

DETALJPLAN FÖR
ROSENKÄLLA ÖST, ETAPP 1

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

DEN 4 JUNI 2013 PRELIMINÄR HANDLING
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I ÅKERSBERGA



Fågelperspektiv Rosenkälla, illustration SWECO Architects

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för ROSENKÄLLA ÖST, ETAPP 1 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

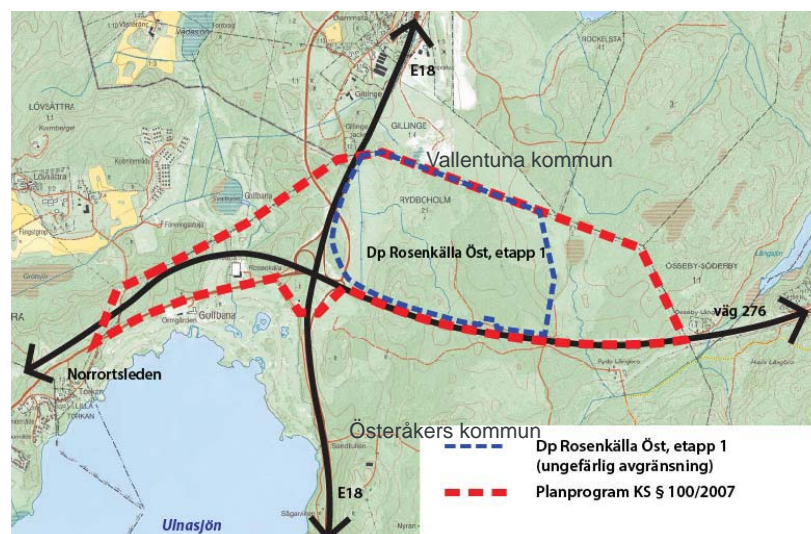
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljpaneläggningen av Rosenkälla Öst, etapp 1, syftar till att möjliggöra en etablering av handel, upplevelser och verksamheter av icke störande karaktär, såsom lätt industri och kultur- och idrottsevenemang. Området nås från väg 276 via den planerade trafikplats Handel.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet för Rosenkälla Öst, etapp 1, ligger i nordvästra delen av Österåkers kommun. Planområdet gränsar i väster till E18 och i norr och i öster till kommungränsen mot Vallentuna kommun. I söder avgränsas området av väg 276.



Planområdets läge

Areal

Arealen för aktuellt detaljplaneområde uppgår till ca 87 ha. Planområdets avgränsning är gjord med hänsyn till lämplig etappindelning som också utgår från bedömning av lämplig omfattning för få ett tillräckligt brett innehåll från start.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheten Rydboholm 2:1 som är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Rosenkälla nämns i gällande översiktsplan från 2006 som ett utredningsområde där planeringen inte är så långt framskriden. Översiktsplanen anger att planområdet är avsett som ett område för utrymmeskrävande verksamheter och sällanköpshandel. Området kan ses som en del av E18-stråket norr om Täby/Arninge och är intressant för utbyggnad efter att Norrortsleden färdigställts och kommunikationsläget, både för kollektiv- och bilresande, starkt förbättrats.

Planprogram för Rosenkälla

För hela Rosenkälla finns ett planprogram godkänt 2007-05-28 av kommunstyrelsen vilket ska ligga till grund för fortsatt planering. Programmet behandlar samtliga utbyggnadsetapper (detaljplaneområden) inom Rosenkälla. Etapperna behandlas inte i detalj, men planprogrammet anger allmänna riktlinjer vilka ska tillgodoses i kommande detaljplanearbete. I ett tidigare planprogram för *"Rosenkällaområdet med utblick mot Rydbo-Ullna-Rosenkälla"* som godkändes av Kommunstyrelsen 2001-02-01 angavs motsvarande användning för det aktuella planområdet.

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF5)

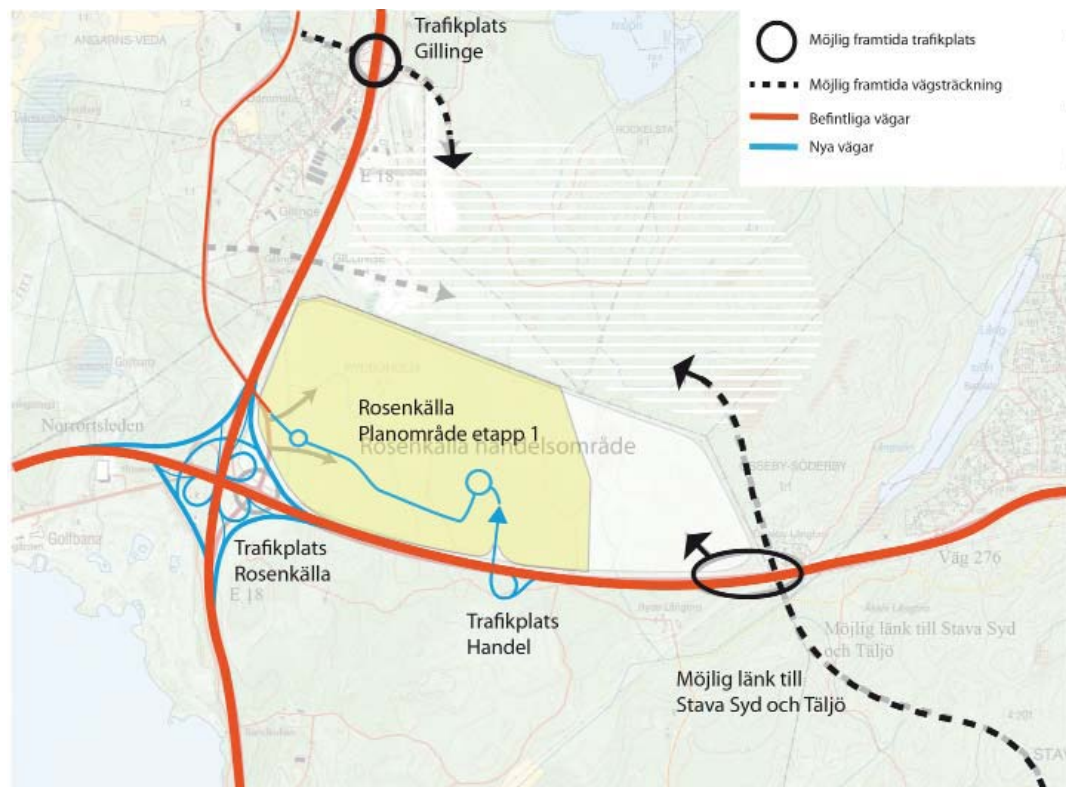
Planområdet ligger nära den regionala stadskärnan Täby centrum/Arninge som pekas ut i RUF5 2010. Av utvecklingsplanen framgår att: *"Täby centrum-Arninge i Täby kommun är ett betydande centrum för hela nordostsektorn. Kärnan består av tät bebyggelse i Roslags Näsby och Täby centrum och gles bebyggelse med främst externhandel i Arninge. Täby centrum-Arninge utgör en av de största handelsplatserna i regionen. Med förstärkt spårtrafik till regioncentrum och till den regionala stadskärnan Kista-Sollentuna-Häggvik förbättras tillgängligheten avsevärt. När området byggs ut med bostäder, arbetsplatser och handel får stadskärnan en mer stadsmässig karaktär och mer blandat innehåll."* s 162.

Stockholm Nordost

Stockholm Nordost består av kommunerna Danderyd, Norrtälje, Täby, Vallentuna, Vaxholm och Österåker. Den gemensamma visionen för 2010-2040 omfattar stadsstruktur, transporter, näringslivsutveckling och den regionala stadskärnan Täby centrum-Arninge och är antagen av kommunstyrelse och kommunfullmäktige i respektive kommun.. I visionen beskrivs även de enskilda kommunernas inriktning för den gemensamma framtiden.

I visionen ser man Täby centrum – Arninge som en regional kärna och kommunerna samverkar för att utveckla stråket längs E18 till en gemensam regionkärna. Visionen verkar även för en utveckling av Roslagspilen. Man ser i framtiden en regionkärna innehållande en god och kreativ miljö och att Arninge/ Rosenkälla/Gillinge utvecklas till ett nav i nordostsektorns väg- och kollektivtrafiksystem. Rosenkälla bör i ett första skede utvecklas till ett betydande externhandelsområde och på sikt till ett mer komplett utbyggnadsområde.

Som en del av denna vision att utveckla nordostsektorn kommer Österåker utveckla flera nya arbetsplatsområden med inriktning mot båtnäring och lätt industri, inklusive den regionala handelsetableringen vid Rosenkälla.



Översiktlig trafikstruktur Illustration SWECO Architects

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet ligger inom fastigheten Rydboholm 2:1, Rydboholms gård. Området har sedan flera hundra år varit del av ett storgodslandskap. Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt, men har med ungefär samma avgränsning varit föremål för plansamråd under 2008. Planarbetet avbröts tillfälligt då Trafikverkets prognoser förändrades.

Förstudie för Rosenkälla trafikplats

Som ett led i planarbetet för Rosenkälla handelsområde har dåvarande Vägverket Region Stockholm genomfört en förstudie (beslutshandling 2010) för väg E18 och 276 vid Rosenkälla.

Syftet med förstudien är bland annat:

- att översiktligt beskriva befintliga förhållanden och förutsättningar för vägnätet i anslutning till handelsområdet
- att beskriva vilka konsekvenser handelsområdet kommer att få på det närliggande vägnätet idag och i framtiden
- att ta fram förslag till anslutningspunkter för handelsområdet

Arbete med att ta fram vägplan för etapp 1 pågår och förutsätts gå vidare för fastställande våren 2014.

Riksintressen

Rosenkälla trafikplats samt E 18 utgör riksintresse enligt 3 kap 6 § Miljöbalken. I övrigt finns inga riksintressen inom planområdet.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

Översiktlig miljökonsekvensbeskrivning för planprogrammet

En översiktlig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram för programmet för Rosenkälla. Programmet anger förutsättningar för en ny handelsplats som kommer att byggas ut under flera års tid och därför kommer att indelas i flera detaljplaner. Program-MKBn syftar till att ta ett helhetsgrepp kring handeletableringens miljökonsekvenser och inbegriper därför hela programområdet.

I samband med programsamrådet gavs Länsstyrelsen tillfälle att yttra sig över behovsbedömningen och avgränsningen av MKB:n. Programmets sammantagna miljökonsekvenser innebär att programmet samt efterföljande detaljplaner sammantaget antas medföra betydande miljöpåverkan. De miljöaspekter som vid samrådet bedömdes relevanta att konsekvensbedöma har i huvudsak utretts i MKBn för hela programområdet. I den översiktliga MKB finns en preliminär avgränsning av de miljöaspekter som bedöms behöva studeras vidare med hänsyn till detaljplanens specifika förutsättningar. Dessa är naturmiljö, vattenverksamhet, risk och säkerhet samt luftföroreningar.

Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen

En ny MKB har upprättats för detaljplanen. Det nya bebyggelseförslaget skiljer sig något från tidigare framtaget underlag för planprogram och tidigare redovisat samrådsförslag. Detta, tillsammans med delvis förändrade förutsättningar i planerad infrastruktur, innebär att avgränsning och konsekvensbeskrivning anpassats. De aspekter som bedömts vara betydande är naturmiljö, vatten, risk och säkerhet samt regionala trafikkonsekvenser. De aspekter som inte bedöms vara betydande, men som ändå beskrivs är landskap, rekreation och friluftsliv, kulturmiljö, luftkvalitet, buller samt hushållning med resurser. En samlad bedömning beskrivs i avsnittet Sammanställning av planens konsekvenser.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Detaljplaneområdet utgörs idag av skogsmark. Det har pågått ett intensivt skogsbruk i området och planområdet består till stor del av kalhyggen. Under programarbetet har en naturinventering genomförts vilken har identifierat områden av kommunalt och lokalt intresse. Naturinventeringen har kompletterats i samband med detaljplanarbetet, bl.a med avseende på spridningsanalys. Etapp 1 berör delvis områden med sumpblandskog och barrskog och som är utpekade med kommunalt intresse.

