

Detaljplan för BERGA 6:406 m.fl., Åkersberga, Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Berga 6:406 m.fl. har varit på samråd under tiden 16 oktober – 15 november 2013. Planförslaget har under samrådstitiden visats i Alceahuset, på biblioteket i Åkersberga centrum, samt varit tillgängliga på kommunens hemsida. Under samrådstitiden har 20 yttranden inkommit. De skriftligt inkomna synpunkterna över planen sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. Lantmäteriet
2. Trafikverket
3. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
4. TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)
5. E.ON Elnät Stockholm AB Ingen erinran
6. Storstockholms brandförsvär
7. Österåkers hembygds- och fornminnesförening Ingen erinran
8. Roslagsvatten AB
9. Kommunala handikapprådet

Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen

10. Berga 6:521
11. Söra Västra samfällighetsförening
12. Söra 1:608
13. Söra 1:610
14. Söra 1:646
15. Söra 1:649
16. Söra 1:654
17. Söra 1:657-1:658
18. Söra 1:663-1:666, 1:668, 1:672-1:674
19. Söra 1:671

Yttranden inkomna efter samrådstitidens slut

20. Länsstyrelsen i Stockholms län

Förslag till revideringar av planen

Nedan beskrivs ändringar som har gjorts efter samrådet utifrån inkomna yttranden samt övriga revideringar.

Kvartersmark

- Plankartan kompletteras med ett u-område öster om Söraskolan.
- Skolområdet öster om det nya u-området förses med korsprickad mark (*marken får endast bebyggas med komplementbyggnader*).

- Kvartersmarken i det sydöstra hörnet av skolgården och planområdet förses med prickmark (*byggnad får inte uppföras*).
- Våningsantalet i det norra bostadskvarteret höjs från fyra till fem våningar.
- Utfartsförbud från det norra bostadskvarteret mot Luffarbacken tas bort.
- Prickmarken i det södra hörnet av det norra bostadskvarteret planläggs som allmän plats - Park.
- Sim- och sporthallens parkering ändras från kvartersmark - Parkering till kvartersmark - Skola, idrott och fritid samt konto, med egenskapen parkering.
- Gatan mellan de södra bostadskvarteren ges egenskap *kvartersgata*.
- Planbestämmelse v₁ kompletteras med "*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*".
- "*Fasader ska ha ljusa kulörer*" tas bort från planbestämmelse v₂.

Allmän plats

- Del av allmän plats (GCM-väg) i planområdets sydöstra hörn planläggs som kvartersmark - Bostad, prickmark (*byggnad får inte uppföras*) samt u-område.
- Område för GCM-väg i Simborgarvägens förlängning minskas.

Övrigt

- Mindre redaktionella ändringar i plan- och genomförande-beskrivningen görs.

Yttranden

1. Lantmäteriet

Den nya detaljplanen överlappar en liten del av den redan gällande detaljplanen för Åkersberga centrum, akt 0117-P92/0520, vilket inte redovisas i planhandlingarna. Dessutom bör det förtydligas i planbeskrivningen att de idag gällande planerna upphävs i de delar som berörs av den nya planen. Lantmäteriet efterfrågar även en motivering till varför genomförandetiden är satt till 10 år istället för grundregeln 15 år.

Vissa otydligheter gällande markrättsliga frågor finns i plan- och genomförandebeskrivningen. Dessutom upplyser Lantmäteriet att Söra Västra samfällighetsförening inte kan ingå något avtal med ägaren till Berga 6:406 som avviker från gällande anläggningsbeslut. Konsekvenserna för samfällighetsföreningen bör även förtydligas.

Kommentar:

Plan- och genomförandebeskrivningen uppdateras och förtydligas angående gällande detaljplaner. Kortare genomförandetid föreslås då en

utveckling i centrum pågår som eventuellt skulle kunna påverka användningen inom planområdet på sikt. Konsekvenserna för Söra Västra har uppdaterats i plan- och genomförandebeskrivningen under "Fastighetsrättsliga konsekvenser och frågor".

2. Trafikverket

Bostadsbebyggelsen på del av fastigheten Berga 11:1 i planområdets nordvästra hörn bör utformas med hänsyn till buller även från väg 276 som ligger strax norr om planområdet, och inte enbart Margretelundsvägen. Trafikverket framhåller även Österåkers kommuns hastighetsplan (version 1.02) från oktober 2010 där hastigheten på väg 276 föreslås höjas från 50 till 60 km/h, och för Margretelundsvägen från 30 till 40 km/h, vilket skulle öka bullret inom planområdet.

