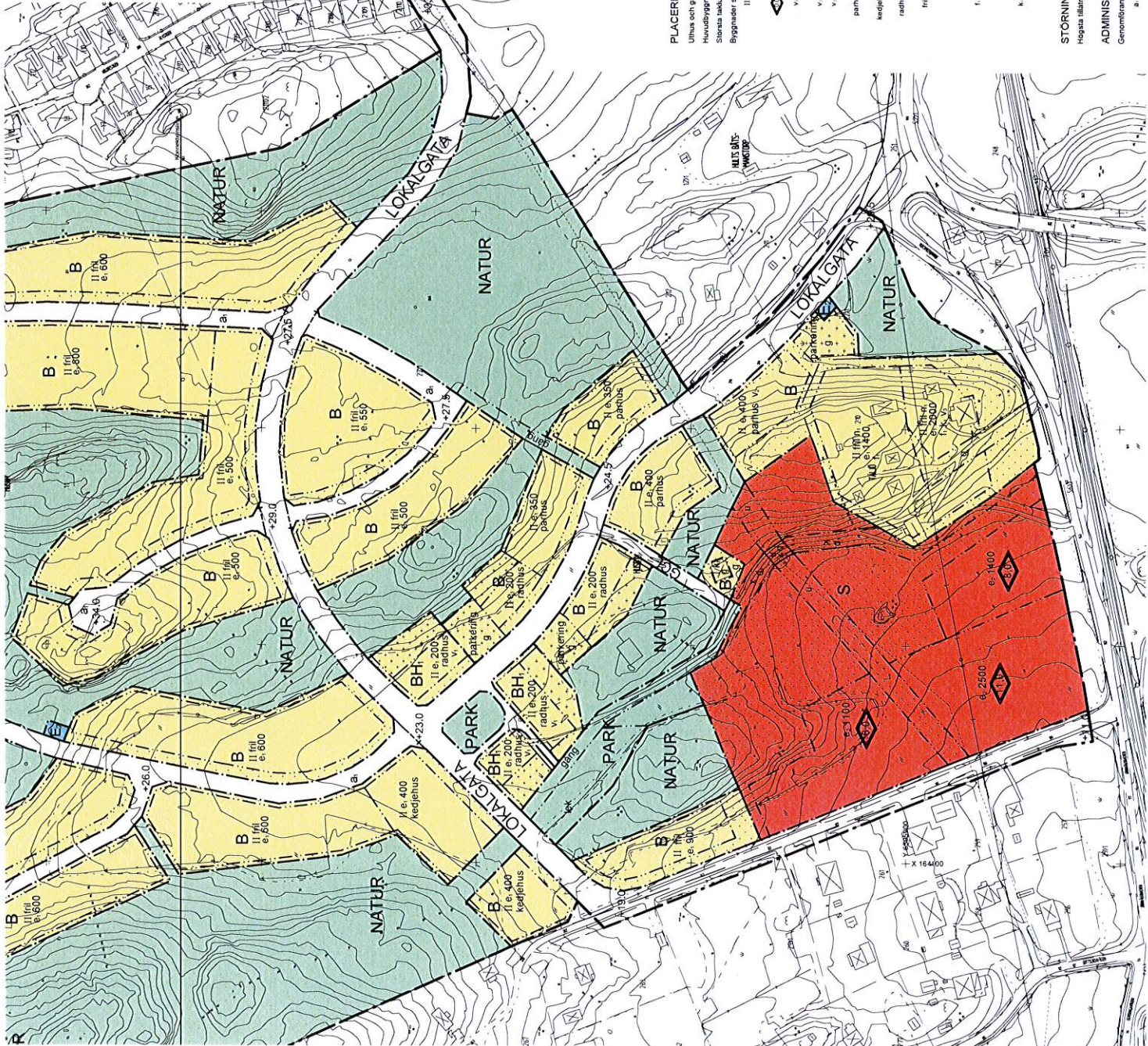
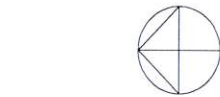
### GRUNDARTENS BETECKNINGAR

- Utslaggning
- Fästningsgräns
- Servitut, utavgränsning, etc. all
- Fästningsbetydning
- Byggnader, utom byggnadsareal
- Skatt
- Vegetation
- Träd
- Innenmark
- Dränkanal
- Utslaggning

KONTAKT AVSEENDE PÅ ÖSTERÅKER KOMMUN  
ÖSTERÅKERSTADEN 10  
140 10 1000

Skala 1:1000

- 0 10 20 30 40 50 100 m



### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utthus och garage skall placeras minst 6 meter från gräns mot gata. Huvudbyggnader skall placeras vid fogkantsmark. Största taklutning är 30 grader. Byggnader ska placeras och utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt

Hogata antal våningar. Hogata byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 3,5 m och i två våningar 7,0 m. Utthus högst 3,0 m. Hogata totalhöjd 6 meter

Utöver angivet våningsantal får vind utesläpp. Takkupor får anordnas utöver angiven byggnadshöjd. En taklutning över 30 grader medges. Endast suteranghus är tillåtna. Utöver byggnad för huvudbyggnad och utthus får behålligt "vattenfontän" bibehållas.

Endast parhus. Största byggnadsareal per bostadsenhet är 100 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 30 m<sup>2</sup> för utthus. Endast kedjehus. Största byggnadsareal är 100 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 30 m<sup>2</sup> för utthus. Endast radhus. Största byggnadsareal per bostadsenhet är 90 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 10 m<sup>2</sup> för utthus. Endast radhus. Största byggnadsareal är 130 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 35 m<sup>2</sup> för utthus. Största byggnadsareal för huvudbyggnad i en våning får vara 140 m<sup>2</sup> för samt överstegande 800 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från gräns mot grannrot.

Ny bebyggelse skall utformas med trädskott och vägskäl av rätt höjd och placering och i enlighet med planbeskrivningens utformning. Fästningsgräns skall vara tydliggörad. Se plan och genomförandebeskrivning. Kulturskottet i träd ska vara tydligt markerad. Karaktär och vårdnad skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se planbeskrivning

STÖRNINGSSKYDD  
Hogata tillåtna övriga trafikbelysning för skogsdag och utgälar är 55 dB(A)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER  
Genomsnittshöjningen är 10 m från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

### STÖRNINGSSKYDD

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomsnittshöjningen är 10 m från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

## **Detaljplan för Fredsborg, Österåkers kommun, Stockholms län.**

---

Samrådshandlingarna har varit tillgängliga under tiden 4 april – 4 maj 2012. Programförslaget har under samrådstiden visats i Alceahuset, Hackstavägen 22, på biblioteket i Åkersberga centrum, samt varit tillgängliga på kommunens hemsida. Ett samrådsmöte hölls den 17 april i Alceahuset. Under samrådstiden har 20 yttranden inkommit, varav 18 inom sakägarkretsen. De inkomna synpunkterna över detaljplanen har sammanfattats och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

### **Remissinstanser**

1. Eon Elnät Sverige AB
2. Länsstyrelsen i Stockholms län
3. Lantmäteriet
4. PRO
5. Roslagsvatten AB
6. SL
7. Stockholms brandförsvär
8. Teliasonera Skanova Access AB
9. Trafikverket
10. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

### **Sakägare enligt fastighetsägareförteckningen**

11. Hagbyhöjdens samfällighetsförening
12. Husby 1:8
13. Husby 2:11
14. Husby 1:21
15. Husby 2:88
16. Husby 5:14
17. Husby 5:17
18. Täljö 2:10

### **Övriga**

19. Fredsborgskolan
20. Täljö 2:24

### **Revideringar av samrådet**

- Detaljplanens delade huvudmannaskap beskrivs utförligare i plan- och genomförandebeskrivning. Kommunalt huvudmannaskap i all naturmark.
- Föreslagen förskola får en ny placering utmed Björkängsvägen.
- På Täljö 2:10 ersätts skyddsbestämmelse (q<sub>1</sub>) med varsamhetsbestämmelse (k<sub>1</sub>).
- Lokalgator, förutom mindre stickgator, har asfalterade trottoarer som lägsta standard.
- Dagvattenhantering kompletteras.
- I övrigt endast redaktionella ändringar.

## Yttranden

### 1. E-ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Stockholm AB förutsätter att befintlig 10 kVs ledning kan vara kvar i befintligt läge och att ett 20 meter brett l-område skapas i plankartan med ledningen i centrum. En eventuell ombyggnad eller flytt bekostas av kommunen eller genom ett exploateringsavtal med exploatören.

#### *Kommentar*

*Befintlig ledning avses vara kvar tills det att området för skolområdet ska bebyggas. Eventuella kostnader regleras i exploateringsavtalet.*

### 2. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen har lämnat synpunkterna gällande trafikbuller vid skolbyggnaden där de menar att vinkelbyggnadens utformning kan skapa en bullerskyddad skolinnegård. Skolgården bör inte ha högre ekvivalent ljudnivå än 55 dB (A) vilket också bör finnas med som en planbestämmelse. Länsstyrelsen anser att de föreslagna bostäderna intill Roslagsbanan och Svinningevägen kan komma att bli utsatta för trafikbuller enligt riskdagens riktvärden. För fastigheten Täljö 2:10 anser länsstyrelsen att bullerreducerade åtgärder bör ske i samband med utbyggnad av dubbelspår samt att bullersituationen för den befintliga bebyggelse inom fastigheten och åtgärder för detta bör redovisas i planhandlingarna. Däremot delar länsstyrelsen kommunens bedömning om att riktvärdena för trafikbuller inte påverkar övriga delar av Fredsberg. En annan synpunkt är kulturmiljön och de föreslagna skyddsbestämmelserna på fastigheten Täljö 2:10. Länsstyrelsen noterar att kommunen har följt de rekommendationer som förslagits i den kulturhistoriska utredningen, däremot anser länsstyrelsen att skyddsbestämmelsen, q, till viss del inte är befäst i plankartan. För att kommunen ska säkerställa denna skyddsbestämmelse bör den kompletteras med rivningsförbud.

Länsstyrelsen har yttrat sig om avståndet mellan pumpstationen och, skolverksamheten och bostäder. Framförallt gäller det i norra delen av planområdet där avståndet endast är 5 meter. Länsstyrelsen rekommenderar minst 50 meter till bostadsbebyggelsen för att undvika olägenheter för lukt samt framtida problem vid driftstörning. Kommunen bör pröva annan lokalisering av avloppspumpstationen i det framtida planarbetet.

Synpunkter på åkerholmarna, belägna vid jordbruksmarken som omfattas av det generella biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Om dessa åkerholmar tas i anspråk vid exploateringen rekommenderas kommunen söka dispens för detta hos länsstyrelsen.



En annan synpunkt som länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om är klimatförändringarna. Olika klimatscenarier har gjorts som pekar på att framtida nederbördsmängder kommer att öka med 5-25 %, vilket kan medför att delar av dagvattensystemet kan vara underdimensionerat och översvämmas.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att i plankartan eller planhandlingarna bör det framgå vilken PBL som tillämpas vid framtagandet av plan.