Planens genomförande kan innebära att brytning genomförs av bergmassor inom planområdet enligt beviljad brytningsplan. Planen förutsätter markberedning inom stora delar av planområdet med anläggande av nya höjder varvid stora delar av områdets befintliga naturmark kommer att försvinna.

Geologi och grundvattenförhållanden

Planområdet är kuperat med högre liggande delar i söder och i öster där berggrunden är synlig eller nära markytan under ett moränjordtäckte. Moränen utgörs främst av silt med viss förekomst av sand och block. Mäktigheten bedöms vara från mindre än en meter i höjdområdena till ca tio meter i sluttningarna ner mot den lägre liggande terrängen. Den lågläntare delen av området mot väster är delvis täckt av organiska jordar så som torv och gyttja medan övriga delar täcka av lerjord eller silt (som är en ytterst finkorning jordart). Torvens mäktighet bedöms uppgå till tre meter och leran till fyra meter och underlagras av morän som vilar på bergets överyta. Lerans odränerade skjuvhållfasthet bedöms vara låg.

Den del av nederbörden som inte avdunstar eller tas upp av vegetationen bildar grundvatten inom de delar där markytan har kapacitet att infiltrera vattnet vilket är inom delarna med moränjord vid markytan, dvs inom de höglänta delarna. Inom torvområdet och delarna med lerjord eller silt sker avrinningen i markytans jordlager och vidare till de diken som finns inom området.



Ortofoto med planområdet ungefärligt utmarkerat. Källa: Bing

Inom delarna med torv eller ler/silt kan det därmed förekomma två grundvattenmagasin. Ett grundvattenmagasin (markvattenmagasin) i det översta marklagret, med vattentransport i sprickor, rotkanaler etc. och ett grundvattenmagasin i underlagrande moränjord eller i ytliga sprickor i berggrunden. Båda magasinerna bedöms ha en hög grundvattennivå och det undre moränjordsmagasinet kan periodvis ha en så kallad artesisk nivå vilket innebär en trycknivå över markytan.

Den bergbetingade höjdryggen i söder och öster utgör en vattendelare för grundvattenflödet som till stor del bedöms gå mot nordväst inom planområdet mot Angarnsjöängarna.

Det finns lagstiftade miljö kvalitetsnormer (krav) för grundvatten med avseende på kemisk och kvantitativ status. Dessa gäller enbart för, av vattenmyndigheterna, utpekade grundvattenförekomster. Inom planområdet finns inga sådana grundvattenförekomster. Med tanke på att de berörda grundvattenmagasinen i viss mån bedöms stå i kontakt med, eller mynna ut i ytvatten/recipienter som är klassade som ytvattenförekomster bedöms det dock rimligt att grundvattenkvaliteten övervakas.

Grundläggning

Nedan ges en kortfattad redogörelse av grundläggningsprinciperna för planerade byggnader.

Berg och morän i dagen – byggnader grundläggs med plattor på morän, berg eller på packad fyllning. Lokalt kan viss urgrävning av lös jord (lera, silt) behövas, alternativt utförs plintar till morän eller berg.

Organisk jord och lera – organiskt material skiftas ut. Byggnader grundläggs med spetsburna pålar och fribärande golv. Fyllning under byggnader utförs med pålningsbara massor. Alternativt grundläggs byggnader med plattor efter att urgrävning av all organisk jord och lera skett och att man återfyllt med packad sprängsten.

Markförstärkningsåtgärder

För att reducera framtida marksättningar och för att erhålla tillräcklig stabilitet för gator, parkeringsytor m.m., krävs omfattande markförstärkningsåtgärder i området med organisk jord och lera.

Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

Radonmätning är inte utförd, men kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts av Arkeologikonsult under maj 2007 vilken utpekat en möjlig fornlämning inom planområdet. En slutundersökning av fyndplatsen har genomförts vilket resulterat i en avskrivning av fyndplatsen.

Om det under byggnation eller markarbeten påträffas misstänkta fornlämningar ska detta anmälas till Riksantikvarieämbetet.

Landskapsbild

Marken inom planområdet är helt obebyggd och till liten del täckt av barr- och blandskog. Av skogsmarken utgör en liten del, strövvänlig skog och i övrigt finns stora arealer kalhygge och tät ungskog. Kuperade partier med bergsknallar förekommer. Planområdet är svårtillgängligt p.g.a. de stora trafiklederna och en betydande del av skogsmarkerna är bullerstörda. Rekreativvärdena bedöms därför vara begränsade.

Planområdet domineras visuellt av de omkringliggande trafiklederna E18 och väg 276 samt Trafikplats Rosenkälla. Landskapet är relativt kuperat med en lågpunkt på ca +27 och högsta höjder på drygt +50. Höjdryggen i områdets östra kant (skogsparken) är den mest utmärkande, även om kullarna i sydväst och nordväst också är rumsskapande. Marken är obebyggd och till stora delar öppen på grund av ett några år gammalt kalhygge. Längs kanterna finns viss sparad äldre vegetation, främst tall. I områdets norra kant löper en kraftledningsgata.

Landskapsbilden kommer att påverkas av planförslaget. Dock stämmer de stora byggnadsvolymerna skalmässigt väl med den i övrigt storskaliga miljön. De stora omkringliggande skogarna, trafiklederna och åkrarna har alla en enhetlighet som utgör en bakgrund till platsen.

På avstånd påverkas inte landskapsbilden lika tydligt, eftersom stora delar av planområdet ligger i en sänka. De högsta byggnadsdelarna som detaljplanen medger kan komma upp strax över trädtopparna på kullarna.

Planförslaget

Idag finns ingen bebyggelse inom området. Detaljplanen ger förutsättningar att uppföra byggnader för främst handel men även inslag av tex kultur, upplevelser och fritid. Planen möjliggör också etablering av kontor samt industriverksamheter, dessa är då främst av icke störande karaktär. Etapp 1, vars avgränsning har ändrats sedan programskedet, möjliggör en utbyggnad mellan ca 130.000 och 190.000 m² BTA.

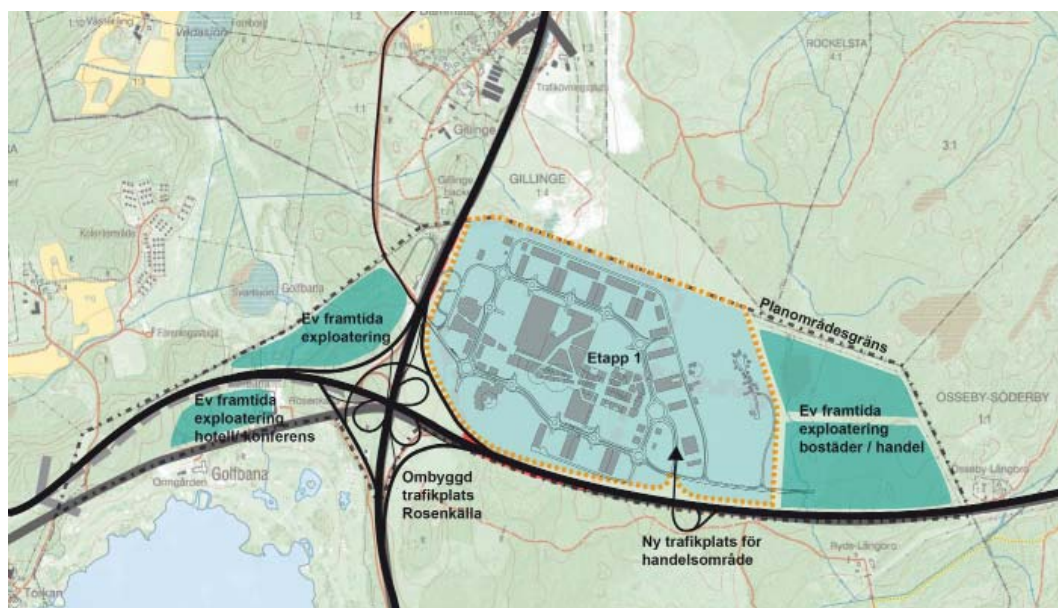
Ett blandat innehåll är en viktig del för att skapa ett attraktivt handelsområde. För att få människor att besöka och stanna kvar på platsen behövs trevliga och upplevelserika miljöer, parkstråk, torg och platser för möten.

Bebyggelsestruktur och utformning

Det övergripande målet med planstrukturen är att utnyttja områdets förutsättningar, att området blir lättorienterat med god trafikkapacitet samt att området får en varierad och god gestaltning utan tydliga baksidor. Området karakteriseras av storskaliga grepp och annonserar sig mot E18 och väg 276.

Genom att bevara höjdryggen och dess grönska i områdets östra del bevaras också många av de värden som finns i området. Grönområdet på höjden skall utvecklas och göras lättillgängligt och upplevelsevärt för besökare.

Exploateringsgraden ska vara relativt hög för att möjliggöra en effektiv markanvändning och skapa en tätare bebyggelse vilket ger delar av området en mer stadslikt karaktär.



Planområde med avgränsning för etapp 1. Illustration SWECO Architects



Illustrationsplan. Illustration SWECO Architects

Detta skapar en tilltalande skala för människor att röra sig genom. En grundstruktur som möjliggör kvartersbildning ska också bidra till en utveckling mot stadsstruktur.

Bebyggelsens totalhöjd begränsas i planen. De transparenta väderskydd som föreslås blir synliga och annonserar området. För dessa medges en högre totalhöjd om upp till 50 meter över omgivande gator.



Områdesdisposition med avgränsning för etapp 1. Illustration SWECO Architects

- Ringvägen.** Planstrukturen byggs upp kring en central ringväg som går i en cirkelsörelse runt området och som med sin utformning utgör en tydlig lokal gata för att nå de olika delarna. Möjligheten till cirkulation förenklar orienterbarheten och tar bort känslan av återvändsgränder. Entrén till området från väg 276 skall ha en tydlig och stark gestaltning. Vägen kopplad till entrén leder in i området via en stor cirkulationsplats där gestaltningen skall ge en känsla av områdets image.
- Huvudstråket.** Tvärs genom området från kollektivtrafiknoden vid E18 till skogsparken i öster kommer ett trevligt och tillgängligt stråk för främst fotgängare finnas. I anslutning till detta stråk kommer omsorgsfullt gestaltade karaktärsbyggnader ligga.



Bebyggelsestruktur. Illustration SWECO Architects

- Mittenkvarteret.** Detta kvarter präglas av en stor variation på stadsrum och byggnadsvolymer. Större husvolymer (större handelsaktörer och galleria) placeras i ytterkant mot ringvägen varvat med parkeringsgårdar. Byggnadsstrukturen mot kvarterets mitt och huvudstråket har som kontrast en uppbruten småstadskarakter med gågator och torg. En del av denna struktur föreslås vara klimatskyddad.

Västra kvarteret. Den västra och sydvästra delen har ett exponerat läge mot E18 och närhet till kollektivtrafik. Här planeras en kollektivtrafiknod och större byggnader av mer iögonfallande karaktär.

Norra och södra kvarteren. I områdena norr och söder om centrala delen består byggnaderna till övervägande del av större volymer för sällanköpsvaror och verksamheter. Dessa placeras i kvartersstruktur med byggnader så nära vägen som möjligt för att skapa ett tätare gaturum och bryta upp de stora parkeringsytorna.

Östra kvarteret. De kvarter i öster som med sitt exponerade läge mot infarten lämpar sig för handel nås via en lokalgata med två anslutningar till centralgatan. Här är bebyggelsen anpassad till höjdryggen så att siktlinjer mot skogsparken från övriga området är möjliga.

Skogsparken. På höjden i öster kommer viss bebyggelse placeras för att levandegöra området med målpunkter och innehåll. Ett vattentorn möjliggörs på toppen som kan fungera som landmärke för området och innehålla utsiktsmöjlighet.

