

DETALJPLAN FÖR

Berga 6:406 m.fl.

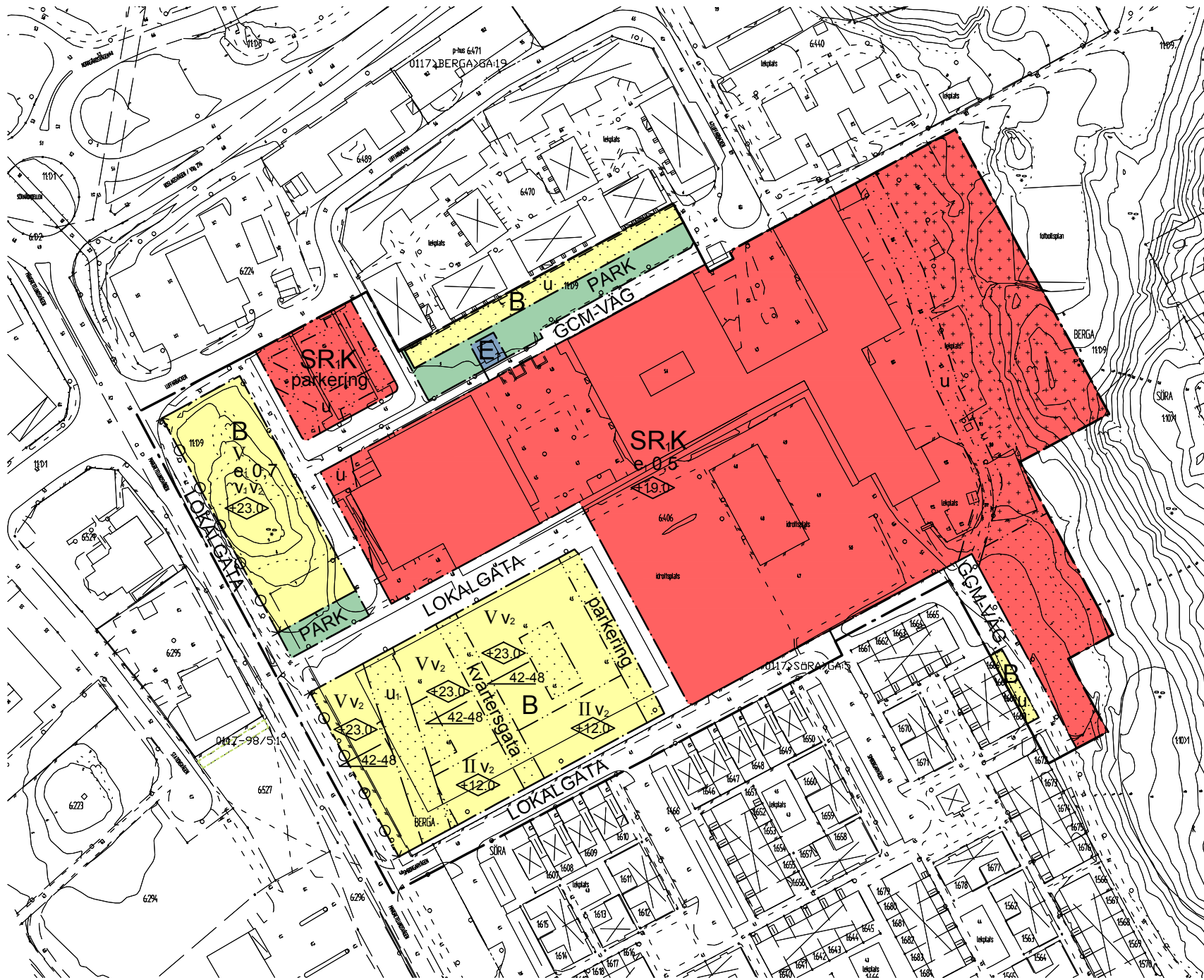
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 14 APRIL 2014 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- GESTALTNINGSPROGRAM



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:

- Illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Gestaltungsprogram

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGÅTA Lokaltrafik
- PARK Anlagd park
- GCM-VÄG Gång-, cykel och mopeditrafik

Kvartersmark

- B Bostäder
- E Teknisk anläggning, transformatorstation
- SRK Skola, idrott och fritid samt kontor

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e, 0,0 Största med byggnader bebyggd andel

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- u₁ Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Balkongliv får kräva ut från fasadliv på en frihöjd av minst 3 m.

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas
- parkering Marken ska upplätas för parkering
- kvartersgata Marken ska upplätas som kvartersgata

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II-V Högsta antal våningar
- v₁ Entréer får inte placeras mot Luffarbacken. Fasad som vetter mot Luffarbacken ska förses med en begränsad mängd fönsteryta, maximalt 50 procent av fasadytan. Eventuella fönster i trapphus ska utföras så att inte kritiska förhållanden uppstår för utrymmande i händelse av olycka med farligt gods. Fasad ska vara av obrännbart material.
- v₂ Bebyggelse ska utformas enligt plan- och genomförandebeskrivningens gestaltungsprinciper
- ◊ Högsta nockhöjd i meter över nollplanet i höjdsystem RH00 (1900)
- ◡ Minsta resp. största taklutning i grader

STÖRNINGSSKYDD

Varje bostad ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats har en maxnivå av högst 70 dB(A) och en ekvivalent ljudnivå av 55 dB (A) samt att minst hälften av boningsrummen har minst ett öppningsbart fönster mot fasad med en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A) utomhus. Ekvivalent ljudnivå inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivå ska inte överstiga 45 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

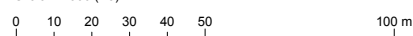
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. mfl.
- Fastighetsbeteckning
- 0,00
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elledning
- Ruhälspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MARS 2014
AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

Katarina Nilsson
Kart- och mätningseger
Skala 1:1000 (A1)
Skala 1:2000 (A3)



GRANSKNINGSHANDLING




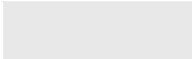
Detaljplan för
Berga 6:406 m.fl.
Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 14 april 2014, enligt PBL (2010:900)

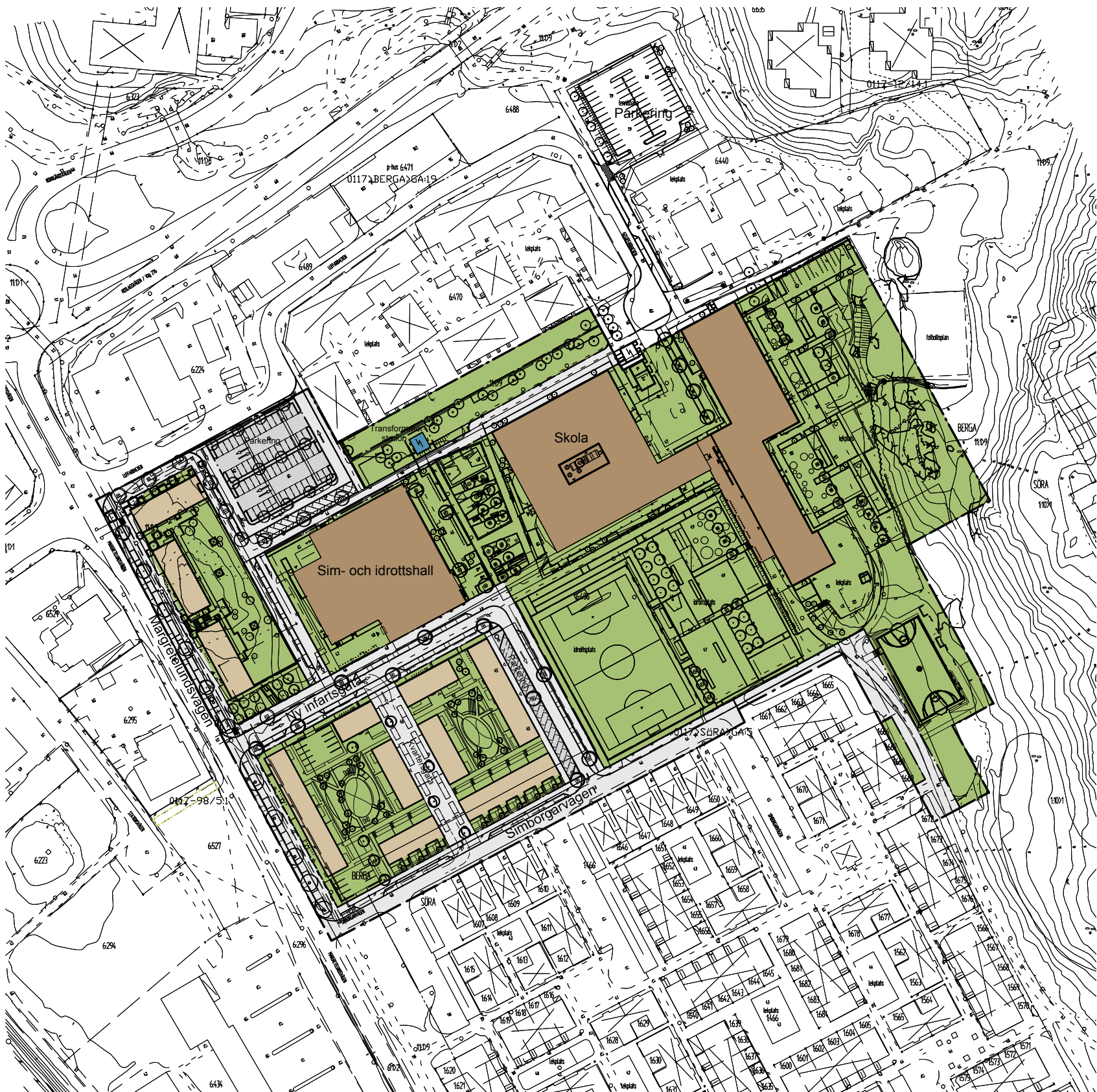
Lars Barrefelt Stadsarkitekt	Antagande	Alexander Larsson Planarkitekt	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum					
Instans	KF				