#### *Kommentar*

*Bullerskydd och bulleråtgärder för buller från järnvägen regleras i en parallell detaljplan, Täljö vägskäl och järnvägsplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras vad gäller bullerutredning och bullersituation.*

*I samråd med länsstyrelsen har kommunen bedömt att den norra pumpstationens placering bör kvarstå. Däremot har det vidtagits fler åtgärder för att inte bebyggelsen ska komma allt för nära pumpstationen. I samrådet med länsstyrelsen har man kommit fram till att åkerholmarna är större än 0,5 ha och därför klassas som skog vilket innebär att kommunen inte behöver söka något biotopskydd.*

*Under planeringen av Fredsborg har kommunen värnat om dagvattenhanteringen, genom våtmarker och dagvattensmagasin. En målsättning i området har varit att bevara mycket grönområde bl.a. för infiltration. Beskrivning av dagvatten kompletteras i plan- och genomförandebeskrivningen.*

*Övriga synpunkter kommer att beaktas.*

### **3. Lantmäterimyndigheten**

Lantmäteriet ber om ett förtydligande till varför kommunen valt att planlägga med delat huvudmannaskap inom planområdet. Denna motivering anser Lantmäteriet borde finnas i plan- och genomförandebeskrivningen. Här saknas också de konsekvenser som planens genomförande får för fastighetsägarna och andra berörda. Det finns ett uttalat önskemål om en tydligare plankarta över vilka vägar som har kommunalt och enskilt huvudmannaskap.

Lantmäteriet påpekar att grundkartan behöver kompletteras med befintlig gemensamhetsanläggning för Täljö ga:2 och att Husby 5:1 saknas i fastighetsförteckningen. Del av lokalgata med kommunalt huvudmannaskap är idag upplåtet för gemensamhetsanläggningen, Täljö ga:2, varav planen medför behov av omprövning, vilket ska framgå i plan- och genomförandebeskrivningen.

#### *Kommentar*

*Motivering gällande huvudmannaskap kommer att förtydligas i planbeskrivningen. Plan- och genomförandebeskrivningen kommer att kompletteras.*

#### **4. Kommunala pensionärsrådet, SPF Vikingen, PRO Åkersberga**

Kommunala pensionärsrådet har tidigare lämnat in synpunkter på *Program för Fredsborg*. Dessa inlämnade synpunkter gäller fortfarande och kvarstår i det fortsatta planarbetet. Kommunala pensionärsrådet noterar att antalet bostäder ökats till 160 st i jämförelse med programförslaget, vilket innebär en ökning med 20-30 enheter.

Första synpunkten gäller gång- och cykelvägens bredd, som i dagens planförslag är 1 meter bred och grusbelagd. Pensionärsrådet anser att den bör vara bredare för att barnvagnar eller rullstolar ska kunna mötas. Vidare anser pensionärsrådet att inga gångbanor ska vara grusbelagda vilket försvårar användandet av rullatorer och barnvagnar.

Planförslaget för Fredsborg ligger ca 2,5 kilometer från centrala Åkersberga och kollektivtrafikshållplatserna till Roslagsbanan ligger ca 1,5 km från både Täljö och Åkers Runö. Även avståndet till kollektivtrafiken via buss anses vara på för långt avstånd, vilket enligt pensionärsrådet kommer att öka användandet av bil i området för bland annat vardagskonsumering.

En annan synpunkt som inkommit gäller huvudmannaskapet inom planområdet, där pensionärsrådet anser att kommunen bör vara huvudman inom hela Fredsborg. Dessutom bör Svinningevägens upprustning vara klar innan inflyttningen av Fredsborg påbörjas.

#### *Kommentar*

*Kommunen delar uppfattningen att trottoarer och gångvägar i området bör ha hårdgjord beläggning, vilket också avses bli där kommunen är huvudman.*

*Hållplatserna länge med Svinningevägen förväntas finnas kvar och planeringen av Fredsborg bedöms klara SL:s riktlinjer.*

#### **5. Roslagsvatten AB**

Roslagsvatten AB påpekar att innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal tecknas där en godkänd vatten- och avloppsplan (VA-plan) finns bifogad. Denna VA-plan är i nuläget ej klar varför Roslagsvatten har svårt att ta ställning till u-områden mm. Roslagsvattens ledningar behöver u-

områden på kvartersmark med 8,0 m bredd. Norrvattens granskning av detaljplanen ska tas in.

Exploateringsavtalet bör också inkludera diskussioner om utbyggnation av huvudledningar. Området för Fredsborg och Täljö ska avledas mot Svinninge vilket kan samordnas med utbyggnaden av Täljövikens ledningar mot Svinninge.

En förutsättning för genomförandet av Fredsborgs spillvattenanslutning är att mark erhålls för utbyggnad av pumpstation Fornborgen, vilken ingår i kommande va-utbyggnad mellan Rosenkälla och Svinninge.

Gällande dagvattenavledning med tillhörande dike och utjämningsmagasin, bör detta klargöras innan Roslagsvatten kan ta ställning till planbestämmelser. Roslagsvattens avfallsavdelning har inga synpunkter på avfallshanteringen.

#### *Kommentar*

*VA-ledning mellan Rosenkälla och Svinninge med pumpstation Fornborgen (ingår i detaljplan för Täljö vägskäl) kan med stor sannolikhet komma att anläggas efter att hela eller delar av området för Fredsborg har bebyggts. Området kan innan dess behöva anslutas till det befintliga VA-nätet.*

*Dagvattenavledning kommer att kompletteras med hänsyn till klimatanpassning, läs yttrande från Länsstyrelsen.*

## **6. Storstockholms lokaltrafik AB**

Storstockholms lokaltrafik, SL, anser att de befintliga kollektivtrafik-hållplatserna, både för buss och Roslagsbanan, ligger på för långt avstånd för att göra användandet av kollektivtrafiken till ett attraktivt färdmedel. SL ser därför gärna att gång- och cykelförbindelserna anläggs genare, tryggare och säkrare. SL:s riktlinjer gällande avståndet till hållplatser är mellan 7-900 m från radhus och gruppbebyggelse. Bebyggelsen i Fredsborg uppfyller inte dessa riktlinjer och SL menar att byggelsen kan koncentreras med tyngdpunkt mot Svinningevägen.

SL anser att kommunen inte kommer att kunna tillämpa avstegsfall A som beskrivs i planhandlingarna. Detta beror på avståndet till kollektivtrafik-hållplatserna och turtätheten, vilket också gäller om bussarnas turtäthet ökar.

En annan synpunkt är att de bullervärden som beskrivs i planbeskrivningen också bör föras in i plankartan för att uppnå full giltighet. En uppföljning av förskolans placering vid spåren följs upp av säkerhetsåtgärder.

Under dubbelspårutbyggnaden, som planeras söder om det befintliga spåret, kommer bron över spåren att byggas om, dessutom finns det ytterligare planskildhetsrisker som genomförandefrågor och utökad biltrafik förbi den södra delen av området. Diskussioner har förts gällande en sammanslagning av hållplatserna Täljö och Åkers Runö station samt att den nya placeringen av dessa stationer ska bli vid Fredsborg. Utbyggnaden av dubbelspår skulle vid södra delen av Fredsborg omöjliggöra eventuell sammanslagning. SL saknar en sammantagen helhetsbild kring förändringar och konsekvenser för den pågående byggnationen av dubbelspår och finansieringen av åtgärder i anslutning till denna.

I planbeskrivningen nämns att SL tillsammans med Roslagsvatten ska samarbeta under arbetet med dubbelspårutbyggnaden och bullerskyddsåtgärderna. Detta är ännu inte klart och SL önskar att detta stryks ur planbeskrivningen.

#### *Kommentar*

*Med hänsyn till avstånd och terrängförhållanden, gentemot Svinningevägen och intilliggande Roslagsbanan, bedöms inte rekommenderade ekvivalenta ljudnivåer överskridas för ny bostadsbebyggelse i Fredsborgsområdet. Se länsstyrelsens kommentar.*

*Mätningar visar att planeringen av Fredsborg klarar SL riktlinjer gällande avståndet till hållplatser.*

*Kommunen bedömer att Fredsborg är ett centralt bostadsområde i Åkersberga och anser därför att avstegsfall för buller i plan- och genomförandebeskrivning ska kvarstå*

*Ett exploateringsavtal kommer att upprättas som kommer att styra ett eventuellt samarbete under utbyggnaden av dubbelspår.*

*En alternativstudie kring stationslägen och vägdragningar i samband med dubbelspårutbyggnaden har utförts som underlag till den angränsande detaljplanen för Täljö vägskäl och järnvägsplanen. SL:s järnvägsplan har därefter upprättats utifrån befintliga stationslägen.*

## **7. Storstockholms brandförsvaret**

Storstockholms brandförsvaret förutsätter att brandvattenförsörjningen till Fredsborg kan utföras med ett så kallat konventionellt brandvattensystem enligt Svenskt vattens riktlinjer P76.

#### *Kommentar*

*Kommunen delar Storstockholms brandförsvares synpunkt.*

### **Teliasonera Skanova Access AB**

Teliasonera Skanova Access AB har lämnat synpunkten om att det endast finns ett fåtal luftledning till de byggnader som finns i södra delen av planområdet.

#### *Kommentar*

*Kommunen förutsätter att ledningarna grävs ner under utbyggnaden av Svinningevägen.*

### **8. Trafikverket**

Trafikverket yttrar sig som väghållare för Roslagsvägen (länsväg 276) samt för del av Svinningevägen (väg 1004). Trafikverket ser positivt på närheten mellan bebyggelse och kollektivtrafik.

Kommunen är väghållare för den del av Svinningevägen som direkt berörs av detaljplanen. Trafikverket vill dock poängtera vikten av en trafiksäker anslutning, då det nya området förväntas generera relativt stora trafikmängder. Dessa trafikflöden påverkar även omkringliggande vägar och korsningar, vilket tydligare kan belysas och beaktas.

Med hänvisning till yttrande, i programskedet, där Trafikverket nämnde att i samband med bland annat den fördjupade översiktsplanen för Täljö har diskussioner förts angående en övergripande trafikanalys. Detta för att de befintliga korsningspunkterna mot länsväg 276 och 274 bedöms få svårigheter att på ett fullgott sätt försörja den planerade bebyggelsen. Området sydväst om Åkersberga skall kunna trafikförsörjas på ett framkomligt och trafiksäkert sätt. Detta utan att trafiken för övriga delar av kommunen och Vaxholm påverkas negativt.

Trafikverket betonar vikten av att utvecklingsplanerna analyseras och belyser konsekvenserna på det befintliga vägnätet, där både kommunen och trafikverket bär ansvar. Analysen bör ske i ett tidigt skede för att kunna beaktas i de olika detaljplanerna.

#### *Kommentar*

*Kommunen delar Trafikverkets synpunkter om att det är viktigt ha en trafiksäker miljö, då både kommunen och trafikverket bär ett ansvar. Kommunen är väghållare för Täljö vägskäl och även infarten till Fredsborg, vilket ses positivt ur trafiksäkerhets synpunkt. Trafikverket är väghållare för de övriga vägnätet.*

## 9. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF) anser att kommunen har lyckas bra med att väga samman en attraktiv bostadsmiljö och att säkerställa och bevara värdefull natur- och kulturmiljö. Den föreslagna exploateringen och markanvändningen är enligt deras uppfattning förhållandevis varsam.

Området är kulturhistoriskt intressant med sina åkerlappar och flera ursprungliga och väl bevarade byggnader. Området Falkes, med omgivningar, lyfts fram i kommunens kulturmiljöprogram, beskrivet i boken *Roslagen*. Vi delar uppfattningen att Falkes, Hults båtsmanstorp och Husby backe är miljöer som det är angeläget att långsiktigt bevara och förvalta.

Däremot har hembygds- och fornminnesförening lämnat synpunkter gällande kulturmiljön i och kring området Fredsberg/Falkes. Det finns flera äldre byggnader i det angivna området och föreningen anser att samtliga är värda att bevara, handelsboden, Täljö handel, bör bevaras. Den ligger omedelbart söder om Falkes och var i drift mellan åren 1905 - 1965.

