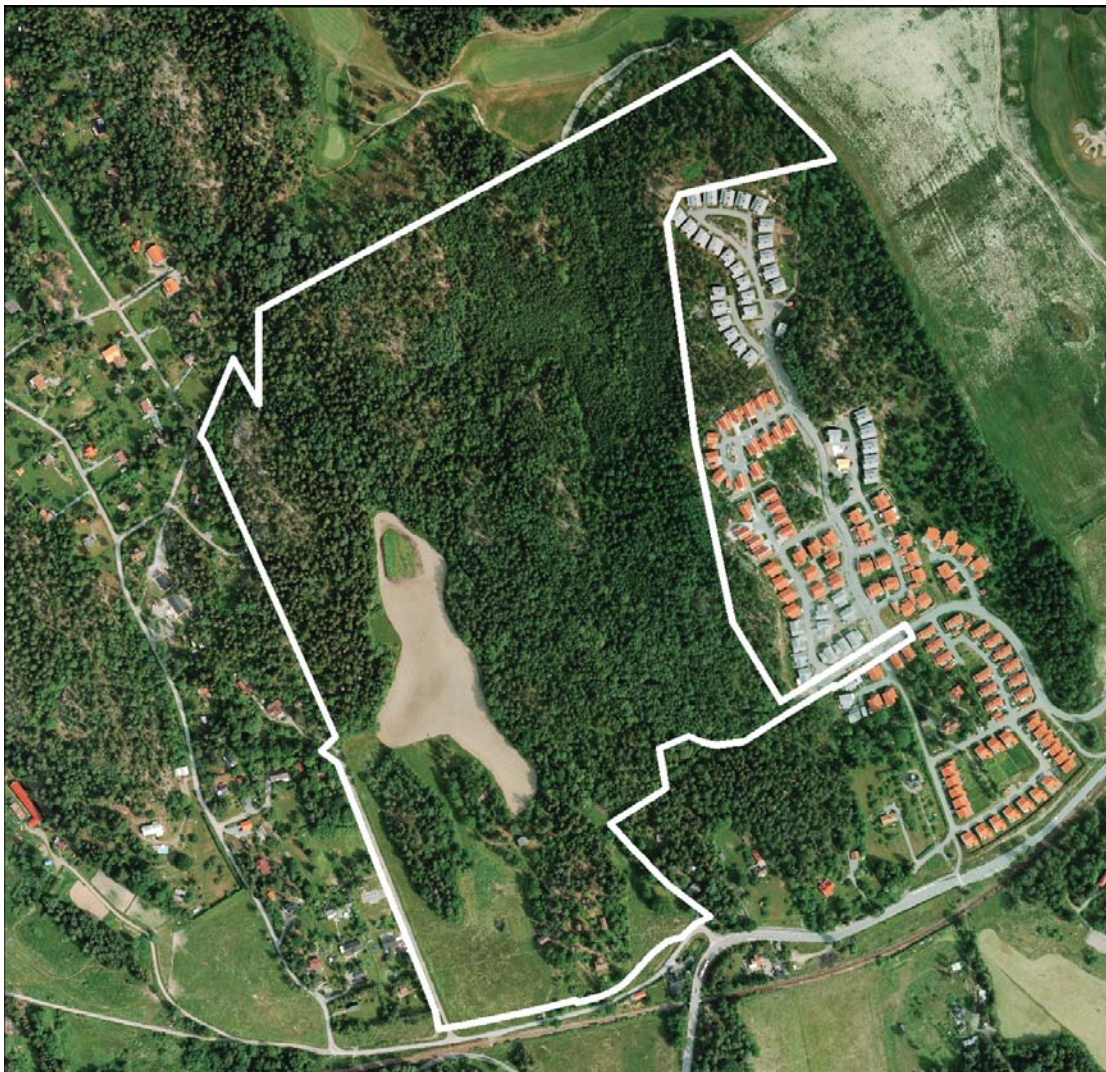


DETALJPLAN FÖR

FREDSBORG

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 14/11 2012 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