Gestaltningssammanfattning

Arkitekturen i Rosenkälla skall karakteriseras av variation i gestaltning och skalor. De centrala butiksstråken skall ha en småstadskänsla och inbjuda till flanerande. Längs det genomgående huvudstråket hålls skalan nere mot butiksgatan medan volymerna tillåts vara större mot ringvägen.

I området kommer finnas ett antal byggnader med mer publik verksamhet som kommer ha ett karaktärsstarkt formspråk och vara en del av Rosenkällas ansikte utåt. Större byggnadsvolymer med uppglasade, tydliga och välkomnande entreér placeras främst i områdets yttre kvarter. I området ska sociala mötesplatser finnas, ytorna ska vara skyddade, trygga och omsorgsfullt utformade.

Arbetet med landskapsarkitekturen ska ske integrerat med gestaltningen av arkitektur och andra teknikområden, så att området tydligt hålls samman och får en enhetlig karaktär som knyter ihop byggnader med utemiljön.

En central målsättning i arbetet med strukturen och gestaltningen av Rosenkälla är att skapa stadsmässighet, då främst längs huvudstråket. I Rosenkällas centrala delar planeras ett nätverk av gångstråk, torg, parker m.fl. ytor som samlar rörelserna i området och också ger det en intressant och inbjudande karaktär. Det handlar om att skapa mötesplatser i en mänsklig skala och med en stor variation.

Huvuddragen för gestaltningen inom området beskrivs nedan. I tillhörande gestaltningsprogram till detaljplanen beskrivs gestaltningsprinciperna mer i detalj.

Gestaltungsprinciper

Byggnadsutformning

I gestaltningen ska medvetna materialval göras ur ett hållbart perspektiv, de skall väljas med omsorg och passa den skala på rum och byggnader där de används. I de rum där man rör sig till fots skall materialen ha en mer detaljerad, taktill och varierad prägel, medan man kan arbeta i större skala med fasadmateriell i de volymer som man passerar med bil.

Solceller och solpaneler kan komma att placeras på en del av taken på området för att bidra till en hållbar energilösning. Solceller kommer även att integreras i fasaderna där det är möjligt.



Exempel butiksgata under Kupoltak. Illustration SWECO Architects

I Rosenkällas centrala delar planeras ett handelsstråk där shopping under Kupoltak, en Galleria och butiksgator med småstadskaraktär ”Village”, integreras med varann och skapar en varierad och spännande shoppingupplevelse.

Klimatskyddande kupoltak

De höga kupolerna blir ett dominerande inslag i arkitekturen. Kupolerna har en rymd och ljud- och ljusmiljö som ger en känsla av att vara utomhus. I de kupoler som placeras över delar av huvudstråket kommer bland annat en handelsgata finnas. Byggnaderna längs gatan hålls nere i skala och har ett varierande taklandskap, takfot och fasadgestaltning. Markbeläggning, belysning och skyltning gestaltas så att utomhuskänslan förstärks. Kupolerna möjliggör ett behagligt klimat året om där växtlighet kan frodas.



*Exempel på village, butiksgata med småstadskaraktär.
Illustration: SWECO Architects*



*Exempel på galleria.
Illustration: SWECO Architects*



Exempel byggnadstyp för kultur, fritid och upplevelsebaserad verksamhet. Illustration: SWECO Architects



Exempel på kupoltak. Bild från Vector Folitec

Område med småstadskaraktär, Village

Här ska byggnaderna hållas nere i skala. Ett levande taklandskap, varierad takfotshöjd och individuell utformning av skyltfönser bryter upp gatubilden. Den mänskliga skalan, variation på fasader och en hög detaljeringsgrad i byggnaderna bidrar till småstadskaraktären.

Galleria, i mittenkvarteret

En större volym, sammankopplad med huvudstråket planeras innehålla en galleria i två plan. Stora välkomnande entréer placeras i anslutning till parkeringar.

Byggnader för kultur, fritid och upplevelse

Västra, mitten och östra kvarteret. Byggnader med fritidsbetonat och kulturellt innehåll som upplevelsecenter, lekande-lärande, museum, äventyrsbad eller sporthall. Innehållet skall attrahera besökare i alla åldersgrupper och vara attraktiva besöksmål under veckans alla dagar. Gestaltningen i dessa byggnader skall vara karaktärsstark och anpassas till omkringliggande miljöer.

Volymhandel

Främst i norra och södra kvarteren. En del av områdets bebyggelse utgörs av stora byggnadsvolymer. Byggnaderna kommer vara varierade i storlek och höjd men skall hållas samman i uttryck, gestaltning av entréer, skyltning och fasadmateriel. En del byggnader kan komma att ha gröna tak och solceller. Målet är att områdets byggnader har en gemensam färgskala som dessutom klarar butikernas skiftande grafiska profiler.



Exempel på volymhandelskvarter. Illustration SWECO Architects



Exempel på bebyggelse i skogsparken. Illustration SWECO Architects

Byggnader för volymhandel i östra kvarteret, i direkt anslutning till skogsparken skall planeras så de medgör inblickar till grönskan. Gestaltningen här får en mer lantlig prägel, tex mer ladulika med sadeltak och träfasader för att skapa en övergång till naturen.

Byggnader i Skogsparken

På höjdryggen kommer viss bebyggelse placeras för att levandegöra området med målpunkter och innehåll. Här planeras för tex café, växthus med försäljning, skogsparkslek eller möjlighet för omklädning inför joggingturen. Bebyggelsen hålls nere i skala och skall underordna sig naturen. Material och färger skall hämta inspiration från naturen och byggnaderna skall smälta in i omgivningen.

I Skogsparken möjliggörs ett vattentorn placerat på höjden. Denna byggnad kommer att synas från stora delar av omgivningen, ett landmärke, och ska därför ges en medveten utformning. Någon form av publik funktion kan komma att integreras i tornet.

Gestaltning av utemiljö

I gestaltningen av handelsområdet har vi valt att arbeta med fyra olika karaktärer, vilka var för sig beskriver en funktion i utemiljön. Dessa är grönstruktur, stadsbyggnadsgrönska, sociala platser samt gaturum.

Grönstruktur

Grönstrukturen är viktig i Rosenkälla, dels genom sitt bidrag till spridningen av djur- och växtarter och andra ekosystemtjänster men också genom möjligheten den skapar till lokalt omhändertagande av dagvatten och inte minst genom de estetiska upplevelsevärden den tillför miljön som helhet. På vissa platser utgår grönstrukturen från befintliga naturvärden och biotoper, och i flera fall skapas helt nya grönområden. Grönstrukturen är också en viktig del av Rosenkällas koppling till omgivningarna och utgör t.ex. en del av mötet med vägområdet för väg 276, där en variation mellan öppet och slutet skapar en serie vyer in över handelsområdet.

Vissa av dessa, t.ex. skogspartiet i områdets östra del, fungerar också som aktivitetsområden, och möjliggör på så sätt kontakt med den omkringliggande naturmiljön och friluftslivet. Befintligt skogsparti bevaras och utnyttjas som en utgångspunkt för nya planteringar i området. Detta förstärker spridningsmöjligheterna i området, som idag i övrigt saknar vegetation av större värde. Kompletteringar i form av stråk och byggnader görs på ett sätt som tillvaratar befintliga kvaliteter, och som på samma gång lyfter fram dem och gör dem tillgängliga för besökare. Tänka funktioner är rekreation, lek, sport, äventyr, event och dagvattenhantering.

Tack vare den bevarade och nyskapade grönstrukturen levererar Rosenkälla många olika ekosystemtjänster såsom spridningsvägar för djur och växter, luftrening, bullerdämpning, dagvattenhantering, friluftsliv m.m.

Stadsbyggnadsgrönska

För att skapa en struktur även i den yttre miljön och på så sätt skapa en jämbördig medspelare till byggnaderna i området skapas ett system av stadsbyggnadsgrönska runt om i Rosenkälla. Grönskan varierar i omfattning och skala, alltifrån parkstråk som skär genom hela det centrala området till trädrader längs gator och små fickparker. Vid



Exempel torg i Village. Illustration SWECO Architects

sidan av områdets sociala platser erbjuder stadsbyggnadsgrönskan ett pausrum för besökare. I det genomgående parkstråket finns tex sittplatser, lekytor och vattenspel. Det har också en potentiell funktion som spridningskorridor för mindre djur som tex insekter och fåglar.

En del av stadsbyggnadsgrönskan är de gröna taken. Genom att fysiskt länka dessa till parkstråken, parkerna och gräsytorerna i marknivå blir den övergripande gröna strukturen mer sammanhängande och funktionell. Detta kan göras med t.ex. gröna väggar, klätterväxter på fasaderna eller genom att de gröna taken kopplas till mark.

Sociala platser

De sociala platserna består av större torg och mindre platser, gågator och entréstråk. De utformas med en hög grad av stadsmässighet och rums känsla. Storleken, detaljeringsgraden och proportionerna skapar en mänsklig skala och ger goda förutsättningar för ett gott liv mellan husen. De har alla en hög kvalitet i material och en hög bearbetningsgrad. Till största delen utgörs platserna av hårdgjorda ytor, men det finns även plats för trädplanteringar, dagvattenhantering och blomsterplanteringar. En sammanhållen gestaltning med möjligheter till variation eftersträvas för att hålla samman området.

Gaturum

Gatorna inne i området är utformade för att rymma godstransporter och bilburna besökare. De erbjuder en möjlighet till genomfart för cykelpendlare, men ger även tillgång till området för cykelburna liksom gående besökare som anlant med kollektivtrafik. Ringvägen runt området utförs med en grön, trädplanterad mittremsa för uppsamling, avledning och infiltration av dagvatten. Generellt fungerar cirkulationsplatserna som trafikfördelare inne på området. Med en tydlig gestaltning utgör de ett visuellt tillskott och en variation till gaturummet. Dess identiteter hjälper också besökare att orientera sig i området. Gång- och cykelstråken skapar ett nät av möjliga vägar för gående och cyklister som tillsammans kopplar ihop området. I utformningen är det viktigt att åstadkomma en miljö med god trafiksäkerhet och en orienterbarhet. Detta bidrar till att skapa en god "Walkability".

Parkeringsytorna är för de flesta besökare länken mellan trafiksystemet och själva handelsdelen. De ska vara överblickbara, lättorienterade och ha god kapacitet men samtidigt varierade. Parkeringsytorna är asfaltbelagda med infiltrationszoner mellan bilraderna. De ska erbjuda en god komfort med genomgående breda parkeringsplatser, extra breda familjeplatser och platser för funktionshindrade. De delas in i mindre enheter med hjälp av rumsavgränsande och strukturerande trädrader, som fortfarande medger en god överblick och kontakt med butiksentréer. Någon form av väderskyddade gångvägar kommer troligen anordnas tvärs parkeringsytorna.

I planområdets gräns mot norr bibehålls och förstärks befintlig naturmark.

Belysning

Belysningen är viktig inte minst för att skapa trygghet. Den anpassas till respektive situation för att skapa ändamålsenliga och intressanta miljöer. Vid infarterna till området ger belysningen karaktär och knyter ihop passerande vägar med området. Ringvägen belyses med fokus på funktionalitet, medan belysningen av parkeringar och gångstråk har en mer gestaltad och mänsklig skala. Ljussättningen av torg görs med karaktärsfulla armaturer av mer unikt slag. Belysningen kommer till största del drivas med förnyelsebar energi och olika typer av integrerade belysningslösningar är möjliga.

Skyltning

Skyltningen inom området skall samordnas och ett skyltprogram skall upprättas. Ut mot omgivande trafikleder får skyltar inte utgöra störande element.

Inlastning

Inlastning till handelskvarteren sker i huvudsak separerat från kundtrafiken via lokalgator och inlastningszoner. Inlastning skall i största möjliga utsträckning ske i butikernas bakkant vilket möjliggör lastkajer direkt till respektive butik. Inlastningszoner/lastgårdar bör utformas så att de inte ger intryck av baksida. I områdets centrala delar där butikerna till stor del är mindre och gångstråket är beläget, kommer viss frontinlastning ske. I de övertäckta delarna skall omlastning och distribution göras med områdets egna elfordon.