En annan synpunkt som inkommit är att området Falkes i dagens planförslag blir inklämt mellan den planerade förskolan och skolan. Föreningen anser att den nyplanerade bebyggelsen måste få en utformning som harmonierar med de befintliga husen, genom exempelvis färgsättning eller takvinklar.

Vidare anser föreningen att det är viktigt att området får en anknytning till skalden Lars Forsell, exempelvis kan detta tillgodoses med *Lars Forsells plats* eller liknade.

Falkes och handelsboden bör ses som en helhet menar föreningen. Därför är det olämpligt att anlägga en genomfartsled rakt igenom denna känsliga miljö till den tänkta Stavalänken. Vägen bör istället vara lokalgata och genomfarten till Stavalänken anläggas söder om järnvägen, där den kan ansluta till Stavalänken eller till en väg mot Rydbo.

Gällande hanteringen av naturmark i planområdet anser hembygds- och fornminnesföreningen att förslaget uttrycker goda intentioner. När ingrepp görs i naturen är det eftersträvansvärt att bevara olika naturliga växtmiljöer och skogstyper, samt att bevara ekar och övriga lövskogspartier. Föreningen ser positivt på sättet att ta hand om dagvatten, där dammar kommer att bli ett nytt och trevlig inslag i naturen.

Synpunkter om skolans placering i området, föreningen menar att byggnaderna skymmer siktlinjen mot Falkes samt att skolgården hamnar i norrläge. Därför föreslår föreningen att skolbyggnaderna och fotbollsplanen bör byta plats eftersom byggnadernas läge som bullerskydd inte är av väsentligt intresse.

Hembygds- och fornminnesföreningen delar förslagets ambition att länka samman områden både inom planförslaget men också med angränsande områden. Att gång- och cykelvägar dras mellan bebyggelsens slut i olika delar av området. Naturområden som ofta omges av sammanhängande tomter, gäller här främst i områdets norra del, bör göras mer tillgängliga.

#### *Kommentar*

*Skolgården kan utformas med läge för både sol och skugga. Skolbyggnaden förläggs så att bullernivåerna för skolgården kan uppfylla gällande krav på högst 55 dB(A). En betydande aspekt är att Norrvatten har sin huvudvattenledning över den planerade bollplanen vilket gör att skolbyggnaden inte kan placeras där. Planförslaget har beaktat Fredsborgs kulturhistoriska värde. Höjd och utbredning på skolbyggnaderna har anpassats efter detta. Förskola öster om Fredsborg föreslås tas bort.*

*Föreningens synpunkter om handelsboden regleras i en annan detaljplan eftersom den inte ligger inom planområdet utan tillhör detaljplanen för Täljö vägskäl. Synpunkten om att Fredsborg ska ha en anknytning till Forsell regleras inte i detaljplanen.*

### **10. Hagbyhöjdens samfällighetsförening**

Föreningen förvaltar fastigheter som berörs i planen av den framtida centrala lokalgatan. Föreningen delar kommunens mening om att det bör finnas en anslutning mellan Hagbyhöjden och Fredsborg, däremot har föreningen lämnat in synpunkter rörande vilken form kopplingen ska vara. I detaljplan för Hagbyhöjden (Åkers-Husby etapp 2, laga kraft 1995-01-10) finns omnämnt en anslutning till en framtida mindre husgrupp väster om området

I dag passerar många fordon, i hög hastighet, Hagbyhöjden och med tanke på Hagbyhöjdens små tomtstorlekar som omöjliggör lek på egen tomt, innebär detta att barnen, bosatta i området, förflyttar sig från den egna tomten för lek på gemensam lekplats och grönytor. Att ytterligare öka trafiken genom Hagbyhöjden påverkar den negativa effekten av något för små tomter inom området.

I samrådshandlingarna framgår med all tydlighet att vägen genom Hagbyhöjden kommer att bli den genaste vägen mot Åkersberga för ca 50-60 hushåll vilket innebär att Hagbyhöjden kan komma att drabbas av trafikökning. En skola i Fredsborgsområdet kommer att drabba Fredsborg negativt, pga. ökad trafik då boende i Hagbyhöjden kommer att få närmre väg genom att välja anslutningsvägen vid hämtning och lämning av barn vid skolan. Om en skola upprättas på den mark som Österåkers golfklubb avser att avyttra, som ett komplement eller i stället för en skola i Fredsborg, så kommer otvetydigt trafiken genom Hagbyhöjden att öka. Det innebär

också en olägenhetssituation (ljudnivån) för de fastigheter som ligger längs med Husbyvägen.

Istället ser föreningen det mer naturligt att ovan nämnda fastigheter får en rakare anslutning, nordväst om våtmarken och ner mot Fredsborgs-områdets anslutning till Svinningevägen. Vidare menar föreningen att det inte behöver finnas en genomfart mellan områdena Hagbyhöjden och Fredsborg. En gång- och cykelväg mellan Fredsborg och Hagbyhöjden bör istället kunna uppfylla syftet med genomfartsleden.

Om kommunen ändå anser att det ska anläggas en genomfart mellan områdena så måste den göras mycket oattraktiv för genomfart. Utöver maximalt tillåten hastighet om 30 km så skall fartdämpande åtgärder, exempelvis i form av avsmalnande väg på del av sträckan som omöjliggör mötande trafik.

#### *Kommentar*

*Trafiken avses "silas" genom en sammanhängande vägstruktur med kopplingar till angränsande områden och helst utan återvändsgränder. Med hänsyn till befintliga terrängförhållanden har kommunen valt att inte ta med planprogrammets och föreningens föreslagna genare väg. Istället kommer särskilda krav vid projekteringen att ställas på utformningen av vägen som länkar samman Fredsborg och Hagbyhöjden. Länken mellan Fredsborg och Hagbyhöjden anser kommunen stämmer överrens med tidigare planer, tex för detaljplan för Hagbyhöjden, 1992.*

*Detaljplanen styr inte i detalj utformning, hastighetsbegränsningar och hastighetsdämpande åtgärder men med kommunen som huvudman avses en gatustandard anpassad till omkringliggande bebyggelse. Ett förslag till utformning av vägen mellan Fredsborg och Hagbyhöjden redovisas i gestaltungsprogrammet. Frågor gällande vägutformning regleras vidare i exploateringsavtalet.*

#### **11. Husby 1:8**

Ägare till Husby 1:8 vill framhålla att det skogsområde som är aktuellt för byggnation är ett mycket uppskattat område för rekreation och friluftsliv hos de boende i Hagbyhöjden. Området nyttjas, av många människor, för bär- och svamp plockning, hundpromenader samt som promenadstråk mellan Hagbyhöjden och Gottsunda. I planförslaget framgår det att det mellan de bebyggda ytorna kommer att lämnas relativt rikligt med grönområden som även fortsättningsvis är lätta att nå till fots. Det kommer också att finnas en delvis omplacerad promenadväg mellan Hagbyhöjden och Gottsunda. Det är av största vikt att detta efterlevs i planförslaget och fortsättningsvis kan utgöra ett attraktivt område för rekreation och friluftsliv.



Planförslaget visar att en av infartsvägarna till Fredsborg kommer att gå genom Hagbyhöjden. Detta är en olämplig lösning både ur störnings- och säkerhetsaspekt, då det leder till en märkbart ökad biltrafik genom det småbarnstata Hagbyhöjden. Fastighetsägaren önskar att man prövar andra alternativ. Om en väg ändå blir aktuell behöver den förses med hastighetsdämpande åtgärder.

Planområdet innefattar hällmarkstallskog på höjder, med flera gamla tallar på upp emot 200 år eller mer. I egenskap av s.k. naturvärdesträd är de mycket betydelsefulla för den biologiska mångfalden. Ägaren anser att det därför är viktigt att sådana hällmarker verkligen undantas från exploatering, precis som planförslaget antyder.

#### *Kommentar*

*Stora delar av området kommer att bevaras som naturmark. Se kommentar till Hagbyhöjdens samfällighetsförening gällande genomfart.*

### **12. Husby 1:21**

Ägarna till Husby 1:21 har lämnat synpunkter om att planförslaget för Fredsborg ligger nära deras fastighet och anser därför att planförslaget ska hålla ett rimligt avstånd till deras fastighet (mer än 50 meter). Då ett av skälen till att ägarna köpt fastigheten var att ha tillgång till skogen.

#### *Kommentar*

*Planläggning och exploatering av Fredsborg, som en fortsättning av Hagbyhöjden, har länge funnits med i kommunens översiktliga planering.*

*Kommunen bedömer att avståndet mellan den planerade och befintliga bebyggelsen är rimligt.*

### **13. Husby 2:11**

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Husby 2:11 som menar att i planbestämmelsen så nämns att tomterna ska vara tydligt avgränsade med häck eller staket. Ägaren till fastigheten önskar att få en tät häck planterad framför sin fastighet samt att en önskan om att tomtmarkering längs med fastighetstomten kan samordnas under utbyggnaden av huvudstråket.

Såsom nämnts tidigare, av flera deltagare på olika möten, anser fastighetsägaren att förskolan bör placeras så nära fastigheten Husby 2:10 som möjligt. Vidare opponerar fastighetsägaren sig mot att den planerade förskolan tillåts ha en höjd av upp till tio meter i detaljplanen. En sådan hög

byggnad passar inte in i området och kommer att förstöra uterummet för Husby 2:11.

Fastigheten Husby 2:11 vattenförsörjning sker idag genom en egen borrhälsbrunn, vilken ägaren vill få garantier om att inte den påverkas av Fredsborgs utbyggnad. Även om fastigheten senare ansluts till kommunalt vatten och avlopp vill fastighetsägaren ha brunnen i fortsatt funktion till uthus och utomhusbruk.

En annan synpunkt som ägaren yttrar gäller kompensation under byggtiden som fastighetsägaren vill ha för störningar som kommer att påverka fastigheten under hela utbyggnaden av Fredsborg.

Fastighetsägaren planerar att uppföra ett gästhus och ett garage. För att avgränsa och skapa en skyddad gårdsplan placeras dessa byggnader mot det nya huvudstråket. Dessutom finns ett önskemål att avstycka delen mot Svinningevägen, om det visar sig vara möjligt. Av den anledningen vill Husby 2:11 förvärva den del av Täljö 2:51 som blir en naturlig förlängning av fastigheten ner mot Svinningevägen. Eftersom Husby 2:11 kommer att bli starkt påverkad av utökad trafik, både av en planerad utbyggnad av Svinningevägen med rondell som av huvudstråket in till Fredsborg, vill fastighetsägaren ställa krav om bygglov till gäststuga och garage samt att få förvärva del av Täljö 2:51.

#### *Kommentar*

*En separat detaljplan för Hults båtsmanstorp har påbörjats inom vilken fastigheten är belägen. Synpunkterna gällande utformning, avstyckning mm behandlas i detaljplanen för. Övriga synpunkter styrs inte i detaljplanen.*

*Förskolan föreslås placeras i ett nytt läge vid skoltomten väster om Husby 2:10. Om brunnen påverkas beror på faktorer såsom placering, grundförhållanden mm. Såsom planen ser ut idag kommer inte brunnen påverkas under utbyggnaden av Fredsborg.*

#### **14. Husby 2:88**

Ägarna till Husby 2:88 instämmer i Hagbyhöjden samfällighetsförenings yttrande. Om dessa resonemang och alternativ inte finner gehör har fastighetsägarna två synpunkter rörande buller och avrinning som måste tas i beaktande.