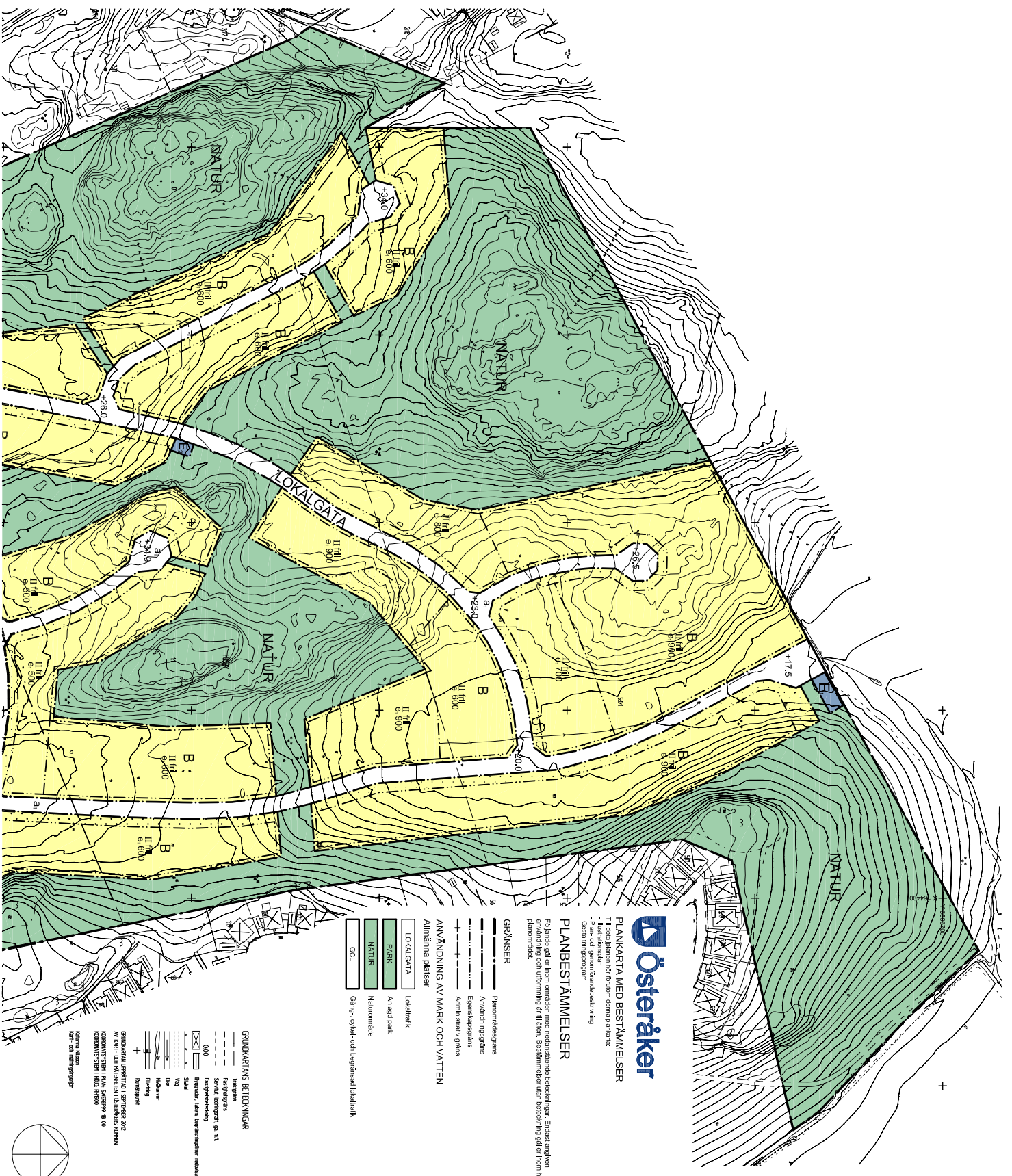


ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GRANSKNINGSHANDLING



- Kvarteretsmark**
- B Bostäder
 - BH Inrymnas Inbottenvänlig
 - E Tekniska anläggningar, utsläppspunktion
 - E1 Teknisk anläggning, transformatorstation
 - S Skola
- BEGÄRANSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Marken för linje bebodds
 - Marken för endast bebodds med uthus och garage
 - g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
 - Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
 - x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltråk

- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- +0,0 Färdvägen höjd över nollnivå
 - gång Gångväg
 - lek Lek
 - Lejdals Lejdals
- UTNYTTJANDEGRAD**
- 0-000 Minsta tomsotek 1 m²
 - 0-00 Största byggnadsareal 1 m²
- MARKENS ANORDNANDE**
- n Markens höjd för linje ändras över 1,0 meter
 - parkering Parkeringsplats skall finnas. Söpnus på 20 m² för anordnas.

Österåker

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen för forum denna delarakt:

- Illustrationsrit
- Plan och genomförandebeskrivning
- Plan och genomförandebeskrivning
- Skilteplan

- GRÄNSER**
- Planteringsgräns
 - Avsnittsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Administrativ gräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- LOKALGATA Lokaltjänst
 - PAK Park
 - NATUR Naturområde
 - GCI Cykel- och begränsad bokatjänst

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Uthus och garage skall placeras minst 6 meter från gräns mot gata
- Huvudbyggnad skall placeras vid förgårdstråk
- Största taklutning är 30 grader
- Byggnader ska placeras och utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsanvisningar
- Högsta anslutningshöjd för en vithög är 4,5 m och för två vithögar 7,0 m
- Endast tillåtna hus, Största byggnadsareal är 120 m² för huvudbyggnad och 35 m² för uthus, Största byggnadsareal för huvudbyggnad i en vithög får vara 140 m² för rött överliggande 800 m², Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från gräns mot
- Endast befästa, Största byggnadsareal är 100 m² för huvudbyggnad och 30 m² för uthus
- Endast parkus, Största byggnadsareal är 100 m² för huvudbyggnad och 30 m² för uthus
- Endast enhus, Största byggnadsareal är 90 m² för huvudbyggnad och 10 m² för uthus
- Endast stueringshus är tillåtna
- Utvägar angivet vithöghastighet för vind breddas, Takkorper för anordnas utöver angiven byggnadshöjd. En taklutning över 30 grader medgås. Högsta taklutning 1 meter

- Ny beboddsplan skall utformas med takfärd och sadeltak av betong som andelar till karaktärsdrag hos beboddsplan
- gemenomvändbeskrivning skall vara skild från och gemenomvändbeskrivning
- Kulturlandskapets utformning, planering och utvärdering skall såväl vid bygg- och skilteplaner som vid utvärdering, om- eller tillbyggnad. Se planbeskrivning
- STÖRNINGSKRYDD**
- Högsta tillåtna akustiska bullerutvärdering är 55 dB(A)
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Gemensamhetsdelen är 10,0 m från den dag planens linjer läggas fast
- Komponenter är linje huvudmarken för allmän plats

GRÄNSARTENS BETECKNINGAR

- 0,000 Planteringsgräns
- 0,000 Avsnittsgräns
- 0,000 Egenskapsgräns
- 0,000 Administrativ gräns
- 0,000 Lokaltjänst
- 0,000 Park
- 0,000 Naturområde
- 0,000 Cykel- och begränsad bokatjänst

GRÄNSARTENS BETECKNINGAR

- 0,000 Planteringsgräns
- 0,000 Avsnittsgräns
- 0,000 Egenskapsgräns
- 0,000 Administrativ gräns
- 0,000 Lokaltjänst
- 0,000 Park
- 0,000 Naturområde
- 0,000 Cykel- och begränsad bokatjänst

GRÄNSARTENS BETECKNINGAR

- 0,000 Planteringsgräns
- 0,000 Avsnittsgräns
- 0,000 Egenskapsgräns
- 0,000 Administrativ gräns
- 0,000 Lokaltjänst
- 0,000 Park
- 0,000 Naturområde
- 0,000 Cykel- och begränsad bokatjänst