ILLUSTRATIONSPLAN

Till detaljplanen hör förutom denna illustrationsplan:
 - Plankarta med planbestämmelser
 - Plan- och genomförandebeskrivning
 - Gestaltningsprogram

Teckenförklaring

-  Utemiljö, parkmark
-  Befintlig bebyggelse
-  Föreslagen ny bebyggelse
-  Vägområden samt gång- och cykelvägar, befintliga och nya

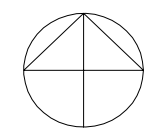
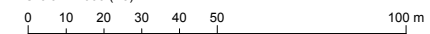


- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Traktgräns
 - Fasthetsgräns
 - Servitut, ledningsrätt, ga m.fl.
 - Fasthetsbeteckning
 - Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
 - Staket
 - Väg
 - Dike
 - Nivåkurvor
 - Elledning
 - Rutmätspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MARS 2014
 AV KART- OCH MÄTNINGSÄMNET I ÖSTERÅKERS KOMMUN
 KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

Karlina Nilsson
 Kart- och mätningssingenör

Skala 1:1000 (A1)
 Skala 1:2000 (A3)



GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för
Berga 6:406 m.fl.
 Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 14 april 2014, enligt PBL (2010:900)

Lars Barrefelt Stadsarkitekt	Alexander Larsson Planarkitekt	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	KF			

Detaljplan för **Berga 6:406 m.fl.**,
Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), som trädde i kraft 2 maj 2011, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Gestaltungsprogram

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i flerbostadshus och tvåplanshus av radhuskaraktär intill Söraskolan i centrala Åkersberga. Området utgörs i dagsläget av skolan, en sim- och sporthall, parkeringsytor, vägområden och parkmark. Bostadsbebyggelsen föreslås där det i dagsläget är en bollplan och en grönyta.



Ortofoto med planområdet markerat med rött.

I samband med upprättandet av en ny detaljplan föreslås gällande beteckning för skolområdet, allmänt ändamål, ersättas av andra mer aktuella beteckningar. Utöver bostad medger den nya planen befintlig användning, det vill säga skola, idrott och fritid, men även kontor för att möjliggöra sådan användning på sikt. Den nya detaljplanen behöver upprättas i samband med ombyggnationen av skolområdet för att medge en ny infart till skolområdet och de nya bostäderna i de planområdets södra del.

Några av bostäderna längs Simborgarvägen har uteplatser mot gång- och cykelvägen på kommunens fastighet Söra 1:10. För att möjliggöra för fastighetsägarna att genom köp av del av Söra 1:10 äga sina uteplatser föreslås ett område närmast bostäderna planläggas som bostad.

Längs med befintlig gång- och cykelväg i områdets norra del, närmast bostadsområdet vid Luffarbacken, föreslås delar av växtligheten och ett staket tas bort i syfte att öka den upplevda tillgängligheten längs gång- och cykelvägen. Bostäderna vid Luffarbacken har uteplatser mot parkmarken och gång- och cykelvägen. För att möjliggöra för bostadsrättsföreningen att genom köp av mark av del av Berga 11:1 utöka sina uteplatser föreslås ett område närmast bostäderna planläggas som bostad.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Området är centralt beläget i Åkersberga strax öster om Åkersberga centrum omfattar totalt ca 5,8 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet består av följande fastigheter:

- o Berga 6:406: Utgörs av Söraskolan och en sim- och sporthall, ägs av Armada kommunfastigheter AB.
- o Del av Berga 11:1: Utgörs bl.a. av vägområdena och parkeringsytor, ägs av Österåkers kommun.
- o Del av Söra 1:466, Söra ga:5: Utgörs av del av Simborgarvägen, ägs av samfällighetsföreningen Söra Västra.
- o Del av Söra 1:10: Utgörs av gång- och cykelväg i områdets sydöstra del, ägs av Österåkers kommun.
- o Del av Berga 6:1: Utgörs av del av Margretelundsvägen, ägs av Österåkers kommun.

Margretelundsvägen och Luffarbacken är kommunala vägar medan Simborgarvägen är inrättad som gemensamhetsanläggning (Söra ga:5) vilken förvaltas av Söra Västra samfällighetsförening.

Under rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser och frågor* finns en karta över fastigheterna inom planområdet.

Benämningar

Inom planområdet föreslås nya bostadskvarter. De delar av fastigheterna Berga 11:1 och Berga 6:406 som idag utgörs av en grönyta benämns ”det norra kvarteret” i detta doku-

ment. Del av fastigheten Berga 6:406 som idag huvudsakligen utgörs av en grusplan benämns ”de södra kvarteren”. Kvarteren är markerade med gul respektive röd ram i figuren nedan.



Norra kvarteret (gul ram) respektive södra kvarteren (röd ram) i planförslaget.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplanen från 2006 anger inga specifika riktlinjer för planområdet men enligt planen bör en bebyggelseutveckling nära kollektivtrafik, service och VA-områden eftersträvas. Planen bedöms följa översiktsplanens riktlinjer.

Gällande detaljplaner

Planområdet består av följande gällande detaljplaner:

- *Stadsplan för Söra 1:82, Berga 6:40* (dpl 237), antagen 1972-01-11. Omfattar Söraskolan och sim- och sporthallen som är planlagda som kvartersmark för allmänt ändamål.
- *Stadsplan för del av Söraområdet och Bergabuset* (dpl 298), antagen 1982-04-26. Omfattar allmän plats inom Berga 11:1 i form av vägområden (bl.a. Margretelundsvägen, Luffarbacken och gång- och cykelväg) och parkmark samt kvartersmark för transformatorstation.
- *Stadsplan för Söraområdet Åkersberga* (dpl 209), antagen 1971-02-19. Omfattar allmän plats i form av parkmark och vägområde längs Margretelundsvägen samt Simborgarvägen som är planlagd som kvartersmark för bostadsändamål.
- *Detaljplan för Åkersberga centrum* (dpl 355), antagen 1992-03-23. Omfattar planområdets nordvästra hörn vid korsningen Margretelundsvägen-Luffarbacken som är planlagd som allmän plats (lokalgata).

Idag gällande detaljplaner upphävs i de delar som berörs av den nya detaljplanen.

Behovsbedömning och miljöbedömning

Utifrån de beskrivna förutsättningarna är bedömningen att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan (BMP). Någon miljöbedömning, med miljökonsekvensbeskrivning, enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken i området utgörs till stor del av lera och till viss del av berg och morän. Marken i området är mestadels plan men i områdets nordöstra del samt inom grönytan närmast Margretelundsvägen-Luffarbacken är marken mer kuperad.



Grönyta inom norra kvarteret

Grönytan i det norra kvarteret närmast korsningen Margretelundsvägen – Luffarbacken utgörs av ett mindre parkområde med träd, buskar, planteringar och gräs samt berg i dagen. Bostäder föreslås närmast Margretelundsvägen och Luffarbacken medan del av grönytan närmast sim- och sporthallen föreslås bevaras.

I och med planens genomförande kommer befintlig bollplan att bebyggas med bostäder men den ersätts med en ny yta inom skolområdet. Inom de södra kvarteren kommer det att bli två innergårdar med grönska.

Längs gång- och cykelvägen intill bostadsområdet vid Luffarbacken finns vegetation i form av träd, buskar och gräs. Del av vegetationen kommer att tas bort men naturmarken intill GC-vägen kommer även fortsättningsvis att utgöras av gräs och de flesta träden bevaras. En GC-väg tillkommer mellan Simborgarvägen och befintlig GC-väg till skolan i planområdets sydöstra del. Ytan som tas i anspråk tillhör Söra ga:5 och är idag planlagd som kvartersmark för bostadsändamål men utgörs av naturmark.

Längs den gång- och cykelväg som går parallellt med Margretelundsvägen finns det en allé. Vegetation längs med gång- och cykelvägen, som går parallellt med Margretelundsvägen, kommer att ersättas med förgårdsmark men merparten av träden närmast Margretelundsvägen bevaras.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Planens genomförande bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer utöver att ett avstegsfall avseende buller föreslås, se *Störningar, buller*, nedan.

Föroreningar

Inom området förekommer inga kända markföroreningar.

Radon

I samband med planarbetet har risken för radon inte utretts närmare och en risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Störningar, buller

En översiktlig bullerkartering från 2011 för Österåkers kommun visar att bullervärdena från trafiken uppskattas till en ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) och avtagande bullernivåer in i området. Ljudnivån intill de bostäder som ligger närmast Margretelundsvägen kommer att överskrida utomhusriktvärdena för trafikbuller, 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) och 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

I och med det centrala och kollektivtrafikhäna läget samt att en ny tät bebyggelse i kvartersstruktur föreslås så bedöms tillskottet av nya bostäder vara önskvärt och ett mindre avsteg från bullerriktvärdena kan accepteras. Alternativa metoder för att klara bullerriktvärdena bedöms inte finnas i och med bebyggelsens utformning och placering. Bedömningen görs att ett avstegsfall från riktvärden för den ekvivalenta och maximala ljudnivån vid fasad är möjligt under förutsättning att varje bostad utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats i anslutning till bostaden har en ekvivalentnivå av högst 55 dB(A) och en maxnivå av högst 70 dB(A). Minst hälften av boningsrummen vid minst ett fönster ska utomhus ha en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A) och en maxnivå av högst 70 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A).