Fastigheten Husby 2:88 ligger i direkt anslutning till Husbyvägen, vilken kommer vid en genomfartsväg mellan Fredsborg och Hagbyhöjden att beröras av ökad trafik med större bullerstörning som följd. Det är uppenbart att för de fastigheter som ligger längst den övre östra sidan av Fredsborg blir det naturligt att använda Husbyvägen mot Åkersberga. Att majoriteten

av trafiken går mot Åkersberga råder det ingen tvekan om. Den nya bebyggelsen skall utformas med hänsyn till trafikbuller enligt vad som framgår i plan- och genomförandebeskrivning. Men även befintliga fastighetsägare längs Husbyvägen måste omfattas av samma rättigheter. Kommunen bör säkerställa att buller under uppförande av de nya fastigheterna i Fredsborg inte överskrider tillåtna nivåer för befintliga fastigheter.

Om Husbyvägen skall byggas ut med gång- & cykelväg, enligt förslag till detaljplan, så kommer den del av kommunens mark som idag är slänt mot Husby 2:88 att tas i anspråk för detta ändamål. Fastigheten är belägen lägre än Husbyvägen och redan idag sker en omfattande avrinning i slänten. Tidigare byggherre, har en gång i tiden beviljats bygglov på fastigheten med en placering av byggnaden mindre än en meter mot tomtgränsen till slänten. Frågan är hur avrinningen skall fungera i framtiden om en gång- & cykelväg med hårdgjord yta som anammar en stor del av nuvarande avrinningsyta. Fastighetsägarna kräver att en noggrann teknisk undersökning utförs för att säkerställa att det inte i framtiden kan leda till skador på fastigheten och därpå uppförda byggnader.

#### *Kommentar*

*Fastigheten bedöms inte påverkas av trafikbuller som överskrider riktvärden.*

*Gällande vägens utformning, se kommentar till yttrande av Hagbyhöjdens samfällighetsförening. Fastighetsägarens synpunkter har beaktats genom att åtgärder på Husbyvägen föreslås.*

#### **15. Husby 5:14**

Ägaren av fastigheten Husby 5:14 har lämnat synpunkter gällande trafiksäkerheten för barnen i Hagbyhöjden. Det anses viktigt att området inte drabbas av byggtrafiken under ombyggnationen av Fredsborg. Hagbyhöjden består till största del av barnfamiljer med 2-3 barn. Uppskattat antalet barn i området till cirka 250, till största del i åldrarna 0-10 år. Alla barnen i området leker, cyklar och vistas runtomkring i området. Mer än hälften av dem går eller cyklar till skolan varje dag. Fastighetsägaren vill också säkerställa att bullerplank eller annat erforderligt alternativ sätts upp så att inte de som har fastigheter som angränsar mot byggnationsområdet blir störda av bygget.

#### *Kommentar*

*Byggnadsarbeten ska alltid utföras så att oacceptabla störningar inte uppstår. Dessa åtgärder regleras inte i detaljplanen.*

## 16. Husby 5:17

Ägaren till fastigheten Husby 5:17 har lämnat synpunkter om antal och avstånd till ny bebyggelse inom Fredsborg. Ett av skälen till att de köpt denna fastighet till ett högre pris än andra fastigheter i området var just dess närhet och utsikt över skogen och avsaknaden av bebyggelse i sydvästlig riktning. Kommunens detaljplan innebär att deras närområde mot skog- och naturmark förvandlas till hus och gator.

Ägaren anser att kommunen bör återgå till programförslagets skisser över området, då dessa medförde större avstånd mellan fastigheterna och att större andel orörd naturmark bevaras. Om utbyggnaden verkställs enligt nuvarande utformning av detaljplan som strider mot fastighetsägarnas vilja, kommer då kommunen att kompensera omkringboende vars liv och boendevillkor påverkas negativt?

### *Kommentar*

*Se kommentaren till yttrande från Husby 1:12*

*Fastigheten 5:17 är belägen väsentligt högre än planerade fastigheter och åtskiljs från dessa också av ett naturområde.*

## 17. Täljö 2:10

Ägarna till fastigheten har bland annat lämnat synpunkter på q- och k-märkningen samt byggförbudet på deras fastighet, dessutom anser de att byggnaderna runt om deras fastighet är höga och tomterna hårdexploaterade. Täljö 2:10 används idag för sommarboende, vilket ur användningssyfte omöjliggörs efter exploateringen på grund av ovanstående skäl. Då ägarna menar att dessa regleringar innebär stora ekonomiska inskränkningar på deras egendom, ifrågasätts om kommunen är intresserad av att köpa in och förvalta fastigheten.

Gällande regleringen av fastigheten Täljö 2:10 så anser ägarna att den är ologisk hård, vilket också innebär stora ekonomiska inskränkningar på fastigheten. Ägarna delar kommunen intresse att bevara delar av fastigheten som den är idag men med q- och k-märkningen ställs stora krav på ägarna vid exempelvis isolering för permanentboende eller möjligheten att ansluta till det kommunala vatten och avloppssystemet. I dag finns ingen toalett i huvudbyggnaden, inte heller någon möjlig placering för detta utan att det krävs en minde ombyggnad.

I samrådhandlingarna är stora delar av fastigheten Täljö 2:10 *prickmark* vilket innebär byggförbud på platsen, ägarna saknar något tydligt syfte för den hårda regleringen. Ägarna önskar kunna avstycka fastigheten och återuppföra vissa byggnader som idag är fallfärdiga, med byggförbudet begränsar denna möjlighet.

Synpunkter om det idag, böljande åkerlandskapet runt kullen, som nämns vara ett *exponerat läge mot Roslagsbanan och Svinningevägen* anser ägarna till Täljö 2:10 går helt förlorad om planen genomförs. Dels genom den höga byggnadshöjden som tillåts på skolan och dels genom bullerplanket längs med järnvägen, samt att det funnits idéer om att exploatera på södra sidan av järnvägen. Ägarna menar att den vackra vy som beskrivs i bland annat Nyren's PM och planbeskrivningen är något som ett fåtal invånare kommer uppleva.

En annan synpunkt är kompensation gällande tomtmarken som omöjliggör framtida bebyggelse med byggförbud. Ägarna ifrågasätter varför deras tomt blir ca 4000 kvm samt att den benämnda Kulturhistoriska fastigheten Täljö 2:10 inringas av olika tekniska lösningar som infrastruktur och hög bebyggelse.

Synpunkter har inkommit om att fastigheten känns inklämd mellan skol – och förskolebebyggelsen. De anser att byggnaderna är placerade för nära tomtgränsen och ifrågasätter detta. Planen för Fredsberg medger att parkering och tillfartsvägar ska ske på den befintliga tomten. Ägarna anser att en nordlig tillfartsväg bör anordnas och att parkeringen bör ses över.

#### *Kommentar*

*Planförslaget föreslås ändras så att bebyggelsen inom fastigheten regleras med varsamhetsbestämmelser och att ytterligare möjlighet ges till avstyckning och tillbyggnader. Dessutom föreslås förskolan öster om fastigheten flyttas och skolbyggnadernas maxhöjd i det västra skolområdet minskas närmast fastigheten.*

*Tillfarten till fastigheten bedömer kommunen kunna behållas i ursprungligt läge. En förutsättning för styckning är att tillfart ska ske på egen fastighet. En nordlig infart skulle innebära väsentligt ökad kostnad då tillfarten skulle blir väldigt lång på annans mark.*

#### **18. Fredsbergsskolan**

Synpunkter från ägaren av Fredsbergsskolan har inlämnats gällande trafiksäkerheten för skolbarnen under utbyggnad av Fredsberg och utbyggnad av Svinningevägen som många skolbarn passerar dagligen. Ägaren efterfrågar om kommunen tillsammans med entreprenören säkerställer god trafiksäkerhet för byggtrafik och *vanlig trafik* såväl under byggnationstiden som efter exploateringen i området.

Förslag på åtgärder har lämnats angående trafiksäkerheten, en gångbro och en sänkning av hastigheten runt skolan och infarten till Hagbyhöjden och Gottsunda. En annan åtgärd som bör belysas i det fortsatta arbetet är att det också blir trafiksäkert och tryggt för skolbarnen i Hagbyhöjden,

Svinninge, Täljö och Gottsunda, exempelvis genom att ge skolbarnen som bor i Täljö SL-kort så att de kan åka till skolan med Roslagsbanan.

*Kommentar*

*Förslaget medger utrymme för gång- och cykeltrafik samt avlämning och upphämtning inom skolområdet och mellan angränsande områden. Övriga trafiksäkerhetsåtgärder vid Fredsbergsskolan i Företagsallén bedöms inte beröra denna detaljplan.*

**19. Täljö 2:24**

Ägaren till Täljö 2:24 har synpunkter på att en miljökonsekvensbeskrivning bör göras eftersom nyexploateringen i området kommer medföra ett ökat bil användande. En utredning av hur planen påverkas enligt Agenda 21 bör också redovisas i det fortsatta arbetet. Ägaren till Täljö 2:24 anser att kommunen ej bör anlägga all jordbruksmark som planen idag medför utan att planen bara bör bebygga delar av skogsområdet och ej tillåta bebyggelse på jordbrukslandskapet. En annan synpunkt är att den planerade skolan kommer att medföra förändringar i området och det finns ett önskemål om att flytta skolan till andra sidan järnvägen.

*Kommentar*

*Efter att en behovsbedömning gjorts, bedömer kommunen att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Således finns inte behov av en miljökonsekvensbeskrivning.*

Daniel Nygårds  
Planingenjör

## **Detaljplan för Fredsborg, Österåkers kommun, Stockholms län.**

---

Förslag till detaljplan för Fredsborg har varit utställd för granskning under tiden 21 februari – 21 mars 2013. Handlingarna har visats i Alceahuset och på biblioteket i Åkersberga centrum, samt varit tillgänglig på kommunens hemsida.

Under granskningstiden har 17 yttranden inkommit, varav 16 inom sakägarkretsen. De inkomna synpunkterna över detaljplanen har sammanfattats och kommenteras i detta utlåtande.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

### **Remissinstanser**

1. Kommunala handikapprådet
2. Lantmäteriet
3. Länsstyrelsen i Stockholms län
4. Norrvatten
5. Roslagsvatten AB
6. Storstockholms brandförsvär
7. Trafikförvaltningen
8. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

### **Sakägare enligt fastighetsägareförteckningen**

9. Hults båtsmanstorp 1:2 och Täljö 2:51
10. Husby 1:8
11. Husby 2:11
12. Husby 2:12
13. Husby 2:44
14. Husby 5:17
15. Täljö 2:10
16. Täljö 2:61

### **Ej sakägare**

17. Hagby 11:1

### **Sammanfattning av revideringar av granskningsförslaget**

- Gränserna justeras för två parhusområden till förmån för ett breddat gångstråk från 5 meter till 6 meter.
- Området för lokalgata närmast cirkulationsplats breddas med 1 till 2 m västerut. Här flyttas även transformatorstationen ett par meter norrut.
- Komplettering av dagvattendike genom kvartersmark för skola/förskola.
- Kompletterande planbestämmelse om byggrätt för bevarande av kulturhistorisk byggnad.
- Justering av prickmark på fastigheten Täljö 2:10 sydvästra del.
- Precisering av planbestämmelsen med att omfatta endast trafikbuller.
- Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med konsekvenser för fastighetsägare av planens genomförande.
- I övrigt endast redaktionella ändringar.

## Yttranden

### 1. Kommunala handikapprådet

Kommunala handikapprådet kan konstatera att tillgänglighetsaspekter har beaktats. Vad gäller personer med funktionsnedsättningar, både rullstolsburna och synnedsatta, är det angeläget att kunna få god överblick över gatan när man ska ut på eller över gatan. Därför är det angeläget att boende- och gästparkering på gatan minimeras så mycket som möjligt. Kommunala handikapprådet skulle helst se att parkeringar begränsades till särskilda ytor och inte belägna utmed gatan.