GRÄNSARTENS BETECKNINGAR

- 0,000 Planteringsgräns
- 0,000 Avsnittsgräns
- 0,000 Egenskapsgräns
- 0,000 Administrativ gräns
- 0,000 Lokaltjänst
- 0,000 Park
- 0,000 Naturområde
- 0,000 Cykel- och begränsad bokatjänst

GRÄNSARTENS BETECKNINGAR

- 0,000 Planteringsgräns
- 0,000 Avsnittsgräns
- 0,000 Egenskapsgräns
- 0,000 Administrativ gräns
- 0,000 Lokaltjänst
- 0,000 Park
- 0,000 Naturområde
- 0,000 Cykel- och begränsad bokatjänst

GRÄNSARTENS BETECKNINGAR

- 0,000 Planteringsgräns
- 0,000 Avsnittsgräns
- 0,000 Egenskapsgräns
- 0,000 Administrativ gräns
- 0,000 Lokaltjänst
- 0,000 Park
- 0,000 Naturområde
- 0,000 Cykel- och begränsad bokatjänst

GRÄNSARTENS BETECKNINGAR

- 0,000 Planteringsgräns
- 0,000 Avsnittsgräns
- 0,000 Egenskapsgräns
- 0,000 Administrativ gräns
- 0,000 Lokaltjänst
- 0,000 Park
- 0,000 Naturområde
- 0,000 Cykel- och begränsad bokatjänst

Detailplan för FREDSBORG

Österåkers kommun, Stockholms län

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

Blad 1 (2)

Beställare: Lars Benneke, Stadsarkitekt

Ansvarig: Daniel Nygren, Planeringschef

Laga text: Grundförordningen

Skala: 1:1000

Tilldelningen för fastom denna planering:
- Plan- och genomförandebestämmelser
- Detaljplanbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisade bestämmelser. Endast angiven typ av mark för utformning är tillåten. Övriga bestämmelser som bestämmelser gäller från hela planområdet.

GRÄNSER

- Planeringsgräns
- Fasthetsgräns
- Ägarstadsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- LOKALGATA Lokaltalk
- PARK Anlagd park
- NATUR Naturområde
- GCI Gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik

Kvartermark

- B Bestälder
- BH Bestälder / Lokaler för handel / Icke ständande verksamheter för främmas / Industriområde
- E1 Tankställe anläggningar, utloppspumpstation
- E2 Tankställe anläggningar, transformatorstation
- S Skola

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken för inte bebyggas
- Marken för endast bebyggas med utnäs och garage
- g Markens skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- x Markens skall vara tillgänglig för allmänna underförordade ledningar
- x Markens skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- *0,0 Föreskriven höjd över referensnät
- gång Gångväg
- lek Lekplats

UTNÄTTJÄNDEGRAD

- g 0,00 Minsta varuslättlek i m²
- g 0,50 Minsta byggnadsareal i m²

MARKENS ANORDNANDE

- n Markens höjd får inte ändras över +1,0 meter
- parkering Parkeringsplats skall finnas. Söppis på 20 m² får anordnas.