Trafikverket utför enbart bullerdämpande åtgärder för befintlig bebyggelse, medan det för tillkommande bebyggelse i första hand är exploatören och i andra hand kommunen som har det juridiska och ekonomiska ansvaret för att riktvärdena för buller följs.

Kommentar:

I den bullerutredning daterad 2011-12-06 som tagits fram för närområdet så är även väg 276 inkluderad. Utredningen visar att den allra största bullerpåverkan på planområdet kommer från Margretelundsvägen. Någon ändring av hastighetsbegränsningen på de närliggande vägarna bedöms inte ske inom den närmaste framtiden.

3. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Margretelundsvägen trafikeras av linjetrafik med buss vilket kan medföra lågfrekvent buller i bostäderna med fasad ut mot gatan. Planbeskrivningen bör därför ange att byggnaderna ska utformas så att Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller i sovrum klaras.

Kommentar:

Socialstyrelsens bestämmelser har ersatts av Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13). Synpunkten beaktas.

4. TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)

Skanova påpekar att de har markförlagd kabel samt ett kopplingsskåp inom planområdet och så långt som möjligt önskas befintliga anläggningar få behålla sina nuvarande lägen. Skanova förutsätter att eventuell flytt och ombyggnation av dessa anläggningar bekostas av initiativtagaren.

Kommentar:

Synpunkterna avses beaktas.

5. E.ON Elnät Stockholm AB

Ingen erinran.

6. Storstockholms brandförsvaret

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) påpekar att en riskreducerande åtgärd saknas i planbestämmelserna, nämligen att eventuella trapphusfönster som vetter mot Luffarbacken måste utföras i lägst brandteknisk klass E30. Generellt bör även krav i planbestämmelserna anges som funktionskrav, inte detaljkrav, och det är viktigt att bestämmelserna i planen följs i samband med bygglovsprocessen.

SSBF förutsätter att befintliga brandposter inom planområdet är anordnade enligt reglerna och att de vid behov kompletteras samt att tillgänglighet, bärighet och framkomlighet för brandförsvarets fordon beaktas i projekteringen.

Kommentar:

Planbestämmelse v₁ ändras så att synpunkten beaktas. Övriga synpunkter avses beaktas.

7. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Ingen erinran.

8. Roslagsvatten AB

Befintliga VA-ledningar i området är Roslagsvattens huvudledningar till Margretelunds reningsverk och det är av största vikt att de är åtkomliga. Frihöjden till balkong i området markerat som "u₁" ska höjas från 3,0 m till 5,0 m och u-området på parkeringen norr om simhallen är inte komplett. Intill fastigheten Berga 6:470 vid planområdets norra gräns får inte uteplatser upplåtas inom u-området då marken ska vara tillgänglig för VA-ledningar, och Roslagsvattens ledning öster om Söraskolan ska skyddas med u-område inför kommande byggnationer. Inga uppfyllningar får ske inom u-område p.g.a. den sättningsbenägna marken. Roslagsvatten förutsätter att exploatören bekostar all VA-utbyggnad och eventuella omläggningar inom planområdet.

Placeringen av de nedgrävda avfallsbehållarna måste ändras då de vid tömning inte får lyftas över parkerade bilar eller cykelväg. Behållarna vid utfarten av Simborgarvägen kommer leda till att både bil- och cykeltrafik blockeras vid tömning, dessutom kommer lyft över Simborgarvägens GC-väg att ske. Vid den nya lokalgatan intill Söraskolan kan inte heller tömning av behållarna ske när bilar står parkerade längs gatan.

Kommentar:

Ingen höjning görs av föreslagen frihöjd då det inte bedöms vara lämpligt p.g.a. de konsekvenser det skulle kunna medföra på byggnadernas utformning. Dock justeras balkongerna något i nuvarande förslag så att de inte hamnar inom området markerat "u₁". Efter kontakt med Roslagsvatten har det konstaterats att u-området på simhallsparkeringen inte behöver kompletteras och i den östra delen av Söraskolans område införs ett u-område. Kommunen och Roslagsvatten avser bilda ledningsrätt vilket medför begränsningar av markens användning inom u-området.

Placeringen av avfallsbehållarna ändras för att uppfylla tömningskraven.

9. Kommunala handikapprådet

Kommunala handikapprådet undrar huruvida det i byggnaderna finns tillräckligt utrymme utanför hissarna samt i eventuella nödutgångar för att rullstolar ska kunna vända och ta sig fram. En undran finns rörande utemiljöernas tillgänglighet för rullstolsburna samt om avfasade trottoarkantstenar kommer finnas där de behövs.

