



# *Margaretelundsvägen*

*– en fortsättning på småstaden*

En projektidé – bilaga till planansökan 2021-05-11

# Vad är det här?

Vi, bostadsutvecklaren PEAB, vill utveckla fastigheterna Berga 6:527, Berga 6:294 och Berga 6:434 till primärt bostadsändamål.

Fastigheterna är belägna i centrala Åkersberga och är en del av det område som berörs av det nyligen framtagna planprogrammet för centrumområdet Åkersberga stad.

Det här materialet beskriver våra ambitioner och vår projektidé, som vi tillsammans med kommunen avser att utveckla till ett komplett förslag i det kommande detaljplanarbetet. Vi har god genomförandeförmåga och är, så snart ny detaljplan är framtagen, redo att bidra till och bygga den nya attraktiva fortsättningen på småstaden Åkersberga. Huvudingrediensen är 200–300 bostäder men här finns sannolikt också plats för kommersiella lokaler och en rad stadskvaliteter. Närheten till Åkersberga station gör det här läget extra intressant då tillgängligheten blir god även för fotgängare och för cyklisterna.



# Idag

Av de tre fastigheterna används idag en för verksamhetsändamål och då i stora stycken för kontorsverksamheter. De bolag som idag är hyresgäster värnar vi om och vi avser i möjligaste mån erbjuda fortsatta förhyrningar i Basellas fastighetsbestånd även i framtiden. Antingen här på plats eller i något av Basellas övriga bestånd. De övriga två fastigheterna som är aktuella är obebyggda.

Fastigheterna ligger inkilade mellan Roslagsbanan och Margretelundsvägen och utgör idag en barriär mellan centrum och de omgivande bostadsområdena. I framtiden kan platsen på ett avsevärt bättre sätt bidra till förbättrade kopplingar.

## NYTT PLANPROGRAM FÖR CENTRUMOMRÅDET ÅKERSBERGA STAD

Planprogrammet beskriver ambitionen att Åkersberga ska fortsätta att utvecklas till en modern stad med småstadskaraktär. För centrala Åkersberga innebär det en varierad kvartersstruktur om generellt 4–5 våningar som trappar upp något mot Åkersberga station i norr och ned något mot villabebyggelsen i sydost. Byggnaderna ska ligga i gatuliv med företrädesvis lokaler i bottenvåningen och fasader av varierande karaktär som båda bidrar till den tänkta stadsmässigheten. Stadsmässigheten är tänkt att avta söderut i takt med att man närmar sig de befintliga bostadsområdena.

Kvarteren ska innehålla gröna gårdar med mötesplatser för de boende, eller kompletterande takterrasser i de fall gårdarna är för små. Taken ska i övrigt vara gröna eller solcellsbeklädda. Ingen boendeparkering ska ske i markplan, utan tas om hand av garage inom kvarteren, antingen i gatuplan eller under jord eller i ett gemensamt mobilitetshus.



# Vad vill vi göra?

## SKYDDA OCH KOPPLA SAMMAN

Med tanke på platsens förutsättningar så tror vi att konceptet ”*skydda och koppla samman*” kommer att fungera väl. Vi skyddar oss från buller, risk och trafik och vi kopplar för gående samman de olika kvarteren med varandra, med centrum i norr och bostadsbebyggelsen i söder.

Vi ser framför oss en bostadsbebyggelse i 4–5 våningar med möjlighet till en indragen våning, aktiva bottenvåningar med i möjligaste mån kommersiellt innehåll och gårdar som skapar plats för aktivitet.

Ambitionen är att de nya kvarteren skall uppfylla planprogrammets tankar och kvalitetsintentioner.



# Bostadskvaliteter

När vi bygger bostäder så bygger vi någons framtida hem. Kvaliteter som dagsljus, möblerbarhet, flexibilitet, god rumsorganisation, yteffektivitet samt omsorg om detaljerna är därmed viktiga för oss.

Även det som händer i bottenvåningar, på gårdar och mellan kvarter är viktiga för att man skall trivas. Om själva bostaden är kärnan för det goda och trygga livet, så är trapphuset och de gemensamma utrymmena och gårdarna skalet runt omkring som likväl skall bidra med goda kvaliteter som exempelvis trygghet. Ögon på gatan eller gården och fint planerade gårdsmiljöer bidrar till interaktion mellan grannar.

Om vi kan skapa fysiska samband och dela funktioner mellan gårdar och kvarter, ökar ytterligare de sociala sammanhangen och därmed förbättras det lokala livet. Förhöjda bottenvåningar med plats för kommersiell service som bageri, enklare livsmedelsbutik, cykelverkstad eller kanske rent av mindre ytor för företag och co-working bidrar än mer.



# Våra tre hållbarhetsben

För oss består hållbarhet av tre ingående delar:

## KLIMATSMART

- Att låta de tekniska systemen bidra till hållbarheten är idag självklart. Från lokalt producerad energi såsom solfångare, bergvärme och batterilagring till integrerade system såsom "Ectogrid" är delar som undersöks.
- Rätt växter och smart planering av gårdarna skapar inte enbart förutsättningar för lokal biologisk mångfald, utan ger också attraktivare miljöer. Doftande växter och soliga, vindskyddade lägen uppskattas både av fjärilar, bin och människor.
- Tillsammans med övriga aktörer i området vill vi verka för gemensamma mobilitetslösningar.

## SOCIALT

- Våra målgrupper skapar en fin mångfald och här görs plats för olika åldrar.
- Trapphus, gårdar och bottenvåningar med viss service och tvättstugor kan bidra till social interaktion och blir viktiga delar i en inkluderande miljö.
- Ett "felleshus" eller gemensamhetslokal har sin självklara plats här.

