

DETALJPLAN FÖR

DRAKBACKENS FÖRSKOLA

(SÄBY 2:30, 2:31 M.FL.)

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 5/10 2021 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

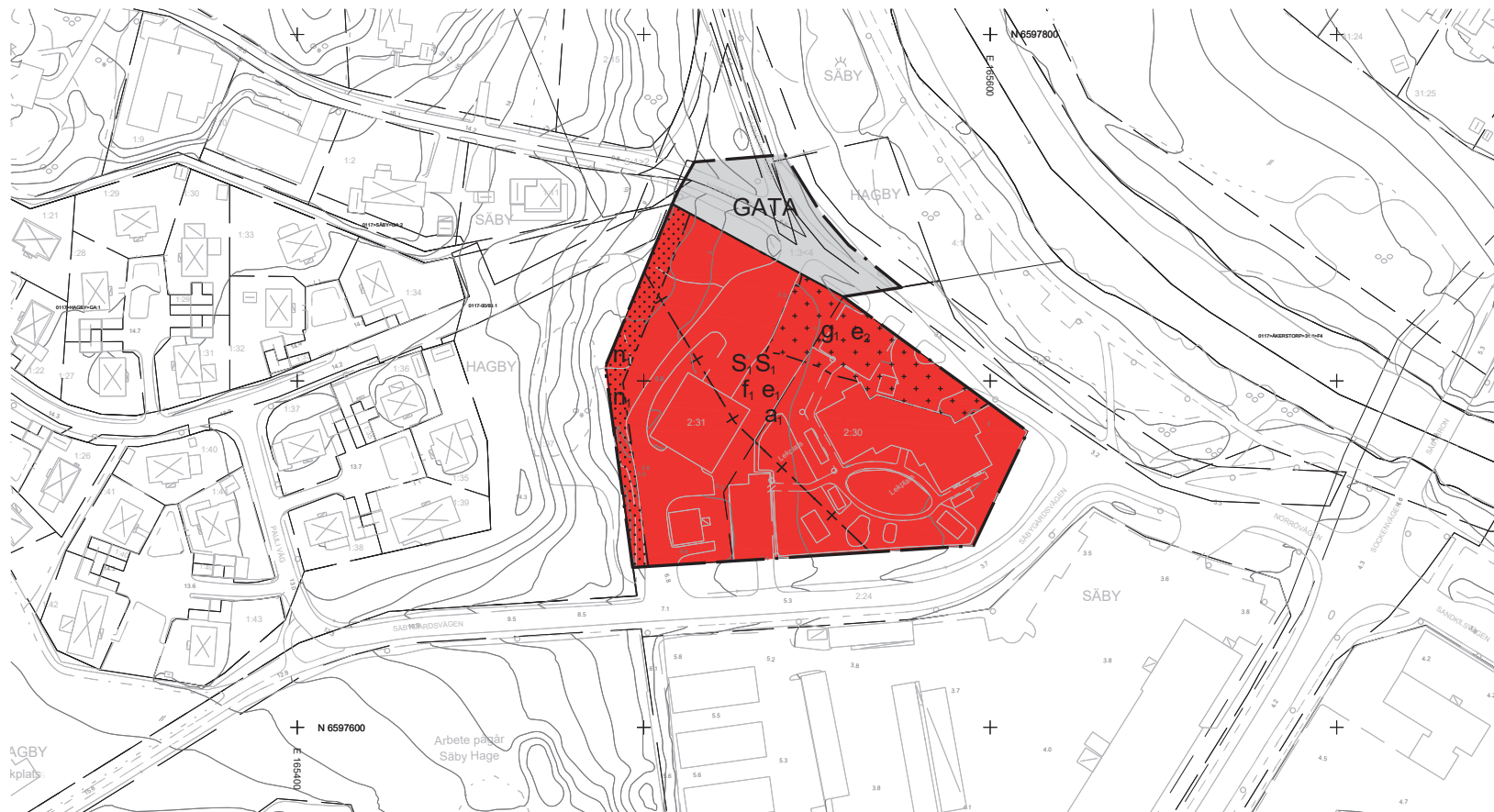


ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING



PLANKARTA



ILLUSTRATION (Illustrationen visar två förslag på placering/utförning).



ORIENTERINGSKARTA

UPPLYSNING
 Geotekniska förhållanden och förutsättningar beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen, daterad 2021-10-05.
 Förutsättningar gällande dagvatten beskrivs närmare i Plan- och genomförandebeskrivningen under rubriken Dagvatten.

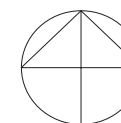
- TILLHÖRANDE KOMPLEMENT-BYGGNADER, SKÄRMTAK, BALKONGER
- BEF BEBYGGELSE
- NY BEBYGGELSE
- FÖRSLAG PÅ GÅRDSKARAKTÄR:
- TRYGG ZON
- RÖRELSEZON
- VILD ZON

- PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR**
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Servitut, ledningsrätt, go. m.fl.
 - Fastighetsbeteckning.
 - Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
 - Staket
 - Väg
 - Dike
 - Nivåkurvor
 - Elledning
 - Rutnätspunkt

PRIMÄRKARTAN UPPRÄTTAD I JUNI 2021 AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH2000

Katarina Nilsson
 Kart- och mätchef



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser och illustration:

- Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA Gata

Kvartermark

- S. Förskola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad, skärmtak, mur, plank och parkering

Markens anordnande och vegetation

- n, Sälg får inte fällas

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g, Markreservat för gemensamhetsanläggning, minst 40 kvadratmeter ska vara genomsläpplig för dagvattenhantering

Upphävande av strandskydd

- a, Strandskyddet är upphävt (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Utformning

- f, Tak ska vara sadeltak. Vid tillbyggnad ska takvinkeln vara lika befintlig förskola

Utnyttjandegrad

- e, Största bruttoarea är 1400 m²
- e₂ Största byggnadsarea är 100 m²

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

- Högsta totalhöjd är 12 meter
- Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter

Utförande

- Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig
- Fasader ska vara i trä. Akrylfärg får inte användas

SAMRÄDSHANDLING

Detaljplan för
Drakbackens förskola
 (Säby 2:30, 2:31 m.fl.)

Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 5 oktober 2021, enligt PBL (2010:900)

| | | | | | |
|-------------------------|---------------------------------|-----------|------------|------------------------|---------|
| Maria Bengs Planchef | Amanda Docherty Planarkitekt | Antagande | Laga kraft | Genomförandetid slutar | Plan nr |
| Beslutsdatum | | | | | |
| Instans | KF | | | | |

Detaljplan för Drakbackens förskola (Säby 2:30, 2:31 m.fl.) Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse från 2 januari 2015, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

HANDLINGAR

Planhandlingar

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, illustration
- Plan- och genomförandebeskrivning

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av en förskola om en eller flera våningar på Säby 2:31 eller Säby 2:30 i en lokal knutpunkt enligt gällande översiktsplan. Bebyggelsen föreslås där det i dagsläget är planlagt för industriändamål. Planen syftar även till att möjliggöra samordningsvinster med den befintliga förskolan på Säby 2:30, för att på så sätt förbättra förutsättningarna för utevistelse. Därför har de tidigare planbestämmelserna för Säby 2:30 anpassats i detta förslag, bl.a. gällande maximal bruttoarea för planområdet. Planen syftar till att möjliggöra sammanlagt ca 150-160 förskoleplatser inom planområdet.

Planen syftar även till att möta behovet av förskoleplatser i centrala lägen. Syftet är också att genom varsam utformning av tillkommande bebyggelse passa in förskolan i den kulturhistoriskt viktiga omgivningen, samt att följa boverkets och kommunens riktlinjer för barns behov av välprogrammerade och tillräckliga friytor för pedagogisk verksamhet av hög kvalitet, något som är av stor vikt för barns lek, lärande och utveckling, dvs verksamhetens ändamål.

Med planen ämnas även en del av Norrövägen och Garnsviksvägen som ligger invid fastigheten Säby 2:31 övergå till kommunalt huvudmannaskap.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Lägesbeskrivning och areal



Kartan visar planområdet markerat med en svart ring, nordväst om Åkersberga centrum.

Planområdet ligger i centrala Österåker, ca 2 kilometer nordväst om Åkersberga centrum, mellan Säbygårdsvägen och Norrvägen och omfattar fastigheterna Säby 2:30 och 2:31, drygt 4 000 kvadratmeter vardera samt en del av Norrvägen och Garnsviksvägen om ca 1200 kvadratmeter. Hela planområdet är knappt 9500 kvadratmeter. I direkt anslutning, nordväst om området ligger ett befintligt småhusområde och väster om fastigheterna i Säby Hage, på motsatt sida Säbygårdsvägen växer ytterligare ett småhusområde fram. På andra sidan Norrvägen,

i nordost, ligger Åkers kanal med gång- och cykelstråk in mot Åkersberga centrum. Söder om området ligger bygghandeln Woodys och bortom det, Sockenvägen.

Läget är centralt i förhållande till flera småhusområden runt Stora Säby, Åkersbro och Åkerstorp. Detaljplanen för Säby Hage väntas i dagsläget medföra ca 70 bostäder och runt den föreslagna förskoleplanen finns flera områden som planeras att utvecklas framöver.



Kartan visar föreslaget planområde markerat med vit gräns.

Markägoförhållanden

Säby 2:30 ägs idag av Armada Fastighets AB medan Säby 2:31 är privatägd. Den allmänna platsmark på Norrövägen respektive Garnsviksvägen, som föreslås tas över av kommunen, utgörs av Hagby 1:3, som är privatägd samt Säby S:1, som är en vägsamfällighet med 15 delägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Riksintressen

Planområdet omfattar inga nationella eller regionala intressen, men angränsar till kulturhistoriskt viktiga områden bl.a. Åkersbro, som var centrum i orten vid den tid häradsvägen passerade det föreslagna planområdet samt Åkers kanal, knappt 60 meter nordost om fastigheten. Åkers kanal är ett riksintresse för kulturmiljö.