Kommentar:

Den invändiga utformningen av bebyggelsen regleras inte i detalj av detaljplanen utan beaktas i bygglovsskedet. Plan- och genomförande-beskrivningen kompletteras med punkten "Tillgänglighet".

10. Berga 6:521

Fastighetsägaren motsätter sig ny bostadsbebyggelse då det finns en oro att framtida hyresgäster i de nya bostadshusen kommer uttrycka klagomål över användningen av den befintliga fastigheten (restaurang och pub). Fastighetsägaren vill inte ha några restriktioner på grund av den verksamhet som bedrivs med öppettider dagligen och till sent på natten. Om bostadsbebyggelse ändå sker vill fastighetsägaren att husen är välisolerade, att inga balkonger vetter ut mot Margretelundsvägen samt att hyresgästerna blir informerade om verksamheten. Fler parkeringsplatser för hyresgästerna i området efterfrågas så att parkering inte sker vid restaurangen, något som redan är ett problem bland pendlare.

Kommentar

I den pågående och framtida utvecklingen av centrala Åkersberga ses ett tillskott av nya bostäder i centrala lägen som en viktig punkt, vilket denna detaljplan bidrar till. I planområdet anläggs ca 0,8 parkeringsplatser per lägenhet vilket bedöms vara tillräckligt med hänsyn till det centrala läget och den stora andelen smålägenheter.

11. Söra Västra samfällighetsförening

Söra Västra samfällighetsförening ställer sig kritisk mot förslaget att bilar som lämnar och hämtar barn vid skolan ska använda Simborgarvägen som utfart. Föreningen ställer sig även frågande till att Simborgarvägen smalnas av trots den ökade trafiken då vägförordningen förespråkar en minsta vägbredd av 5,0 m för dubbelriktade vägar med mötande trafik. Dessutom har gatan enligt föreningen sjunkit mer än 50 cm de senaste 25 åren och en ökad trafikmängd skulle bidra till än större problem med sättningar.

Planförslaget kommer leda till att trafiksituationen på väg 276 och Margretelundsvägen kommer att förvärras med fler köbildningar som följd, i synnerhet runt rödljuset i korsningen Margretelundsvägen/Stationsvägen. Dessutom befaras att föreningens parkeringsplatser kommer att användas av utomstående då antalet parkeringsplatser i planförslaget inte räcker till. För att åtgärda detta bör den planerade bostadsbebyggelsen på del av fastigheten Berga 11:1 i planområdets nordvästra hörn ersättas med parkeringsplatser.

Föreningen är kritisk mot att avsteg från bullerpraxis kommer att ske i planen och anser även att fem våningar är för högt för den platta marken. Istället förespråkar föreningen en stegvis höjning av bostadshusens antal våningar, från två längs Simborgarvägen upp till fem närmast den mer kuperade Luffarbacken. Utöver detta vill föreningen även se en mer omfattande solstudie som inkluderar hela intervallet maj – september, även till senare på kvällen än kl 17. Den ska även omfatta bebyggelsen på fastigheten Berga 11:1.

Kommentar:

Hämtning och lämning vid skolan kommer även framöver att kunna ske via Luffarbacken men den nya lokalgatan kommer troligen att ge en viss ökning av trafik på Simborgarvägen. Simborgarvägens körbana kommer att göras 5,0 m bred. Avsmalningen från dagens ca 6 m till 5,0 m görs för att skapa en karaktär av kvartersgata med tydligt definierade kantstensparkeringar. Avsmalning av Simborgarvägen fungerar också som hastighetsdämpande åtgärd.

Undersökning av de geotekniska förhållandena inom del av Berga 6:406 har utförts och beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen under rubriken "Skred, ras och sättningsbenägenhet".

Planförslagets konsekvenser på trafiksituationen inom området och på intilliggande vägar har utretts och bedöms vara acceptabla. I planområdet anläggs ca 0,8 parkeringsplatser per lägenhet vilket bedöms vara tillräckligt med hänsyn till det centrala läget och den stora andelen smålägenheter.

Avsteg från bullerpraxis avser ny bebyggelse inom planområdet. Det bedöms vara acceptabelt i och med det centrala och kollektivtrafiknära

läget. Planhandlingarna kompletteras med utökade solstudier. Någon ytterligare avtrappning i våningsantalet bedöms inte vara aktuell.

12. Söra 1:608

Den nya lokalgatans utfart kommer enligt fastighetsägarna leda till att bilarnas strålkastare lyser rakt in genom köksfönstret. Vidare bör Simborgarvägen förses med hastighetsdämpande hinder, träden längs gatan ska i möjligaste mån bevaras och om så inte är fallet återplanteras med minst tre meters höjd, samt att dagvattenhanteringen utförs med LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten)-anläggningar. Sannolikt behöver även vägen förstärkas för det ökade trafikflödet.