Då buss i linjetrafik trafikerar sträckan Stationsvägen – väg 276 i planområdet nordvästra hörn ska Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) beaktas även gällande lågfrekvent buller i sovrum.

Exploatörerna ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls. Den föreslagna bebyggelsen föreslås bli utformad så att huskropparna mot Margretelundsvägen ger bullerskydd åt bakomliggande gårdar samt övrig bebyggelse i kvarteren.

Föreslagen ny bostadsbebyggelse i de södra kvarteren närmast Margretelundsvägen består av två stycken trespannare med en enkelsidig 1 ROK som vetter mot gårdssidan. Övriga lägenheter är genomgående med 50 % av boningsrummen placerade mot gården. Balkongerna vetter in mot gården.

I det norra kvarteret föreslås två femspännare närmast Margretelundsvägen vardera bestående av 17 lägenheter om 1-4 ROK. De minsta lägenheterna (1 ROK) är enkelsidiga och vetter mot gården medan de större lägenheterna har 50 % av boningsrummen orienterade mot gård. Balkonger vetter mot mellanrummen mellan huskropparna. I samband med vidare projektering bör man studera huruvida balkonger med gavlar mot Margretelundsvägen bör utrustas med bullerskyddande skärmar.

Närmast Luffarbacken föreslås ytterligare en femspännare med snarlik typplan. Även här vetter 50 % av boningsrummen i de större lägenheterna mot gård samtidigt som de mindre lägenheterna är enkelsidiga mot gården. I samband med vidare projektering bör man studera huruvida lägenheter i den föreslagna huskroppens gavel bör bullerskyddas ytterligare genom att balkonger närmast Margretelundsvägen utrustas med bullerskyddande skärmar.

Risk och säkerhet

Närhet till drivmedelstation

Brandkonsulten AB har genomfört en riskbedömning för det norra kvarteret avseende detaljplanen. Strax norr om planområdet, norr om Luffarbacken, finns Roslagsvägen (väg 276) samt en drivmedelstation med möjlighet att tanka bensin, diesel och E85 (se karta nedan). Kortaste avståndet från planerad bebyggelse inom norra kvarteret är till drivmedelstationens lossningsplats ca 60 m, till drivmedelstations stationsbyggnad ca 25 m och Roslagsvägen ca 75 m.



Karta ur Riskbedömning upprättad av Brandkonsulten AB.

Väg 276 utgör en sekundär farligt gods-led, d.v.s. som generellt inte ska nyttjas som genomfartsled för farligt gods-trafik. De sekundära transportlederna är i första hand avsedda för lokala transporter av farligt gods till och från de primära transportlederna.

Med hänsyn till att tankbilar med brandfarlig vätska till drivmedelsstationen passerar Luffarbacken ska riskreducerande åtgärder beaktas. Utrymning ska inte ske mot Luffarbacken och trapphus ska inte heller mynna åt detta håll. Det är dock acceptabelt att

entrén till garaget mynnar åt Luffarbacken. Tvättstuga får mynna ut mot Luffarbacken om det även finns utrymningsväg in mot trapphuset.

Fasaden som vetter mot Luffarbacken ska förses med en begränsad mängd fönsteryta ($\leq 50\%$ av fasadyta). Vid detaljprojektering bör kontakt tas med brandkonsult. Eventuella fönster i trapphus ska utföras så att inte kritiska förhållanden uppstår för utrymmande i händelse av olycka med farligt gods. Om fönster tillhörande trapphus vetter mot Luffarbacken måste dessa brandklassas i lägsta brandteknisk klass E30.

Om ovanstående beaktas bedöms risken som acceptabel. I övrigt uppfylls de schablonmässigt tillåtna avstånd som gäller till drivmedelsstationens olika riskkällor samt farlig gods-leden Roslagsvägen.

Detaljplanen förses med planbestämmelsen v_1 som lyder: "Entréer får inte placeras mot Luffarbacken. Fasad som vetter mot Luffarbacken ska förses med en begränsad mängd fönsteryta, maximalt 50 procent av fasadytan. Eventuella fönster i trapphus ska utföras så att inte kritiska förhållanden uppstår för utrymmande i händelse av olycka med farligt gods. Fasad ska vara av obrännbart material".

Skred, ras och sättningsbenägenhet

Riskerna för skred och ras i området bedöms vara mycket små, men sättningsbenägenheten är stor i och med att området till stor del utgörs av lera.

En markteknisk undersökningsrapport samt ett PM om geoteknik har upprättats av Bjerking för de södra kvarteren. Marknivån varierar mellan +3,9 m och +4,6 m över nollplanet i höjdsystem RH00 (1900) och jordlagerföljden består av 0,4 m fyllning på upp till 16 m lera på friktionsjord. Lerans skjuvhållfasthet är låg till mycket låg. Utförda sonderingar har stoppat mot block, berg eller i fast lagrad friktionsjord på mellan 3,3 – 17,5 meters djup. Grundvattnet bedöms ligga ca 0,5 m under befintlig markyta. Leran bedöms vara överkonsoliderad och sättningskänslig, exempelvis har Söraskolan utsatts för stora sättningar. Planerad bebyggelse föreslås grundläggas med hjälp av stödpålar i fast botten och omkringliggande mark förstärkas för att sättningar inte ska uppstå. I god tid före pålnings- och schaktningsarbeten påbörjas bör en riskanalys upprättas, där en inventering av angränsande byggnader och anläggningar utförs. För att dimensionera pålar och markförstärkningsåtgärder behöver ytterligare undersökningar och provtagningar ske. Det norra kvarteret utgörs till stor del av berg, även berg i dagen förekommer. Övrig mark i kvarteret utgörs av lera.

Marken inom planområdet bedöms vara lämplig för bebyggelse.

Kulturmiljö och fornlämningar

Området rymmer inga kända höga kulturvärden eller fornlämningar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

Planområdet utgörs av bebyggelse i form av skollokaler och en sim- och idrottshall. I övrigt utgörs området av en skolgård med bl.a. lekplatser och fotbollsplan samt av parkmark och vägområden. Söraskolan och sim- och idrottshallen utgörs av byggnader i rött tegel med platta tak. Skolan byggdes 1972 och uppfyller inte dagens krav på en modern skola. För att öka skolans användbarhet och attraktivitet har en genomgripande ombyggnad och upprustning av skolan och dess utemiljö påbörjats.



Söraskolan



Söra sim- och sporthall

Området angränsar i söder till bostadshus längs Simborgarvägen bestående av gula och röda kedjehus med träfasad. I öster övergår skolgården i ett naturområde. I norr angränsar området till Luffarbacken och bostadsbebyggelse i form av låghus med gula träfasader och flerbostadshus i gult tegel. I väster avgränsas området av Margretelundsvägen.



Simborgarvägen



Luffarbacken

Ny bebyggelse och övergripande gestaltningsprinciper

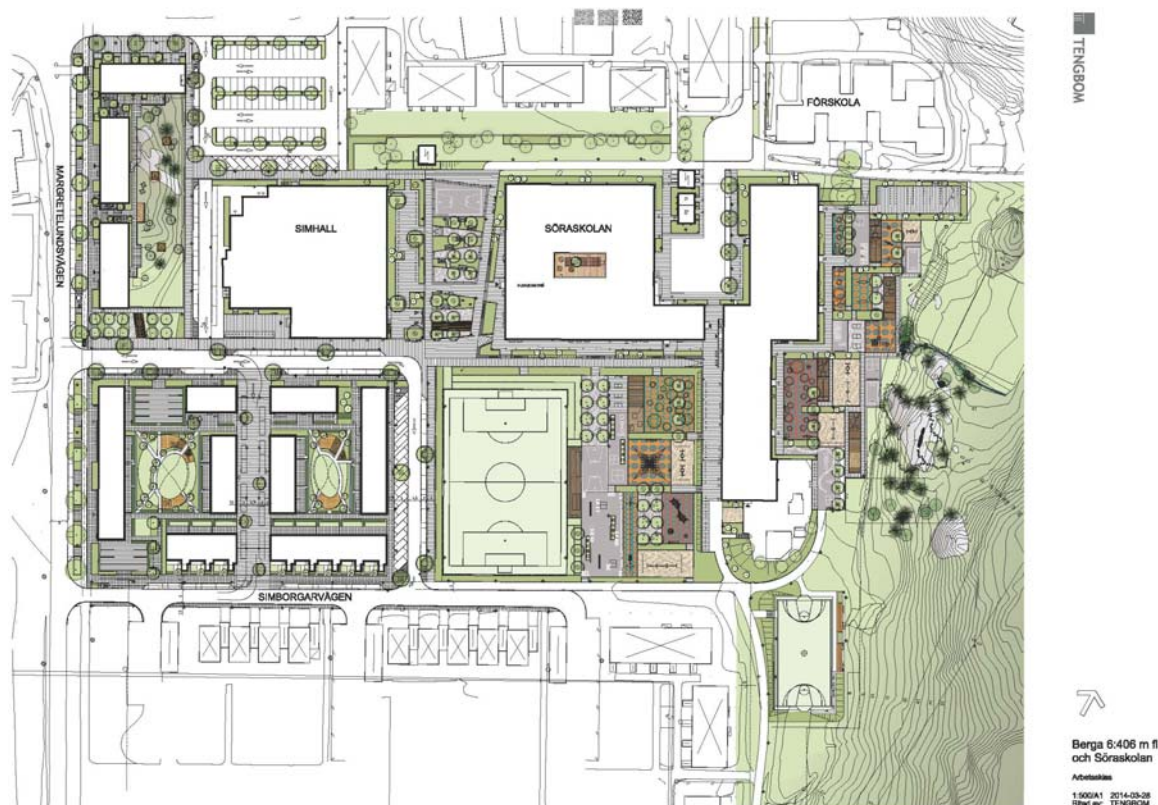
Planen medger kvartersmark med användningsområdena bostad, skola, idrott och fritid, kontor, teknisk anläggning (transformatorstation) samt allmän plats i form av vägområden och parkmark. Den nya bebyggelsen kommer att rymma ca 150 lägenheter. Ett gestaltningsprogram för bostadsbebyggelsen har upprättats av Tengbom. Programmet utgör en planhandling som syftar till att säkerställa kvaliteter avseende gestaltning och utformning av den planerade bostadsbebyggelsen.