Miljöns riksintressanta värde är enligt RAÄ:s formulering bl.a. att Åkers kanal är en av få kanaler i Stockholms län som har en bevarad äldre karaktär. Kanalmiljön med trädkantade stränder längs anslutande grusade vägstråk, slussholmen med slussen och slussvaktarstugan bildar en sammanhållen miljö. Samhället vid Åkersbro är ett tydligt

exempel på de äldre centrumbildningar som växte fram vid strategiskt kommunikativa lägen som här i mötet mellan den gamla häradsvägen och vattenleden mellan Trälhavet och Upplands inland.

Ytterligare värden utgörs av vattenledens långa kontinuitet från förhistorisk tid fram till medeltiden som Långhundraleden och därefter genom kanalbygget som en viktig färdled för traktens invånare.

Planförslaget bedöms medföra positiv påverkan på kanalens närmiljö i kraft av att markanvändning ändras från småindustri till förskola på Säby 2:31 och möjlighet ges att anpassa bebyggelsen till omgivande kulturmiljö. Endast ianspråktagen mark berörs.

Miljö kvalitetsnormer

Åkers kanal omfattas av MKN (miljö kvalitetsnormer). Dess ekologiska status klassas som *måttlig* och dess kemiska status som *uppnår ej god* (VISS 2021). Recipientspecifika riktvärden för relevanta föroreningsämnen finns framtagna för recipienten (Dagvattenutredning Säby 2:31, 2021-09-20).

Beräkningar visar att samtliga ämnen understiger riktvärdet efter planerad exploatering inklusive föreslagen dagvattenhantering (se vidare under avsnittet *Dagvatten*). Planerad exploatering bedöms därför inte riskera att försvåra att MKN uppnås för Åkers kanal, utan bidrar snarare med en ökad möjlighet att nå målen.

Översiktliga planer och program

Österåkers översiktsplan 2040

Säby är lokal knutpunkt i huvudstråket Runö – Säby – Norrö. Enligt Översiktsplan 2040 ska man vid planläggning i Säby tillgodose behov av offentlig plats med förutsättningar för offentlig service. Generellt ska de utpekade lokala knutpunkterna vara tillgängliga ur kollektivtrafiksynpunkt, men också ges tydliga kopplingar mot stadskärnan i form av attraktiva gång- och cykelbanor. Vad gäller bebyggelse föreslår översiktsplanen typen ”Tät, med mix”, se s. 38 i Översiktsplan 2040, och anger vidare att bebyggelsen vid de lokala knutpunkterna ska ha en högre täthet än omkringliggande bebyggelse. Vid utveckling ska natur- och kulturvärden värnas och tillgängligheten förstärkas.

Planförslaget ligger i linje med översiktsplanen genom att möjliggöra för ytterligare förskoleplatser i Säby, där ett stort antal bostäder väntas tillkomma både i Säby Hage och på Norrö.

Vid planering av skolor och förskolor, och i samband med lovhantering av dessa, anger översiktsplanen att tillräckligt väl tilltagna fri- och lektytor ska eftersträvas.

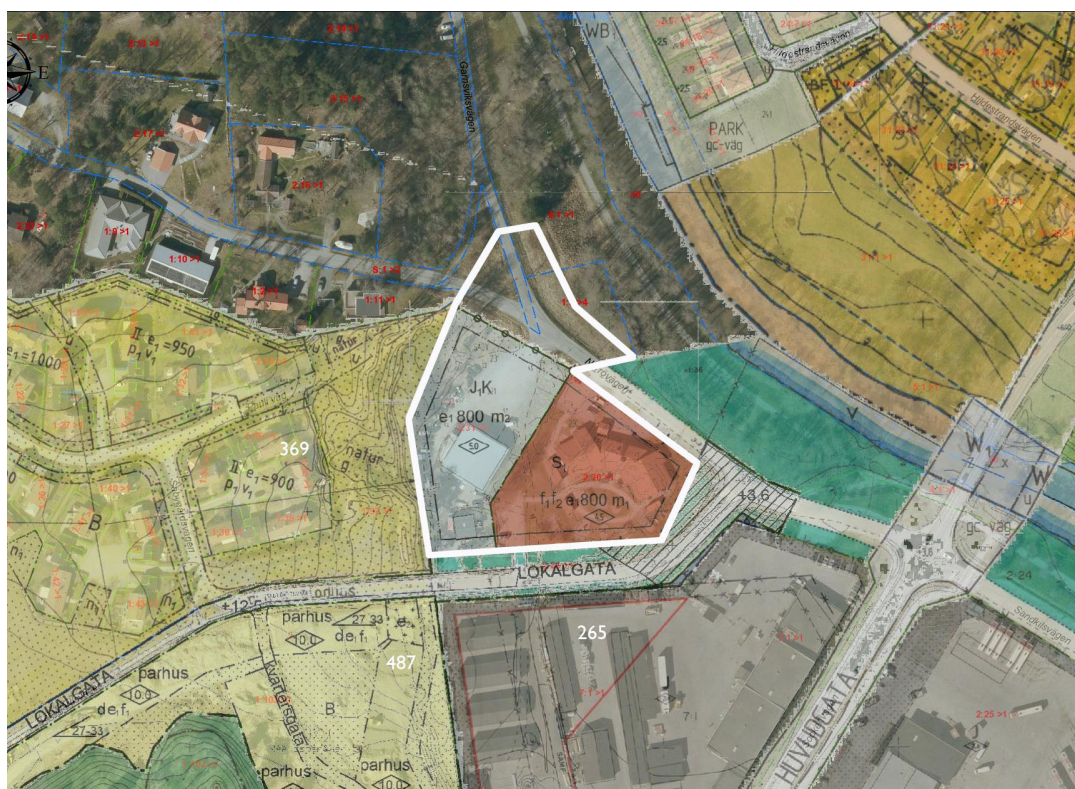
Program och fördjupade översiktsplaner

Inga planprogram finns eller planeras för planområdet i dagsläget. I översiktsplanen föreslås en fördjupad översiktsplan, FÖP, tas fram för Säby-Norrö eftersom Norrö är ett utvecklingsområde. Vidare ska ett planprogram för Åkerstorp på andra sidan

kanalen från föreslagen förskola tas fram. Enligt översiktsplan ska båda påbörjas under period 1 av 3 och bedöms öka behovet av förskolor i närområdet. Planförslaget bedöms inte försvåra förutsättningarna i området.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan, Säby industriområde (plan nr. 404), antogs 2006-02-21 med genomförandetid till 2011-03-28 och omfattar endast de två fastigheterna Säby 2:30 och Säby 2:31. På Säby 2:31 medges småindustri och kontorsverksamhet med bebyggelse om högst 800 kvadratmeter bruttoarea med högst 5 meter byggnadshöjd. På grannfastigheten Säby 2:30, med förskoleändamål, ligger Säby förskola, som i dagsläget är kommunal. På Säby 2:30 regleras högsta byggnadshöjd till 4,5 meter. Gällande plan omges av detaljplanelagd mark, utom mot nordväst. Planområdet ingick före 2006 i en större plan även den med namnet Säby industriområde (plan nr. 265), antagen 1975. Här ingår bl.a. Woody byggvaruhandel på andra sidan Säbygårdsvägen, samt en bit av Norrvägen. Se bild nedan.



Bilden visar gällande detaljplaner, med föreslaget planområde markerat med vit linje. Omkringliggande planer markeras med plannummer i vit text. Samtliga vägområden utom inom planområdet är planlagda.

Mot väst och sydväst angränsar fastigheterna mot Detaljplan för Säby Gård (plan nr 369) från 1994 och en gemensamhetsanläggning (Hagby ga:2) på kvartersmark, i folkmun kallad Drakbacken, planlagd som natur. Mot syd och sydöst gränsar fastigheterna mot Detaljplan för Säby Hage (plan nr. 487), som vann laga kraft 2017 och som nu är i byggskede. Här möjliggörs småhusbebyggelse med högsta nockhöjd på 10 meter. Genomförandetiden för denna plan går ut år 2032.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan (BMP) i den mening som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planen berör inga riksintressen och väntas inte medföra risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stads- och landskapsbild

En platsanalys har tagits fram (Platsanalys, 2021-06-23). Här beskrivs landskapsbild och byggnadskultur. Se vidare under *Befintlig bebyggelse och byggnadskultur*. Terrängen i planområdet och anslutande omgivning sluttar i avsatser ner från Säby Hage i sydväst till Åkers kanal i nordöst. Utöver den befintliga förskolan i en våning, utgörs befintlig bebyggelse av småhus i trä i norr och byggvaruhandeln i större skala i söder.

Viktiga referenspunkter i omgivningen är Åkers kanal och byggvaruhandeln, samt i viss mån Sandkilsverket och den skogsbeklädda kullen i sydväst.



Bilden visar planområdets befintliga förskola sedd från Garnsviksvägen med den skogsbeklädda kullen i fonden.

Planområdet upplevs som en entré till Norrö och Säby gård-området och saknar i viss mån platskänsla i egen rätt. Den glesa strukturen och de otydliga gaturummen upplevs

som ödsliga, särskilt under kvällstid när verksamheterna är stängda. De tillkommande småhusen i Säby Hage väntas förändra hur platsen upplevs. Inne i småhusområdena är bebyggelsen tät, men planområdet ligger öppet och ansluter mer till byggvaruhandeln i sin nuvarande struktur. Vägrenar och diken i breda remsor kring fastigheterna gör gaturummen öppna och något osäkra, då gång- och cykelbanor är uppbrutna och saknas helt längs största delen av Norrvägen. Orienterbarheten är god, men kan och bör uppfyllas med andra medel än öppna, tomma ytor. Planområdet syns alltså väl men entrésituationerna är inte omhändertagna i nuläget.



Bilden visar planområdets befintliga förskola sedd från Norrvägen. Gaturummen är öppna och diffusa.



Kartan visar bl.a. på gaturummets öppna karaktär, med skraffering. Planens kvartersmark visas med streckad linje.

Enligt översiktsplanen bör trygga och säkra cykelvägar eftersträvas mellan samtliga lokala knutpunkter och ett antal servicenoder, samt mellan dessa och Åkersberga stad.

Genom ny markanvändning på Säby 2:31 och en förbättrad landskapsbild, där gaturummen föreslås göras säkrare och tryggare och gränsen mellan förskoleområde och omgivning tydliggörs, bedöms platskänslan stärkas i relation till dagens upplevelse. Se vidare under *Naturmiljö* och *Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper*.