#### *Kommentar*

*I området kommer huvuddelen av parkeringarna på kvartersmark.*

### 2. Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriets arbetsuppgifter är att med stöd av detaljplanen, bilda en exploateringsfastighet och därefter avstycka bostadsfastigheter, inrätta gemensamhetsanläggningar för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, parkering och andra gemensamma anläggningar inom kvartersmark samt genomföra fastighetsbildning för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Lantmäteriet påpekar att grundkartan behöver kompletteras med befintlig gemensamhetsanläggning Täljö ga:2. Dessutom ska enligt nya PBL beskrivningen ange de konsekvenser som planens genomförande får för fastighetsägarna och andra berörda, vilket saknas.

#### *Kommentar*

*Grundkartan kompletteras med gemensamhetsanläggningen Täljö ga:2. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med konsekvenser som planens genomförande får för sakägare.*

### 3. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen lämnar inget yttrande över granskningsförslaget.

### 4. Norrvatten

I det aktuella planområdet, ligger Norrvattens huvudvattenledning av dimension 600 mm. Norrvattens rättigheter för ledningen anges i erhållen upplåtelse av ledningsrätt, registreringsdatum 1982-07-14.



Ledningsrätten gäller ett område som sträcker sig ca 2.5 m på ömse sidor om ledningens mitt där Norrvatten äger vissa rättigheter. Inom detta område får t. ex fastighetsägaren utan Norrvattens medgivande ej uppföra byggnad, plantera träd eller förändra marknivå. Inom samma område får fastighetsägaren utan ledningshavarens tillstånd inte anlägga vägar, ledningar eller annan åtgärd som kan försvåra ledningsrättens utövande.

För arbeten som berör huvudvattenledningen enligt ovan krävs avtal med Norrvatten om utförandet samt ett godkännande av bygghandlingar och ritningar. När projektering påbörjas av kommande anläggningar, vägar och byggnader mm inom eller intill ledningsrättsområdet, skall handläggare på Norrvatten kontaktas.

Att placera byggnader i närheten av Norrvattens huvudledningar innebär en risk. Vid ett ledningsbrott kan stora vattenmängder komma att strömma ut med avsevärd kraft. Detta beroende på ledningarnas stora dimension, det höga vattentrycket och det faktum att det tar tid att stänga av en skadad ledning. Av säkerhetsskäl bör därför inga byggnader anläggas inom 10 meter från huvudvattenledning, utan att behovet av skadeförebyggande åtgärder utreds.

Generellt gäller att huvudvattenledningar ej får utsättas för vibrationer eller belastningar av arbetsmaskiner och transportfordon utan att förstärkningsåtgärder vidtas för ledningen.

#### *Kommentar*

*En stor del av norrvattens vattenledning ligger på allmän plats, dvs natur eller lokalgata. På kvartersmark anges ett område tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar som är dubbelt så bred som Norrvattens ledningsrätt.*

*Skola och förskola kan placeras inom 10 meter från Norrvattens ledning, i övrigt är bebyggelsen relativt begränsad inom detta avstånd.*

#### **5. Roslagsvatten AB**

Roslagsvatten AB påpekar att grönområdet mellan parhus skall vara minst 6 meter brett då allmänna va-ledningar skall förläggas där. Vidare upplyser Roslagsvatten att om allmänna va-ledningar skall byggas mellan radhusområdena i gågata skall detta utrymme utökas till 6 meter brett.

Det saknas också ett u-område för dagvattenledning under skoltomten för att ta hand om överskottsvatten från grönområdet norr om skolområdet. Förmodligen måste dagvattenledningen ligga ca 10 meter från befintlig huvudvattenledning om de skall ligga parallellt. Då verksamhetsområde för dagvatten skall införas i detaljplaneområdet skall dagvattenmagasin och

allmänna dagvattenledningar dimensioneras enligt Svenskt vatten P90 samt Roslagsvattens standardbeskrivning.

I plan- och genomförandebeskrivningen under teknisk försörjning står det att vattenledning skall förbindas med Hagbyhöjden. Detta kommer att öka leveranssäkerheten till området med en rundmatning. Nuvarande va-bilaga har ej redovisat detta. Vidare under teknisk försörjning står det felaktigt att pumpstation skall pumpa avloppet till Hagbyhöjden.

Hus som förläggs mot brant terräng bör förses med överdike samt hög sockel så att översvämningar undviks vid extrema regn. Beakta även att sopbilen inte får köra på gång och cykelvägar eller stickvägar utan ordentlig vändmöjlighet.

#### *Kommentar*

*Gångstråk mellan två parhusområden utökas en meter till 6 meters bredd. Kvartermark för skola och förskola kompletteras med ett dagvattendike längs allmän gång- och cykelväg (x-område). Felaktig skrivning gällande pumpstation rättas till. Plan- och genomförandebeskrivningens avsnitt om teknisk försörjning justeras.*

## **6. Storstockholms brandförsvaret**

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) har inte identifierat några särskilda risker med planförslaget. Väg 276 är av länsstyrelsen rekommenderad som transportled för farligt gods. Den är belägen cirka 1 km från planområdet. SSBF bedömer inte att denna riskkälla har sådan påverkan på planområdet att den behöver utredas.

Brandvattenförsörjning, framkomlighet och tillgänglighet för SSBF vid händelse av räddningsinsats bör beaktas i det fortsatta planarbetet och i det kommande projekterings- och genomförandeskedet.

## **7. Trafikförvaltningen inom Stockholms läns landsting**

Trafikförvaltningens synpunkter i samrådet gällande de bristande förutsättningarna för kollektivtrafikens attraktivitet i förhållande till bilen kvarstår med befintligt planförslag.

Trafikförvaltningen ser positivt på att en planbestämmelse införts gällande bullerriktvärden för skolgården. Dock bör skrivningen ändras så att det framgår att det gäller trafikbuller. Följande skrivning föreslås för störningsskydd: Trafikbuller på skolgård och uteplatser ska inte överstiga 55 dB(A) ekvivalent.

I planbeskrivningen anges att SL kommer göra åtgärder för att minska buller för den befintliga bebyggelsen på fastigheten Täljö 2:10 redan i samband med dubbelspårsutbyggnaden. Detta stämmer inte, Trafikförvaltningen (SL) kommer inte vidta några bullerskydds åtgärder för fastigheten 2:10 i dubbelspårsutbyggnaden eftersom riktvärdena innehålls utan åtgärder.

#### *Kommentar*

*Planbestämmelsen preciseras med trafikbuller. Avseende åtgärder för att minska buller för den befintliga bebyggelsen överensstämmer skrivningen med detaljplanen för Täljö vägskäl som i sin tur hänvisar till en bullerutredning som gjorts i samband med framtagandet av miljökonsekvensbeskrivningen för Roslagsbanan (2011-01-03).*

### **8. Österåkers hembygds- och fornminnesförening**

I förslaget till detaljplan sägs att det skall väga samman två huvudsakliga intressen; dels en attraktiv bostadsmiljö, dels säkerställa att värdefulla natur- och kulturmiljöer bevaras. Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF) anser att planförslaget på det hela taget lyckas väl i denna sammanvägning. Den föreslagna exploateringen och markanvändningen är förhållandevis varsam och ger ett betydligt mer positivt intryck än som är fallet för Hagbyhöjden.

Området är kulturhistoriskt intressant med sina åkerlappar och flera ursprungliga och väl bevarade byggnader. Området Falkes med flera äldre byggnader och dess omgivningar lyfts fram i kommunens kulturmiljöprogram, beskrivet i boken I Roslagen. Österåkers hembygds- och fornminnesförening delar uppfattningen att Falkes, Täljö Handel, Hults båtsmanstorp och Husby backe är miljöer som det är angeläget att långsiktigt bevara och förvalta. Handelsboden, Täljö handel, som ligger omedelbart söder om Falkes och som var i drift mellan åren 1905 - 1965, bör bevaras. Den omnämns som kulturhistoriskt värdefull i Läns museets inventering 2005:11. Det är av stor vikt att området Falkes inte kläms in av den intilliggande skolan. Det nuvarande förslagets placering av skolbyggnaden hotar att allvarligt störa upplevelsen av Falkesområdets miljö och historiska sammanhang. Dessa byggnader och byggnaderna på de närliggande gatorna måste även ges en utformning som harmonierar väl med husen på Falkes (färgsättning, takvinklar mm).

Vidare bör det mer uppmärksammas att skalden Lars Forssell har en anknytning till Fredsborg. Kanske ett namn: "Lars Forssells plats" eller liknande.

Planförslaget uttrycker goda intentioner när det gäller att bevara värdefull natur. Det är således eftersträvansvärt att bevara olika naturliga växtmiljöer och skogstyper när ingrepp görs i naturskogen. Österåkers hembygds- och

fornminnesförening gillar ambitionen att slå vakt om ekar och övriga lövskogspartier samt som det framfördes i planprogrammet att plantera lindar i den föreslagna centralparken.

ÖHF ser också positivt på det förutsatta sättet att ta hand om dagvattnet. Dammar kommer att bli ett nytt, och trevligt, inslag i naturen.

Längst ned i sydvästra hörnet av planområdet placeras en skola. Vi har inga invändningar mot en skola i området, men anser att det föreslagna läget är olämpligt. Dels kommer skolan att skymma utblicken/ siktlinjen mot Falkes för en betraktare som nalkas området västerifrån, vilket försämrar upplevelsen av kulturmiljön. Dels kommer skolgården att ha "norrläge". Det vore bättre att låta skolan och fotbollsplanen byta plats och vända skolan så att den "får söderläge". Vi ser inte byggnadernas läge som bullerskydd som ett väsentligt intresse.

Enligt vår uppfattning skall Falkes och handelsboden ses som en helhet. Vi anser att det då är olämpligt att dra en genomfart till den tänkta stavalänken rakt igenom denna känsliga miljö. Vägen bör i stället, som nu, vara lokalgata. Genomfarten till Stavalänken skulle i stället kunna dras söder om järnvägen och ansluta till Stavalänken, eller till en väg mot Rydbo, vilket vi tidigare föreslagit, via en tunnel mynnande väster om Glimshaga. Även om en passage skapas för trafik under järnvägen, så anser vi att infartsvägen till Täljö från Svinningevägen bör behållas. Detta minskar trafikströmmen utanför skolan och skapar naturliga trafikstråk för gång och cykel längs Långhundraleden och för framtida trafikrörelser Täljö - Åkersberga söder om järnvägen.

#### *Kommentar*

*En del av Österåkers hembygds- och fornminnesförenings synpunkter har tidigare kommenterats i samrådsredogörelse 2.*

*Med skolbyggnadens placering utmed gatan kan bullernivåerna för skolgården uppfylla gällande krav på högst 55 dB(A). En annan betydande aspekt med placering av skolbyggnaden är att Norrvatten har sin huvudvattenledning tvärs över fastigheten. Detaljplanen medger att skolgården kan utformas med läge för både sol och skugga. Planförslaget har beaktat Fredsborgs kulturhistoriska värde. Höjd och utbredning på skolbyggnaderna har anpassats efter detta.*

*Föreningens synpunkter om handelsboden regleras i detaljplanen för Täljö vägskäl. Däremot ges i detaljplanen för Fredsborg möjlighet för en flytt av handelsboden till en gemensamhetsanläggning strax öster om Falkes. Synpunkten om att Fredsborg ska ha en anknytning till Forsell regleras inte i detaljplanen utan får beaktas vid namnsättningen.*

## 9. Hults båtsmanstorp 1:2 och Täljö 2:51

Fastighetsägarna menar att i stället för rad- och parhus bör vara friliggande hus i hela området eller åtminstone en övergång med friliggande hus mellan den äldre bebyggelsen och parhusbebyggelse, på samma sätt som det finns en övergång längs Björkängsvägen och i norra delen av planområdet Hults båtsmanstorp m.fl. En sådan övergång skulle skapas genom att de nya fastigheter som bildar en vinkel runt Husby 2:12 planeras för bebyggelse av friliggande hus, ej som nu får bebyggelse av parhus.