Skolområde och sim- och sporthallen

Inom del av Berga 6:406 medges en användning i form av skola, idrott och fritid samt kontor. Det vill säga utöver befintlig användning även kontor för att möjliggöra en eventuell sådan användning på sikt. Största med byggnader tillåtna bebyggda andel inom

egenskapsgränser begränsad yta är 50 %. Högsta nockhöjd i meter över nollplanet, i höjdsystem RH 00 (1900), är 19 meter.

Söraskolan ska efter ombyggnaden ges en tydlig plats i staden och vara enkelt avläsbar och annonseras utåt mot den kringliggande gatustrukturen. Det anläggs en ny gata från Margretelundsvägen som ska utgöra entré till Söraskolan och de nya bostäderna. Gatan ansluter till Simborgarvägen i öster. Den nya gatan ges en generös utformning med trädplanteringar på bägge sidor och specifik markbeläggning som ansluter till skolgårdens gestaltning vilket bidrar till att synliggöra skolan och att annonsera den mot Margretelundsvägen. Befintlig gång- och cykelväg till skolans huvudentré breddas vilket också synliggör skolans entré.



Illustrationsplan av Söraskolan och de nya bostadskvarteren, Tengbom.

Bostadsbebyggelse i de södra kvarteren

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i max 5 våningar i de södra kvarteren. Högsta nockhöjd i meter över nollplanet i höjdsystem RH 00 (1900) är 23 meter och minsta respektive största taklutning är 42-48 grader. Mot Simborgarvägen medges bebyggelse i form av tvåplanshus med lägenheter, högsta nockhöjd i meter över nollplanet är 12 meter.

Den föreslagna bebyggelsen inom de södra kvarteren är indelad i två mindre stads-kvarter bestående av två byggnadstyper: flerbostadshus i form av smala lamellhus med ett asymmetriskt sadeltak, samt tvåplanshus av radhuskaraktär. Enligt gestaltungs-programmet föreslås fyra flerbostadshus placeras mot gata och två bostadshus, med

lägre våningsantal, placeras mot en kvartersgata som löper mellan kvarteren. Bebyggelsen utgörs av smala huskroppar med höga resliga fönster. Inom de två bostadskvarteren anläggs innergårdar med uteplatser tillhörande lägenheter i bottenvåning. Taken ges en högre takfot vänd mot gatan och en lägre mot gården. Bebyggelsen ges en gedigen och solid karaktär i material och form med en tydlig stadsmässig struktur.



Illustrationsbild ur gestaltningsprogram, fasader mot gata, Tengbom.



Illustrationsbild ur gestaltningsprogram, vy från Margretelundsvägen mot Söraskolan, Tengbom.

Mot Simborgarvägen föreslås åtta stycken tvåplanshus av radhuskaraktär med lägenheter. Varje lägenhet får en individuell entré och de övre planen ges varierande rumshöjder. Detta ger bebyggelsen en nedbruten och småskalig karaktär som relaterar till motstående kedjehusbebyggelse som utgörs av uppbrutna volymer med entréer mot gatan.



Illustrationsbild ur gestaltningsprogram, vy från Margretelundsvägen mot Simborgarvägen, Tengbom.

Enligt gestaltningsprogrammet föreslås bebyggelsen i de södra kvarteren få en variation av tegelnyanser och fogfärger i ljusa sandtoner. Tvåplanshusen föreslås få volymer med varierande tegelnyanser för att bryta ner skalan.

För att skapa en tydlig sluten kvarterstruktur i de lägen där det bildas mellanrum mellan huskropparna mot gata uppförs rumsskapande spaljé, staket eller vegetation. Möjlighet ska finnas att se över eller igenom det alternativ som väljs.

Mot Margretelundsvägen och den nya infartsgatan blir det en halvprivat zon som möbleras med gemensamma funktioner, t.ex. cykelparkering och sittplatser.

Bostadsbebyggelse i det norra kvarteret

Planen medger bostadsbebyggelse inom det norra kvarteret i fem våningar och den maximala byggnadsarealen inom ytan är 70 %. Högsta nockhöjd i meter över nollplanet, i höjdsystem RH 00 (1900), är 23 meter. P.g.a. närheten till bensinstationen får entréer inte placeras mot Luffarbacken. Fasad som vetter mot Luffarbacken ska förses med en begränsad mängd fönsteryta, maximalt 50 % av fasadytan samt vara av obrännbart material. Eventuella fönster i trapphus ska utföras så att inte kritiska förhållanden uppstår för utrymmande i händelse av olycka med farligt gods. Se avsnittet "Risk och säkerhet" ovan.

Det norra kvarteret ges en något avvikande karaktär i förhållande till de södra kvarteren med en färgsättning i delvis mörkare kulörer och med ett mer öppet fasaduttryck med större glasade ytor. Bebyggelsen består av tre huskroppar i tegel i något olika kulör med det ljusaste huset närmast de södra kvarteren och det mörkaste närmast Luffarbacken.



Illustrationsbild ur gestaltningsprogram, fasader mot gata, Tengbom.



Illustrationsbild ur gestaltningsprogram, vy från Margretelundsvägen mot Luffarbacken, Tengbom.

Mot gata är bebyggelsen i fyra plan med en femte indragen takvåning som gestaltas som en del av taket. På gårdssidan blir merparten av bebyggelsen tre våningar hög plus takvåning vilket beror på höjdskillnaden inom kvarteret. Det första bostadsplanet är en våning upp sett från gatan. Lägenhetskomplement, förråd och teknikutrymmen lokaliseras i huvudsak i suterrängvåningen som även till del upptas av ett garage. Bostäderna placeras så att de helt eller delvis vetter mot gård.

De tre huskropparna omfamnar den befintliga naturkullen och skapar en stadsmässig karaktär mot Margretelundsvägen. Byggnaderna placeras i kanterna av den befintliga naturmarken på så sätt att så mycket som möjligt av berg i dagen och värdefull vegetation sparas.

Från gatan skymtas den bevarade naturmarken mellan husen. Kullen och bebyggelsens gröna gårdsrum annonseras även mot Margretelundsvägen genom en trappa från gatan upp till gården mellan två av husen. Trappan skapar även möjlighet att röra sig genom kvarteret och en sittmöjlighet i soligt läge.

Arbetsplatser och service

Inom planområdet finns verksamheter i form av Söraskolan, Luffarbackens förskola och en sim- och idrottshall. I befintlig skolbyggnad finns lediga lokaler som skulle kunna hyras ut till annan verksamhet då skolverksamheten inte behöver nyttja dessa. Vad som blir framtida användningen av dessa lokaler är i dagsläget oklart. I första hand föreslås annan kommunal verksamhet. Planförslaget medger därför även kontor för att möjliggöra en sådan användning.

Längs Luffarbacken finns ett flertal olika verksamheter så som Statoil, Popskolan/IT-gymnasiet och en kyrka. Verksamheter finns även bl.a. väster om Margretelundsvägen och i Åkersberga centrum. Tillgång till offentlig och kommersiell service finns bl.a. i Åkersberga centrum ca 400 m från planområdet.

Tillgänglighet

Överlag är tillgängligheten till och inom planområdet god. Planområdet är beläget centralt i Åkersberga. Intill sim- och sporthallen vid Söraskolan finns parkeringsplatser och flera gång- och cykelvägar binder samman planområdet. Det nya förslaget kommer ge en förbättrad tillgänglighet då området bryts upp i mindre kvarter som sammanbinds med nya lokal- och kvartersgator samt GC-vägar. Utöver detta rustas även skolgården och befintliga GC-vägar inom planområdet upp. Platser för handikapparkering finns i direkt anslutning till samtliga bostadskvarter.

Gångmöjligheterna längs Luffarbacken förbättras i planförslaget då parkeringen vid sim- och idrottshallen roteras 90 grader jämfört med dess befintliga läge, vilket gör att in- och utfart sker via den omgivande vändslingan istället för Luffarbacken.

Kullen i det norra kvarteret bevaras till stor del och tillgängligheten till denna kommer att påverkas positivt då dess nya funktion som grön innergård uppmuntrar till mer användning än i dagsläget. En trappa till kullen anläggs från Margretelundsvägen och i söder angränsar den nya entréparken.

Vid bostadsbebyggelsen i de norra och södra kvarteren anordnas branduppställningsplatser som möjliggör utrymning via stega från samtliga lägenheter.