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för

FREDESBORG
Österåkers kommun, Stockholms län

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

GRANSKAR MÅNS BETECKNINGAR

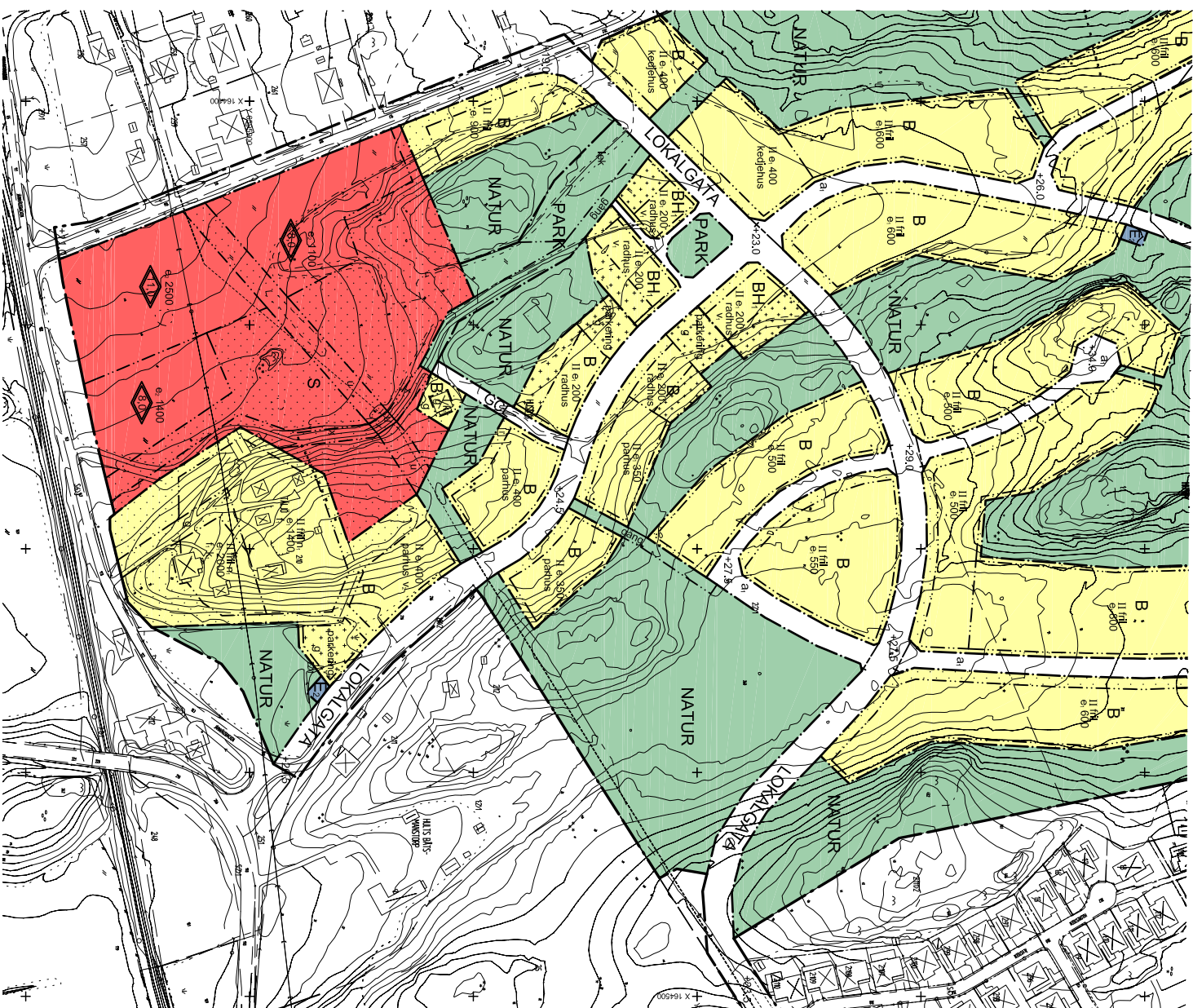
- Inledningsgräns
- Fasthetsgräns
- Specialbestämmelse g1 till g10
- Byggnader, utom bostadsbyggnader
- Sjöar
- Väg
- Mekanisk
- Elektrisk
- Anläggning

GRÄNSAR OCH VATTEN
AV MARK OCH HAVSBOTTEN
ÖSTERÅKERS KOMMUN
KONSTRUKTIV HJELP BYGG

Karta: Nilsen
Kart- och utvärderingsgrupp

Skala: 1:1 1000

0 10 20 30 40 50 100 m



PLACERING, UTFORMNING, UTFORANDE

Utnäs och garage skall placeras minst 6 meter från gräns mot gata
Huvudbyggnader skall placeras vid foggränsmark
Sista taklutning är 30 grader.
Byggnader ska placeras och utformas i enlighet med planbestämmelsernas gestaltungsavsett och för två våningar. Höga byggnadsstyggar för en våning är 3,5 m

- II fH Höga anslutnings. Höga byggnadsstyggar för en våning är 3,5 m
- fH Endast tilläggs hus. Sista byggnadsareal är 120 m² för huvudbyggnad och 35 m² för utnäs. Sista byggnadsareal för huvudbyggnad (en våning får vara 140 m² för tomt överstigande 800 m² huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från gräns mot gata/utnäs. Sista byggnadsareal är 100 m² för huvudbyggnad och 30 m² för utnäs
- raH Endast rathus. Sista byggnadsareal är 80 m² för huvudbyggnad och 10 m² för utnäs