Fastigheterna idag, sedda från Norrvägen.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet består av redan ianspråktagen mark med delvis hårdgjord yta. I övrigt är vegetationen i dagsläget ensidig, med grus, gräsmatta och sly som huvudinslag. På 2:30 saknas skuggande vegetation och hela planområdet omges av breda dikesrenar med sex breda in/utfarter, vilket sammantaget ger en otydlig gräns mellan fastigheterna och omgivningen.

Ingen naturvärdesinventering har bedömts vara nödvändig för planområdet, men en översiktlig utvärdering visar att en del äldre sälgar finns längs gränsen mot Hagby 1:97, i folkmun kallad Drakbacken. Vidare har den numera rödlistade björktrasten siktats i samma område.

Äldre sälg har stor betydelse för pollinatörer och får inte skadas eller tas bort. Detta regleras i planbestämmelserna.

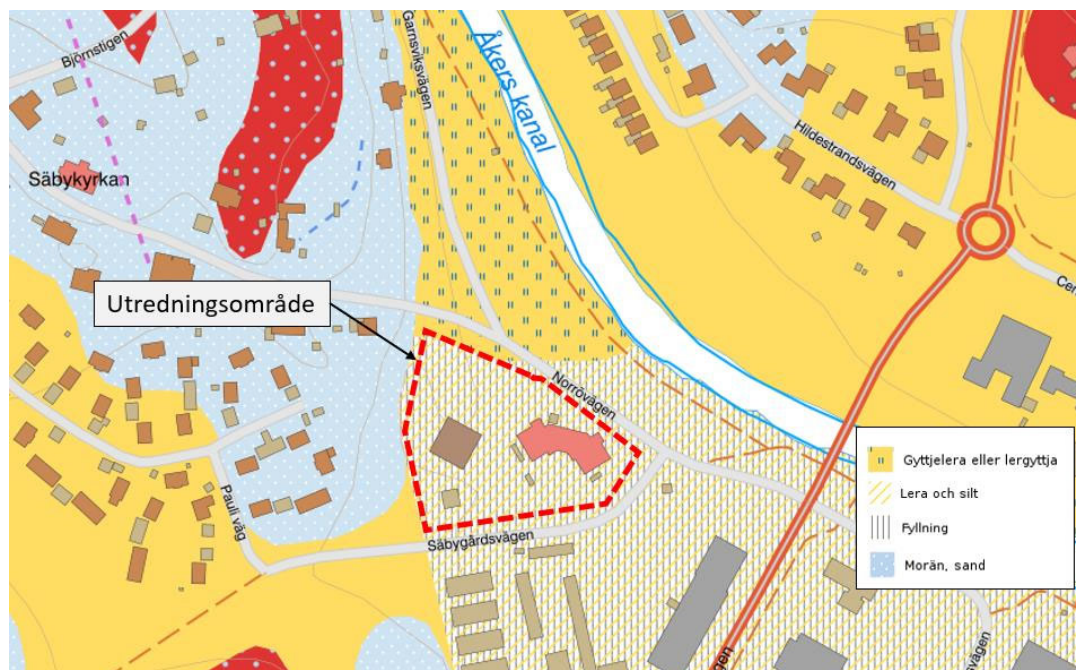
Planområdets små höjdskillnader föreslås nyttjas som naturliga inslag i utevistelsemiljön. Vidare föreslås trädplantering som metod för ökad skugga, odlingar samt regnbädd eller torr översvämningssyta i pedagogiskt syfte samt annan vegetation för att stärka de vilda zonerna. Se vidare under *Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper*.

Ytterligare åtgärder för att stärka platskänsla och förskolekaraktär kan kopplas till höjningen av Säbygårdsvägen, som ingår i den angränsande detaljplanens entreprenad. Ledningsflytt och ny slänt möjliggör plantering av medelstora gatuträd samt buskvegetation längs förskoleområdets södra gränser, inom kommunalt vägområde. Längs Norrövägen upp till Garnsviksvägens början kan gaturummet tydliggöras med perennplanteringar - växtlighet lika korsningen vid Säby bron – samt medelstora gatuträd. Detta ligger dock utanför denna detaljplans rådighet.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

En geoteknisk, en miljöteknisk samt en dagvattenutredning har tagits fram (2021-06-24, 2021-06-16 respektive 2021-09-20). Av dem framgår att området utgörs av ett underliggande jordlager av gyttjelera. Detta överlagras av fyllnadsmassor. Väster om området utgörs jordarten av sandig morän. Lera har i regel låg genomsläpplighet vilket begränsar infiltration av dagvatten medan viss infiltration bedöms kunna ske i fyllnadsmassorna. En miljöteknisk undersökning gjordes, där 8 punkter provtogs. Enligt denna utgörs området generellt av fyllnadsmassor (grus, sand, lera) med mäktighet som varierar mellan 0,2 – 2 meter. Dessa underlagras av naturlig lera.

Enligt länsstyrelsens kartunderlag berörs inte området av några grundvattenförekomster. I samband med miljöteknisk undersökning har ett grundvattenrör installerats och provtagits. Grundvattennivån mättes då till 1,78 meter under markytan. Generellt inom området bedöms grundvattennivån ligga i den naturliga jorden. Risk för grundvattenuppträngning i dagvattenanläggningar inom området bedöms därför som låg.



Bilden visar jordkarta från SGU (SGU, 2021) med planens kvartersmark markerad med röd, streckad linje.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet rymmer inga kända kulturvärden eller fornlämningar. Dock finns en fornlämningsliknande lämning nära nordvästra gränsen till planområdet på Hagby 1:97, med beteckningen RAÄ Österåker 33:1. Den beskrivs i Forsök som sannolika rester efter täkt. Planförslaget bedöms inte påverka den eventuella lämningen, då plangränsen i denna del är oförändrad jämfört med gällande plan.

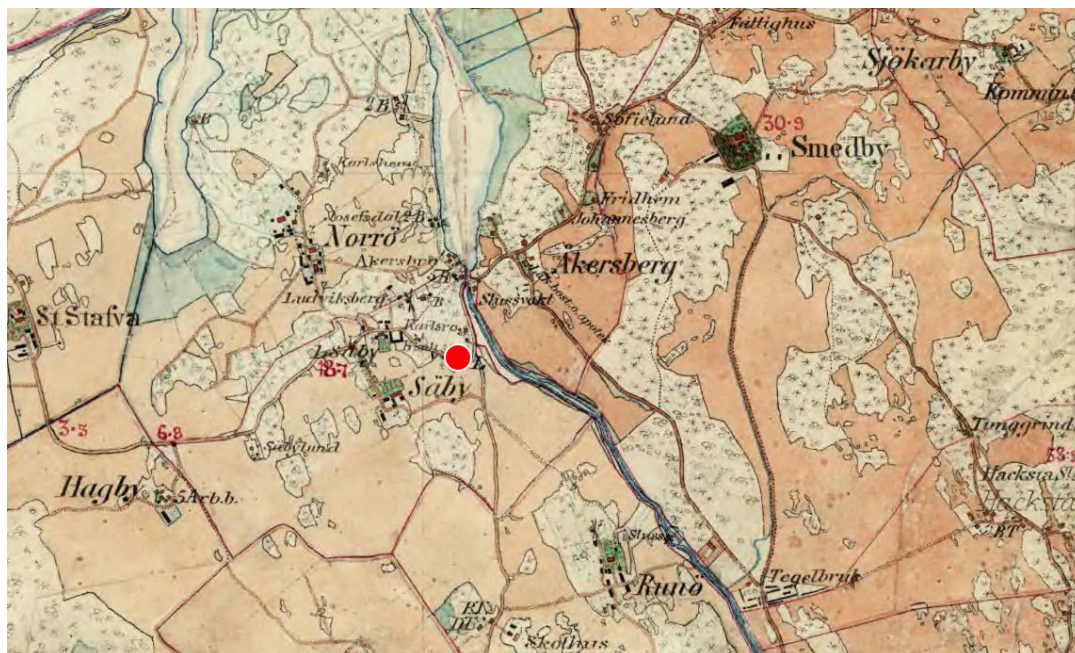
Kulturlandskapet som angränsar till planområdet, främst i form av riksintresset Åkers kanal är dock betydelsefullt för planförslaget.

Ur Uttryck för riksintresset:

”Åkers kanal anlades 1820-25 genom muddring av den äldre vattenvägen. Kanalen omfattar en sluss, slussvaktarbostad och andra anläggningar som hör samman med kanalverksamheten. Åkersbro förindustriella centralort växte upp där landsvägen från Stockholm korsade kanalen. I Åkersbro fanns doktorsbostaden, apoteket, Åkersbro handel, gästgivaregården och andra uttryck för ortens betydelse. De intilliggande järnåldersgravfälten visar på den äldre vattenledens centrala funktion.”

Ur Förhållningssätt till riksintresset:

”De öppna ytorna längs med kanalen är viktiga för förståelsen och upplevelsen av kanalmiljön och därför känsliga för nytillskott.”



Kanalens norra del kring Akersbro vid 1900-talets början. Kartan redovisar läkarbostad och apotek samt slussvaktarbostaden på östra sidan av kanalen i anslutning till häradsvägen. Planområdet markeras med röd prick precis vid vägen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

En platsanalys har tagits fram (Platsanalys, 2021-06-23). Här beskrivs de omkringliggande småhusen om en eller två våningar. Det är främst träbebyggelse som har tillkommit under olika tidsepoker. Den tillkommande bebyggelsen i Säby Hage väntas följa mönstret och dova slamfärgtoner dominerar omgivningen. Även byggvaruhandeln följer samma tema, fast i större skala: faluröda fasader och sadeltak.



Bilden visar byggvaruhandeln och en del av Säby Hages byggområde.



Ur platsanalysen: De flesta byggnaderna har 1 eller 1,5 våning i närområdena. Då terrängen sluttar ned mot kanalen så upplevs de högt belägna villorna på de övre plåtarna som större. Det stora beståndet av äldre höga träd skapar tydliga rumsbildningar utmed kanalen och dess slänter.

Fastigheten Säby 2:31 i planområdet är idag bebyggd med en verkstadslokal på ca 450 kvadratmeters byggnadsarea och ca 5 meters nockhöjd och en mindre komplementbyggnad och har använts bl.a. för åkeriverksamhet, uppställning av fordon samt snöupplag. Säby 2:30 hyser idag Säby förskola med ca 750 kvadratmeters byggnadsarea och ca 4,5 meters nockhöjd.