Kommentar:

En utredning gällande strålkastarljus daterad 2013-06-27 visar att de närboende inte bör bli negativt påverkade av bländning. Simborgarvägen kommer att smalnats av med 1 m vilket i sig är en hastighetsdämpande åtgärd, några ytterligare åtgärder bedöms inte vara aktuella i nuläget. Träden längs Simborgarvägen ligger på kvartersmark och planeras inte att ersättas. Dagvattenhanteringen i bostadskvarteren föreslås hanteras med LOD, vilket beskrivs under rubrik "Dagvatten" i plan- och genomförandebeskrivningen. Simborgarvägen kommer att få ny beläggning.

13. Söra 1:610

Inlösen av Simborgarvägen från Söra Västra samfällighetsförening måste omfatta både befintlig kör- och gångbana. Även gångbanan på den södra sidan av vägen bör beläggas med betongplattor för att ge gatan ett enhetligt utseende. Detsamma bör även gälla gatubelysningen.

Kommentar:

Den södra trottoaren ingår när del av Simborgarvägen föreslås övertas av kommunen. Simborgarvägen planeras att utformas på ett enhetligt sätt, se gatusektioner under rubriken "Gatunätet" i plan- och genomförandebeskrivningen.

14. Söra 1:646

Fastighetsägarna framhåller samma synpunkter som Söra Västra samfällighetsförening, se punkt 11.

Kommentar:

Se svar under punkt 11.

15. Söra 1:649

Fastighetsägaren vill att det sätts upp ett högt nät (6-7 m) på kortsidan av den nya fotbollsplanen mot Simborgarvägen för att förhindra att bollar hamnar på radhustomterna på andra sidan gatan. Fastighetsägaren är också undrande över hur mycket marknivån kommer att påverkas av nybyggnationen på fotbollsplanen och huruvida det har skett beräkningar på detta.

Kommentar:

Ett stängsel av standardmått kommer att sättas upp längs kortsidan av fotbollsplanen. Den nya bostadsbebyggelsen utgår från befintlig marknivå. En geoteknisk undersökning av marken vid den befintliga bollplanen har utförts och beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen under rubrik "Skred, ras och sättningsbenägenhet".

16. Söra 1:654

Fastighetsägaren har en invändning mot att Simborgarvägen planeras att användas som genomfartsgata. Tanken bakom området är att området ska vara fritt från genomfartstrafik. Vidare undrar fastighetsägaren hur de ska kunna "skydda" gästparkeringarna från obehörigt utnyttjande av de som flyttar till området.

Kommentar:

Föreslagen trafiklösning som inkluderar del av Simborgarvägen bedöms vara lämplig och nödvändig för ett genomförande av planförslaget. I planhandlingarna redovisas en parkeringslösning inom planområdet som bedöms tillgodose behoven på parkeringsplatser.

17. Söra 1:657-1:658

Fastighetsägarna efterlyser en trafikprognos för Margretelundsvägen och undrar om den framtida trafikökningen är inkluderad i bullerutredningen. Margretelundsvägens hastighetsbegränsning på 30 km/h föreslås förlängas till Häggkullevägen och högerregeln bör tillämpas mellan de befintliga gatorna och den nya lokalgatan. Fastighetsägarna undrar även hur snöröjningen påverkas när de ytorna mellan fotbollsplanen och Simborgarvägen som idag används under snörika vintrar försvinner.

Utöver detta motsätter sig fastighetsägarna att Simborgarvägen används för utfartstrafik och att gatan avsmalnas. Både in- och utfart till skolan föreslås ske via den nya lokalgatan som bör avslutas med vändplan.

Kommentar:

Margretelundsvägen trafiksituation har utretts delvis i PM om trafik som beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen under rubrik "Trafik" och kommer även att hanteras av en framtida centrumplan. Bullerutredningen

daterad 2011-12-06 inkluderar både 2010 års trafikmängd samt en prognos för 2030 där ingen större ändring i buller kan avläsas i planområdet. Hastighetsbegränsning och högerregel regleras inte av detaljplanen. Hanteringen av snö har beaktats i planen och bedömningen har gjorts att den upplagade snön kommer att rymmas inom allmän plats och kvartersmark.

Ur trafiksynpunkt bedöms rundkörning mellan lokalgatan och Simborgarvägen vara ett lämpligt alternativ. Angående Simborgarvägens avsmalnande, se svar i punkt 11.