- vH Endast stuvstängslus är tillåtna
- vH Utöver angivet våningsantal får vilket inredds. Takhöjd får anordnas utöver angivet våningsantal. En taklutning över 30 grader medges. Höga takhöjd linjer
- fH Ny bebyggelse skall utformas med rättsfaser och sadeltak av redogjord som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelsen i området. Bebyggelsen skall vara utformad som en gemensamhetsanläggning
- kH Kulturmiljöiskt intressanta byggnader, karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid utövning, om- eller tillbyggnad. Se planbestämmelserna

STÖRNINGSKÄDD

Högsta tillåtna skivhastighet tillåtna för skogsdag och uteplasser är 55 dB(A)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a Genomförandebestämmelser är 10 år från den dag planen vilar lagkraft
- b Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Beställare	KF	Ansvarig	Upprättad	Godkännandets datum	Förvar
Lars Borell		Daniel Nyquist			
Stadsarkitekt		Planläggare			

	Förlämningsstekt		Naturmark
	Parkmark		Parkmark
	Tommark		Tommark
	Skolorråde		Skolorråde
	Värlmark		Värlmark
	Gång och cykelväg		Gång och cykelväg
	Lokalgrata		Lokalgrata
	Bostadsbebyggelse		Bostadsbebyggelse
	Skolbyggnad/leknisk anläggning		Skolbyggnad/leknisk anläggning



GRUNDKARTENS BETECKNINGAR

-----	Trasgräns
---	Färdväg
---	Gränslinje för fastighet
---	Gränslinje för kommun
---	Gränslinje för stadsdel
---	Gränslinje för stadsområde
---	Gränslinje för stadsdel
---	Gränslinje för stadsområde
---	Gränslinje för stadsdel
---	Gränslinje för stadsområde
---	Gränslinje för stadsdel
---	Gränslinje för stadsområde







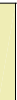



GRUNDKARTEN UPPGITT I SEPTEMBER 2012
AV KART- OCH AVMÄTNINGEN I ÖSTERÅKER KOMMUN
KODSÄTTNINGEN I SÅLÅ SÄKER 79 8 00
KODSÄTTNINGEN I SÅLÅ 8800