Bilden visar den södra entrén till Säby 2:31. Den befintliga förskolan ansas i bakgrunden.

Säby förskola är idag en enplansbyggnad med plats för ca 80 barn fördelat på fyra avdelningar och ett mottagningskök. Förskolans vinklade byggnadsvolymer är utformade med sadeltak belagda med ljusst tegelfärgade takpannor, träfasader målade i traditionell faluröd kulör med vita knutar. Byggnadens volym är uppbruten genom skiftande takhöjder. Den befintliga förskolans placering vid vägkorset nere vid Säbybron vid Åkers kanal är centralt och strategiskt. Byggnaden har en tydlig fram och baksida med en utelektyta i soligt söderläge.

Friytan för lek är idag ca 28 kvadratmeter per barn, lägre än Boverkets rekommendationer. Marken norr om förskolan består huvudsakligen av hårdgjorda asfaltytor för miljöhus, varuleveranser och personalparkering, 12 platser. På södersidan finns hårdgjorda parkeringsytor för hämtning och lämning, 8 platser inklusive HKP, samt en ej väderskyddad cykelparkering.

Ny bebyggelse och övergripande gestaltningsprinciper

Planförslaget möjliggör flera alternativ till förskolebebyggelse. Detta görs dels genom att reglera högsta exploateringsgrad uttryckt i bruttoarea och dels genom att medge uppförande av förskolebyggnad på föreslagna del av Säby 2:31.

En tillkommande förskola kan byggas i ett eller flera plan på Säby 2:31. Den kan omfatta högst ca 700 kvadratmeter bruttoarea. Planen möjliggör även att man bygger på den befintliga förskolan genom att högsta tillåtna totalhöjd är 12 meter. Slutligen möjliggörs att den befintliga förskolan rivs och ersätts med en ny förskola i 2-3 våningar inom föreslagna egenskapsområden på plankartan, som totalt får omfatta högst 1400 kvadratmeter bruttoarea. I denna area ingår komplementbyggnader med högst 4 meter i nockhöjd. Bruttoarean begränsas för att säkerställa att tillräcklig lek-

och friyta möjliggörs för utevistelse. Utöver detta tillåts 100 kvadratmeter byggnadsarea komplementbyggnader om högst 4 meters nockhöjd inom gemensamhetsanläggning. Detta för att möjliggöra väderskyddade cykelparkeringar samt miljöhus. Med en högsta tillåtna area för icke-genomsläpplig yta på 30 % av detaljplaneområdet bestående av byggnader, parkering och angöring, väntas lek- och friytan uppgå till ca 39 kvm per barn. Utöver att reservera yta i plankartan för angöring, parkering och dagvattenhantering, medges stor frihet för placering av tillkommande bebyggelse av ovan angivna skäl.

Planförslaget är anpassat för att tydliggöra Säbygårdsvägens och Norrvägens gaturum genom att "läka ihop" mellanrummet mellan gata och fastighet med växtlighet som gränsmarkör, samt genom att samla parkering och angöring för fordon på norra sidan och begränsa in- och utfarter för fordon till högst två. Vidare föreslås en gångbana eller gång- och cykelbana längs Norrvägens södra sida som trafiksäkerhetsåtgärd för angöring för gående och cyklande norrifrån. Gående och cyklande kan även angöra söderifrån efter trafiksäkerhetsåtgärder tillkommit, såsom övergångsställe och breddad gång- och cykelbana. Planförslagets illustrationskarta visar hur den allmänna platsmarken mellan vägar och planområdets fastigheter föreslås få högre växtlighet än idag. Detta regleras dock genom avtal och inte planbestämmelse. Motivet till att ändå föreslå detta är att skapa trygga och tydliga gaturum och en tydlig gräns mellan gata och förskoleområde i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Enligt översiktsplanen ska byggnader och anläggningar lokaliseras på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. Ny bebyggelse bör placeras för att tillgodose barnens behov av solljus året runt samt i närhet av kvartersmarkens trafikyta för att underlätta leveranser. Entréer till förskolans avdelningar ska vara tydliga och separeras från lastzon. Gående ska kunna nå förskolans gård via gångväg. Vid parkeringsytor bör gångväg finnas på kvartersmark.

Ett brottsförebyggande perspektiv bör tillämpas vid utformning, gestaltning och placering av bebyggelse och anläggningar. Exempelvis bör ägandeskap tydliggöras och överblickbarhet främjas i syfte att skapa möjligheter för människor att tolka miljön och avläsa situationer som ger en känsla av kontroll. I samband med fortsatt projektering, genomförande och bygglov uppmuntras att föra dialog med polisen för att säkerställa att dessa aspekter beaktas.

Tillkommande bebyggelse, inklusive komplementbyggnader, ska anpassas efter den befintliga bebyggelsen för att passa in i kulturlandskapet. Den befintliga förskolan har en faluröd träfasad och sadeltak. Ny bebyggelse ska utföras i trä och med sadeltak. Färgskalan ska också följa omgivningens tema och väljas ur den klassiska, dova slamfärgsskalan. Vid tillbyggnad av den befintliga förskolan ska takvinkeln vara lika befintlig byggnad. Detta regleras i plankartan. Motivet är att fasader och tak ska harmoniera med befintlig förskola i det fall den bevaras i nuvarande form.

Vidare ska ny bebyggelse samspela med en välprogrammerad utevistelseyta med sol och skugga, trygga zoner, rörelsezoner samt vilda zoner i enlighet med Boverkets

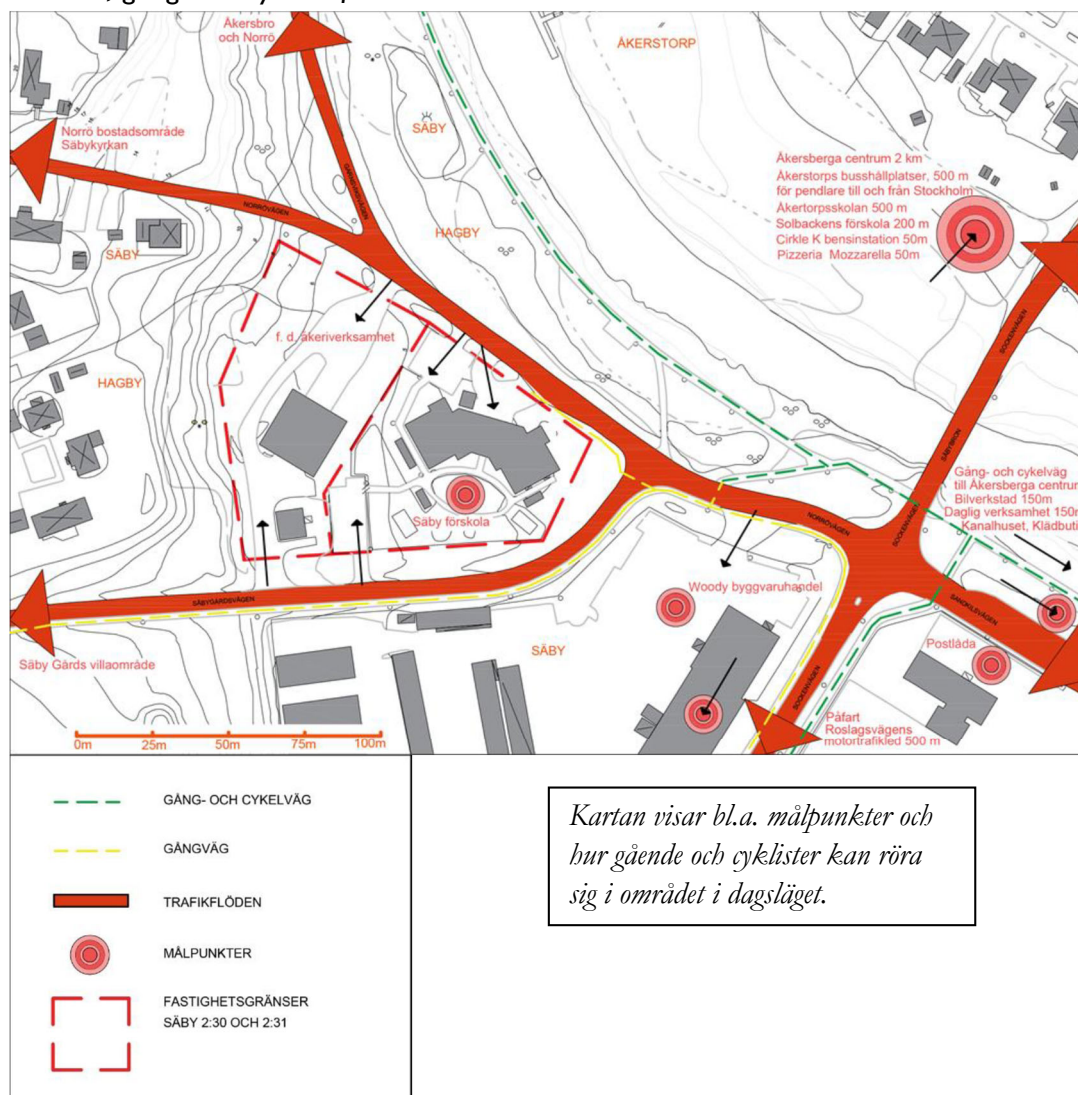
vägledning Gör plats för barn och unga (2015) s. 86 ff. Markuppfyllnader ska i möjligaste mån undvikas.

Arbetsplatser och service

De tillkommande förskoleplatserna uppskattas ge 8-10 arbetstillfällen. I det fall den befintliga förskolan ersätts, väntas dagens arbetstillfällen också ersättas med samma antal som idag. Förskolepersonal äter vanligtvis med barnen, men service finns i form av en bensinstation, Ica nära och några restauranger vid korsningen Centralvägen-Sockenvägen några hundra meter bort, där även bussförbindelse finns till Åkersberga centrum och Danderyds sjukhus. Närmaste skola är Åkerstorpskolan (F-3), som ligger ca 700 meter från planområdet.