Illustration Dagvattenhantering. Illustration SWECO Architects

Dagvattendammar

Utformningen av dammarna är ett viktigt landskapselement då de kommer att ligga i blickfånget vid områdets visuella entré. Då vattenytans storlek varierar med nederbörd och torrperioder, är det viktigt att utformning och växtlighet anpassas för detta, både i dammen men även omgivande mark. Dammarna bör även förses med en grundzon för säkerhet eller avgränsas med hjälp av växtlighet eller staket.

Dagvatten tas om hand lokalt. Dels genom infiltrationsytor mellan parkeringsplatser, mellan ringvägens körbanor (i en gröngjord mittremsa) och dels genom uppsamling av dagvatten till ett öppet dagvattendike som meandrar genom ett parklandskap. Den långsträckta parken löper från de centrala delarnas högsta punkt ner till en dagvattendamm i områdets nordvästra ände. Diket utformas så att vattnet ömsom färdas snabbt, liksom i en bäck, och ömsom stannar upp i dämmen.

Gestaltningen är medvetet utformad för att generera maximala värden för naturen, miljön och som upplevelse. Områdets södra delar avvattnas till en dagvattendamm i sydväst som gestaltas tillsammans med den intilliggande cirkulationsplatsen. Den norra dagvattendammen utformas som ett ekologiskt ”delta” med små öar med vattenälskande växter. Förhoppningsvis kommer dammen på sikt rymma ett rikt biologiskt liv, och vara ett tillskott till områdets våtmarksarter.

Gator och trafik

Detaljplaneområdet har ett strategiskt läge i knutpunkten mellan de regionala huvudvägarna E18 Norrtäljevägen och väg 265 Norrortsleden/276 Åkersbergavägen. Länsväg 975 utgår från Rosenkälla trafikplats. Trafikverket har i en förstudie sett över de långsiktiga behoven av trafikförsörjning av Rosenkälla och Gillingeområdet och därav följande behov av förstärkning av vägnätet. En vägplan tas för närvarande fram för att möjliggöra en utbyggnad av Rosenkälla trafikplats och en ny trafikplats för försörjning av detaljplaneområdet, trafikplats Handel. Utformningen av Trafikverkets vägnät har legat till grund för detaljplanens vägstruktur.

Vägnät samt tillfarter till området

Huvudinfarten till handelsområdet Rosenkälla kommer att ske via trafikplats Handel (på väg 276), Infartsvägen från trafikplats Handel korsar planskilt under väg 276 och den huvudgata som planeras att dras österut mot Stava parallellt med väg 276.

Områdets huvudstruktur utgörs av handelsområdets ringväg varav väg 975, i ny styräckning, är en del. Från denna ringväg fördelas biltrafiken i området via sekundära kvartersgator.

Det interna gatunätet karaktäriseras av ett antal cirkulationsplatser som är placerade vid infarterna till de olika parkeringsplatserna. Ringvägen utformas för fyra körfält inom hela området. Mellan cirkulationsplatserna nordöst, nordväst och sydväst är bedömningen att två körfält är tillräckligt i en första etapp. I utkanten av ringleden tillkommer distributionsgator, huvudsakligen ämnade för varuleveranser.

Trafikanalys

Trafikalstringsberäkningen för ett vardagsmedeldygn har genomförts för olika utbyggnadsnivåer; 130 000 m², 165 000 m² samt 195 000 m² BTA inom detaljplaneområdet. Trafikalstringen av dessa utbyggnadsnivåer har ställts i relation till två utbyggnadsetapper av det omgivande vägnätet och utveckling i närområdet och regionen; år 2025 med utbyggd trafikplats Handel och delvis utbyggd trafikplats Rosenkälla samt år 2035 med fullt utbyggd trafikplats Rosenkälla och nya trafikplatser i Stava och Gillinge.

Kapacitetsutredningen har visat på att framkomligheten blir god inom hela området. Under den högsta belastningen under en normalvecka – lördagens maxtimme – kan kortvariga köer uppkomma i vissa korsningar vid den högsta utbyggnadsnivån, men de avvecklas snabbt

Utformningen med cirkulationsplatser i merparten av området medför generellt mycket god framkomlighet för trafiken.

Kapacitet i internt och externt vägnät

Vägnätets funktion och kapacitet har analyserats genom ett antal simuleringar av alternativa scenarier. Scenarierna utgörs av olika kombinationer av vägutformning och trafikbelastning. Simuleringarna har utförts i trafikmodelleringsverktyget VISSIM, där trafiksituationen under en definierad maxtimme studeras mycket detaljerat, ned på enskilda fordon.

Grundläggande trafikprognoser har tagits fram av Trafikverket i samband med arbetsplanen för Trafikplats Handel. Där finns prognoser för två huvudscenarier; år 2025 och år 2035, som visar trafikflöden på huvudvägarna och trafik till och från handelsområdet. Dessa är kopplade till två etapper avseende utbyggnad av vägnätet och av bebyggelse inom handelsområdet.

Utbyggnadsetapp 1 för vägnätet är utformad för att kunna hantera trafiksituationen som följer av en allmän trafiktillväxt i regionen fram till år 2025 och med en utbyggnad av handelsområdet med ca 130 000 m² handel och verksamheter. Utbyggnadsetapp 2 är dimensionerad för utveckling fram till år 2035 och med full utbyggnad av handelsområdet med ca 250 000 m².

De detaljerade trafiksimuleringarna visar att etapp 1 klarar en utbyggnad av 130 000 m² med god framkomlighet. Analyser har sedan gjorts där utbyggnaden inom handelsområdet tänks ha kommit längre till år 2025. Utbyggnadsnivåer på 165 000 m² respektive 195 000 m² har prövats för lördagens maxtimme, vilket är den trafiksituation som alstrar den största mängden biltrafik till och från handelsområdet.

Med 165 000 m² uppstår endast mindre köbildningar på den norra slingan vid utfarten från handelsområdet. I övrigt flyter trafik bra. Med 195 000 m² uppstår tidvis köer på den norra slingan och vid trafikplats Rosenkälla i den norra tillfarten till cirkulationsplatsen väster om E18. Med mindre förstärkningsåtgärder kan framkomligheten i trafikplatsen säkras. De köer som uppstår inom området är av övergående karaktär och bedöms inte som så allvarliga. De kan dessutom mildras genom att trafikanterna leds att i högre utsträckning välja den södra slingan.

Sammanfattningsvis bedöms såväl det interna som det externa vägnätet vara robust med förutsättningar att ge god framkomlighet för trafiken i alla studerade scenarier.

Dynamisk vägvisning

Trafiken in i området från trafikplats Handel är betydande och fördelas på ringvägen vid den större cirkulationsplatsen öst. Den här cirkulationen är den högst belastade punkten i trafiksystemet. Det är därför viktigt att vägvisningen mot väg 276 är välutformad så att trafiken som åker ut ur området fördelas jämt på cirkulationsplatsens tillfarter.

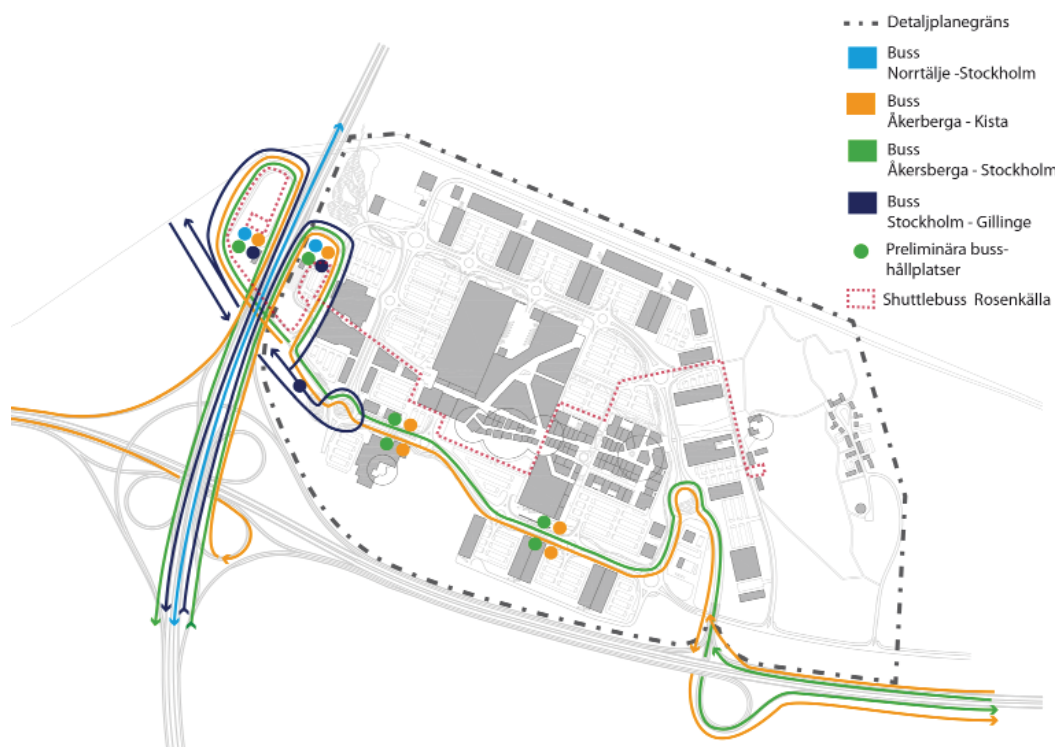
Vägvisning sätts vid de västligaste parkeringarna av ringvägen, så att dessa fordon leds att ta södra vägen (väg 975) mot trafikplats handel.

Kollektivtrafik

Föreslagna kollektivtrafiklösningar till och från Rosenkälla erbjuder resmöjligheter dels för besökare till Rosenkälla, dels för de som arbetar i området. Placeringen av handelsområdet invid de stora vägarna erbjuder förhållandevis goda förutsättningar för attraktiv kollektivtrafik.

I huvudsak föreslås busstrafik i relationerna Åkersberga-Kista respektive Åkersberga-Stockholm trafikera Rosenkälla. Inom området trafikerar bussarna den södra delen av Ringvägen, vilken erbjuder bättre framkomlighet än den norra delen. Den södra delen har även en genare sträckning och ger därmed kortare restid, vilket är attraktivt för kollektivtrafikresenärerna. Föreslagna hållplatser ligger i relativt nära i anslutning till olika entréer. I direkt anslutning till hållplatserna föreslås övergångställen för god tillgänglighet till och från bussen. Busstrafik i relationen Stockholm-Norrälje föreslås inte passera genom Rosenkälla, utan angöra en ny motorväghållplats på E 18 i höjd med handelsområdet. Även busstrafiken Stockholm-Gillinge föreslås i huvudsak angöra motorväghållplatserna på E 18.

Ett komplement till föreslagna busslinjer genom området är att använda ett system med shuttle bus. Syftet är att dels skapa en bra koppling till de högtrafikerade busslinjerna vid motorväghållplatsen på E 18, dels att möjliggöra på- och avstigning nära entréer vid ett antal punkter inom området och därmed erbjuda resor till och från bussbytespunkten. Systemet med shuttle bus möjliggör även resor inom området, vilket kan bidra till att minska biltrafiken.



Kollektivtrafik. Illustration SWECO Architects

Ytterligare en möjlighet gällande kollektivtrafikförsörjning kan vara att etablera kommersiell busstrafik till handelsområdet. Möjligheten till detta har förenklats genom den nya kollektivtrafiklagen. En sådan linje kan tänkas starta från Cityterminalen och exempelvis ha stopp vid Danderyds sjukhus och Täby centrum. Den kommersiella busslinjen bör angöra i 2-3 punkter inom handelsområdet med nära anslutning till viktiga entréer.