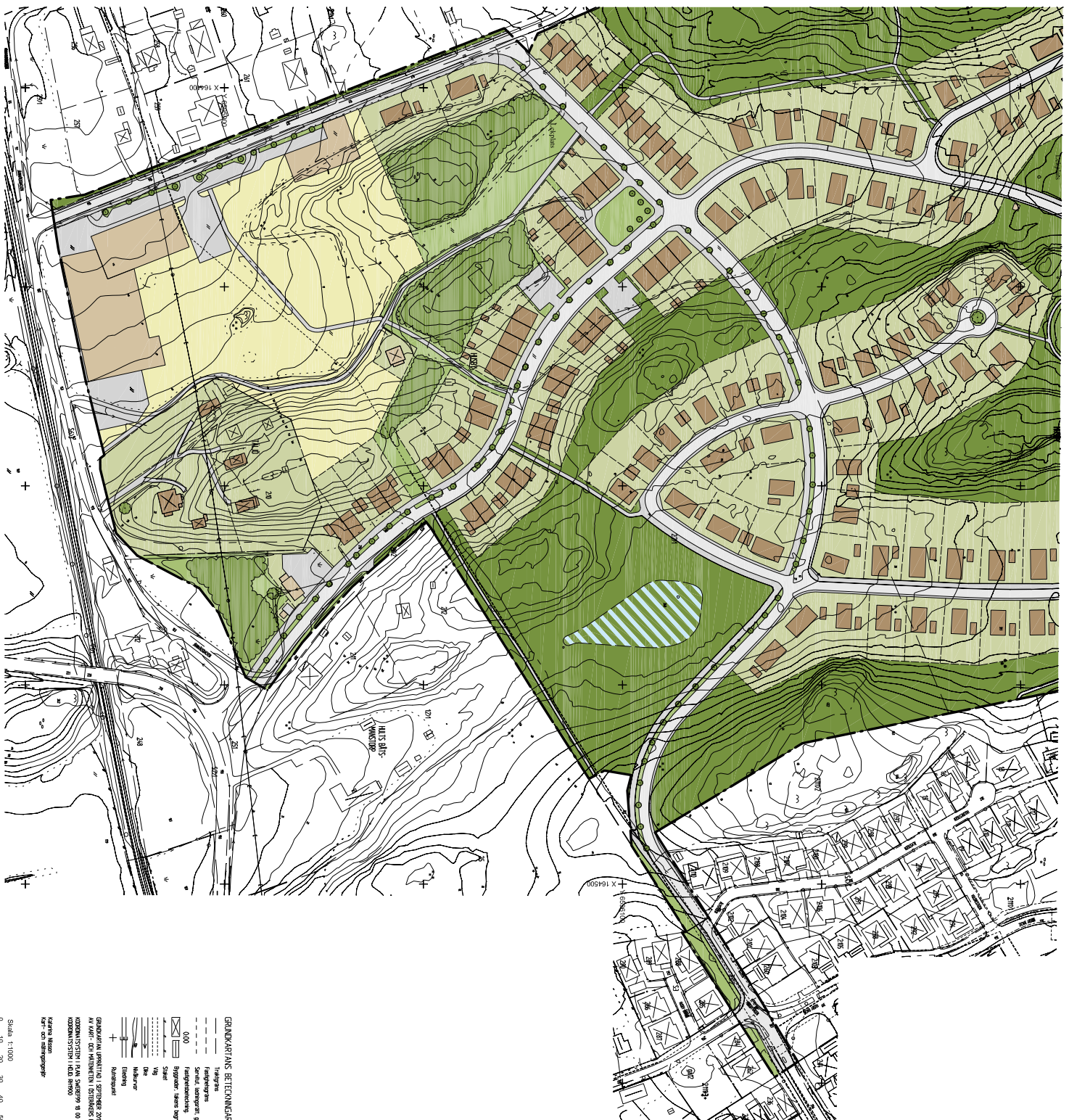
Karls Nilsson
Kart- och avmättningsbyrå

GRANSKNINGSHANDLING
























Detailplan för
FREDSBERG
Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 14 november 2012, enligt PBL (2010:900)

Beställare	Lars Bernstedt	Ansvarig	Daniel Nyquist	Granskningsinstans	Fråve
Stadsarkitekt	Stadsarkitekt	Ansvarig	Planeringsbyrå		
		Ansvarig	Laga fullmäktige		
Reviderad datum	KF				

-  Fördelningstext
-  Naturmark
-  Parkmark
-  Tommark
-  Skidområde
-  Värmark
-  Gång och cykelväg
-  Lokalgata
-  Bostadsbyggelse
-  Skidbygnad/teknisk anläggning



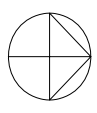
GRANDKARTANS BETECKNINGAR

-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan
-  Trafikplan

GRANDKARTEN BREVETAD 1 SEPTEMBER 2012
AV KART- OCH VÄRMBILDEN ILLUSTRATIONEN
KODNUMMERN 1000 8100

Karta: Nilsen
Kart- och utvärdering

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



GRANSKNINGSHANDLING

Detailplan för
FREDSBERG
Österåkers kommun, Stockholms län

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

Blad 2 (2)

Lars Borell Stadsarkitekt	Ansvarig	Daniel Nyquist Planeringschef	Godkänd/ansvarig för	Planer
Beviljadatum	KF	Laga till	Godkänd/ansvarig för	Planer
Intensitet	KF			

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 detaljplanläggs i en separat detaljplan och området öster om planområdet som angränsar till Svinningevägen avses detaljplanläggas 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 vägghållare 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 detaljplanelagt. 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 moränsluttningarna 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 familjejordbruk 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 bebyggelse 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 m² för huvudbyggnad och 10 m² 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 m² för huvudbyggnad och 30 m² 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 m² för huvudbyggnad och 35 m² för komplementbyggnad i form av garage/carport/förråd. För tomt överstigande 800 m² får huvudbyggnad i en våning uppföras med en byggnadsarea om maximalt 140 m².