Trafik och mobilitet

Gatunät, gång- och cykeltrafik



Enligt översiktsplanen ska ett finmaskigt gång- och cykelvägnät i och kring Åkersberga utvecklas. Det ska finnas gena gång och cykelvägar till service, kollektivtrafik,

rekreativa och kulturella målpunkter samt till torg och parker. Gång- och cykelvägnätet i och kring Åkersberga ska byggas ut och knytas ihop. De lokala knutpunkterna ska knytas ihop med gång- och cykelvägar för att göra det lätt att röra sig mellan dessa.

Vidare står att vid planläggning och särskilt vid förtätning, ska barns tillgång till säkra och trygga gång- och cykelstråk säkerställas.

Gatunätet runt planområdet upplevs som otryggt och saknar stadsmässighet och tillräcklig trafiksäkerhet. Området kan bara angöras till fots på ett säkert sätt från nordost. Den enda gångvägen löper fram till personalentrén till den befintliga förskolan, där den sedan upphör. På kvarteretsmark förväntas gångtrafikanter röra sig över samma yta som sopbilar och andra tyngre fordon som angör förskolan norrifrån.

En trafikmätning gjordes på Norrövägen i höjd med den befintliga förskolan (Juni 2021), som visar att hastighetsbegränsningen på 30 kilometer i timmen överskrids i nära 90 % av fordonsrörelserna. Medelhastigheten uppmättes till 40 kilometer i timmen och 85:e percentilen kör 49 kilometer i timmen.

Förskolans föräldrar väntas i dagsläget angöra söderifrån, där också besöksparkeringarna är anlagda, men kommer man till fots eller på cykel finns ingen säker angöring då övergångsställe saknas här.

Goda gång- och cykelförbindelser i området finns i dagsläget längs Åkers kanal och Sockenvägen. De sistnämnda kommer att förbättras när Säbybron ersätts och ges gång- och cykelbana. Västerut, i Säby gård och på Norrö råder hastighetsbegränsning med 30 kilometer i timmen. Inga gång- och cykelvägar finns i dessa områden, och blandtrafik råder.

En god förskola förutsätter att tillgängligheten säkerställs, och med övertagandet av huvudmannskapet för en tillkommande del av Norrövägen och Garnsviksvägen, har kommunen rådighet att plantera träd och annan växtlighet samt anlägga gång- och cykelbana längs Norrövägen och upphöjda övergångsställen i anslutning till hela planområdet, samt om nödvändigt införa hastighetsdämpande åtgärder. Se vidare under *Huvudmannskap* och *Organisatoriska frågor*.

Kollektivtrafik

Närmsta kollektivtrafik finns i form av busshållplatser vid Oxenstiernas väg ca 350 meter bort där det även finns en infartsparkering. Härifrån tar man sig bl.a. till Åkersberga och Arninge. Även pendlingsbussar mot Danderyd och Stockholm stannar här. Ca 450 meters gångväg från fastigheten, vid Åkerstorps busshållplats stannar ytterligare pendlingsbussar mellan Åkersberga och Stockholm. I dagsläget är gångavståndet till busshållplatserna betydligt längre än fågelvägen, eftersom man måste ta sig över kanalen en bit bort, men avstånden baseras på situationen som den nya Säbybron kommer att medföra. Cykelväg till Åkers Runö, som är närmaste tågstation, är ca 1,5 km medan det till Åkersberga station är ca 2 km.

Parkering och mobilitetstjänster, varumottag, utfarter

En trafikutredning har tagits fram för detta planförslag (Trafikutredning Säby 2:30 och 2:31, 2021.09.16). Trafikytan på kvartersmark föreslås bli ca 1000 kvm och förläggas till den norra delen av planområdet. Planförslaget medger högst 30 % icke genomsläpplig markyta. Denna yta fördelas på byggyta samt angöring och parkeringar. Delade in- och utfarter för lastfordon och bilar föreslås för att minimera konfliktpunkter. Beräkningar visar att nio platser behövs för hämtning och lämning och 5 platser behövs för personalparkering. Med tillkommande gångväg mellan parkering/fordonsangöring och förskolans gård säkras säkerhet vid hämtning och lämning. Denna gångväg föreslås ansluta till kommunal gångväg på allmän platsmark. Se illustrationsplan.



Bilden visar illustrationsplan med ett förslag på angöringar till förskolorna. Förslaget gäller oavsett var och hur bebyggelse placeras.

Förskoleområdets huvudsakliga entré för barn och föräldrar föreslås fortsatt förläggas i söder. Detta förutsätter förbättrad trafiksäkerhet genom exempelvis en breddad gång- och cykelväg och ett nytt övergångsställe. Väl tilltagen väderskyddad cykelparkering föreslås på kvartersmark i anslutning till denna entré. I norra delen föreslås ytterligare ett väderskyddade cykelparkeringar. Sammanlagda antalet platser för cykelparkering föreslås bli 12-18.

Rekreation och lek

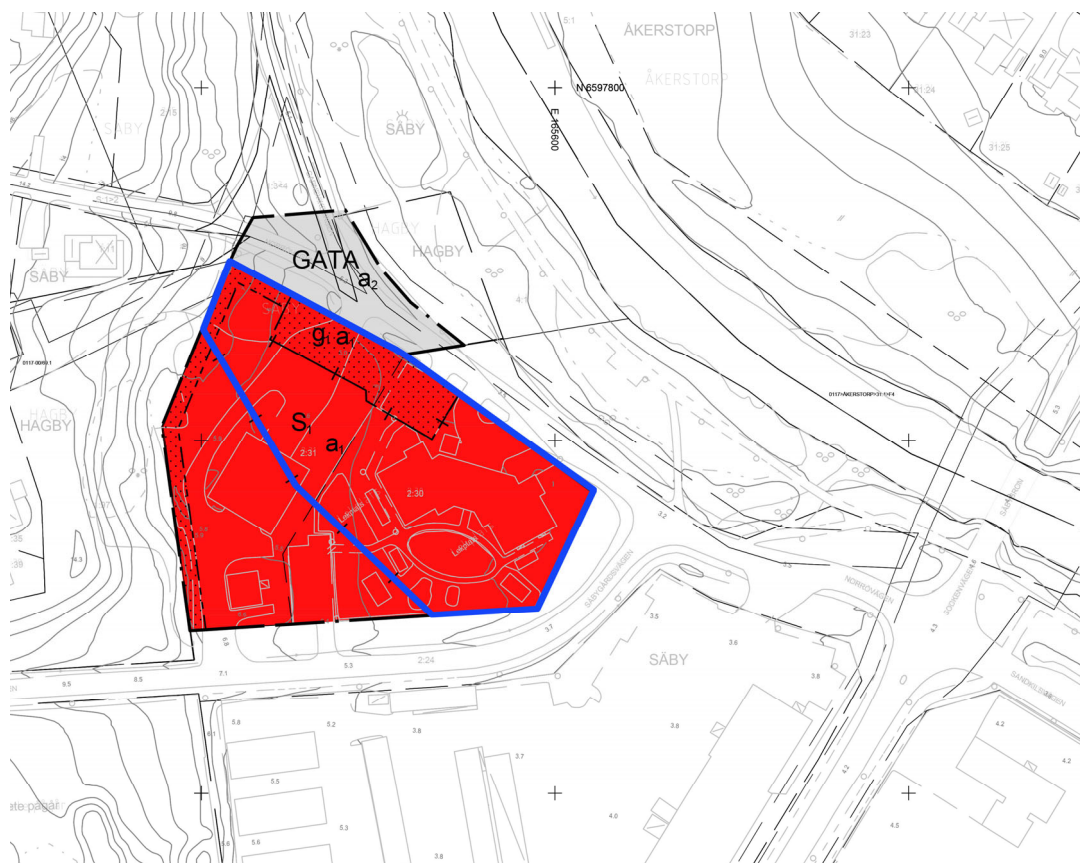
Närmaste kommunala lekplats finns på knappt 800 meters avstånd (Kottvägens lekpark). Åkers kanal och dess parktytor är att betrakta som en stor tillgång vad gäller rekreationsytor i direkt närhet till planområdet. Inom utflyktsavstånd finns Hagby 1:104, som är planlagd som natur och består av kullig terräng med skog och en del fornlämningar i form av gravfält (RAÄ Österåker 32:1).

Förskolegården ska följa Boverkets riktlinjer för högkvalitativa gårdar. De föreslagna ytorna ger utrymme för variationsrika gårdar med lekvärdesfaktorer.

Strandskydd

Planområdet omfattas av detaljplan nr. 404 för Säby Industriområde. Detaljplanen vann laga kraft den 28 mars 2006. Detaljplanen från 2006 ersatte en del av en tidigare detaljplan fastställd den 10 juni 1976 av Länsstyrelsen (plan nr. 265). Länsstyrelsen har vid fastställandet (dnr. 11.0821-2159-75) förordnat att strandskydd inte ska gälla inom planområdet.

I gällande detaljplan för området nämns inget om strandskyddet. Det får förstås som att kommunen inte har ansett att strandskyddet har återinträtt när gällande detaljplan ersatte den tidigare planen. Sedan 2009 står det dock klart att strandskyddet återinträder automatiskt då en äldre detaljplan ersätts. Strandskyddet behöver därmed hanteras i den nya detaljplanen.



Kartan visar strandskyddets omfattning för planområdet markerat med blå linje.

Nästan hela Säby 2:30 omfattas av strandskydd. Säby 2:30 är lagligt ianspråktagen för förskoleändamål och förskolegården omgärdas av ett stängsel. Den nya detaljplanen innebär ingen förändring av nyttjandet av Säby 2:30. Kommunen bedömer att Säby 2:30 redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och det därmed föreligger särskilda skäl i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken för att upphäva strandskyddet på del av Säby 2:30.

En del av Säby 2:31 omfattas av strandskydd. Fastigheten är privatägd och är bebyggd med en verkstadsbyggnad som är 450 kvm samt en mindre komplementbyggnad som är belägen utanför strandskyddat område. Den nya detaljplanen kommer att innebära en ändrad användning av fastigheten från industrifastighet till förskolefastighet.