## ARKITEKTONISKT

- Att finna platsens själ med utgångspunkt i den moderna och attraktiva småstaden, blir en mycket viktig del i det fysiska hållbarhetsbegreppet.
- Vi vill ge kvarteren en känsla av olika karaktärer, men med en helhet som smälter samman genom sina gårdar.
- Trygga gårdar, tydliga rum och avläsbara och varierade volymer är några delmängder.
- Omsorg om gestaltningen och detaljerna en annan viktig del.



# Målgrupper

Vem vänder vi oss till?

Med den moderna småstaden som mål och den goda närheten till centrum och Roslagsbanan, så tror vi primärt att följande målgrupper kommer vara aktuella på den här platsen:

## UNGDOMAR OCH UNGA VUXNA

Perioden före man lämnar Åkersberga för ett liv ute i den stora världen, respektive tiden före man är mogen för villalivet.

## FAMILJER

För de som vill leva i Åkersberga men som (ännu) inte är redo för villa med allt vad det innebär.

## ÄLDRE

De som vill bo kvar i närområdet när man sålt sin villa, men ändå vill ha närhet till sina vänner, gamla grannar och de till Åkersberga återvändande barn- och barnbarnen.

Möjligen kan de olika målgruppernas behov och preferenser bidra till kvarterens och de enskilda byggnadernas gestaltningsmässiga variation. Även hur man finansierar sin bostad kan också påverkas av målgrupperna. Förstagångsköparen har andra behov och möjligheter än den som just sålt villan.



# Utmaningar med platsen

## BULLER OCH RISK

Närheten till Roslagsbanan och Åkersberga station är till stor fördel för stadsutvecklingsprojektet men ger också en bullerproblematik. Denna tar vi hand om med rätt riskavstånd (sannolikt 20–25 meter) från järnvägen och genomgående lägenheter där så krävs. Detsamma gäller från Margretelundsvägens trafik. En mjuk insida med en väl utformad och trivsamt innergård ger en trygg och trivsamt utemiljö för de boende.

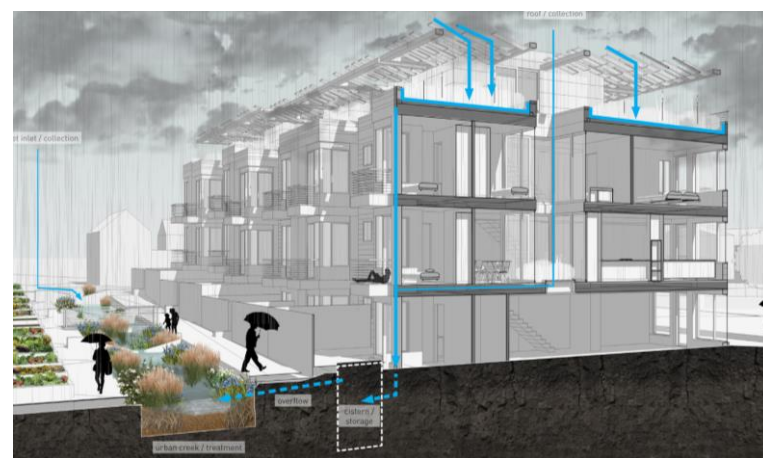
## PARKERING

Det centrala läget gör kvarteret mycket attraktivt för den som vill bo i Åkersberga utan att vara beroende av bil som transportmedel. Detta tror vi får konsekvenser för det totala behovet av P-platser.

Parkering tas omhand inom kvarteret, genom garage i markplan och en upphöjd gård. Alternativt genom områdets nya mobilitetshus och andra mobilitetstjänster.

## DAGVATTEN

Genom garage i markplan och lokaler i bottenvåningen undviker vi att gräva på platsen och hanterar på så sätt besvärliga markförhållanden. Samtidigt skapar denna lösning förutsättningar för översvämningssanpassad bebyggelse. Skyfallshantering behöver studeras noga och kvarterens slutliga utformning måste ta hand om flödena på platsen. Höjdsättning av marken runt bebyggelsen en viktig del som synliggörs i gestaltningen av utemiljöer. Detta gäller även fördröjning och omhändertagandet av dagvatten inom varje kvarter.





# Vad händer sen?

## VÅRT MÅL

Vårt mål är att utvecklingen av dessa fastigheter ska vara en del av den första planeringsetappen, att bli först ut i området och därmed också det första projektet som på allvar prövar planprogrammets tankar och ideal. I detta tidiga skede skall vi tillsammans forma rätt projekt här.

Vi vill ha en nära dialog med kommunens tjänstepersoner och politiker, likväl med de människor som bor och verkar i platsens närhet för att det här skall bli bra.

Tillsammans skall vi skapa en bra detaljplan som leder till en långsiktigt god stads- och boendemiljö på platsen. Gemensamma workshops, dialoger vid rätt tillfälle och god transparens om behov och lösningar kommer att leda oss rätt på vägen.

## VÄRDEKOMPASSEN

Värdekompassen är Peabs arbetsverktyg för hållbar stadsutveckling och är tänkt att vara ett stöd för prioriteringar och beslut i projektet.

Värdekompassen tar sin utgångspunkt i fem värdebegrepp som för Peab representerar den goda och hållbara staden: Mångfald, inspiration, trygghet, funktionalitet och rekreation. Genom att arbeta med värdebegreppen i tidigt skede förverkligas de till konkreta inslag i det byggda projektet. Resultatet blir hållbara städer och livsmiljöer idag och för framtiden.



# *Kontaktuppgifter*



## Kontaktuppgifter

PEAB:

Anna Ösund

[Anna.osund@peab.se](mailto:Anna.osund@peab.se)

0725-33 31 14