Den planerade lokalgatan från cirkulationsplatsen bör flyttas längre ifrån fastigheterna Husby 2:11 och Husby 2:12. En sådan justering gör att flera bullerskyddande träd kan bevaras. Träden skyddar även visuellt från bilarnas ljuskäglor etc. Fastighetsägarna förväntar att bullerdämpande åtgärder av sådant slag som passar in i miljön vidtas.

Placeringen av en gemensamhetsanläggning, eventuell parkering eller returstation med transformatorstation anser fastighetsägarna vara olyckligt placerad i naturområdet. Det är bättre med så mycket orörd naturmark där som möjligt, för att reservera obebyggda ytor kring den befintliga äldre bebyggelsen.

Fastighetsägarna har tidigare framhållit, liksom grannfastigheterna, att det skulle betyda mycket om hela rondellen kunde skjutas något åt sydväst. En sådan justering skulle inkräkta mindre på fastigheterna, Hults båtsmanstorp 1:2, Husby 2:11 och Husby 2:12 vad gäller trafiknärlighet och buller. Det kunde också medföra att infartsvägarna till rondellen inte behövde vara fullt så vridna medurs utan kunde vara rakare (överskådligare, trafiksäkrare). Dessutom skulle gång- och cykelvägen som omsluter rondellens norra sida inte behövde göra en sådan krok utan vara rakare, varvid Täljö 2:51 inte alls eller bara till en mindre del skulle behöva exproprieras.

Västra hälften av den redan tunna strimman kommer att exproprieras för vägändamål. Eftersom vi bara har olägenhet av en tunn återstående strimma vill vi att antingen hela västra delen (strimman) av Hults båtsmanstorp 1:2 inlöses eller att det kan regleras så att den resterande strimman mot ersättning läggs till Husby 2:11 och Husby 2:12.

### *Kommentar*

*Kommunen avser att detaljplanlägga för en blandad bebyggelse. Lokalgatans sträckning närmast cirkulationsplatsen avses ligga kvar. Däremot utökas lokalgatan utbredning 1-2 meter västerut vilket möjliggör vid en detaljerad projektering att lokalgatan kan förläggas i ett västligare läge. Kommunen är medveten om att gemensamhetsanläggningen mittemot Husby 2:12 har en gestaltningsmässig betydelse, bl.a. för att den är placerad vid områdets entré. Kommunen avser att lösa in den del av fastigheten som ska bli allmän plats med kommunen som huvudman.*

## 10. Husby 1:8

Det är glädjande att detaljplanen tar hänsyn till områdets betydelse för rekreation och friluftsliv såtillvida att större sammanhängande stycken av skogsmark tas tillvara som naturmark. Det gäller inte minst hållmarkspartierna, som även hyser biologiska värden i form av gamla träd. Vidare är det glädjande att planen beaktar möjligheterna att även fortsättningsvis ta sig till fots mellan Hagbyhöjden och Gottsunda, via den stig som det planeras för.

Fastighetsägaren vill å det bestämdaste invända mot förslaget att inrätta den lokalgata som förbinder Hagbyhöjden med Fredsborg. Planerad bebyggelse motiverar inte en infart från detta håll utan huvudinfarten är fullt tillräcklig även för de perifera delarna av Fredsborg. Hagbyhöjden skulle definitivt påverkas negativt av ett ökat trafikflöde, vilket är speciellt olyckligt då det finns många barn i området. Fastighetsägaren föreslår istället att nämnd gata görs om till en gång- och cykelväg. Då skapas en hårdgjord förbindelse mellan områdena, men utan en extra belastning av motorfordon.

### *Kommentar*

*För Husbyvägen redovisades i gällande detaljplan en fortsatt förlängning västerut med vidare bebyggelse. Se detaljplan för Åkers-husby etapp 2, laga kraft 1995-01-10. För denna förbindelseväg mellan Fredsborg och Husbyvägen har gestaltungsprogrammet reviderats inför granskningen med smalare körfält för fordonstrafiken. Det begränsar framkomligheten något. Notera att detaljplanen inte styr ytterligare hastighetsbegränsande åtgärder.*

## 11. Husby 2:11

Fastighetsägaren till Husby 2:11 begär att den planerade infartsvägen framför sin fastighet och grannfastigheten Husby 2:12 flyttas längre in på åkern, alltså längre bort från dessa fastigheter. Detta för att minska den störning trafikströmmarna in och ut från bostadsområdet innebär. Fastigheten Husby 2:11 kommer att bli kraftigt drabbad av den kommande ökningen av trafiken på Svinningevägen och på lokalgatan in mot Björkängsvägen och Gottsunda. Att dessutom få en trafikerad infart till Fredsborg just framför huset känns oerhört påträngande, störande och helt onödigt eftersom inget hindrar att vägen flyttas längre bort från våra fastigheter.

Infartsvägens nuvarande placering i förslaget grundar sig på en tidigare plan om uppförande av ett daghem på åkern. Detta skrinlades dock och hela markområdet kommer nu istället att bli naturmark. Anledning till att lägga vägen så nära fastigheterna Husby 2:11 och 2:12 finns således inte längre. En flytt av infartsvägen innebär också att befintliga träd vid infarten från Svinningevägen och längs vägen kan behållas. Träden utgör en viktig

del av landskapet och har dessutom funktion som skydd mot buller och starkt solljus.

Vidare föreslår fastighetsägaren att cykel- och gångvägen placeras på andra sidan (söder om) den stora eken mitt på åkern. En tät bullerskyddande häck planteras längs hela den vägkant som vetter mot Husby 2:11 och Husby 2:12. Gatubelysningen längs vägen är viktig för hur infarten upplevs. Därför bör belysningen bli i form av dekorativa, ganska låga lyktor, ca 4 meter höga.

En gemensamhetsanläggning föreslås på södra sidan en bit in längs vägen. Tanken är att den eventuellt ska användas till gästparkeringar eller dylikt. Fastighetsägaren ifrågasätter behovet och nödvändigheten av detta. Enligt förslaget ska gästparkeringar uppföras inne i området. Boenden intill gemensamhetsanläggningen ser också faran av att en återvinningsstation placeras på anläggningen, vilket skulle förstöra intrycket av hela infarten samt medföra olägenheter i form av skräp, fåglar, råttor, rävar etc. Bäst vore således att hela området på södra sidan av vägen blir naturmark.

Den första nybyggnationen längs vägen i denna del av området föreslås bli parhus. I övergången mellan den idag befintliga byggnationen i området Hults båtsmanstorp och det kommande nya området skulle friliggande villor passa bättre. Enligt planen ska villor uppföras i övergången mellan befintlig byggnation och nybyggnation vid Björkängsvägen. Således borde samma tanke råda även här.

Behov finns av uppställningsplats för bilar och cyklar för de boende i hela området som samåker eller använder kommunala transportmedel. En sådan uppställningsplats bör ligga nära Täljö vägskäl. Förslagsvis används Täljö 2:12 för detta ändamål.

#### *Kommentar*

*Se kommentar till Hults båtsmanstorp 1:2 och Täljö 2:51.*

## **12. Husby 2:12**

Fastighetsägare till Husby 2:12 vill att den planerade lokalgatan framför fastigheterna Husby 2:12 och Husby 2:11 flyttas ut en bit och att cykelbanan placeras på södra sidan om den stora eken.

Området som planerats som gemensamhetsanläggning framför Husby 2:12 och Husby 2:11 inte blir P-plats och inte återvinningsstation utan bör ingå i det intilliggande planerade naturområdet. För de boende i området som åker kommunalt förläggs bil- och cykelparkering i nära anslutning till Täljö vägskäl, förslagsvis på Täljö 2:12.

Framför Husby 2:11 och Husby 2:12 blir befintliga träd kvar i och i anslutning till det planerade naturområdet. En skyddande häck planteras längs med den planerade lokalgatan.

Friliggande hus skulle harmoniera bättre i övergången mellan Fredsborg och Hults Båtsmanstorp än som i planförslaget parhus.

*Kommentar*

*Se kommentar till Hults båtsmanstorp 1:2 och Täljö 2:51.*

### **13. Husby 2:44**

Fastighetsägaren till Husby 2:44 oroar sig över förbindelsevägen mellan Fredsborg och Hagbyhöjden. Den "lokalgata" som kommer att finnas mellan dessa områden kan komma att bli en genomfartsled.

Det ska byggas 160 stycken nya bostäder och vi kan anta att merparten av dessa har två bilar, det blir ca 300 bilar. Om 75 personer av dessa bilar kör "lokalslingan" varje dag, till exempel för att lämna och hämta barn, blir det 150 fler körningar framför våra hus. Om vi räknar ännu lägre med 40 personer som kör där varje dag. Då blir det 80 körningar fler än vad det är nu. Då ska vi inte glömma att det kommer att bli fler budbilar, postbilar och sopbilar som kommer att trafikera denna gata. Det är redan ett problem idag med bilförare som kör för fort.

Hagbyhöjden är ett område med många små barn som är ute och leker i nära anslutning till våra vägar och vårt område har få gemensamma gräsytor. Den gräsytan som finns ligger i nära anslutning till den lokalgata man har tänkt sig mellan områdena. Vi bor längs med denna gata och ser hur fort människor kör och förundras över att det ännu inte skett någon olycka med barn inblandade.

Vid samrådet fick fastighetsägaren intrycket av att man lyssnade och tog till vara vad boende i Hagbyhöjden tyckte. Fastighetsägaren ser inget av den diskussionen i granskningsförslaget. Då pratade kommunen om att kunna smala av denna lokalgata så bara en bil kunde komma igenom i taget för att försvåra genomfarten. För tanken är väl att man ska köra den stora vägen ut via Svinningevägen? Fastighetsägaren tyckte det var ett bra förslag med en avsmalnad passage mellan områdena och hoppas att kommunen ser över detaljplanen ytterligare en gång.

*Kommentar*

*Se kommentar till Husby 1:8*



#### 14. Husby 5:17

Ägaren till fastigheten Husby 5:17 har lämnat synpunkter om antal och avstånd till ny bebyggelse inom Fredsborg. Ett av skälen till att de köpt denna fastighet till ett högre pris än andra fastigheter i området var just dess närhet och utsikt över skogen och avsaknaden av bebyggelse i sydvästlig riktning. Kommunens detaljplan innebär att deras närområde mot skog- och naturmark förvandlas till hus och gator.

Fastighetsägaren menar att detaljplanen inte medför ett trivsamt område med hänsyn tagen till den unika naturen och den befintliga bebyggelsen. Istället verkar syftet vara att ta bort alla skogsbeklädda ytor och få in så många hus som möjligt. För fastighetsägaren innebär detta 15 nya tomter inom en radie på 100 meter, varav den närmaste endast 27 meter från fastighetsägarens hus. Fastighetsägaren undrar vad kommunens skäl är att skapa bostadsförhållanden med så tydligt negativa effekter för boende i området och om byggbolagen helt bestämmer exploateringen av kommunens mark.

Ägaren anser att föreliggande förslag skiljer sig kraftigt från tidigare redovisade skisser för området, till exempel program för Fredsborg. Kommunen bör återgå till programförslagets skisser över området, då dessa medförde större avstånd mellan fastigheterna och att större andel orörd naturmark bevaras. Om utbyggnaden verkställs enligt nuvarande utformning av detaljplan som strider mot fastighetsägarnas vilja, kommer då kommunen att kompensera omkringboende vars liv och boendevillkor påverkas negativt?