Säby 2:31 har under en lång tid använts som industrifastighet. Det område där strandskyddet återinträder utgörs till stor del av en grusad yta och det finns inga särskilda naturvärden. Fastighetens användningssätt avhåller allmänheten från att röra sig på fastigheten. Säby 2:31 ingår vidare inte i ett större sammanhängande allemansrättsligt tillgängligt och strandskyddat område, vilket gör Säby 2:31 mindre betydelsefullt utifrån strandskyddets syften. Området öster om fastigheten omfattas inte av strandskydd, Säby 2:30 är ianspråktagen för förskoleändamål och Säby 2:31 är avskild från strandområdet närmast Åkers kanal av en asfalterad väg.

Det nya ändamålet är ett allmännyttigt ändamål som kommer en större grupp till godo än vad enskilt industriändamål gör. Kommunens bedömning är att Säby 2:31 redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och det därmed föreligger särskilda skäl i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken för att upphäva strandskyddet på del av Säby 2:31. Vid en intresseavvägning enligt 7 kap. 25 § miljöbalken bedömer kommunen att det enskilda intresset väger tyngre än det allmänna intressen som strandskyddet syftar till att skydda.

Inom det område, del av Hagby 1:3 och Säby s:1, där kommunalt huvudmannaskap föreslås införas gäller strandskydd. Strandskyddet föreslås att fortsätta gälla inom detta område.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Säby 2:31 och Säby 2:30 ingår i verksamhetsområde för spillvatten och vatten, men inte för dagvatten. I samband med ombyggnationen av Säbygårdsvägen flyttas VA-ledningarna till Säby 2:31 samt tillhörande brandposter till södra sidan av vägen.

Förslaget väntas inte påverka belastningen av ledningsnätet eller Roslagsvattens kapacitet nämnvärt även om viss uppdimensionering av ledningar kan behövas till Säby 2:31. Anslutningspunktens läge i södra delen av fastigheten väntas inte påverkas. Anslutningen för Säby 2:30 ligger mot Norrvägen, i fastighetens norra del.

Dagvatten



Kartan visar förutsättningarna i olika delar av planområdet och dess närområde.

En dagvattenutredning har tagits fram (2021-09-20). Här står bl.a. att planområdet avvattnas mot diken längs Säbygårdsvägen och Norrövägen och vidare till recipienten Åkers kanal. Fastigheten Säby 2:30 utgörs av en förskola med tillhörande gårdsytor/lekplatser samt parkeringsytor. Fastigheten har delats in i två delavrinningsområden. Delområde 1 avleds idag norrut mot Norrövägen. Takvatten från huvudbyggnaden leds via stuprör och dagvatten från komplementbyggnader och övriga gårdsytor via rännstensbrunnar. Ledningsunderlag inom fastigheten har inte funnits att tillgå men stuprör och rännstensbrunnar antas anslutas till en trumma längs fastighetens norra infart och sedan till dikessystemet och avleds österut mot Åkers kanal. Enligt roslagsvattens ledningsunderlag finns ingen dagvattenledning i Norrövägen. Delområde 2 avrinner idag mot ett dike längs Säbygårdsvägen som sedan avleds österut till utloppet i Åkers kanal.

Fastigheten Säby 2:31 utgörs av en grusad yta som använts som uppställningsplats för fordon samt två byggnader för småindustri. Hela fastigheten avvattnas i nordvästlig riktning mot ett dike mellan fastigheterna samt mot Norrövägen. Väster om fastigheten finns ett mindre grönområde som sluttar mot Säby 2:31. Dagvatten från grönområdet avleds mot ett avskärande dike längs fastigheten. Underliggande mark inom grönområdet utgörs av sandig morän. Morän har god infiltrationskapacitet och en stor del av dagvattnet bedöms infiltrera. Dagvatten från området västerut bedöms därför inte påverka fastigheten Säby 2:31.

Efter planerad exploatering beräknas dagvattenflödet öka med ca 22 l/s vid ett 5-årsregn och ca 34 l/s vid ett 20-årsregn inom Säby 2:31. Denna ökning beror till stor del på klimatfaktorn på 25 % som lagts till för framtida situation.

För planerad situation föreslås en fördröjningsåtgärd som klarar att hantera 20 mm våtvoly, enligt Österåkers kommuns riktlinjer. Beräknad fördröjningsvolym inom Säby 2:31 är då 45 m³. Fördröjning och rening föreslås i en regnbädd alternativt en torr översvämningsyta innan avledning till befintligt dike.

Efter planerad exploatering av området kommer föroreningsinnehållet i dagvattnet att förändras. Recipienten Åkers kanals ekologiska status klassas som *måttlig* och dess kemiska status klassas som *uppnår ej god* (VISS 2021). Recipientspecifika gränsvärden för föroreningar har tagits fram (Recipientberäkning Åkers kanal, 2021-05-21) för att vid nyexploatering medverka till att god status kan uppnås. Tabellen nedan visar situationen för planområdets kvartermark före och efter rening i föreslagen regnbädd.

Tabell 8. Beräknad föroreningsbelastning för befintlig situation samt planerad situation före och efter rening i regnbädd.

| Ämne | Föroreningskoncentrationer (µg/l) | | | Gränsvärde | Föroreningsmängder (kg/år) | | |
|-----------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| | Befintliga | Framtida före rening | Framtida efter rening | | Befintliga | Framtida före rening | Framtida efter rening |
| P | 110 | 130 | 110 | 0,30 | 0,33 | 0,45 | 0,30 |
| N | 1400 | 1300 | 1100 | 3,0 | 3,4 | 4,4 | 2,9 |
| Pb | 3,4 | 3,7 | 2,7 | 0,62 | 0,01 | 0,01 | 0,01 |
| Cu¹ | 11 | 12 | 10 | 0,019 | 0,035 | 0,040 | 0,033 |
| Zn | 27 | 24 | 17 | 0,62 | 0,085 | 0,081 | 0,057 |
| Cd | 0,25 | 0,24 | 0,15 | 0,028 | 0,0008 | 0,0008 | 0,0005 |
| Cr | 2,7 | 3,4 | 2,7 | 0,12 | 0,008 | 0,011 | 0,008 |
| Ni | 2,3 | 2,6 | 1,9 | 0,027 | 0,007 | 0,009 | 0,006 |
| SS | 20 000 | 22 000 | 16 000 | nd | 63 | 73 | 55 |
| BaP | 0,011 | 0,011 | 0,008 | 0,000044 | 0,000034 | 0,000037 | 0,000028 |

¹ Det ökade värdet för koppar kan bortses från då inga byggmaterial som innehåller koppar kommer förekomma inom förskoleområdet.

Enligt befintlig lågpunktskartering genomförd av länsstyrelsen uppkommer inga översvämningsområden eller större rinnvägar inom planområdet vid skyfall. Planerad exploatering bedöms därför inte medföra någon risk för skador på byggnader eller andra översvämningsproblem vid kraftiga regn.

Dagvatten inom fastigheten Säby 2:31 föreslås efter planerad exploatering fördröjas och renas i en regnbädd alternativt en torr översvämningsyta, där regnbädd enligt dagvattenutredningen ger bättre rening. Förslagen bygger på att ytan kan reserveras i plankartan. Vidare är en samlad hantering jämfört med flera mindre magasin en fördel vid skötsel av anläggningen.

Både regnbäddar och torra översvämningsytor kan även bidra till ett pedagogiskt och lekfullt inslag i en förskolemiljö genom exempelvis utformningen med stenar, stubbar och mindre växter.

Dagvattenanläggningen föreslås placeras i den nordöstra delen av Säby 2:31, inom gemensamhetsanläggning på kvartersmark. Detta regleras i plankartan. Placeringen baseras på befintliga höjder samt att det underlättar anslutning till befintligt system i diken nordost. Se bild ovan.

Regnbäddar kan beskrivas som planteringsytor för fördröjning och rening av dagvatten. Dessa kan anläggas inom exempelvis bostadsgårdar eller i anslutning till vägar och parkeringar där man vill få in ett estetiskt inslag i samband med dagvattenhantering.

Regnbäddar behöver underhållas löpande med ogrärensning/växtskötsel samt rensning av inlopp och eventuellt bräddavlopp. Om regnbädden förses med ett sedimentfång före inloppet behöver detta tömmas regelbundet. Bäddens ytskikt behöver då och då bytas ut eller luckras upp för att bibehålla en god funktion. Vid torra kan stödbevattning behövas.

En regnbädd kan bidra till mervärden både för miljö och människa. Mer växtlighet i städerna är estetiskt tilltalande och kan exempelvis bidra till att främja biologisk mångfald samt till bättre luftkvalitet. Anläggande av växtbäddar kan även bidra till att uppnå vissa miljömål enligt agenda 2030 samt till ett antal ekosystemtjänster:

| <i>Miljömål, Agenda 2030</i> | <i>Ekosystemtjänster, Boverket</i> |
|----------------------------------|------------------------------------|
| God hälsa och välbefinnande | Vattenrening |
| Hållbara städer och samhällen | Luftrening |
| Bekämpa klimatförändringar | Naturligt kretslopp |
| Ekosystem och biologisk mångfald | Mentalt välbefinnande |

Översvämningsytor/torra dammar är nedsänkta grönytor för fördröjning och viss rening av dagvatten. Dessa kan anläggas i exempelvis parkområden eller på bostadsgårdar där ytan inte är för begränsad. Ytan kan utformas som en vanlig gräsmatta eller med en blandning av gräs och halvgräs.

Gräsklädda översvämningsytor/torra dammar behöver slås minst en gång per säsong samt rensas från träd och buskar som kommer upp. Om de förses med bottenutlopp eller diken behöver dessa rensas regelbundet.

Även översvämningsytor kan bidra till mervärden för miljö och människa. De kan bidra till mer grönyta i städer samt kombineras med parkmark eller andra mångfunktionella ytor. Reningen blir dock högre i regnbäddar.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Utrymme för avfall ska placeras så god tillgänglighet och framkomlighet kan säkras. Utformningen ska säkerställa en trygg miljö för barn samt en god arbetsmiljö. Risken för olyckor ska minimeras vid tillträde och transporter. Exempelvis ska in- och utfart till förskolan anläggas så att backningsrörelser kan undvikas. Eventuellt tillkommande miljöhus ska

uppföras i anslutning till befintligt, dvs vid angöringsytan i norra delen av planområdet och utföras i samma stil för att passa in med övrig bebyggelse.