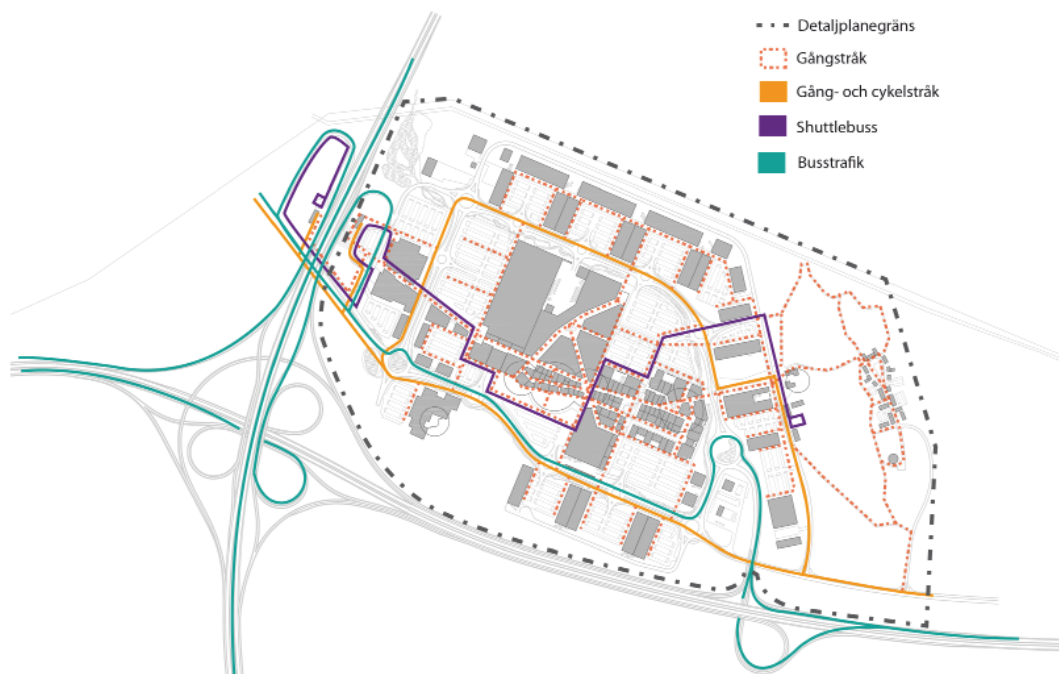
Cykeltrafik

Detaljplanen medger att ett nytt pendlingsstråk etableras i östvästlig riktning genom detaljplaneområdet. En separat gång- och cykelbana etableras längs den nya lokalvägen parallellt med väg 276. Stråket fortsätter längs ringvägen (väg 975) genom området och vidare västerut under E18.

Gång- och cykelbana byggs även utmed ringvägens norra slinga. I öster länkas stråken ihop via vägen öster om infartsvägen.

Gångtrafik

Gångvägnätet utformas så att man kan röra sig tryggt och säkert till fots till och inom området. Ett centralt gångstråk etableras i öst-västlig riktning som förbinder områdets yttre entréer med de tyngsta målpunkterna. Gångbanor byggs utmed huvudvägarna i området.



Kollektivtrafik GC-stråk och Shuttlebuss. Illustration SWECO Architects

Parkering

Bilparkering

Ambitionen för Rosenkälla är att skapa goda kommunikationer för kollektivtrafik och cykel. Trots detta kommer bilen vara det dominerande transportslaget för besökare. Området måste därför ha hög parkeringskapacitet. Handelsområdet kommer att inrymma ca 6 000 parkeringsplatser fördelat på 25 parkeringsytor varav 22 ytparkeringar och ett parkeringsgarage med tre infarter.

Grundidén i Rosenkälla är att parkeringsytorna delas upp i flera områden för att minimera avstånden från parkeringarna till butikernas entréer samt för att fördela trafiken. Med många parkeringsytor undviks även stora, öppna, parkeringar som riskerar att upplevas ödsliga och otrygga. Parkeringsytorna utformas med funktionen i fokus, det ska vara enkelt att hitta en ledig plats och genom att sprida trafiken undviks köer inne på parkeringsytorna. För att underlätta orientering till de olika parkeringsytorna samt för att visa var det finns lediga platser kan ett parkeringsledningssystem anläggas.

Beroende på typ av handel varierar parkeringsbehovet i området och tre olika parkeringstal används (antal bilplatser per 1000 m² BTA):

- Dagligvaruhandel: ca 45 bpl/1000 m² BTA
- Butiker (galleria och village): ca 40 bpl/1000 m² BTA
- Volymhandel, sällanköpshandel: ca 30 bpl/1000 m² BTA

Det totala parkeringsbehovet i området uppgår enligt detta till ca 7 000 parkeringsplatser. Genom samnyttjande av parkeringsplatser mellan olika butiker reduceras behovet med 15 % och parkeringsbehovet bedöms säkerställas med ca 6 000 parkeringsplatser.

Antalet platser på respektive parkeringsyta beror på den slutgiltiga utformningen av området och vilken typ av handel som etableras, men de flesta kommer inrymma mellan 100 och 200 platser. Två större parkeringsytor kopplade till dagligvaruhandel och intensiv sällanköpshandel kommer att inrymma omkring 700 respektive 450 parkeringsplatser.

Parkeringsgarage i markplan eller i källarplan under mittenkvarteret kompletterar ytparkeringarna. Totalt inryms omkring 1 800 platser i parkeringsgarage. Garaget nås via tre in- och utfarter från väster, öster och söder.

Infartsparkering

Parkeringsytorna i områdets västra del kan med fördel samnyttjas mellan besökare till Rosenkälla och pendlare som använder dem som infartsparkering för vidare färd med buss. Attraktiva infartsparkeringar ställer höga krav på närhet till bytespunkten och därför lokaliseras en parkeringsyta i direkt anslutning till hållplatserna vid E18.

Cykelparkering

Besökare och personal som kommer till Rosenkälla med cykel ska ges goda parkeringsmöjligheter. Cykelparkeringar placeras därför i nära anslutning till butikernas entréer och med bästa möjliga tillgänglighet till det lokala cykelvägnätet. Cykelparkeringarna utförs med en typ som möjliggör fastlåsning av cykelramen. Parkeringsbehovet för cyklar uppskattas till 1-2 platser per 1000 kvm BTA beroende på typ av handel. Låncyklar med viss lastmöjlighet kan finnas tillgängligt för besökare som vill ta sig runt i området. Parkeringar för dessa placeras på strategiska platser såsom busshållplatser och större entréer.

Varutransporter och logistik

Inom Rosenkälla planeras för i huvudsak tre typer av handel; detaljhandel och stormarknad (dagligvaror), volymhandel (sällanköpsvaror) samt shopping (butikshandel).

Volymhandeln genererar generellt transportrörelser utanför affärernas öppettider. Transporterna anländer via såväl 24-meter långa långträdare som 12-meter stora distributionsbilar. Inlastning till volymhandeln i områdets norra del planeras ske på baksidan av respektive butik från en särskild lastgata som löper längs områdets norra gräns. Denna väg ansluter till ringvägen. Avseende volymhandeln i områdets södra del föreslås en lastgata utgå från den södra cirkulationsplatsen, vilket ger access till inlastningskajer på respektive butik.



Trafik, Inlastning, parkering. Illustration SWECO Architects

Gällande stormarknaden genererar dessa varutransporter under hela butikens öppettider, men med en tyngdpunkt på förmiddagen. Inlastning föreslås ske längs byggnadens södra del där en yta mellan byggnaden och ringvägen (väg 975) finns att tillgå. Om stormarknaden är en del av en butikskedja kommer kedjas egna logistikupplägg och egna lastbilar nyttjas, vilka består av såväl 24-meters- som 12-metersfordon.

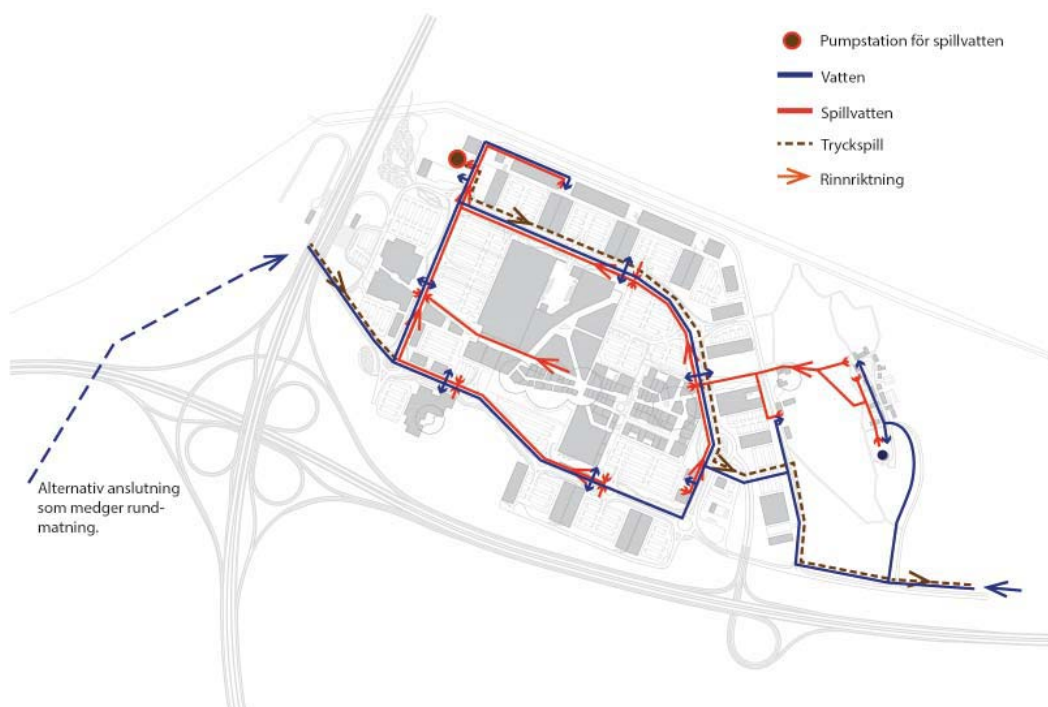
Avseende mittenkvarteret genererar verksamheterna här transporter under hela handelns öppettider. Samtidigt är lagringsytorna överlag begränsade, vilket ytterligare ökar antalet transporter. Särskilt restauranger och caféer genererar många och frekventa transporter. Varutransporter till shoppingdelen i mittenkvarteret föreslås anlända till en gemensam varumottagningscentral från vilken interna transportvägar inne i centret upprättas. Då mittenkvarteret rymmer flera olika butiker försörjs dessa genom vanlig styckeodshantering av de stora distributörerna, vilka oftast distribuerar mindre gods med 12-meters fordon. Undantag kan dock vara de större butikerna i ett köpcentrum vilka kan ingå i respektive kedjas distributionsupplägg.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Anslutning för vatten sker från befintlig huvudvattenledning mellan Rydbo och Åkersberga. Det kommunala vattensystemet inom planområdet utformas lokalt så att lokal rundmatning erhålls. Vattensystemet kommer att kunna försörja områden öster om aktuellt planområde samt väster om E18.

Eventuellt kan det kommunala vattenledningsnätet kopplas samman med befintligt nät vid Arninge och därmed ge mycket god driftsäkerhet för Rosenkälla. Om sammankopplingen inte sker kan en vattenreservoar för dricksvattnet bli aktuell, den kan i detta fall komma att samplaceras med reservoar för släckvatten.



Inom planområdet leds spillvatten med självfall till en pumpstation i nordväst och pumpas därifrån mot fastighetens östra gräns. Lågt belägna byggnaders spillvatten kan lokalt behöva pumpas till självfallssystemet i gatan. Nya spillvattenledningar byggs från Täljö, öster om området, respektive Svinninge till fastighetsgräns öster om planområdet. Spillvattnet ska ledas till Margretelunds alternativt Svinninge reningsverk via ny anslutning från Rosenkälla via Stava och Täljö.