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

Stadsbild

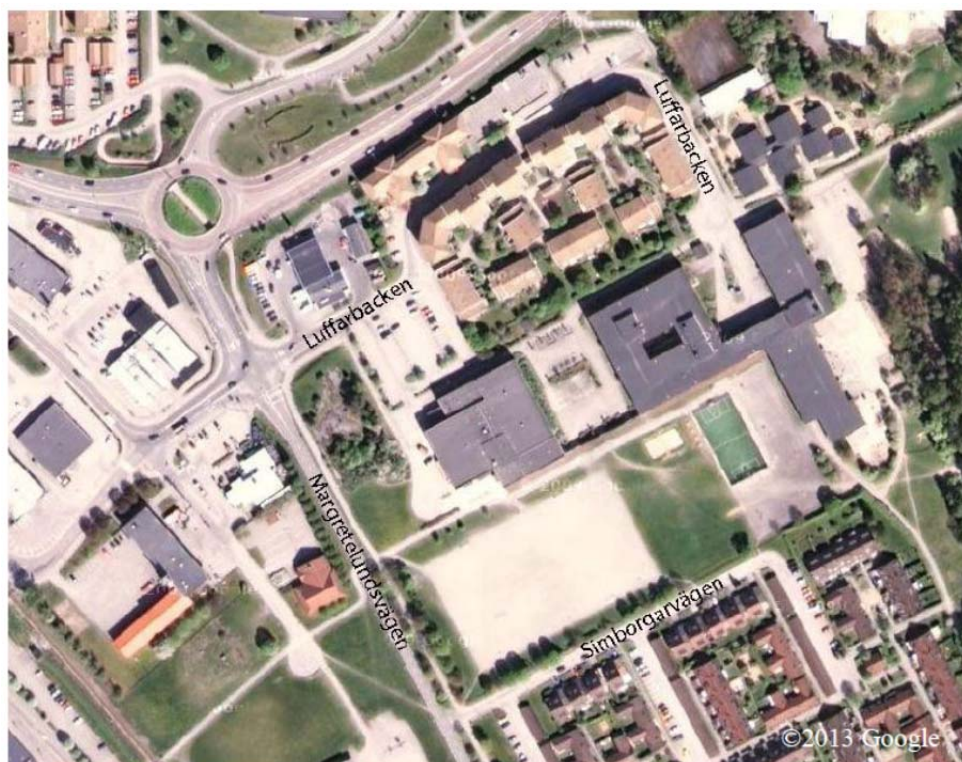
Den nya bebyggelsen bedöms bidra positivt till stadsbilden i och med att det tillkommer kvarter av stadsmässig karaktär som ansluter väl till befintlig gatustruktur och sin omgivning. Bebyggelsen ges en skala, kulör och gestaltning i övrigt som är anpassad till

omgivningen och befintlig bebyggelse. Att upprustning av skolbyggnaden och skolans utemiljö samt förbättring av trafiklösningar i området planeras bidra ytterligare positivt till stadsbilden.

Trafik

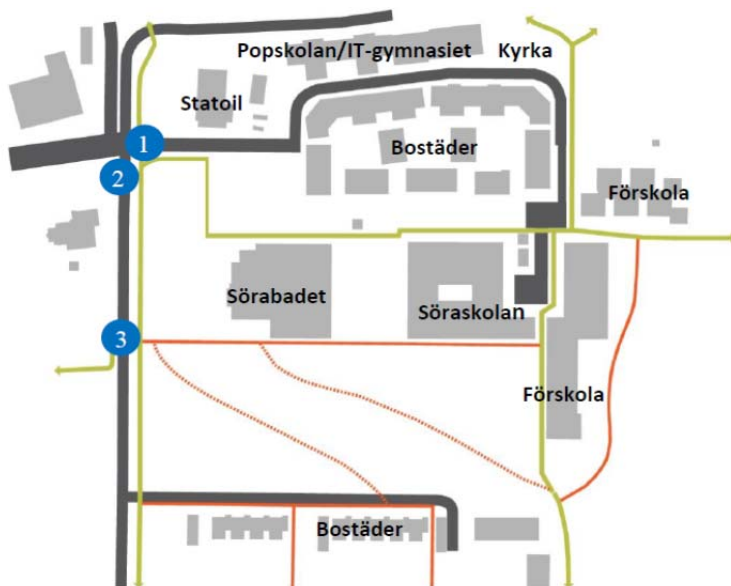
Som underlag till detaljplanen har Structor Mark Stockholm AB upprättat ett PM om trafik. Det utgör ett underlag avseende gatunätet, gång- och cykeltrafik, parkering, trafikflöden och trafiksituationen i stort. I ett kompletterande trafik-PM upprättat efter samrådsskedet har konsekvenserna för den nya bebyggelsen inom det norra kvarteret utretts.

Gatunätet består i dagsläget av Luffarbacken, Margretelundsvägen och Simborgarvägen. Gatunätet binds samman i korsningarna Margretelundsvägen-Luffarbacken och Margretelundsvägen-Simborgarvägen. Luffarbacken och Simborgarvägen är återvändsgator.



Flygbild över utredningsområdet, ur PM Trafik.

Kartan nedan redovisar det befintliga gång- och cykelnätet inom utredningsområdet. De röda linjerna visar gångbanor och gröna visar gång- och cykelbanor. Anordnade gång- och cykelpassager är numrerade 1-3. Gång- och cykelnätet kan anses vara relativt väl utbyggt i dagsläget.



Befintligt gång- och cykelnät inom utredningsområdet, ur PM Trafik, Tengbom.

Korsningen Margretelundsvägen-Luffarbacken, där det är oreglerad gångpassage, kan upplevas som problematisk då den är svåröverskådlig och det kan uppstå kapacitetsproblem i korsningen under rusning.

Inom området finns sim- och sporthallens parkering som utgör en större parkeringsyta och ett parkeringshus längs Luffarbacken för bl.a. bostäderna utmed vägen. I anslutning till badet och skolan finns handikappplatser och personalparkeringar. För bostäderna längs Simborgarvägen finns parkeringsytor, garageplatser samt parkering på tomten. Sim- och idrottshallens parkering används av fler än badets besökare, bl.a. för hämtning/lämning av elever, för andra verksamheter längs Luffarbacken (då det finns brist på parkeringsplatser för dessa) och som infartsparkering. Även parkeringsplatser avsedda för boende längs Simborgarvägen används ibland för hämtning/lämning.

Trafiksituationen i området upplevs generellt som stökig och parkeringssituationen kring skolområdet är problematisk. I huvudsak ligger problemet i att hämtning/lämning av skolans och förskolans elever i stor utsträckning sker vid Luffarbacken vilket är en återvändsgata. Anordnad parkering för hämtning/lämning saknas helt.

Gatunätet

En upprustning av Söraskolans utemiljöer och en förbättrad trafiklösning kring skolan planeras liksom nya trafiklösningar i och med förslag om ny bebyggelse inom de norra och södra kvarteren.

En ny gatustruktur med stadsmässig gatumiljö med rundkörning föreslås. En struktur

med en ny infartsgata och rundkörningar skapar en gatustruktur med bättre trafikföreling jämfört med idag. Planområdet kommer huvudsakligen att försörjas av Luffarbacken och ny infartsgata från Margretelundsvägen som ansluter till Simborgarvägen. Nya infartsgatan planeras som en ny entré mot skolan med allé, parkering för boende samt platser för hämtning/lämning. Trafik från skolan och det nya bostadsområdet kommer genom den nya infartsgatan att ledas via Simborgarvägen som idag är en infartsgata för boende i Söra. Gatan mellan det norra kvarteret och sim- och sporthallen görs enkelriktad och är ämnad för transporter samt för boende inom den nya bebyggelsen i det norra kvarteret. Större delen av Luffarbacken ingår inte i planområdet och dess befintliga utformning kvarstår i nuvarande form.

Gatusektioner för den planerade infartsgatan mot skolan och de nya bostäderna inom de södra kvarteren visas nedan. Gatan är dubbelriktad fram till sim- och sporthallen där den blir enkelriktad fram till Simborgarvägen.



Gatusektion över infartsgatans entré mot Söraskolan ur gestaltningsprogrammet, Tengbom.
Vänster: vy mot skolan. Höger: vy från Simborgarvägen.

Gatorna klassas som lokalator förutom den nya gatan genom de södra kvarteren som ligger inom kvartersmark och utgör en kvartersgata. Inom planområdet varierar körbanornas bredd mellan ca 3,5-4,5 m, gångbanorna har bredder på ca 1,5-2,5 m och gång- och cykelbanors bredder mellan ca 3-4 m. Simborgarvägen ges en bredd på 5 m med kantstensparkering, gång- och cykelväg längs västra sidan samt gångbana på östra sidan. Skillnaden mot idag är att körbanan smalnas av med 1 m. Längs Margretelundsvägen, som har en bredd på 6 m, går en 3,5 m bred gång- och cykelväg och det ordnas nya kantstensparkeringar. Se sektion nedan.