#### *Kommentar*

*Fastighetsägaren har lämnat ett liknande yttrande som under samrådet.*

*Planläggning och exploatering av Fredsborg, som en fortsättning av Hagbyhöjden, har länge funnits med i kommunens översiktliga planering. Kommunen bedömer att avståndet mellan den planerade och befintliga bebyggelsen är rimligt. Fastigheten 5:17 är belägen väsentligt högre än planerade fastigheter och åtskiljs från dessa också av ett naturområde.*

#### 15. Täljö 2:10

Fastighetsägarna till Täljö 2:10 konstaterar att planarbetet helt koncentrerats till att skapa tyst och naturnära boende för de nya fastigheterna, medan de som redan bor i området får stora olägenheter. Här avses buller, trafik, stora skymmande byggnader som gör att vi blir helt avskurna från naturen, dvs en totalt förändrad kringmiljö. Dessutom hotar fortfarande en mängd restriktioner i planen det ekonomiska värdet för fastigheten Täljö 2:10.

Flera pågående planer påverkar helhetsbilden för fastigheten Täljö 2:10. Detaljplanerna för Fredsborg, Täljö vägskäl och Hults båtsmanstorp samt dubbelspårsutbyggnad, framtida Stavalänk och i fördjupade översiktsplanen redovisat område söder om Järnvägsbacken. Fastighetsägarna tvingats bedöma direkta och framtida konsekvenser som är omöjliga att överblicka, liksom av möjligt och lämpligt framtida utnyttjande av fastigheten. Därför är det av största vikt att kommunen medger en hög grad av flexibilitet för framtida markutnyttjande av fastigheten.

Fastighetsägaren konstaterar att planprocessen pågått under 5 år, men inte förrän till granskningen har stora områden runt Täljö 2:10 redovisats mer i detalj. Kommunen har heller inte till denna granskning inbjudit berörda till ett möte. Dessutom finns två versioner av granskningshandlingar på kommunens webbplats, en med samrådsredogörelse och en utan.

Fastighetsägarna till Täljö 2:10 motsätter sig till den prickmarkering på fastigheten som envist har följt med genom hela ärendet. Planen måste medge att man kan anlägga carport eller garage på den enda plana ytan på tomten, i sydvästra hörnet av fastigheten intill lastplats och skola. En parkeringsyta kan skapas på prickmark men även möjlighet att kunna bygga carport är angeläget.

Idag är hela södra delen, ca 1/3 av hela tomten, prickmarkerad. I planen för Hults båtsmanstorp m.fl. har man lagt prickmarkering på tomterna som gränisar mot Svinningevägen. I den planen tar man också bort utfarter mot Svinningevägen, för Täljö 2:10 behålls den enda utfarten över just prickmark. I Samrådshandling för Hults båtsmanstorp m.fl. skrivs "detaljplanen för Hults båtsmanstorp möjliggör bebyggelse på den norra delen av fastigheterna, då kommunen anser att det är viktigt att det inte placeras några hus framför de befintliga husen ner mot Svinningevägen." I detaljplanen för Fredsborg anges inga argument, men kanske menar kommunen samma sak här.

Med detta argument lägger kommunen prickmark och nöjer sig inte med plusmark som medger anläggning av garage eller uthus. Fastighetsägarna vill här hänvisa till PBL: "Eftersom planer bör vara flexibla och användbara över en längre tid bör prickmark endast användas där det är nödvändigt". Samtidigt är det kommunen som bygger för sikten genom en 8 meter hög och upp till 70 meter lång skolbyggnad strax intill Täljö 2:10, den "Kulturtomt" som kommunen är så angelägen att exponera.

Täljö 2:10 är en mycket kuperad tomt till skillnad från nästan samtliga tomter inom Hults båtsmanstorp m.fl. Behovet av en parkeringsyta på tomtens enda plana del väster om infarten är synnerligen stort, särskilt vintertid. Det ger en säkrare utfart då uppfartsvägen kommer att bli brantare än i dag vid breddning av Järnvägsbacken. Denna plana del kommer att gränsa mot en illustrerad lastplats till skolan, ej närmare beskriven i planen. Därtill kommer en del av fastigheten att tas för breddning av

Järnvägsbacken. Man bemödar sig i planen om säkra trafiklösningar nära skolan, då bör vår infart ingå som en integrerad del.

Täljö 2:10 påverkas negativt på flera sätt. Vägar och järnväg blir breddade, trafikintensivare och mer bullerstörande. Här tillkommer buller från skolans fläktar, transformatorstation, och lossning lastning av sophus. Då ter det sig närmast obegripligt att vi inte ens skulle kunna få bygga carport på tomtens sydvästra hörn. En låg carport påverkar inte insynen mot kulturhuset som ju är högt beläget, särskilt inte i jämförelse med den intilliggande skolan.

Skulle kommunen vidhålla en prickmarkering och kulturmärkning måste kommunen svara för en ekonomisk kompensation till följd av förlorade möjligheter till markutnyttjande. Det är inte rimligt att byggnaderna och den tomt kommunen anser vara ett landmärke och en representativ del för hela området nu ska drabbas av restriktioner och ensamt bära alla dessa kostnader. Det är anmärkningsvärt att man inte praktiskt får nyttja den egna tomten, utan den skall trots alla förändringar runt omkring vara något slags "ansikte utåt" för alla att beskåda. En dyr titt som inte ägaren skall betala för.

Kommunen har i tidigare informella kontakter antytt att de betraktar restriktionerna för fastigheten som något man får tåla för att kommunen ska acceptera avstyckningar. Kommunen har senare presenterat ett planförslag med avstyckningar inklusive ny väg för Hults båtmanstorp m.fl. utan utformnings- och varsamhetskrav "som motprestation".

För kulturhuset anges standardbeteckningen "största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 kvm+ 35 kvm för uthus". Ägarna har tolkat detta som en möjlig utbyggnad av stora huset upp till 120 kvm vid en ombyggnad till permanentboende plus uppförande av uthus/garage om 35 kvm.

Fastighetsägarna har förstått att tornhuset anses utgöra ett uthus och därmed kan inte något uthus/garage byggas på den tomten. Det betyder i klartext att det enda idag befintliga huset i hela planområdet ges sämre förutsättningar än alla tillkommande fastigheter inom hela planområdet. Det kan inte accepteras. Ägarna kräver att en tomt för det stora kulturhuset ges möjlighet att bygga uthus/garage på 35 kvm utöver det befintliga tornhuset.

Därtill måste klaras ut om tornhuset i en framtid kan göras om till gäststuga med åretruntstandard, eller om det då inkräktar på de totalt tillåtna 120 kvm. I så fall är det en orimlig begränsning. I tornhuset finns t ex en öppen spis och det är även fint panelat sedan gammalt på hela insidan från golv till tak. Det måste kunna göras till åretruntgäststuga, eller eventuellt som ett boende för ungdom i ägarfamiljen. Det kan knappast ses som ett uthus.

Om den totala byggnadsarean inkluderar både huvudbyggnaden och tornhuset måste total byggnadsarea ökas till åtminstone 150 kvm för att medge en nödvändig utbyggnad för att uppnå rimlig permanentstandard.

Vidhåller kommunen att Kulturhusen skall k-märkas måste man också erbjuda möjligheter, inte bara skyldigheter. Stora huset måste kunna byggas ut åt norr som diskuterats till modern standard. Tillhörande tomt blir dessutom den mest utsatta tomten med sämsta läget.

På boverkets webbplats återfinns mängder av domar som visar oklarheter kring tolkningar av begreppet "byggnadsarea". Man bör inte inordna kulturhusen inom den byggnadsareastandard man tillämpar för det nya området. Det är angeläget att de enda redan befintliga husen, därtill k-märkta, får en särskild och mycket tydlig hanterlogi i samarbete med ägarna.

Det är rimligt att planera på ett sätt som tar hänsyn till en fastighets karaktär och förutsättningar, istället för att hindra ett bra nyttjande. De "viktigaste husen" enligt kommunen, som dessutom är helt omoderna, men bebodda sommartid, måste kunna göras moderna, en kostsam åtgärd. Här får inga missförstånd uppstå, för ägarna ska inte behöva vara insatta i fackmässig planterminologi, som inte alltid är entydig!

Då nu Täljö 2:10 genom planens utformning blir totalt oattraktiv som sommarboende ser vi som enda alternativ att kommunen bör främja ett bra permanentboende i framtiden på denna tomt. Fastighetsägarna kan idag inte avgöra var intresse och värde ligger i form av alternativa avstyckningar. Det är därför viktigt att kunna "ta höjd" för olika lösningar.

För att Täljö 2:10 i framtiden ska kunna styckas med en större flexibilitet och god anpassning till terrängen, behövs minsta tomtstorlek minskas till 1000 m<sup>2</sup> för de möjliga avstyckningarna. Det bör också medge en bättre möjlighet för samtliga hus att få en sydvästlig exponering och en friare utsikt (delvis över skoltak). Detaljplanens föreslagna minsta tomtstorlek på 1400 m<sup>2</sup> uppfattas som en ren skrivbordsprodukt, där man helt enkelt delat tillgänglig area i tre lika delar utan hänsyn till eventuellt behov av större eller mindre tomter för lämplig anpassning till den kuperade terrängen. En minskad minsta tomtstorlek är också viktig, då fastighetens framtida storlek ännu inte är bestämd eftersom breddningen av Järnvägsbacken ligger inom planen för Täljö vägskäl.

Fastighetsägarna vill öka möjliga byggnadsarean till 150 kvm. Dessa önskemål knyter an till planen för Hults båtsmanstorp m.fl. där tomtstorlekarna varierar mellan 800 och 2500 kvm och största byggnadsarea är 150 kvm. En minskad tomtstorlek enligt ovan ger en flexibilitet för tomtens nyttjande inklusive eventuella gemensamma ytor utöver uppfart.

Därtill är det rimligt att hela gränsen mot Järnvägsbacken ligger inom antingen samma tomt (Kulturtomten) eller delvis som en gemensam yta. Detta för att möjliggöra ett enhetligt intryck mot vägen. Med eventuellt två ägare av dessa synliga och utsatta tomtdelar, finns risk att de sköts på olika sätt. Jämför med skrivning i planen: "För att säkerställa en samordnad och karaktärsfull utformning färdigställs och planteras förgårdsmarken i samband med inflyttning."

Det är svårtolkat vad kommunen de facto kommer att tillåta i form av byggande (placering) och tomtdragningar på fastigheten Täljö 2:10. I plan- och genomförandebeskrivningen under kulturmiljö och fornlämningar står det beskrivet "Dessa byggnader ges en utformnings- och varsamhetsbestämmelse". Vidare under Bebyggelseområden står följande "Ny bebyggelse anpassas till de befintliga husen inom fastigheten". Men på illustrationskartan redovisas nya hus ovanpå befintliga som exempel. Fastighetsägarnas uppfattning är att det endast är k-märkta hus som ska åsättas utformnings- och varsamhetsbestämmelse (k<sub>1</sub>). Övriga byggnader som t ex stall, magasin mm kan komma att rivas vid avstyckning och nybyggnation.

Det kan konstateras att skolområdet omgärdar hela västra och halva norra gränsen för Täljö 2:10. Man må innerligt hoppas att de skogsområden inom skoltomten, som idag finns, blir kvar enligt intentionerna. Hur avser kommunen säkra detta för framtiden?