Energiförsörjning

Inom planområdet ansvarar EOn för områdets elförsörjning. Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte förutsätta någon ny transformatorstation. Ingen fjärrvärme finns tillgänglig i dagsläget.

Tele- och IT-infrastruktur

Befintlig bebyggelse är ansluten till Stadsnätsbolagets fiberledningar vilket även den nya bebyggelsen föreslås anslutas till. Ledningarnas läge väntas inte behöva påverkas av detaljplaneförslaget.

Hälsa och säkerhet

Skred, ras och sättningsbenägenhet

En geoteknisk utredning har tagits fram (2021-06-24) under detaljplanarbetet. Efter fältundersökning under maj månad 2021, påträffades sättningsskänsligt material i flera provtagningspunkter vilket innebär att vid belastning på marken finns det risk för sättningar. Storleken på sättningarna beror på lastens storlek och varaktighet samt jordlagrets sättningsegenskaper och mäktighet.

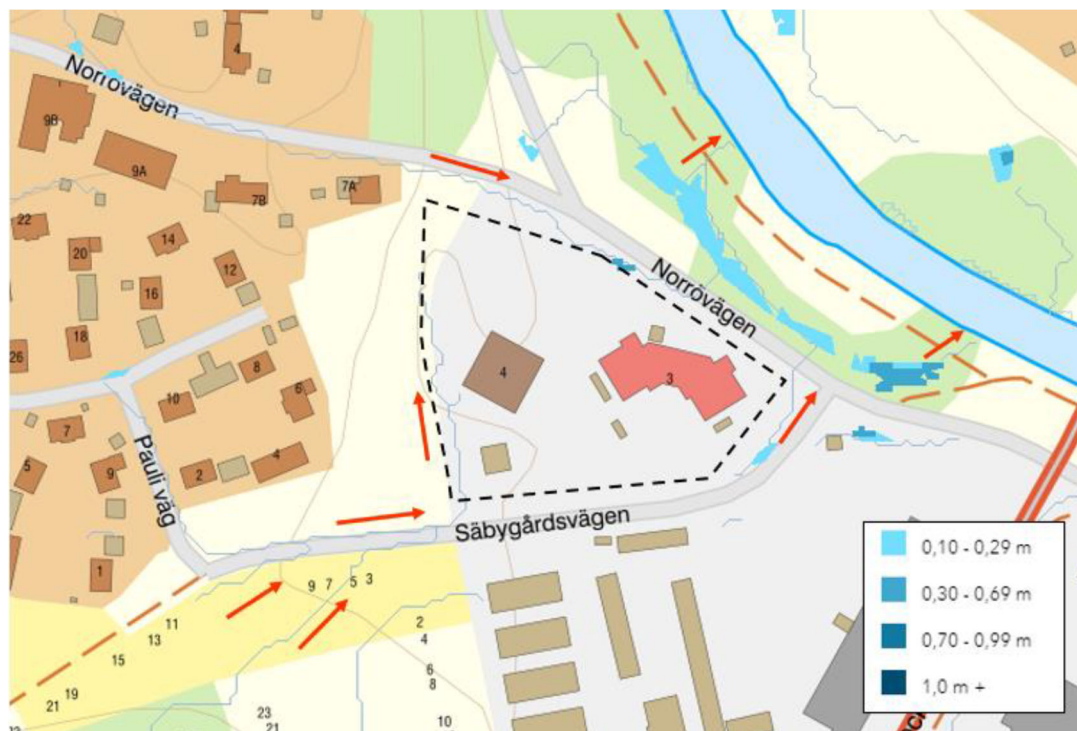
Grundläggning föreslås göras med platta på mark. De sättningsbenägna jordlagren bör schaktas ur och återfyllas med packad friktionsjord. Utskiftning av lös jord bör göras ner till fast lagrad jord. Ett materialskiljande lager av geotextil ska läggas ut i schaktbotten. För att minimera mängden schakt och fyll rekommenderas att byggnaden placeras centralt på fastigheten. Alternativt kan grundläggning utföras med plintar ned till fast lagrad jord för att slippa risken för sättningar. Fältundersökningen bekräftar att fast lagrad jord påträffas relativt snabbt. Därför bedöms risken för ras och skred vara liten.

Översvämning och erosion

Österåkers kommun följer Länsstyrelsens riktlinjer om att lägsta grundläggningsnivå inte får underskrida beräknat vattenstånd vid ett 100-årsregn med klimatfaktor.

I dagvattenutredningen framgår att Länsstyrelsen har genomfört en lågpunktskartering för området (Länsstyrelsen, 2021). Denna visar hur områdets lågpunkter fylls upp vid ett statistiskt 100-årsregn. Modellen tar inte hänsyn till infiltration eller annan avrinning, utan utgår från enbart från höjddata.

Länsstyrelsens kartering visar inte på någon risk för stående vatten inom planområdet. Vidare finns inga större avrinningsvägar genom området som riskerar att byggas bort eller blockeras. Planerad exploatering bedöms därför inte innebära någon risk att skador på byggnader eller några andra översvämningsproblem uppstår vid skyfall.



Lågpunktskartering (Länsstyrelsen, 2021) Röda pilar visar översiktliga avrinningsvägar.

Förorenad mark

En miljöteknisk utredning har tagits fram för detaljplanen (2021-06-16) för att bedöma om åtgärder behövs inför ändring till förskoleanvändning. Fastigheten Säby 2:31 har använts för åkeriverksamhet och uppställning av fordon. Vid snöröjning har fastigheten även använts som snöupplag. I bedömningen av hur massorna ska hanteras jämförs resultaten från markundersökningen med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (Naturvårdsverket, 2009). De generella riktvärdena anger föroreningshalter i jord under vilka risken för negativa effekter på människor och miljö normalt är acceptabel. Riktvärdena gäller för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Förskoleändamålet gör att riktvärden ska gälla känslig markanvändning.

Åtta provpunkter upprättades och 14 prover analyserades.

I ett prov påvisas halter av barium som tangerar Naturvårdsverkets riktvärde för Känslig Markanvändning, i fyllnadsmaterialet vid nivå 1 – 1,5 meter under markytan. Den något förhöjda halten bedöms av konsulten inte kräva någon efterbehandlande åtgärd. I övriga analyserade prov underskrider halten av metaller och petroleumämnen inkl. PAH (ett kolväte som återfinns i tjärhaltig asfalt) riktvärdet för KM. Halter över mindre ringa risk (MMR) påvisas i fem prov där samtliga var insamlade från fyllnadsmaterialet. Naturlig jord inom området bedöms som helt fri från föroreningar.

Inga halter av föroreningar har påträffats inom området som kan utgöra en risk för människors hälsa. Ett asfaltsprov analyserades med avseende på PAH. Halten av PAH låg under laboratoriets rapporteringsgräns och asfalten bedöms vara fri från stenkolstjära. I analyserat grundvattenprov påvisas måttliga halter av nickel. Övriga

halter av metaller är låga eller mycket låga. Inga halter av petroleumämnen eller PAH påvisas i grundvattnet.

Prover skulle ha uttagits även genom byggandens grundläggning men denna plats var inte tillgänglig vid provtagningen.

Den något förhöjda halten av barium bedömer inte kräver någon efterbehandlande åtgärd då den ligger i fyllnadsmaterial som i sig inte är optimalt för marklevande organismer. Vid rivning av befintlig lagerlokal rekommenderas dock kompletterande provtagning av jorden under byggnaden. Då uppgifter framkommit om att olja hållts ut i dagvattenbrunnen kan det inte uteslutas att föroreningar förekommer under byggnaden. Den kompletterande undersökningen rekommenderas att utföras som en provgrovsgrävning som utförs i samband med rivningen. En byggmiljöinventering bör även utföras så att rivningsmaterialet hanteras korrekt.

Ingen provtagning har bedömts vara nödvändig inom Säby 2:30 eftersom ingen ändrad markanvändning föreslås från dagens förskoleändamål.

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.

Buller

Efter en översiktlig bedömning utifrån befintlig, kommunal bullerkartering görs bedömningen att planområdet även vid en uppräknig av trafikmängden till år 2030 (Tyréns, 2011) ligger inom önskvärda nivåer.

Enstaka tunga transporter till och från byggvaruhandeln kan ge upphov till maximala ljudnivåer som överskrider 70 dB vid planrådets sydöstra gräns. Här bör utevistelsen utformas som s.k. vild zon.

Boverket har satt upp riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård. Den maximala ljudnivån för delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet är 70 dB(A) medan riktvärdet för ekvivalent ljudnivå är 50 dB(A), räknat som årsmedeldygn. För övriga vistelseytor inom skolgården är den ekvivalenta ljudnivån 55 dB(A) medan den maximala ljudnivån på dessa ytor är 70 dB(A).

Bedömning av ljudkvaliteten bör, enligt Boverket, göras utifrån avstånd och påverkan från stora vägar, miljöstörande verksamhet med mera. Buller från vägar kan minskas genom att man begränsar trafiken och hastigheten. För höga bullernivåer kan till viss del styras genom gestaltning av den fysiska miljön. Vegetation har begränsad inverkan på ljudnivån, men den kan också minskas genom att bullerplank sätts upp.

Om bullret från den egna verksamheten leder till störningar i omgivningen kan bullerdämpande åtgärder också vara en möjlig lösning. Därför medger planförslaget uppförande av bullerplank även där övrig bebyggelse inte medges.

Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A). Detta regleras i Plan- och bygglagen.

Buller under byggtiden avhandlas under *Sociala konsekvenser*.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av Kommunstyrelsen under 2022.

Övergångstället över Säbygårdsvägen beräknas kunna färdigställas under hösten 2023.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens ”giltighetstid” kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Skälet till att genomförandetiden satts till 5 år är att behovet av förskoleplatser kan variera med åren vilket senare kan föranleda behov av ändrat nyttjande till exempelvis skoländamål.

Huvudmannaskap

Säby 2:30 och 2:31 utgörs av kvartersmark. Nordost om Säby 2:30 och 2:31 går Norrvägen. Utanför fastigheterna är Norrvägen dels planlagd som allmän plats (gata) medan en annan del ligger utanför planlagt område. Idag förvaltas vägområdet som ligger utanför planlagt område av Norrvägar samfällighetsförening.