Kommunal försörjning av vatten- och avlopp för området bedöms kunna ta två till tre år att planera och utföra. Att byggstart sker i området före VA-försörjning är permanent ordnad är troligt. Detta innebär att temporära lösningar kan bli aktuella. En mindre arbetsplats kan försörjas via tanksystem för vatten och avlopp medan en större etablering för till exempel husbyggnationer kräver en mer robust lösning på plats. Eventuellt kan vatten ledas temporärt i ledning från Ullna golfklubb eller Gillinge till Rosenkälla. Beroende på planerad utbyggnadstakt kan även en lokalt borrade brunn bli aktuell.

Släckvatten

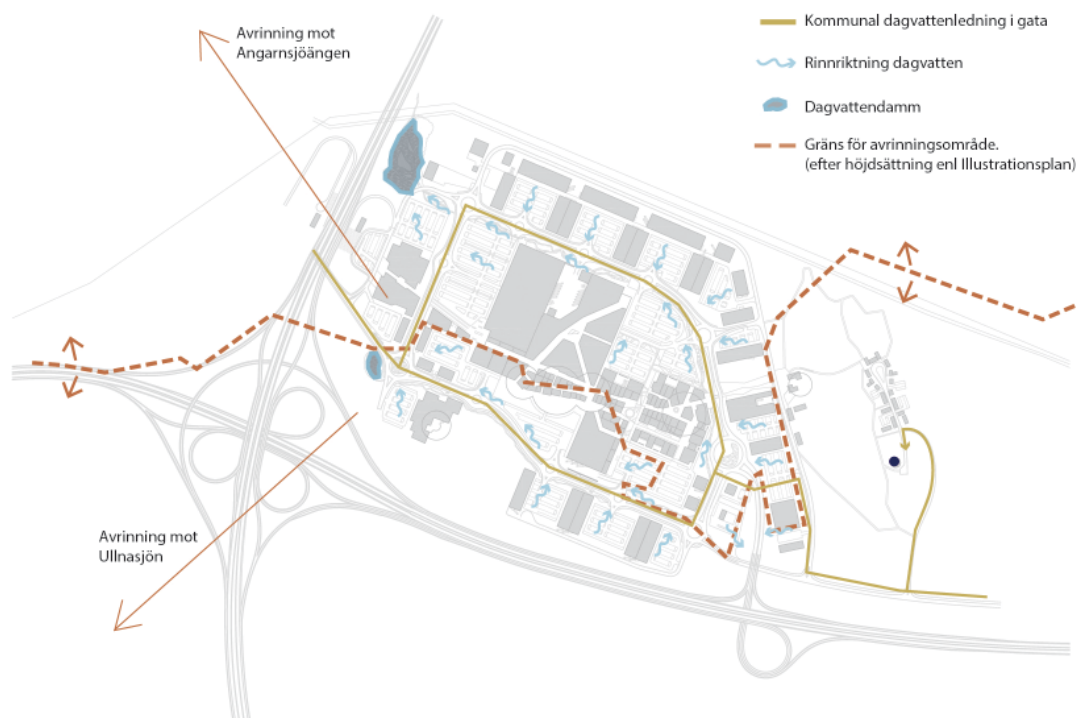
Om vattenledningsnätet kopplas samman med befintligt nät vid Arninge ansluts sprinklersystem och brandposter till detta ledningsnät inom Rosenkälla handelsområde.

Annars planeras för en reservoar inom Rosenkälla handelsområde för att säkerställa tillräcklig tillgång på släckvatten för hela fastigheten. För detta krävs en separat tryckstegringsstation. Brandpostnätet dimensioneras för att även försörja sprinklersystemen i de olika byggnaderna. Brandposter kommer att placeras ut i erforderlig omfattning.

Dagvatten & Recipienter

Dagvattnet från planområdet avleds dels till Trafikverkets vägområde/Ullnasjön och dels till Veda småbruks torrlägningsföretag (AB_2_0597) och vidare till Alby-Rörby torrlägningsföretag (AB_2_0597) innan det når Angarnssjöängen i Vallentuna.

Dagvattnet inom detaljplaneområdet ska omhändertas i enlighet med Österåkers dagvattenstrategi. Målet för dagvattenhanteringen för handelsområdet är att avrinningen ska vara långsam och ren istället för snabbt och smutsigt. För att klara krav på robusthet, hydrologi och rening föreslås en lösning som kombinerar ett konventionellt system av dagvattenledningar med mellansteg bestående av gröna tak, lokalt omhändertagande i växtbäddar och mark på parkeringar, förgårdsmark och gator. Genom ett sådant system efterliknas det naturliga hydrologiska kretsloppet och påverkan på vattenbalansen minimeras. För att minimera förorening av vattnet görs materialval, i de fall ytorna utsätts för nederbörd, med omsorg. Dagvattensystemet dimensioneras enligt Svenskt Vattens dimensioneringsanvisningar, vid kraftigare nederbördstillfällen utformas sekundära avrinningsvägar för att minimera skador. Utöver denna lokala dagvattenhantering föreslås dammar, eller våtmarker, för att begränsa förorenings- och flödespåverkan på recipienterna och deras dikessystem. Vissa av dessa diken, som dagvatten från området kommer att anslutas till, är reglerade torrlägningsföretag, i dessa fall utformas dagvattenhanteringen till denna reglering.



Dagvatten och avrinning Illustration SWECO Architects

Avfall/ Återbruk

Allt uppkommet avfall från verksamheter i området ska sorteras för materialåtervinning, energiproduktion, eller särskild behandling. Matavfall sorteras för biogasproduktion och användning av biogödsel. Deponering av avfall ska minimeras. Farligt avfall från förvaltningen av området hanteras centralt i avfallsterminalen. Fettavskiljare för restauranger mm placeras med bra tillgänglighet för tömning enligt kommunens anvisningar.

Vid planeringen ska stor hänsyn tas till arbetsmiljön för såväl de kommersiella avfallslämnarna, som för sophämtarna.

Gemensam avfallsterminal i anslutning till godsmottagning och intern hantering planeras för de centrala inomhusdelarna. Alla övriga byggnader planeras med egen avfallshantering och ska kunna angöras med sopbil, slamsug och eventuellt lastväxlarfordon enligt kommunens anvisningar.

Stationär sopsug för avfall från byggnader och papperskorgar kan komma att anläggas i området.

Lokal flisning och öppen kompostering av park- och trädgårdsavfall som uppstår på området planeras. Det färdiga materialet används inom områdets grönytor.

En mindre återvinningscentral som service för kunderna med mottagning av t ex kasserade möbler och textilier för återanvändning, en aktivitetsverkstad för enklare reparationer, samt sortering för återvinning kan komma att planeras i samråd med kommunen.

Värme och Kyla

Värme och kyla kommer att levereras via ett värme- och kylanät som utgörs av kulvertar i en ringled. I anslutning till värme-/kylsystemet kommer värmeväxlare och värmepump att placeras i närliggande undercentral. Värme-/kylanätet kommer att samordnas med övrig ledningsdragning och teknisk infrastruktur.

Värme- och kylförsörjning kommer i första hand baseras på säsongslagring av energi i ett lokalt borrhållslager. Solpaneler kan komma att placeras på hustak i närheten av borrhållslagret för att ladda lagret med extra värme under sommarmånaderna. För att säkerställa att energiförsörjningen klarar spetslastbehov kommer ett biobränsleeldat närvärmesystem att uppföras inom planområdet.

El

Elanslutning och elnät

Området kommer att ansluta till lokal eldistributör. Då koncessionsgränsen mellan två olika eldistributörer skär genom området kan det bli en eller båda som ansluter området. Anslutning till elnätet kan ske genom en eller flera anslutningspunkter på området. Området kommer att ha en lokal ringmatningsledning och områdets elnätsanslutningar och elledningar kommer att samordnas med övrig ledningsdragning och teknisk infrastruktur. Fastighetsägaren kan behöva ett separat elnät för egenproducerad el.

I byggfasen kan enskilda mobila generatorer förekomma.

Elproduktion på området

Förnybar elproduktion för lokal användning föreslås på området. Fastighetselen kommer huvudsakligen att produceras från solceller på byggnadstak, byggnadsfasader och på paneler på skärmtak vid parkeringarna. Solcellerna kommer att stå för en hög andel av den lokalproducerade elen. Förnybar produktion av el till gatubelysning kan komma att ske med hjälp av kombinationslösningar av exempelvis solceller.

Belysning

Belysningen kommer till största del drivas med förnybar energi och olika typer av integrerade belysningslösningar är möjliga.

Tele/ bredband

Planområdet blir försett med tele- och bredbandsnät i samband med övrig ledningsutbyggnad.

Hälsa och säkerhet

Lukt

Lukt kan förekomma från avloppspumpstation. Vid behov kommer utrustning för luktbehandling installeras.

Vägtrafikbuller

En bullerutredning har genomförts. Jämfört med dagsläget medför planförslaget en ökning av trafiken i och kring planområdet. Enligt genomförd bullerutredning ger detta dock inte upphov till några nämnvärda skillnader i ljudnivå från vägtrafiken. Den ökade trafiken och därmed sammanhängande buller är främst orsakat av generell ökning av den regionala trafiken.

Brand och risk

Handelsplatsen är belägen i närheten av större vägnät där det transporteras bl a brandfarlig vara. Separata riskanalyser har utförts vilket resulterat i att byggnader placerats på sådant sätt att riskerna för åverkan vid eventuell olycka minimerats till acceptabla förhållanden.

Utrymningsvägar från byggnaderna kommer företrädesvis ske direkt ut till det fria. Samordning med gångvägar och tydliga återsamlingsplatser skall säkerställa god övergripande säkerhet.

Inom området planeras även sk takkupoler över vissa hus. Dessa är internationellt godkända för denna typ av byggnader vad gäller brandskydd. I händelse av brand finns det flera inbyggda mekaniska system i konstruktionen som kommer att verka för god utrymnings säkerhet och övergripande brandskydd för byggnaderna.

Möjligheten för brandförsvaret att göra insatser kommer att vara god då möjligheter att nyttja det interna vägnätet inom handelsplatsen finns. Separata uppställningsytor för brandförsvarets bilar kommer att planeras vid behov. Vägnätet är planerat för att kunna trafikeras av tunga fordon.

Genomförd översiktlig riskanalys (Grontmij 2007-09-11) visar att risknivån för den planerade nybyggnationen inom planområdet är hög. Denna bedömning gäller för identifierade olycksscenarier med farligt godstransporter, förutsatt att inga riskreducerande åtgärder genomförs. Risknivån kommer av att merparten av planområdets bebyggelse ligger relativt nära E18 eller väg 276 på vilka farligt gods transporteras. De i riskanalysen identifierade olycksscenarierna visar att det höga riskområdet i huvudsak ligger inom ett område cirka 25 meter från väggkant. Byggnad med handel tillåts inte inom 25 meter från väggkant enligt detaljplan (prickmark).

Nedan anges förslag till ett antal riskreducerande åtgärder. Om dessa genomförs bedöms att planområdets totala samhällsrisk kan reduceras ytterligare:

- Byggnadsstommar bör utformas så att lokala skador inte ger upphov till total kollaps av byggnaderna. Detta ställer krav dels på stommarnas sammanhållning och möjlighet att klara stora deformationer och dels på stommarnas förmåga att klara lokala bortfall av bärningen.

- Sannolikheten för en olycka minskar med vägens kvalitet. För att reducera sannolikheten för trafikolyckor och farligtgodsolyckor på väg 276 och E18 i höjd med planområdet bör slänter utformas så att avkörningsrisken minskar.
- Markytorna mellan E18 och bebyggelsen bör planeras så att de inte lutar mot byggnaderna. Alternativt planeras obrutna barriärer, vallar eller diken som förhindrar att efter en olycka utrunna farliga vätskor rinner mot bebyggelsen. Barriärer såsom bullerskydd eller en slänt ger även vissa fördelar genom att försvåra för tunga gaser att tränga in i byggnaderna.
- Obrännbart material bör väljas i hela fasaden för handelsbyggnaderna mot E18.
- Entréer och utrymningsvägar bör inte förläggas i fasader direkt mot E18. Detta för att förhindra att personer exponeras för ett eventuellt utsläpp och/eller att giftiga gasmoln etc. sprids in i handelsbyggnader. Om det förekommer skall alternativa utrymningsvägar finnas.
- Eventuellt kan en fördjupad riskutredning komma att behövas i det fortsatta arbetet där mer detaljerande studier tas fram, bl.a. avseende eventuella tillståndspliktiga verksamheter (planerat närvärmeverk).