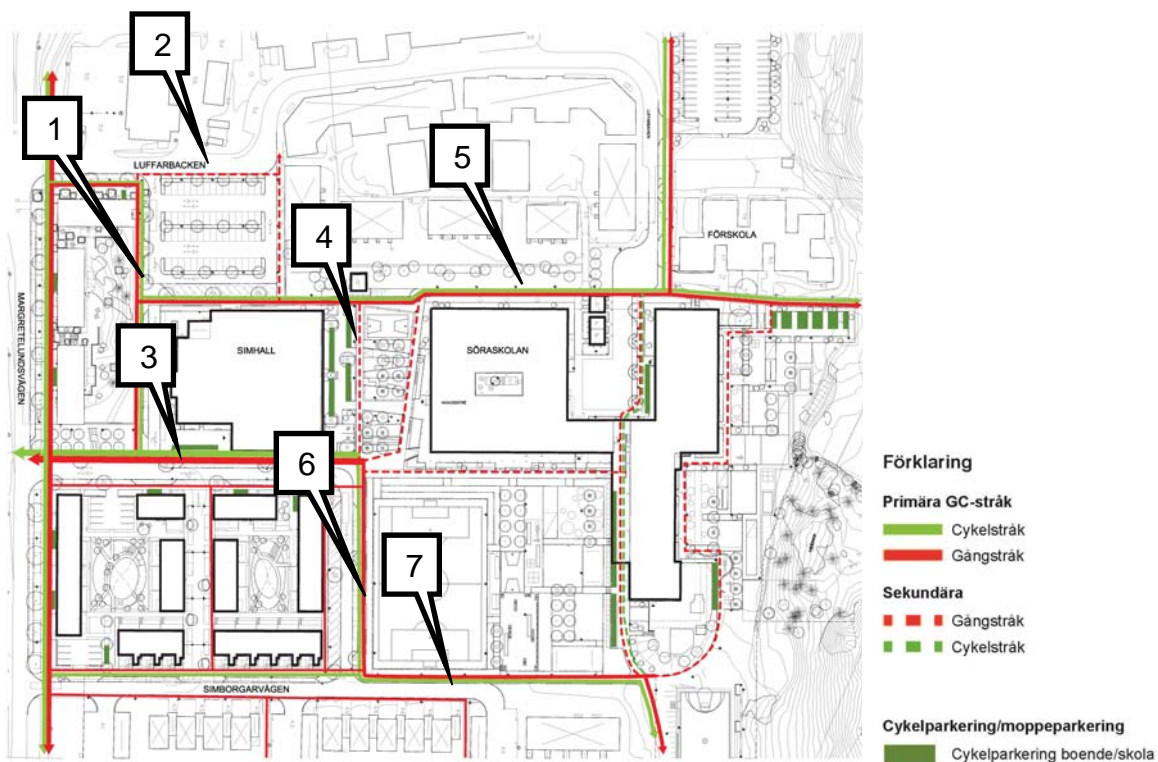


Gatusektioner över Simborgarvägen och Margretelundsvägen ur gestaltningsprogrammet, Tengbom.

Befintliga korsningspunkter med Margretelundsvägen kvarstår och en ny korsning tillkommer vid infartsgatan. Den nya korsningen Margretelundsvägen-infartsgatan bedöms avlasta korsningen Margretelundsvägen-Luffarbacken.

Gång- och cykelnät

Planerade åtgärder i gång- och cykelnätet kommer att ge bättre och mer strukturerade möjligheter för fotgängare och cyklister att ta sig fram i området. En målsättning är att få fler elever att gå och cykla till skolan. Kartan nedan redovisar de planerade gång- och cykelstråken inom och strax utanför planområdet.



Gång- och cykelplan, Tengbom.

På kartan ovan har planerade åtgärder av gång- och cykelstråk markerats med färger och siffror. Röda linjer illustrerar gångstråk och gröna linjer cykelstråk. Siffrorna avser:

- 1.) Gång- och cykelväg mellan Luffarbacken och den nya infartsgatan, parallellt med sim- och idrottshallen
- 2.) Ny gångpassage norr om sim- och sporthallsparkeringen
- 3.) En ny infartsgata till skolområdet och södra bostadskvarteren
- 4.) Gång- och cykelstråk vid sim- och sporthallens östra sida
- 5.) Gång- och cykelväg norr om skolan
- 6.) Infartsgatans förlängning som ansluter till Simborgarvägen
- 7.) Simborgarvägen

Parkering

Reglering av parkeringsplatser inom planområdet är viktigt för att skapa en hållbar trafiksituation. Generellt är parkeringstalet för bostäder inom planområdet ca 0,8. Handikapparkering ska ligga inom 50 m från entré. Boendeparkering för de nya bostäderna föreslås ske inom allmän plats, lokalgator, samt inom kvartersmark.

Parkering för hämtning och lämning av elever föreslås inom allmän plats och kvartersmark och personalparkering föreslås inom kvartersmark. Hämtning och lämning av förskolans elever och elever tillhörande Aspergers verksamhet, handikapparkering, personalparkering samt vissa transporter kommer att ske via Luffarbacken. En oanvänd yta, f.d. tennisplan, norr om skolområdet har omvandlats till parkeringsyta för personal och platser för hämtning och lämning för elever på förskolan och Aspergers verksamhet. För att förtydliga att hämtning och lämning av skolans elever inte ska ske i Luffarbackens östra del, närmast skolan, skulle eventuellt befintlig vändplan kunna tas bort och markbeläggningen bytas ut.

Yngre barn föreslås hämtas och lämnas längs den nya infartsgatans norra och östra sida. Parkeringsytan vid sim- och sporthallen vrids 90 grader jämfört med dagens läge för att minska antalet utfarter mot Luffarbacken vilket ger en säkrare trafiksituation för gående längs gatan. Parkeringsytan kommer även att få något färre parkeringsplatser när den byggs om för att möjliggöra rundkörning och nya platser för hämtning och lämning av elever. Största andelen av platserna inom denna yta kommer att vara avsedda för korttidsparkering för badets besökare. Intill sim- och idrottshallens östra sida skapas nya handikapparkeringar.

Parkering för bostäderna inom de södra kvarteren fördelas till kantstensparkering, snedställda parkeringsplatser samt två större parkeringsytor på gårdarna. Parkering för bostäder inom det norra kvarteret fördelas mellan parkeringsplatser inom allmän plats och inom kvartersmark i garage. Boendeparkering inom allmän plats går dock inte att låsa för just boende men inom planområdet bedöms önskat antal parkeringsplatser för bostäderna kunna tillskapas.

Inom planområdet anordnas platser avsedda för cykel- och mopedparkering till sim- och sporthallen och skolan. För bostadskvarteren föreslås cykelparkering anordnas inne och ute med ungefär lika stor andel. Inom de norra och södra kvarteren anordnas del av

cykelparkeringen på förgårdsmark. Parkeringstalet för cyklar inom bostadskvarteren är ca 1,4.

Transporter, leveranser, avfallshantering

Gatunätet inom planområdet är dimensionerat för att en normal lastbil (12 meter) ska kunna ta sig fram. Sophantering inom Österåkers kommun sköts av entreprenörer. Transporter, sophämtning och leveranser till sim- och idrottshallen, Sörskolan och Luffarbackens förskola sker via Luffarbacken. Samtliga transporter till sim- och sporthallen förflyttas från befintlig vändplan i byggnadens sydvästra hörn till att ske utmed gatan väster om byggnaden.

Inom kvarteren anläggs angöringsplatser på samtliga gator. Inom de södra kvarteren finns platser för hantering av hushållssopor i det nordöstra hörnet (infartsgatan) och i det sydvästra hörnet (Simborgarvägen-Margretelundsvägen). Inom det norra kvarteret finns platser för hantering av hushållssopor i sydvästra delen mot Margretelundsvägen och i nordöstra delen vid parkeringen vid simhallen. I både de norra och södra kvarteren finns soprum i bostadshusen där sophämtning sköts från närmsta gata.

Inom området finns uppställningsplatser för brandbilar.

Utfarter och utfartsförbud

Infartsgatan till skolan och bostäderna medför att det blir en ny utfart mot Margretelundsvägen. Mot Simborgarvägen blir det en utfart från infartsgatan och en utfart från kvartersgatan. Från de två nya parkeringsytorna inom de södra kvarteren blir det en ny utfart mot infartsgatan och en ny utfart mot Simborgarvägen. Bostadsbebyggelsen i det norra kvarteret kommer att generera en ny utfart mot Luffarbacken. Utfartsförbud gäller från både de norra och södra kvarteren mot Margretelundsvägen.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är god. Vid Åkersberga centrum ca 300-400 meter från planområdet finns en busstation som är en knutpunkt för flera bussar samt Roslagsbanans station Åkersberga.

Friytor och lek

En 11-manna bollplan inom Berga 6:406 tas i anspråk för ny bebyggelse men en upprustning av skolans utemiljö är planerad vilket medför att nya ytor för fotboll och lek kommer att skapas.

Inom de nya bostadskvarteren bildas gårdar som halvprivata zoner. Inom de södra kvarteren blir det en övervägande grön yta med inslag av hårdgjorda ytor. Lekytor ordnas inom bostadskvarteren, dessa är främst avsedda för de mindre barnen då de större barnen även kan nyttja intilliggande skolgård.



Illustrationsbild över de södra kvarteren, ur gestaltungsprogram, Tengbom.

Inom det norra kvarteret bevaras delvis den befintliga grönytan och kullen. Grönytan kommer att fungera som en grön bakgård mellan den nya bostadsbebyggelsen längs Margretelundsvägen och sim- och sporthallen.

Delen av det norra kvarteret närmast korsningen mellan Margretelundsvägen och den nya infartsgatan anläggs som park. Parken synliggör Söraskolan och sim- och sporthallen från Margretelundsvägen.



Illustrationsbild över det norra kvarteret, ur gestaltungsprogram, Tengbom.