En förskola är en allmännyttig samhällsfunktion och för att kunna möjliggöra att vägområdet utanför den nya förskoletomten blir mer tillgängligt och trafiksäkert föreslås kommunalt huvudmannaskap införas för den del av Norrvägen som inte är planlagd sedan tidigare samt för en liten del av Garnsviksvägen. Korsningen mellan Norrvägen och Garnsviksvägen är viktig ur trafiksäkerhetssynpunkt. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen ansvarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet. Österåkersvatten AB är VA-huvudman för allmänt VA i kommunen.

Den del av Säbygårdsvägen som är belägen söder om planområdet har kommunalt huvudmannaskap enligt gällande detaljplan för området.

Organisatoriska frågor

Det är inte aktuellt att träffa något genomförandeavtal med fastighetsägare. För kvarteretsmarken är det fastighetsägare själv som svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av anläggningar. Fastighetsägare kommer att ansvara för uppförandet av en ny förskolebyggnad på Säby 2:31.

Kommunen ansvarar för att anlägga ett nytt övergångsställe på Säbygårdsvägen för angöring mot förskoleområdets entré i söder och för utbyggnad av allmän plats norr om Säby 2:30 och 2:31.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägare står för samtliga kostnader gällande detaljplanens framtagande samt för förrättningskostnader för fastighetsåtgärder som berör Säby 2:30 och 2:31. Kommunen står för förrättningskostnader som uppstår i samband med inlösen av den allmänna platsmarken.

VA-anläggningen på Säby 2:31 är idag anpassad för industriändamål. En ändrad användning till förskoleändamål kan kräva en uppdimensionering av anslutningspunkten till förskolan för att möjliggöra den planerade förskolans anslutning. När VA-anmälan skickas in debiteras fastighetsägare för uppdimensioneringen av Roslagsvatten. Omläggning av ledningar och brandposter i Säbygårdsvägen berör inte denna detaljplan, utan ingår i Säby Hages entreprenad.

Då kommunalt huvudmannaskap införs inom allmän plats tar kommunen över ansvar för framtida drift och underhåll av området.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör att fastigheterna Säby 2:30 och 2:31 kan slås ihop till en fastighet genom fastighetsreglering efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Det är upp till fastighetsägare att ansöka om och bekosta fastighetsbildning. Vid det fall Säby 2:30 och 2:31 blir två olika förskolefastigheter föreslås det gemensamma behovet av parkering för personal och vårdhavare att tryggas genom att bilda en gemensamhetsanläggning för parkering. Ett g-område reserveras i plankartan för detta ändamål. Inom Säby 2:30 och 2:31 finns inga avtalsrättigheter. Säby s:1 belastas av ett servitut för utrymme till förmån Norrö ga:1, men servitutet belastar ej Hagby 1:3.

Fastigheterna Säby 2:30 och 2:31 har båda andelar i gemensamhetsanläggningen Norrö ga:1. Då Säby 2:31 kommer att nyttjas för ett annat ändamål kan det bli aktuellt att ändra fastighetens andelstal i Norrö ga:1 ifall Säby 2:31 ska förbli en egen fastighet. Om Säby 2:30 och Säby 2:31 slås ihop genom fastighetsreglering kommer den ena fastigheten att utträda ur Norrö ga:1 medan den kvarvarande fastighetens andelstal i Norrö ga:1 ses över i lantmäteriförrättningen.

Detaljplanen bedöms inte medföra behov av omprövning av Norrö ga:1, då övriga delägande fastigheters andelstal inte bedöms påverkas i förhållande till varandra till följd av att kommunalt huvudmannaskap införs för del av Norrövägen och Garnsviksvägen.

Till följd av att kommunalt huvudmannaskap införs uppstår en rätt för kommunen att enligt 6 kap. 13 § PBL lösa in marken som i detaljplanen är utlagd som allmän plats. Marken kan överföras genom fastighetsreglering till Österåkers kommuns fastighet Säby 2:24.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ekologiska konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Genomförandet av planen kan eventuellt innebära en viss ökning av mängden hårdgjord yta vilket i så fall påverkar dagvattnet. Hanteringen av dagvattnet ska följa de förslag som ges i dagvattenutredningen eller motsvarande lösningar och planen bedöms således inte medföra ökade flöden eller negativ påverkan på recipienterna.

Inga naturvärden, utöver sälg, är utpekade inom planområdet. Träden ska sparas i enlighet med planbestämmelse. Naturvärden och ekosystemtjänster kommer att skapa genom nya trädrader mot gata och i förskolezonerna skog/vildzon. Om regnbäddar anläggs bidrar de till både naturvärden och naturpedagogik.

Ur lokala miljömålet Natur och Biologisk mångfald:

”I samband med detaljplaneläggning ska behovet av ekosystemtjänster alltid bedömas. Det kan till exempel vara rening och fördröjning av dagvatten, luftrening, vindskydd och skugga, pollinering och odling.”

Det är även viktigt att:

”Öka förutsättningarna för barn och ungdomars lärande om ekologi, djur och natur samt Allemansrätten.”

Genom ovanstående åtgärder samt implementering av pedagogisk dagvattenhantering och en välprogrammerad utevistelsemiljö finns goda förutsättningar för att uppnå detta. Se vidare under Barnkonsekvenser.

Genom att stärka och trygga tillgängligheten till förskoleområdet med såväl rumsskapande växtlighet som rena trafiksäkerhetsåtgärder, underlättas ett hållbart resande för gång- och cykeltrafikanter. Till detta medverkar även välplacerade entréer samt kollektivtrafik inom 500 meter.

Vidare är möjliggörandet av att bibehålla den befintliga förskolan ett sätt att hushålla med våra resurser, genom att förvalta redan byggd miljö istället för att riva.

Sociala konsekvenser

Planförslaget väntas bidra till översiktsplanens mål att stärka Säby som lokal knutpunkt genom ny förskolebebyggelse och procentuellt sett minskad trafikyta.

Planförslaget väntas bidra till bättre förutsättningarna för god social hållbarhet. Tryggare och mer attraktiva gaturum ger allmänheten möjlighet att röra sig i området till fots och på cykel, vilket ökar tillgängligheten och skapar en mer levande miljö och ett ökat antal förskoleplatser innebär en förbättrad service i knutpunkten Säby.

Inga kulturhistoriska värden finns inom planområdet. Planområdet angränsar till kulturhistoriskt viktiga områden (Åkersbro och fornlämning i väster) och riksintresse för kulturmiljö (Åkers kanal). Inga kulturhistoriska värden bedöms påverkas negativt av planförslaget.

Genom en varsam anpassning av tillkommande bebyggelse väntas planförslaget stärka omgivningens kulturmiljöidentitet och platskänsla.

Barnkonsekvenser

Barns rörelsefrihet har alltmer begränsats de senaste decennierna, troligen till följd av ökad bilanvändning och ökade hastigheter. Minskad vardagsmotion leder i sin tur till sämre hälsa på både kort och lång sikt. Planförslaget ger förutsättningar för att prioritera gång- och cykeltrafik till förskolorna och tillgång till kollektivtrafik inom 500 meter från förskolan. Den huvudsakliga entrén ska förläggas i anslutning till GC-väg och övergångsställe.

Forskning visar att tillgång till ändamålsenliga förskolegårdar spelar en viktig roll för barns bildning och i deras sociala och fysiska utveckling. De behöver vara tillräckligt stora och innehålla natur i form av vegetation, naturlig terräng och löst material. Enligt Boverkets rekommendationer bör förskolegårdar ha en yta på minst 3 000 kvm och minst 40 kvm friyta/förskolebarn. Planförslaget väntas ge ca 39 kvm friyta per förskolebarn. Kvaliteten på förskolegårdarna föreslås få zonindelningar med inspiration från Malmö stads lekvärdesfaktorer. Detta ger även tillgång till områden med naturlig skugga.

Det finns tillgång till grönytor inom 200 meter från förskoletomten genom gräs- och trädbevuxna lummiga parkområden längs med Åkers kanal. En närhet till natur med vattendrag ger möjligheter att upptäcka det lokala djur och naturlivet vid vatten. Direkt väster om fastigheterna ligger en skogsklädd kulle med natur- och kulturvärden.

Under byggskedet kan den befintliga förskolan påverkas av buller och vibrationer. Åtgärder som bullerplank, planering av tidpunkt för olika arbetsmoment bör utredas vidare.

Ekonomiska konsekvenser

Då planförslaget möjliggör en tillkomst/utökning av en allmännyttig samhällsfunktion bedöms planen påverka det ekonomiska perspektivet positivt. Det råder brist på förskoleplatser i kommunens centrala lägen och nya bostäder uppförs i Säby Hage som kan antas leda till ett ökat behov av förskoleplatser i närområdet. Planförslaget väntas ge upphov till ca 8-10 nya arbetstillfällen.

Planförslaget innebär ökade driftkostnader för kommunen när kommunalt huvudmannskapet införs inom delar av planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning av en projektgrupp bestående av exploateringsingenjör, planarkitekt, landskapsarkitekt, trafikplanerare, anläggningsingenjör, planstöd, miljöplanerare, stadsarkitekt, miljö- och hälsoskyddsinspektör, bygglovshandläggare, översiktplanerare, ansvarig för VA-frågor och avfallsfrågor samt hållbarhetssamordnare. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekter Amanda Docherty och Anna Forssén samt exploateringsingenjör Petter Krönmark på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenheter.

Maria Bengs
Planchef

Amanda Docherty
Planarkitekt

Maria Ulvsgård
Exploateringschef

Petter Krönmark
Exploateringsingenjör

UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Dagvattenutredning Säby 2:31, inklusive 3 bilagor (20210920), Norconsult AB.
- PM Geoteknik Säby 2:31 och MUR Säby 2:31 (20210624), Norconsult AB.
- Miljöteknisk utredning för Säby 2:31 Detaljplan förskola (20210616) Norconsult AB.
- Platsanalys Säby 2:30 och 2:31 (20210623), Karin Petterssons arkitektbyrå AB
- Byggnadsprogram tillbyggnad av förskola (20210622) Karin Petterssons arkitektbyrå AB
- Skuggstudier samt skissförslag (20210616) Karin Petterssons arkitektbyrå AB
- Trafikutredning Säby 2:30 och 2:31 (20210916) COWI AB