18. Söra 1:663-1:666, 1:668, 1:672-1:674

Fastighetsägarna protesterar mot att den inhägnade multisportanläggningen flyttas från sin nuvarande plats till den sydöstra delen av detaljplaneområdet. Belysningen verkar inte vara reglerad och anläggningen används inte enbart för sport utan även som träffpunkt för ungdomar, i synnerhet under sommaren, vilket kan upplevas som störande av de närboende. Fastighetsägarna är rädda att den nya placeringen ska leda till ökad nedskräpning och vandalisering runt deras fastigheter och anser att den befintliga gång- och cykelvägen intill deras bakgårdar är tillräckligt störande.

Kommentar:

Den föreslagna placeringen av den s.k. kulan-anläggningen ses som lämplig då det är en del av Söraskolans område som idag är sparsamt använd. Detaljplanen styr dock inte i detalj utformningen av skolans utemiljö.

19. Söra 1:671

Antalet parkeringsplatser i planförslaget är inte tillräckligt och därför bör parkering anläggas på andra sidan Margretelundsvägen. Hastighetsbegränsningen på Margretelundsvägen bör även förlängas till utfarten från Häggkullevägen. Fastighetsägaren anser även att Simborgarvägens föreslagna bredd är för smal och påpekar att parkering ofta sker utanför radhusen längs gatans södra sida.

Kommentar:

Angående parkering och Simborgarvägens bredd, se svar under punkt 11. Hastighetsbegränsningen på Margretelundsvägen regleras inte av detaljplanen.

20. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att avståndet mellan drivmedelsstationen och de planerade bostäderna är tillräckligt stort,

däremot behöver plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med kommunens ställningstagande kring åtgärder och risksituationen så att det överensstämmer med plankartan. Dessutom efterfrågas även om det finns något som hindrar spill att rinna mot byggnaderna vid eventuell olycka samt avåkningsskydd på Margretelundsvägen. Planbestämmelse som reglerar obrännbar fasad saknas.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att avsteg från riksdagens riktvärden gällande buller kan tolereras i centrala Åkersberga, men att riktvärdet 55 dB(A) vid fasad alltid ska eftersträvas. Dock bör det framgå i planhandlingarna om olika sätt att klara riktvärdet har undersökts och övervägts, likaså bör en komplettering gällande förväntade bullernivåer mot båda sidor av bebyggelsen ske där det är möjligt att bedöma att bebyggelsen blir lämplig med avseende på de boendes hälsa.

Då sättningsbenägenheten i planområdet uppges vara stor p.g.a. att marken till stor del består av lera så kommer olika markförstärkande åtgärder att ske, exempelvis pålning. Länsstyrelsen efterfrågar ett ställningstagande i detaljplaneprocessen om huruvida marken är lämplig för den sortens åtgärder och även att hänsyn tas till framtida förhållanden då markstabiliteten kan påverkas av klimatförändringar i form av ökad nederbörd.

Planområdet ingår i Berga-Hacksta torrlägningsföretag. Fastighetsägare som ingår i företaget ska betraktas som sakägare i detaljplaneprocessen och ges möjlighet att yttra sig över planförslaget. Torrlägningsföretag har bildats genom förrättning och är juridiskt bindande, men om det aktuella företaget inte längre fyller någon funktion så föreslår Länsstyrelsen att det upphävs.

Kommentar:

Planhandlingarna har uppdaterats gällande risk och säkerhet så att plan- och genomförandebeskrivningens text stämmer överens med planbestämmelserna. Avåkningsskydd på Margretelundsvägen bedöms inte vara aktuellt. Bostadsbebyggelsen i det norra kvarteret är indragen 10 meter från Luffarbacken vilket till viss del fungerar som skyddsavstånd vid eventuell olycka. Planbestämmelse om obrännbar fasad har införts.

I och med bebyggelsens utformning och placering i form av stadslika kvarter så bedöms det inte finnas alternativa metoder för att klara bullerriktvärdena. Bullernivån på den tysta sidan som vetter bort från Margretelundsvägen klarar de riktvärden som finns. Plan- och genomförandebeskrivningen uppdateras under rubriken "Störningar, buller".

En geoteknisk undersökning av marken vid den befintliga bollplanen har utförts och beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen under rubrik

"Skred, ras och sättningsbenägenhet". Marken bedöms vara lämplig för bebyggelse om korrekta markförstärkande åtgärder utförs.

Torrlägningsföretaget ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA och dagvatten. Kommunen gör bedömningen att torrlägningsföretaget därför inte kommer att påverkas eftersom dagvattnet omhändertas i det kommunala dagvattensystemet. Kommunen kommer framöver att se över möjligheten att ompröva alternativt upphäva torrlägningsföretaget.

Alexander Larsson
Planarkitekt