Luffföroreningar och miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid innebär att medelvärdet inte får vara högre än $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (under det 8:e värsta dygnet på ett år). Spridningsberäkningar från 2006 visar att dagens halter är som högst utmed E18. Här ligger halten inom spannet $24 - 36 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Inom programområdet i övrigt, liksom utmed väg 276, beräknas halterna ligga i intervallet $12 - 24 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Enligt uppgift från Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund (senaste beräkningarna från år 2005) ligger halten av inandningsbara partiklar (PM10) längs med E18 i det övre intervallet, $39 - 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Detta värde ska jämföras med normen som innebär att medelvärdet för PM10 inte får vara högre än $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (under det 36:e värsta dygnet under ett år). Inom programområdet ligger PM10-halten under normvärdet (intervallet $27 - 39 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Även utan genomförandet av detaljplanen och utbyggnaden av handelsplatsen i stort, finns risk för att partikelhalterna (PM10) överskrids utmed delar av E18. I och med utbyggnaden av handelsplatsen finns dock risk för att partikelhalterna överskrids även utmed delar av Väg 276. Ett eventuellt överskridandet bedöms i huvudsak bero av den ökade genomfartstrafiken i området, mycket på grund av Norrortsledens tillkomst, samt delvis av handelsplatsens trafikallsträng. Ovanstående bedömning tar dock inte hänsyn till om luftföroreningarna kommer att minska framöver genom genomförandet av ett åtgärdsprogram för kvävedioxid och partiklar, vilket fastställdes av regeringen i december 2004.

En utbyggnad av detaljplanen och handelsplatsen i stort innebär att ytterligare trafik tillförs det redan hårt trafikerade området och att människor, i högre grad än idag,

kommer att vistas i Rosenkälla. Hälsoeffekten av ett eventuellt överskridande får således större betydelse i utbyggnadsalternativet om fler människor exponeras för luftföroreningarna. Bebyggelsen i sig bedöms dock inte vara den bidragande orsaken till eventuellt förhöjda partikelhalter eftersom inga trånga gaturum tillskapas utmed E18 och väg 276. Bebyggelsen kommer att ligga på ett relativt stort avstånd från väggkant (cirka 30-40 meter).

Merparten av detaljplanens samlingsplatser, kundentréer m.m. förläggs antingen mot handelsområdets torgytor, dvs. vända bort från omgivande trafikleder, eller relativt långt från trafiklederna. Inom själva handelskvarteren och torgytorna, där människor kommer att vistas i högre grad än utmed själva trafiklederna, bedöms partikelhalterna vara betydligt lägre. Partikelhalterna bedöms avta relativt snabbt med avståndet från trafikleden. Delar av bebyggelsen kan också komma att fungera som ”skärmar” mot omgivande parkeringsytor och vägar. Detta kan delvis hindra att partiklar virvlar in på torgytorna eller i byggnaderna, vilket kan uppstå om bebyggelsen är mer ”uppsplittrad”.

Generellt gäller att busshållplatser och lastgårdar är placerade utmed eller närmare trafiklederna. Personer som anländer till byggnaderna med varutransporter etc. eller besökare som anländer till området med buss, kommer härmed att vistas utmed vägarna och kan komma att utsättas för luftföroreningarna. Dock bedöms denna exponering vara relativt kortvarig och dessa ytor och områden bedöms inte vara utformade eller tänkta för stadigvarande uppehåll. För att minimera exponering rekommenderas att människor inte vistas stadigvarande inom cirka 25 meter från väggkant.

Detaljplaneförslaget medger att bebyggelse uppförs på östra sidan av E18. Dock ligger bebyggelsen som närmast cirka 30 meter från väggkant. Härmed kan diskuteras huruvida man inte kan betrakta E18 som en öppen trafikled och inte som ett enkelsidigt gaturum, även efter en utbyggnad. Desamma gäller för väg 276. Då handelskvarteren kommer att ligga som närmast cirka 30-40 meter från väggkant bedöms inte bebyggelsen i sig bidra till någon nämnvärd försämring av utspädningen av luftföroreningar utmed vägarna.

För att säkerställa att inomhusluften i handelsbyggnaderna får en godtagbar luftkvalitet bör i samband med bygglov säkerställas att:

- Byggnadernas ventilation utformas så att tilluften inte tas från fasad mot E18 eller väg 276. Förslagsvis placeras luftintag från tak eller insidan av bebyggelsen.
- Detaljplanen bör utformas så att människor inte uppmuntras till att vistas i direkt anslutning till vägarna mer än högst tillfälligt, t.ex. bör kundentréer m.m. placeras på ”insidan” av bebyggelsen (gäller ej parkeringsytor), bort från den utsatta sidan, alternativt på stort avstånd från trafiklederna.
- Inom cirka 25 meter från väggkant rekommenderas att människor inte vistas mer än högst tillfälligt.

KONSEKVENSER

Samlad bedömning från MKB

Anläggandet av handelsplatsen innebär att oexploaterad skogsmark med lokala naturvärden exploateras för att bygga en handelsplats. En del av planområdet kommer att bevaras som huvudsakligen naturområden men med inslag av byggnader. Planområdet ligger nära två stora vägar vilket innebär att området i idag är stort och har låga upplevelsevärden. Området är svårtillgängligt och inhägnat med viltstängsel.

Spridningssambanden för våtmarker, barrskogar, ädellövskogar och gräsmarker har analyserats. Värdefulla sumpskogspartier i den östra delen riskerar att helt försvinna (nr 3 – två delar) då de inte är skyddade i plan. Om befintliga sumpblandskogar sparas kan det ekologiska sambandet mot väst kvarstå. De två sumpskogarna ligger inom delen av planområde där vegetationen huvudsakligen ska vara kvar och bör därmed kunna bevaras. Om kvarvarande sumpskogspartier tas ner så försvagas spridningen i ett redan utpekade svagt grönt samband. Detta innebär risk för märkbara negativa konsekvenser då sumpskogar riskeras att helt försvinna och den gröna kilen försvagas.

Det finns stora möjligheter att även stärka spridningssambandet för våtmarker och sumpskogar genom naturligt utformade dammar och vattendrag anläggs inom det aktuella planområdet. Det är av vikt hur dessa dammar utformas. Om dessa åtgärder genomförs finns möjligheter till märkbara positiva konsekvenser ur spridningssynpunkt.

Vid planens genomförande kommer belastningen av föroreningar via dagvattnet till recipienterna Ullnasjön och Angarnssjöängen att förändras till följd av ändrad markanvändning. Föroreningar i dagvatten från handelsområdet kommer framförallt från vägar och parkeringsytor. Dagvattnet kommer att samlas upp i två dammar och renas. Föroreningsbelastningen ut från området bedöms öka jämfört med nollalternativet men konsekvensen för recipienterna bli liten då planområdets areal är omkring 1 % av hela avrinningsområdets areal. Till Angarnssjöängen finns också långa diken som bidrar till rening då föroreningar kan fastläggas. Planförslaget kan innebära vissa förändringar i grundvattennivåer.

Tillgängligheten för rekreation kan stärkas med planförslaget genom att det är möjligt att passera väg 276 in i planområdet. De utökade bussförbindelserna ger betydligt större möjligheter att ta sig till området. Dock försvinner vissa av områdets upplevelsevärden såsom skogskänsla, variationsrikedom och naturpedagogik försämras. I de västliga delarna kommer skogsvärdena att helt försvinna. Upplevelsevärde aktivitet och utmaning kan komma att stärkas genom de verksamheter som planeras både i grönområdet och i anläggningar i andra delar av planområdet.

Risken med hänsyn till farligt gods-olyckor i området bedöms som måttlig och rimliga riskreducerande åtgärder krävs. Skyddsavstånd mellan väg och bebyggelse behövs och även skyddsavstånd mellan bensinstation och bebyggelse. Detta finns i planförslaget. Andra krav ur risksynpunkt är avåkningskydd, utrymningsvägar och avstängningsbar ventilation. För bensinstationen krävs även skyddsavstånd mellan olika tekniska installationer och bebyggelse.

Vid jämförelse med nollalternativer ökar ljudnivån i utbyggnadsalternativet, vilket beror på stora asfalterade ytor samt ökad trafik inom planområdet. Några riktvärden för denna typ av område utomhus finns inte men för att skapa en attraktiv vistelsemiljö är bullerdämpande åtgärder av stor betydelse. I utbyggnadsområdet kommer trafikbullret uppfattas som ett kontinuerligt brus. Det går att skapa en behaglig och stressfri vistelsemiljö i det närliggande gaturummet med exempelvis högtalarinstallationer som ger ifrån sig naturljud eller att husfasaderna konstrueras ljudabsorberande för att reducera oönskat ljud.

Ökningen av trafik förbi planområdet innebär att luftkvaliteten försämras jämfört med nollalternativet närmast vägarna. Även i planförslaget bedöms dock luftföroreningshalterna ligga under miljö kvalitetsnormerna närmast vägarna. Vistelytorna för människor ligger längre från vägarna där halterna sjunkit. Luftkvaliteten bedöms inte innebära några negativa effekter på människors hälsa.

För aspekten hushållning med naturresurser innebär planförslaget att produktiv skogsmark försvinner och ersätts med bebyggelse. Detta bedöms som en liten negativ konsekvens då området får betraktas som litet. När det gäller energiåtgång pågår arbete med att planera så att området blir energieffektivt och hållbart ur ett kretsloppsperspektiv.

Inga fornlämningar eller värdefulla kulturmiljöer berörs av planförslaget.

Byggandet av handelsplatsen kommer att innebära en relativ biltrafikökning regionalt genom att besökare åker längre sträckor med bil för att besöka handelsplatsen. Av Rosenkällas besökande bilar har cirka 5 % tidigare gjort sina inköp med kollektiva färdmedel till kollektivtrafikmässigt väl försörjda centra som Stockholms city och Täby centrum. För de boende i Österåker kommer biltrafikarbetet för inköpsresor att minska med cirka 7 % eftersom man idag åker till andra handelsplatser längre bort. Regionala effekter på handeln av planförslaget är att besökare till handelsplatsen tas från omgivande affärscentrum. Analysen visar att Åkersberga centrum till en början får minskad omsättning (- 16 %) då Rosenkälla öppnas men vartefter befolkningen ökar i regionen kommer de att få en positiv nettoeffekt. Nedläggningar av 2 à 3 svaga och utsatta enheter i Åkersberga centrum kan komma att ske. Även Arninge och Täby centrum får till en början en minskning men på längre sikt en ökning. Övriga effekter på handelscentra är små

Byggskedet kommer sannolikt innebära små störningar för allmänheten eftersom det endast finns endast ett bostadshus i närheten. Hantering av grundvatten kan eventuellt behövas vid schakt eller utfyllnad. Transporter av massor kan minskas genom att använda krossat berg lokalt.

På längre sikt när ytterligare exploatering genomförs inom programområdet kan spridningssambanden påverkas negativt, speciellt gäller detta barrskogsambanden. Det finns dock flera skyddsåtgärder som kan genomföras för att minimera negativ påverkan och i vissa fall även ge en positiv konsekvens.

GENOMFÖRANDE

Organistoriska frågor

Tidplan

Granskning kvartal 4, 2013
Antagande kvartal 1, 2014

Trafikverkets vägplan för Rosenkälla avses hanteras för fastställelse med början 2014-02-18.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens ”giltighetstid” kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal upprättas med fastighetsägaren. Avtalet avser reglera marköverlåtelse, ansvar för utförande av allmänna och gemensamma anläggningar mm.