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.

Gestaltningssystem

Kraven på byggnadernas och markanläggningarnas gestaltning har beskrivits och lagts fast i ett gestaltningssystem; " *Gestaltningssystem för Fredsborg, november 2012*" där principerna för utformning av gator och bebyggelse samordnas. Huvudprinciperna regleras i plankartan och redovisas i planbeskrivningen nedan. Att gestaltningssystemets 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 fasadmateriell, takmaterial, färgsättning och fönster samordnas och begränsas.

Målsättningen är att värna området 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 utgöras 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 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 prövas 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 rekreationsvärden 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 enbostadshusen 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 kedjehusen. 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 huvudvattenledningar med ledningsrätt.

Vattenanslutning sker mot befintlig vattenledning V250 vid Hagbyhöjden, 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 Hagbyhöjden, 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 infiltrerar, utjämnas och fördröjs 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

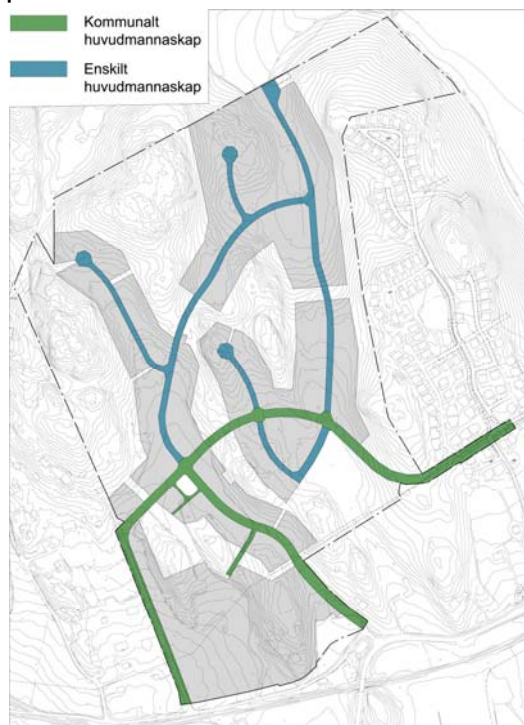
Detaljplanen ges en genomförandetid på 10 år efter laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighetstid" kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då

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 exploitören JM AB innan detaljplanen antas. I detta skall avtalas om genomförandansvar, marköverlåtelser och eventuella 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

Detaljplaneområdet består av flera fastigheter. Befintliga fastigheter inom planområdet kan efter ansökan till Lantmäterimyndigheten sammanföras till en exploateringsfastighet när detaljplanen har vunnit laga kraft. Från denna skall sedan kvartersmark och allmän platsmark avstyckas och fastighetsbildas.

Exploatören ansvarar för ansökan om bildandet av fastigheter för bostads- och andra ändamål.

Gemensamhetsanläggningar skall inrättas för parkering och andra gemensamma anläggningar inom kvartersmarken, samt för lokalgata med enskilt huvudmannaskap. För befintligt torp, angränsande till skolområdets nordöstra del, avses gemensamhetsanläggningen anordnas till en kvarterslokal. Det är upp till fastighetsägare att ansöka om anläggningsförrättning, då sådant behov uppkommer. Gemensamhetsanläggningarna Täljö ga:2 och Husby ga:12 kommer att behöva omprövas 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.

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

Exploatören svarar för kostnad för anslutning 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 samt genomförandefrågorna 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

Detaljplan för Fredsberg, 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. Fredsbergskolan
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 (q₁) med varsamhetsbestämmelse (k₁).
- 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 I-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 skolinnergård. 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 medföra 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 Fornborg, 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 Fornborg (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 luftledningar 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 vägskal 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 vägska. 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 drabbas 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 småbarnstäta 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 byggnadsområdet 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 Fredsberg. 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