Illustrationsbild över parkmark intill den nya infartsgatan, ur gestaltningsprogram, Tengbom.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Söraskolan är ansluten till det allmänna vatten- och spillvattensystemet och ingår i Österåkersvattens (Roslagsvattens) verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Den nya bebyggelsen inom planområdet ansluts till nätet.

Dagvatten

Dagvattnet inom bostadskvarteren tas om hand genom LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Hanteringen sker i form av underjordiska fördröjningsmagasin som är anslutna till befintlig allmän dagvattenledning. Även synlig dagvattenhantering i form av diken kantade av natursten och växtlighet tillämpas i bostadskvarteren. Dagvattnet från skolområdet och vägområdena kommer att ledas via det allmänna dagvattensystemet. Metoder för dagvattenhanteringen beskrivs även i gestaltningsprogrammet.

Tillkomsten av ytterligare hårdgjorda ytor i området i form av vägar och byggnader kan öka vattenflödena i samband med regn men avrinningen är planerad att främst avledas till grönytor.

Området ligger inom Åkerströmmens avrinningsområde och avvattnas mot vattenförekomst Åkers kanal (SE659813-164072). Åkers kanal har idag en måttlig ekologisk status och en god kemisk status. Tidsfristen för god ekologisk status är förlängd till 2021. Planen bedöms inte bidra till att försämra den ekologiska statusen i Åkers kanal.

Detaljplaneområdet ligger inom Berga-Hacksta torrlägningsföretag som bildats genom förrättning år 1937. Berga-Hacksta torrlägningsföretag bildades för förbättrad dikning inom områdena Berga, Hacksta, Tuna och Söra. Sedan torrlägningsföretaget bildades har stora förändringar skett inom de centrala delarna av Åkersberga. Huvuddelen av

marken är idag exploaterad, vilket innebär att dagvattenhanteringen inom området är välutvecklad. Detaljplaneområdet samt omkringliggande områden ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten och dagvattnet tas därmed omhand inom befintligt ledningsnät. Kommunen kommer framöver att se över möjligheten att ompröva alternativt upphäva torrläggningsföretaget.

El och värme

Inom området ansvarar E.ON Sverige AB genom nätkoncession för områdets elförsörjning och har även fjärrvärmeledningar som den nya bebyggelsen föreslås anslutas till.

Nuvarande serviser till skolan har troligen inte tillräcklig kapacitet för att försörja de nya bostäderna med el. Nya ledningar behövs vilka kan anslutas till matningsledning med dimensionen 200 kV. Inom planområdet finns idag en transformatorstation och det finns ytterligare en strax norr om planområdet.

Energisystemen ska i möjligaste mån baseras på förnybara energikällor. Byggnader och system bör utformas så att de når en låg användningsgrad av externt tillförd energi.

IT-infrastruktur

Befintlig bebyggelse är ansluten till Stadsnätsbolagets optofiberledningar vilket även den nya bebyggelsen föreslås bli.

Sociala frågor

Planen medger bostadsbebyggelse i ett attraktivt och centralt läge i kommunen med närhet till kommunikationer och service. Den nya bebyggelsen innebär ett tillskott av bostäder i kommunen av varierande lägenhetsstorlekar, med ett flertal mindre lägenheter. Ett gruppboende föreslås inom de södra kvarteren.

Föreslagna trafiklösningar, den nya bebyggelsen och utrustningen av skolans utemiljöer i området bedöms kunna öka säkerheten, tryggheten och tillgängligheten inom området.

Inom planområdet anordnas lummiga innergårdar intill de nya bostäderna samt ytor för lek inom bostadskvarteren och skolområdet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige hösten 2014.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som har det generella ansvaret för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom allmän plats inom planområdet. Exploatören är i detta fall ett kommunalägt bolag som istället för kommunen kommer att ansvara för ovanstående åtaganden. Gemensamma anläggningar består exempelvis av nya eller ändrade vägsträckningar och iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden. Kommunen ansvarar efter iordningställande för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Kommunen genom Österåkersvatten AB är huvudman för VA inom detaljplaneområdet.

Ansvarsfördelning

Ett genomförandeavtal kommer att upprättas mellan kommunen, Österåkersvatten AB och exploatören. Genomförandeavtalet avser att reglera exploatörens åtaganden gentemot kommunen för anläggande av den allmänna infrastruktur som kommunen blir driftsansvarig för. Vidare reglerar genomförandeavtalet marköverlåtelse och fastighetsbildningsåtgärder, VA-anslutningsavgifter, utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar etc. Exploatören finansierar samtliga exploateringskostnader.

Planförslaget upprättas parallellt med ombyggnationen av Söraskolan och trafikåtgärder kan komma att föregå den nya detaljplanen. Allmänna anläggningar inom allmän plats och vägområden, belägna inom Berga 6:406 och Berga 11:1, kommer därmed att projekteras och upphandlas av exploatören för att senare övertas av kommunen. Exploatören ska även ansvara för upprustning av del av Simborgarvägen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser och frågor

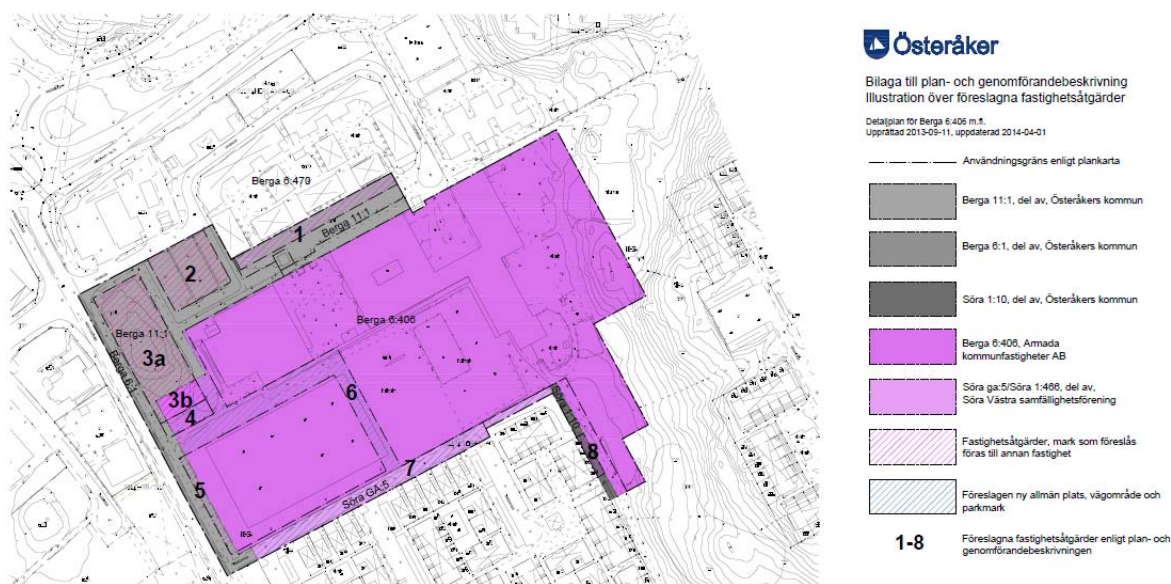
Konsekvenser

På kartan nedan redovisas fastighetsytor och fastighetsägare inom planområdet, samt planerade fastighetsåtgärder. Detaljplaneförslaget kan komma att medföra följande

konsekvenser för fastigheter inom planområdet:

1. Ett markområde med ungefärlig areal på 940 kvm föreslås överföras från fastigheten Berga 11:1 till fastigheten Berga 6:470 (bostäderna vid Luffarbacken). Nuvarande användning är allmän plats, ny användning blir enligt föreslagen detaljplan kvartersmark för bostadsändamål.
2. Från fastigheten Berga 11:1 kan ett cirka 1560 kvm stort område som idag används som parkering överföras till fastigheten Berga 6:406. Området är idag allmän plats och kommer enligt ny detaljplan att bli kvartersmark.
3. Ett markområde med ungefärlig areal på 2620 kvm (3a) av fastigheten Berga 11:1 föreslås tillsammans med cirka 410 kvm av Berga 6:406 (3b) bilda en ny fastighet för att möjliggöra bostadsbebyggelse i det norra kvarteret.
4. Ett ungefär 310 kvm stort område av Berga 6:406 i anslutning till det norra kvarteret föreslås överföras till fastigheten Berga 11:1. Området är idag planlagt som kvartersmark för allmänt ändamål och kommer enligt nya detaljplanen att bli allmän plats i form av parkmark.
5. Ett område med förgårdsmark kan överföras från fastigheten Berga 11:1 till fastigheten Berga 6:406. Området är idag allmän plats och omfattar cirka 310 kvm. Enligt föreslagen detaljplan kommer användningen framöver att vara kvartersmark för bostäder.
6. Ett omkring 2740 kvm stort markområde inom Berga 6:406 med nuvarande användning kvartersmark föreslås efter detaljplanens antagande överlåtas av exploitören till kommunen och därefter vara allmän platsmark med användningsområde lokalgata samt gång- och cykelväg. Området omfattar ny lokalgata runt södra kvarteren samt ny gång- och cykelväg som planeras parallellt med Simborgarvägen för att anordna en anslutning mellan Margretelundsvägen och den nya lokalgatan. Befintliga VA-ledningar inom lokalgatan runt södra kvarteren kommer efter detaljplanens genomförande att ligga inom allmän plats och därmed övertas av Österåkersvatten AB.
7. Ett cirka 1890 kvm stort område av fastigheten Söra 1:466 bestående av Simborgarvägen samt område för gc-väg, som förvaltas av gemensamhetsanläggningen Söra ga:5, kan med stöd av detaljplanen överföras till kommunens fastighet Söra 1:10. Fastighetens och gemensamhetsanläggningens omfattning kan därmed komma att minska efter utförda fastighetsbildningsåtgärder. En övergång till kommunalt huvudmannaskap för Simborgarvägen innebär minskade drift- och underhållskostnader för samfällighetsföreningen och innebär även att ansvaret för befintliga spill- och dagvattenledningar kommer att övergå från samfällighetsföreningen till Österåkersvatten AB.
8. Mark inom fastigheten Söra 1:10, med nuvarande användning allmän plats, är i ny detaljplan utlagd som kvartersmark för bostäder. Detta möjliggör överföring

av mark från Söra 1:10 till fastigheterna Söra 1:666-1:669 för att anpassa fastighetsindelningen till nuvarande markanvändning. Respektive fastighet kan därmed utökas med 35-40 kvm mark.



Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering kan del av Berga 11:1 överföras till Berga 6:470. Delen omfattar ett område intill bostäderna vid Luffarbacken (1), avsett för bostadsändamål. Skolans parkeringsyta inom fastigheten Berga 11:1 (2) samt ett område med förgårdsmark (5) inom fastigheten Berga 11:1 föreslås även de genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Berga 6:406.

Del av fastigheten Berga 11:1, (3a), planeras genom fastighetsreglering att överföras till (3b). Kvartersmarken inom aktuell del av planområdet kan sedan styckas av för att bilda en ny fastighet som omfattar norra kvarteret. Även de södra kvarteren inom fastigheten Berga 6:406 kan genom avstyckning bilda en ny fastighet.

Från fastigheten Berga 6:406 föreslås ett markområde i anslutning till det norra kvarteret (4) samt lokalgatan runt södra kvarteren, inklusive gång- och cykelväg längs med Simborgarvägen, (6) genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Berga 11:1.

Gemensamhetsanläggningen Söra ga:5, som förvaltas av Söra Västra Samfällighetsförening, föreslås genom en anläggningsförrättning omprövas då del av gemensamhetsanläggningens område i detaljplanen föreslås bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Åtgärden förutsätter överföring av del av fastigheten Söra 1:466 (7) till exempelvis kommunens fastighet Söra 1:10.

Från fastigheten Söra 1:10 möjliggörs överföring av mark till de privatägda bostadsfastigheterna Söra 1:666-1:669 (8). Markområdets användning föreslås förändras från allmän plats i gällande plan till mark för bostadsändamål i kommande detaljplan. Med

stöd av kommande detaljplan kan mark överföras från Söra 1:10 till de privatägda bostadsfastigheterna Söra 1:666-1:669.

Inom Berga 11:1 och Berga 6:406 finns det en transformatorstation som angränsar till planområdet i norr. Det finns ytterligare en transformatorstation inom Berga 11:1 som ligger i planområdets norra del. Båda områden föreslås bilda egna fastigheter.

Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen för samtliga ovannämnda fastighetsbildningsåtgärder.

Avstående av mark

Med stöd av detaljplanen avser kommunen att överföra del av fastigheten Söra 1:466 till fastigheten Söra 1:10. Fastigheten Söra 1:466 kan därför minska i omfattning efter genomförd förrättning. När kommunen äger Simborgarvägen ska exploatören rusta upp gatan till kommunal standard.

Hänsyn har tagits till befintliga ledningsrätter inom detaljplaneområdet. Ytterligare ledningsrätter tillskapas i samband med övriga fastighetsbildningsåtgärder efter planens antagande för att skydda allmänna ledningar inom de områden som övergår från allmän platsmark till kvartersmark.

Avtal och ekonomiska frågor

Kommunen avser att teckna ett genomförandavtal med exploatören enligt vilket exploatören svarar för kostnader för anläggningar inom såväl kvarters- som allmän platsmark. Fastighetsbildning inom planområdet som krävs för genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören. De fastighetsbildningsåtgärder som berör från genomförandavtalet oberoende parter (1) och (8) bekostas inte av exploatören.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats innebär drift- och underhållskostnader för kommunen. De åtgärder som påverkar driftskostnaderna och sker i samband med genomförandet av detaljplanen är tillkommande nya lokalgator, ny parkmark, kommunalt övertagande av Simborgarvägen samt utbyggnad av nya gång- och cykelvägar. Överföring av simhallsparkeringen från kommunen till exploatören minskar driftskostnaderna. Sammantaget medför ovanstående åtgärder att kommunens drift- och underhållskostnader i framtiden kommer att öka.

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av sina, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till E.ON Sverige AB:s eldistributionsnät. Detta regleras i avtal som upprättas mellan exploatören och eldistributören. Inom detaljplaneområdet kan möjlighet finnas att ansluta fastigheterna till befintligt fjärrvärmenät.

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av sina, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till Österåkersvattens VA-anläggning. Exploatören ersätter kommunen för kostnaderna för detaljplanarbetet i enlighet med upprättat planeringsavtal. Ingen ytterligare ersättning ska erläggas vid bygglov.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Bedömningen har gjorts att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan (BMP). Planen bedöms i huvudsak få positiva konsekvenser då det blir bostäder i ett attraktivt och centralt läge i kommunen med närhet till kommunikationer och service. Planen medför även en förbättrad trafiklösning i området.

Planförslaget bedöms vara positivt ur exempelvis ett barn-, trygghets- och jämställdhetsperspektiv i och med bl.a. den förbättrade trafiksituationen kring skolan, den goda tillgången till lek samt tillkomsten av bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge med varierade lägenhetsstorlekar.

Inga för området specifika nationella eller regionala intressen berörs. Planen berör inga riksintressen och bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer utöver att ett avstegsfall avseende buller föreslås. Planen bedöms bidra positivt till miljömålet *God bebyggd miljö*.

Allén längs med Margretelundsvägen påverkas av detaljplaneförslaget då några träd behöver tas bort och ersätts med förgårdsmark och nya p-platser. Inom planområdet tillkommer dock nya träd längs vägområdena och det skapas rymliga och lummiga innergårdar, förgårdsmark samt en ny allé längs infartsgatan till skolan. Del av grönytan inom det norra kvarteret kommer att bebyggas medan resterande del kommer att behållas som en utemiljö. Grönytan bedöms inte ha höga naturvärden eller rekreativvärden och genom en ny bebyggelse med tillhörande attraktiv gårdsmiljö kan ytan få nya värden.

Trafiksituationen

Olika trafiklösningar och dess konsekvenser har studerats under planeringen av skolans ombyggnation samt under planarbetets gång. Trafikmängden längs Luffarbackens västra del bedöms bli oförändrad medan den bedöms kunna minska på gatans östra del. Det finns brist på parkeringsplatser längs Luffarbacken för övriga verksamheter vilket är ett problem som kvarstår. Längs med Margretelundsvägen väntas en trafikökning i och med de nya bostäderna.

Den nya infartsgatans trafik består av trafik alstrad av hämtning/lämning av elever samt från nya bostäder. I infartsgatans östra del, innan den ansluter till Simborgarvägen, förväntas en ökning på ca 160 fordon/dygn. En ökad trafikmängd på Simborgarvägen närmast Margretelundsvägen är att vänta. Då hämtning/lämning i viss utsträckning idag sker i Simborgarvägens östra del kan eventuellt trafiken minska där genom förbättrad helhetslösning av trafiken kring skolan.

Det nordvästra hörnet av det norra kvarteret vid korsningen Margretelundsvägen-Luffarbacken justeras i planförslaget för att skapa en mer stadsmässig karaktär. Justeringen innebär att hörnets radie blir mindre samt att asfaltsytan minskas. Förändringen ger ingen direkt skillnad i trafikkapaciteten i korsningen. I och med att hörnets radie minskas försvåras infart till Luffarbacken för långa fordon som färdas söderifrån på Margretelundsvägen, dock är infart fortfarande möjlig och långa fordon är sällan förekommande från detta håll.

En gång- och cykelväg tillkommer mellan befintlig gång- och cykelväg till skolan i områdets sydöstra del och Simborgarvägen. Ytan som tas i anspråk tillhör Söra ga:5 och utgörs av kvartersmark för bostadsändamål men används i dagsläget som naturmark. GC-vägen syftar till att förbättra tillgängligheten runt Söraskolan för gående och cyklister.

Inom planområdet finns ett behov av fler parkeringsplatser och platser för hämtning/lämning av elever för att förbättra den bristfälliga trafiksituationen. Planförslaget bedöms totalt sett bidra till detta. Det skapas även bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafikanter i området i och med utökat gång- och cykelnät och fler cykel-parkeringar. På särskilt problematiska platser i området, så som Luffarbacken och sim- och sporthallens parkering, förbättras trafiksituationerna.

Närhet till drivmedelstation

Riskerna i och med nya bostäder i närhet till en drivmedelstation har utretts och risken bedöms vara acceptabel så länge ett mindre antal åtgärder vidtas. Se avsnittet ”*Risk och säkerhet*”. I övrigt uppfylls de schablonmässigt tillåtna avstånd som gäller till drivmedelstationens olika riskkällor samt farligt gods-leden Roslagsvägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av översiktsplanerare Charlotte Hedlund, planarkitekt Alexander Larsson samt exploateringsingenjör Elise Kieri på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Charlotte Hedlund
Översiktsplanerare/projektledare

Alexander Larsson
Planarkitekt

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Elise Kieri
Exploateringsingenjör