Huvudmannaskap

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

I detaljplanen för Rosenkälla handelsplats föreslås att huvudmannaskapet ska vara delat, alltså både kommunalt och enskilt. Anledningen är att kommunen ska vara ansvarig väghållare för dels en huvudgata och dels en lokalgata. Huvudgatan är tänkt att fungera som en genomfart för långsamgående trafik, busstrafik samt gång- och cykeltrafik och på sikt kan en del av den allmänna väg 975 förläggas till huvudgatan. Lokalgatans slinga förbinder kvartersmarken med huvudgatan. Huvudgatan och lokalgatans slinga kommer även att användas för de kommunala VA-ledningarna.

Enskilt huvudmannaskap gäller för det torg som placerats i detaljplanens västra del och för lokalgatan i detaljplanens östra del.

Avtal

Ett planeringsavtal har tidigare upprättats mellan markägaren och kommunen för att reglera kostnader i samband med framtagande av planhandlingar för etapp 1 av Rosenkälla Öst.

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen, Österåkersvatten AB samt markägaren för att reglera kostnader avseende planens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Eftersom detaljplaneområdet utgörs av en enda fastighet, Rydboholm 2:1, medför den nya planen ett mycket litet behov av fastighetsbildning. Den mark som avses få kommunalt huvudmannaskap avstyckas lämpligen till en egen fastighet som ägs av kommunen. Planen medger att fastighetsägaren (exploatören) styckar av all kvartersmark eller delar av den för att bilda nya fastigheter. Sådana avstyckningar medför att gemensamhetsanläggningar behöver bildas för fastigheternas gemensamma ändamål såsom vägar, parkeringsytor och planteringar mm.

I dagsläget avser fastighetsägaren att behålla marken i sin ägo och i egen regi genomföra en samlad exploatering av handelsområdet och långsiktigt förvalta detta. Det medför att behovet av fastighetsbildning och andra lantmäteriförrättningar är mycket litet.

Befintliga högspänningsledningar i planområdets nordöstra kant ingår i en befintlig ledningsrätt, i detaljplanen avsätts ett område för ledningarnas fortsatta bestånd.

Ekonomiska frågor

Fördelningen av kostnader för planens genomförande, t ex förrättningskostnader och kostnader för gemensamma anläggningar på kvarters- eller allmän platsmark kommer regleras i ett exploateringsavtal enligt ovan.

Exploatören svarar för kostnader för att ansluta området till lämpligt eldistributionsnät. Inom detaljplaneområdet har både E.ON Sverige AB och Elverket Vallentuna AB nät-koncession.

Planområdet kommer att införlivas i verksamhetsområde för allmänt VA. Exploatörens kostnader för anslutning till allmän VA-anläggning kommer regleras i exploateringsavtal enligt ovan.

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

Kommunen kommer att få framtida driftskostnader för de anläggningar på allmän plats som omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning genom stadsarkitekt Lars Barrefelt samt Joe Lindström, Jonas Carlsson och Anna Härlin från Sweco Architects, Planering & Urban Design. Detaljplanen bygger på underlagsmaterial som tagits fram av Orrtorner AB och en projektgrupp med olika specialister från Sweco. För avsnittet Organisatoriska frågor har lantmätare Leif Sörensson vid kommunens plan- och exploateringsenhet ansvarat.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Jonas Carlsson
Planarkitekt

Joe Lindström
Arkitekt

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör följande denna plankarta med bestämmelser:
- Illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redogjorda bestämmelser. Endast bestämmelser som är i kraft ska gälla. För fullständiga bestämmelser utan beteckning gäller från hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - - - Avståndslinje
- - - - - Egenskapsgräns
- - - - - ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
- - - - - Allmänna plaser

- TRAKIK MELLAN OMRÅDEN
- HUVUDGATA Lokaltillfälle
- LOKALGATA Lokaltillfälle
- TORG Gärtnings-, handels-, kollektivtrafik- och publik verksamhet

- Kvarterstyp
- CHKR Centrum, handel och kontor
- CHR Centrum, handel, kultur och fritid
- CHUR Centrum, handel, lätt industri, kultur och fritid
- CHUR Centrum, handel, lätt industri, odling, kultur och fritid
- CHKR Centrum, handel, kontor, kultur och fritid
- EH Västeröver och publik attraktion
- EJ Tekniska anläggningar, verksamheter och lätt industri
- GH Fördorsservice och handel
- HLR Handel, odling, kultur och fritid
- HLN Handel, odling, filatiskt, kultur och fritid
- HNK Handelt, odling, filatiskt, kultur och fritid
- NR Filatiskt, camping, kultur och fritid

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Förskrivna höjder över kollplanet
+4,00
UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTICHTSINDELNING
e/1000
6/1000
Sösta brytaren (BVA) 17177 ovän mark
6/1000
Sösta brytaren (BYA) 11177 per byggend

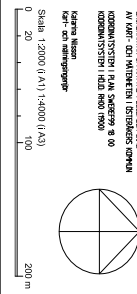
BEGREPPNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad för rinte uppföras
Marken ska vara tillgänglig för allmän ledning

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trasvagn
- Vegetationsområde
- 600 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- Svart
- 300 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 400 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 500 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 600 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 700 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 800 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 900 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 1000 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 1100 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 1200 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 1300 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 1400 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 1500 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 1600 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 1700 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 1800 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 1900 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 2000 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 2100 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 2200 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 2300 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 2400 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 2500 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 2600 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 2700 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 2800 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 2900 Byggnad som upprätthåller växtlighet
- 3000 Byggnad som upprätthåller växtlighet

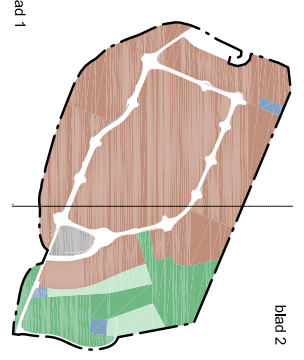
SKALA 1:2000 (1:411 - 1:400) (1:40)



MARKENS ANVÄNDNING (utförande av kvarterstyp)
 Kvarterstyp eller utifrån för planområdet
 damm
 Dargvattendamm
 damm
 Dargvattendamm
 Markens ska tillgänglig för dagvattenavledning
 Dagvatten ska tillåtas och/eller avledas till föredragen dagvattentjänst eller dagvattendamm från kvarterstypen
 Markens ska vara tillgänglig för dagvattenavledning
 Svagsvattendamm ska så långt det är möjligt bevaras
 Markens ska vara tillgänglig för dagvattenavledning
 Svagsvattendamm ska så långt det är möjligt bevaras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 Högsta totalhöjd för överbyggnad gata. Den högsta totalhöjden ska vara 11,00 m ovan havet
 Marken ska vara tillgänglig för dagvattenavledning
 Högsta totalhöjd för överbyggnad gata. Den högsta totalhöjden ska vara 11,00 m ovan havet
 Marken ska vara tillgänglig för dagvattenavledning
 Svagsvattendamm ska så långt det är möjligt bevaras
 Marken ska vara tillgänglig för dagvattenavledning
 Svagsvattendamm ska så långt det är möjligt bevaras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandebild 3: 10 är från den dag planen förbergs
 a. Kommunen ska förbevara



blad 1

blad 2

KARTBLADSDIAGRAM

SAMRÅDSHANDLING blad 1 (2)

Detailplan för Rosenkälla Öst, etapp 1

Österåkers kommun, Stockholms län
 Uppförd den 4 juni 2013, enligt PBL (2010:300)
 PRELIMINÄR HANDLING

Beslutsdatum	Ansökan	Genomförandebild	Placering
Stadsstyrelsen	Anna Ocksten Plannavstämning	Genomförandebild	Placering
Inlämnare	Kf		

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör följande denna plankarta med bestämmelser:
 - Illustrationsplan
 - Plans- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redagierade beteckningar. Endast de bestämmelser som är tillämpliga på den aktuella bestämelsen utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
 - Arkitekturgräns
 - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna plåsar
- HUVUDGATA Lokaltjänst
 - LOKALGATA Gångstråk, handel, kollektivtrafik och publik verksamhet
 - TORG
- Konstmark
- CHR Centrum, handel och kontor
 - CHR Centrum, handel, kultur och fritid
 - CHUR Centrum, handel, lätt industri, kultur och fritid
 - CHULR Centrum, handel, lätt industri, kultur och fritid
 - CHURK Centrum, handel, kontor, kultur och fritid
 - EH Vattenreservoar och publik attraktion
 - EJ Tekniska anläggningar, verksamheter och lätt industri
 - GH Fordonsreservoar och handel
 - HLR Handel, odling, kultur och fritid
 - HLNR Handel, odling, fritidsliv, kultur och fritid
 - NR Fritidsliv, camping, kultur och fritid
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLÅTSER**
- Förskriften höjer över höjden
- UTNYTTJANDEGRÄD/FÄSTIGETSINDELNING**
- Största yttarean (BYA) i m² över mark e. 0,00
- Största byggnadsarean (BYA) i m² per byggnad e. 0,00

- BEGREPPSINNGÅR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Byggnad för rine uppföra
- Marken ska vara tillgänglig för allmän ledning

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trafikgata
- Planeringsgränser och gränser
- Fastighetsgränser
- Byggnadernas utformning och utseende
- Staket
- Skog
- Övrigt
- Markering
- Övrigt
- Övrigt
- Övrigt
- Övrigt

GRÄNSARNA AVSETTNA I DECKRE 2017
 N: NÄR- OCH FÄRREKÄLLA
 KOMMUNAVDELNINGAR I ÅRS 2017
 SKALA 1:2000 (I A1) 1:4000 (I A2)

Skala 1:2000 (I A1) 1:4000 (I A2)

0 20 100 200 m

MARKENS ANORDNANDE (utformning av konstmark)

Köpa in- eller utfört för ändras
 demm Dagvattendamm

Dagvatten ska filtreras och/eller avledas till förolyhingsmagasin eller dagvattendamm inom konstmarken

Marken ska vara tillgänglig för dagvattenavledning

n. Stigsäckslådan ska så lång det är möjligt bevaras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Högsta totalhöjd i meter över orgnande gata. Den angivna höjden gäller för byggnad med en våningsyta. Videnskydd

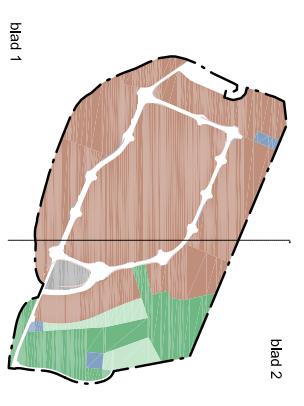
Högsta totalhöjd i meter över orgnande gata. Den angivna höjden gäller för allhöjdsyta med undantag för bebyggelse med transparent våningsyta

Minst 20% av den totala takytan inom fastigheten ska vara vegetationsklädd

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Gemensamhetsdelen är 10 år från den dagen klmnr nya kraft

Kommunen är inte huvudman



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
Rosenkälla Öst, etapp 1
 Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 4 juni 2013, enligt PBL (2010:300)
 PRELIMINÄR HANDLING

Län	Österåker	Samrådskommun	Österåker
Stadsdelsnamn	Rosenkälla	Genomförandekommun	Österåker
Beställare	Österåker kommun	Planeringsmyndighet	Österåker kommun
Ansvarig	Uppdrag	Genomförandekommun	Österåker kommun
Skala	1:2000 (I A1) 1:4000 (I A2)		



SAMRÅDSHANDLING

blad 2 (2)

Illustrationsplan för

Rosenkälla Öst, etapp 1

Österåkers kommun, Stockholms län
 Uppdatlad den 4 juni 2013, enligt PBL (2010:900)
 PRELIMINÄR HANDLING

Lena Borell Stadssekreterare	Jana Ocklén Plansekreterare	Joni Lohelén Plansekreterare
Beslidsdatum	Ansökan	Uppfäst
Instans	KF	Genomskeddskick