Först från och med granskningen visas mer exakt var skolbyggnader får läggas och hur stora de kan bli och att "placeringen utmed gatorna" inte hindrar långt indragna byggnader. Ägarna har tidigare haft synpunkter på och diskussioner med kommunen angående höjd och läge på skolan. Nu sänks tillåten takhöjd till 8 meter, inte till 6 meter som antydde vid ett uppföljningsmöte. Samtidigt medges en 70 m lång byggnad alldeles intill gränsen mot fastigheten Täljö 2:10.

Det finns en invändning mot eventuella bullerproblem som kan uppstå från skolans fläktar. På många skolbyggnader döljer man takfläktar genom skorstensliknande påbyggnader (se gestaltungsprogrammet). Det ser kanske fint ut, men det tar inte bort ljudet.

När det gäller möjlig utbredning av skolbyggnader kan konstateras att det hela ser mycket mindre ut än vad det kan bli. Illustrationen visar skolbyggnader på en yta motsvarande ca 3800 m<sup>2</sup> och plankartan tillåter 5000 m<sup>2</sup>. Slutsatsen blir att skolutbyggnaderna kan ökas med ytterligare 1200 m<sup>2</sup> utöver illustrationen. Den totala byggnadsarean har dessutom ökats med 350 kvm sedan samrådsförslaget.

"Höjd och utbredning har anpassats efter Falkes kulturhistoriska värde!" Det är kommunens svar till hembygdsföreningens synpunkt angående siktlinje mm. Att förskolan i öster är flyttad var ju en absolut nödvändighet med hänsyn till Täljö vägskal, den borde aldrig planerats in i ett mörkt läge nära en farlig anslutning mot den hårt trafikerade Svinningevägen. Nu blev det en tämligen ansenlig flytt av en stor skolbyggnad som sent (till granskningen) påverkar hela skolplanen med byggnader nära Täljö 2:10.

Man kan konstatera att förskolan varit placerad på ett ställe under fem år i planprocessen och sedan flyttas den mellan samråd och granskning. Vad är det egentligen man tar ställning till i de olika stegen i processen? Skolbyggnaden närmast Täljö 2:10 förefaller nu bli betydligt längre utmed

fastighetsgräns är tidigare redovisat, troligen på grund av att man fått ge plats för förskolan i ett väldigt sent skede, vilket ger en dominoeffekt på hela skolområdet och ytterligare instängdhet i väster för kulturtomten. För Täljö 2:10 blir utsikten mot väster ett minne blott. JM:s ca 7 m höga reklamstolpe på åkern indikerar framtidsläge.

Tidigare har sagts att kraftledningen över Täljö 2:10 och omgivande åkrar skulle grävas ner i samband med exploateringen av området. I samrådsredogörelsen står att det inte kommer att ske förrän skolan byggs. Det låter absurt med tanke på alla parallella planer, inklusive Täljö vägskäl. Vad konsekvenserna blir för Täljö 2:10 med VA i en etapp och el i en annan kan man knappt föreställa sig.

En gemensam tillfartsväg tvärs över kulturtomten till de avstyckade tomterna längst upp på kullen har kommunen satt som en förutsättning för avstyckning. I planen har detta visats med ett rakt linjalstreck tvärs genom tomtens centrala del. Då vägen anläggs är det naturligtvis rimligt att både el och VA-ledningar installeras samtidigt. Det finns ingen information om hur detta är tänkt lösas i granskningshandlingen.

Kommunen anger helt kort att någon miljöpåverkan ej kommer att ske. Detta gäller kanske för de nytillkomna byggnaderna, men är högst osäkert för Täljö 2:10, t ex vad gäller buller. I samrådsredogörelsen skriver Länsstyrelsen angående Täljö 2:10 att utöver bullerreducerande åtgärder i samband med utbyggnad av dubbelspår, bör bullersituationen för befintliga bebyggelsen inom fastigheten och åtgärder för detta redovisas i planhandlingarna. Länsstyrelsen anser med andra ord att det är kommunens uppgift att undersöka och lösa bullerfrågan.

För Kulturtomten tvivlar fastighetsägarna på att allt buller sammantaget kommer att ligga inom godkända bullernivåer i ett nära eller längre perspektiv. Att kommunen är medveten om problematiken beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen där SL ska göra bulleråtgärder, samt i gestaltningsprogrammet där skola och förskola placeras mot de välanvända gatorna Järnvägsbacken och Björkängsvägen. Här placeras gårdarna bullerskyddade på insidan av kvarteret, dvs bakom höga skolbyggnader. För Täljö 2:10 får inga byggnader skymma insynen och inte heller behövs någon form av bullerskydd. Kommunen "bedömer" att buller inte kommer att bli ett problem i framtiden. Det finns ingen redovisning av mätningar eller modellering som grundar denna bedömning. Det förefaller vara en mycket lättvindig bedömning för att slippa undan en besvärlig fråga. Samtidigt lämpar kommunen enkelt över problemen på den enskilda fastigheten.

Buller definieras generellt som "icke önskvärt ljud" och även låga monotona ljud är störande även om de ligger inom stipulerade bullernormer. Ägarna kräver att kommunen åtminstone ställer förhöjda krav på dämpning av fläktljud och andra bullerkällor från skolbyggnader, transformatorstation, sophus mm. Buller som alstras under den långa utbyggnadstiden och alla andra projekt nämns inte överhuvudtaget.

Dessutom bör stavalänken anläggas söder om järnvägen, inte som en förlängning av Järnvägsbacken.

Enligt planen kommer en mindre del jämfört med tidigare att tas från Täljö 2:10 för breddning av Järnvägsbacken, enligt muntliga uppgifter ca 150 m<sup>2</sup> i stället för tidigare ca 300 m<sup>2</sup>. Det löses genom att man rundar vägen upp mot rondellen och breddar Järnvägsbacken "över gamla handelsboden". Hur det påverkar infarten till Täljö 2:10 återstår att se. Fastighetsägarnas tidigare invändningar angående eventuell påverkan på infarten kvarstår, till dess ägarna ser nya planlösningen för Täljö vägskal och hur den faktiska påverkan till slut blir.

Av försättsbladet på gestaltningsprogrammet, som man får anta är en tidigare illustration, syns inte omnämnda förändring i Järnvägsbackens dragning över handelsbodens plats.

Fastighetsägarna kan konstatera att antalet hus på JMs mark ökat även i denna planrevidering. Nya anläggningar i form av transformatorstation och sophus har lagts in relativt nära den enda befintliga byggnaden inom planområdet, till förmån för fyra hus som tillkommit på JMs mark. Hade inte JMs önskemål varit så starkt styrande i processen kunde dessa anläggningar gömts i denna solfattiga dalgång och dessutom medgivit en bra tillfartsväg till Täljö 2:10 från norr som komplement till den södra.

Den inbjudande entré till Fredsborgsområdet som kommunen talade om under tidigare informella diskussioner har nu bytts mot att besökande först möts av ett sophus, en parkeringsplats och en transformatorstation.

#### *Kommentar*

*Genom detaljplanen möjliggör kommunen en utveckling av fastigheten Täljö 2:10. Fastigheten kan därefter avstyckas upp till fyra fastigheter, både med utbyggnad av befintlig bebyggelse och med uppförande av ny bebyggelse. Med i detaljplanen angiven gemensamhetsanläggning kan fastighetsägare anordna en tillfart samt parkering på respektive fastighet. Väster om denna gemensamhetsanläggning ändrar kommunen avgränsningen av prickmark, marken får inte bebyggas.*

*Kommunen har inför granskningen ändrat efter fastighetsägarnas önskemål så att detaljplanen numera medger avstyckningar upp till fyra fastigheter. Kommunen avser inte att ändra minsta tomtstorleken och därmed medge ytterligare avstyckningar.*

*För fastigheten tillåts samma byggnadsarea som all annan friliggande bostadsbebyggelse inom detaljplanen, trots det kulturhistoriska värdet. Kommunen har också inför granskningen frångått den kulturhistoriska utredningen och ändrat enligt fastighetsägarnas önskemål från en skyddsbestämmelse till en varsamhetsbestämmelse.*

*En planbestämmelse införs som möjliggör bevarande av tornhuset utöver byggrätt för huvudbyggnad och uthus. Kraftledningen kan flyttas i samband med utbyggnaden av VA. En bullerutredning finns utförd för både järnvägs- och vägtrafik. Trafikbuller finns beskrivet i plan- och genomförande-beskrivningen.*

## **16. Täljö 2:61**

Fastighetsägarna till Täljö 2:61 har med intresse följt byggplanerna för Fredsborg. I de ursprungliga planerna har hela tiden en friliggande villa varit planerad på tomten mittemot. Detta har inte fastighetsägarna haft några invändningar emot.

Däremot blev fastighetsägarna bekymrade över granskningsförslaget med en förskola placerad mittemot deras fastighet. Förskolan får byggas 8 meter hög och med en byggyta på 1100 kvadratmeter. Dessutom är den i den norra delen placerad precis invid vägen/gångbanan.

I stycket "befintlig bebyggelse kring Fredsborg" (gestaltningsprogram Fredsborg) kan läsas att "det är viktigt att den nya bebyggelsen anpassas till de befintliga husen inom fastigheten". Fastighetsägarna är oroliga för hur en sådan jättebyggnad ska uppfylla det kravet. I det tidigare förslaget ligger samtliga skolbyggnader i en hästskoform, med gårdar innanför. På det viset avskärmas kringboende villaägare från störande ljud. I den nya planen framgår inte var dagisgården är placerad. Önskemålet är att ingen del av gården placeras ut mot Björkängsvägen.

Vidare är fastighetsägarna oroliga för trafikflödet på Björkängsvägen. Trafiken till och från skola och förskola är massiv och bilburna stressade föräldrar utgör en säkerhetsrisk. En lång raksträcka i kombination med nedförsbacke ner mot skolområdet bäddar för fortkörning. Vilka åtgärder planeras för att hålla ner hastigheten på Björkängsvägen? Som planen ser ut kommer det mesta av trafiken till skolområdet, från både Hagbyhöjden och Fredsborg, att ledas rakt igenom området och förbi fastigheten Täljö 2:61. Det vore bättre om trafiken till skolområdet leddes in från andra hållet, alltså via Svinningevägen, rondellen och Järnvägsbacken. På så vis skulle färre fastigheter passeras.

Vi undrar också vad det innebär för oss som boende på Björkängsvägen att denna väg blir kommunal.

### *Kommentar*

*För byggnader till förskola och skola avses främst en placering mot lokalgata och med gårdarna placerade innanför. Men med hänsyn till bl. a. en sinsemellan flexibel utbredning av verksamheterna, topografi och angöring/parkering medger planen en något friare placering.*



*Kommunen avser att planlägga med genomgående lokalgator för att sila trafiken i området. Detaljplanen styr inte hastighetsdämpande åtgärder. Se kommentar till Husby 1:8. Björkängsvägen kommer att övertas av kommunen från samfälligheten, som den idag ingår i. Detta sker genom en lantmäteriförrättning. Kommunen kommer därefter sköta vägen.*

### **17.Hagby 11:1**

Ägare till fastigheten Hagby 11:1 flyttade för åtta år sedan från ett område i Sollentuna med anledning av kommande byggplaner. Valet föll på denna fastighet i ett lugnt och lantligt beläget Gottsunda. Fastighetsägaren menar att det nu gör ont och känner sig uppgiven av att se dessa planer på massor av hus.

Österåker har för fastighetsägaren blivit en kommun som skryter mycket om sin "skärgårdsstatus" men som tar varje tillfälle i akt att exploatera alla dessa områden som gör kommunen unik. Det är så uppenbart att man inte alls tar hänsyn till människor som redan bor på platsen och helt verkar bortse från hur hårt denna byggiver kan slå mot dessa boenden.

Daniel Nygårds  
Planingenjör