

KS § 15:4

Dnr. KS 2012/0314-218

## Antagande av Detaljplan för Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.)

### Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Anta Detaljplan för Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.), rev 2015-10-05.

### Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan för Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.) har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Detaljplanen ska möjliggöra byggnation av ca 80 bostäder i flerbostadshus samt ett vård- och omsorgsboende med 54 platser i centrala Åkersberga. Förutom bostäder och vård, föreslås planen innehålla allmän plats i form av en ny park. Planområdet omfattar ca 1,2 ha.

### Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens planarbetsutskott har behandlat ärendet 2015-11-09, § 8:5.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2015-10-06, reviderad 2015-11-18. *19FE*

### Förslag till beslut

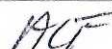
Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till planarbetsutskottets beslutsförslag innebärande att anta Detaljplan för Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.), rev 2015-10-05.

### Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande och finner att så är fallet.

### Expedieras

- Samhällsbyggnadsförvaltningen



## Tjänsteutlåtande

### Samhällsbyggnadsförvaltningen

Amanda Docherty

Datum 2015-10-06. Rev. 2015-11-19

Dnr KS 2012/0314-218

Till Kommunstyrelsen

## Antagande av Detaljplan för Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.)

### Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan för Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.) har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Detaljplanen ska möjliggöra byggnation av ca 80 bostäder i flerbostadshus samt ett vård- och omsorgsboende med 54 platser i centrala Åkersberga. Förutom bostäder och vård, förslås planen innehålla allmän plats i form av en ny park. Planområdet omfattar ca 1,2 ha.

### Beslutsförslag

#### **Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta**

Förslag till detaljplan för Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.), rev 2015-11-19, antas.

### Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att den föreslagna detaljplanen för Norrgårdshöjden antas. Planområdet innefattar fastigheten Hacksta 1:72 samt delar av fastigheterna Berga 6:43, Berga 11: 1 och Hacksta 1:1. Den nya detaljplanen medger bostäder, vård, teknisk anläggning (transformatorstation), viss icke störande centrumverksamhet samt allmän plats. Allmän plats inom planområdet omfattar parkmark som redan idag ligger inom kommunens fastighet. Ökade drift- och underhållskostnader för kommunen kommer att uppkomma då parkmarken föreslås utvecklas för att tillgodose behovet för fler åldergrupper. Driftkostnaderna för parkmarken uppskattas till cirka 35 000 kronor per år, vilket måste beaktas i kommande budgetar. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan, varför miljöbedömning inte erfordrats. Natur- och miljöfrågor beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen.

### Tidigare beredning och beslutsunderlag

Kommunstyrelsen gav 2014-04-15 (KS § 4:5) Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.). Ett samrådsbeslut togs sedan 2014-11-12 (KSAU § 9:11) och detaljplaneförslaget var på samråd 19 november-19 december 2014. Kommunstyrelsens planarbetsutskott tog granskningsbeslut 2015-05-06 (PLAU §4:4) och detaljplaneförslaget var på granskning 21 maj-12 juni 2015.

*Efter planarbetsutskottets behandling 2015-11-09 (PLAU §8:1) har plankartan reviderats enligt följande: Område för fastighetsindelning justerat efter önskemål från exploitör.*

## Tjänsteutlåtande

### Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser och illustration, reviderad 2015-11-19, plan- och genomförandebeskrivning, reviderad 2015-10-05, samt gestaltungsprogram, daterat 2015-03-27.
2. Granskningsutlåtande daterat 2015-06-15.
3. Samrådsredogörelse daterad 2015-02-10.



Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef



David Lanthén  
T.f. planchef

DETALJPLAN FÖR

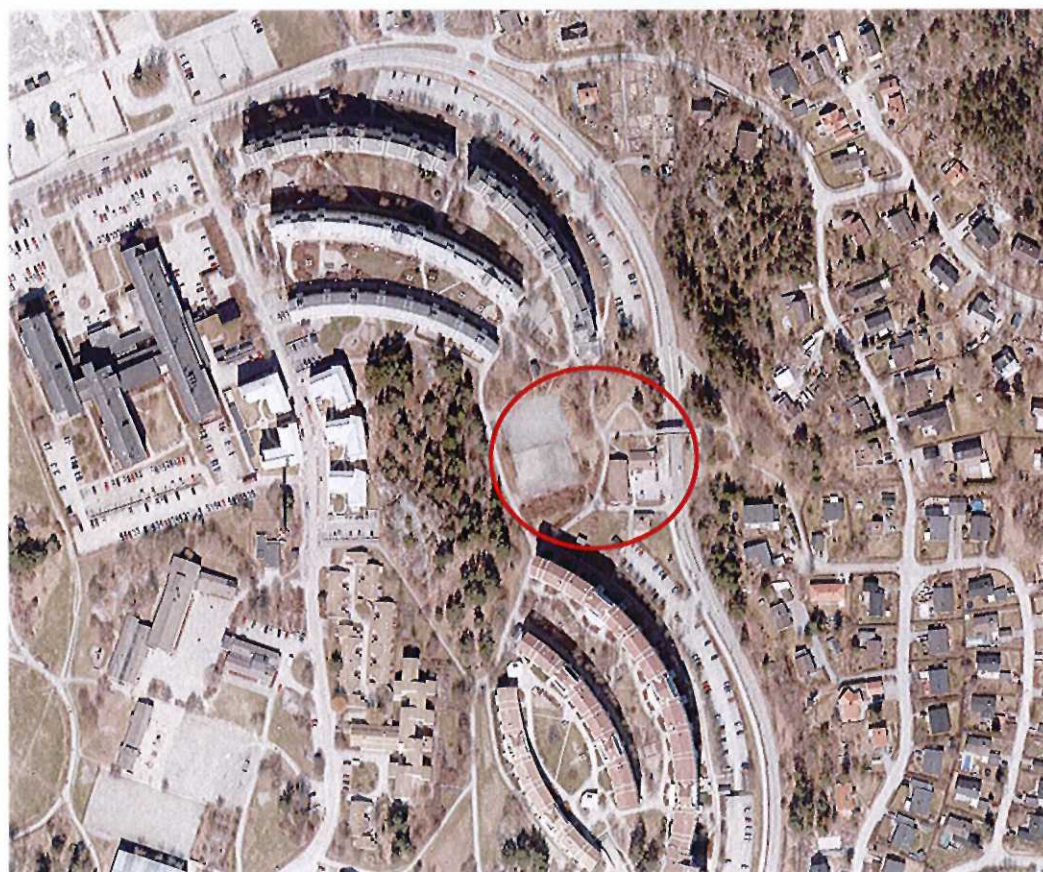
# NORRGÅRDSHÖJDEN

Hacksta 1:72 m.fl.

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD 2015-06-15 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN.

Rev. 2015-11-19



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- GESTALTNINGSPROGRAM

**ANTAGANDEHANDLING**

## PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen här förutom denna plankarta med bestämmelser och illustration:  
 - Plan- och genomförandebeskrivning  
 - Gestaltungsprogram

### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSER

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

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- PARK Anlägg park
- GCI -VÄG Gång- och cykelväg med begränsad lokaltrafik

#### Kvartersmark

- B Bostäder
- BH Bostäder, Handel och ickestörande centrumverksamhet för inrymmas i lokaler på bottenplan ut mot infartsgata.
- (B) Parkering under mark i tredimensionell fastighetsanläggning under allmän plats. Se illustration, sektion 1-1.
- E Transformatorställe
- DG Vård- och omsorgsboden. Entré och inlästning ska vara vända mot infartsgatan.

#### UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

- e.00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

#### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- + + + + Marken får endast bebyggas med kompletteringsbyggnader. Högsta byggnadshöjd 3 meter.
- □ □ □ Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Underliggande garage får anordnas.
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

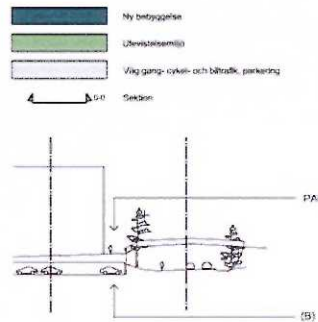
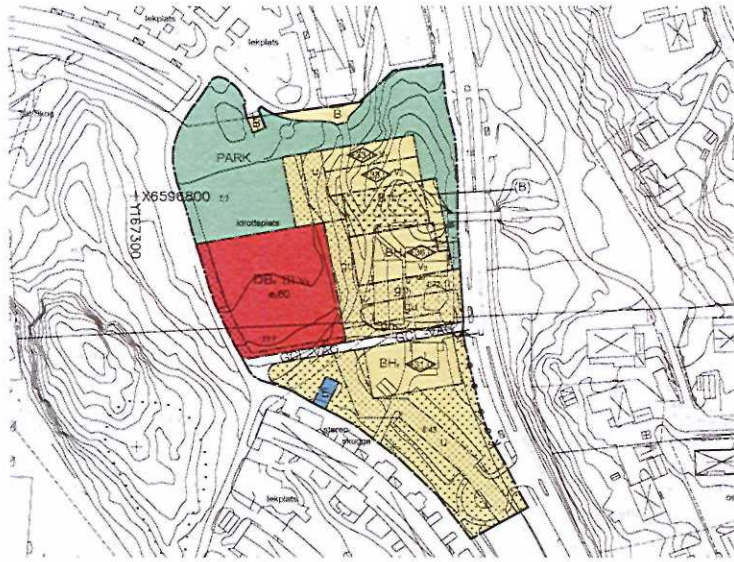
#### 3D-ANVÄNDNING

Tredimensionell användning föresommer inom planområdet. En sektion har infogats i illustrationskartan för att tydligt beskriva användningsbestämmelserna i detta område. Tilläggsymbolen ( ) betecknar 3D-användning.

#### ILLUSTRATION

Sektionen utgör underlag för 3D-fastighetsbildning.

#### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR



(B) visar hur det underjordiska garaget ligger under allmän plats och därmed ingår i kvartersmarken.

#### MARKENS ANFÖRANDE

- n Träd ska planteras i enlighet med plan- och genomförandebeskrivningens avsnitt om gestaltning samt om dagvatten (s. 4 och s. 8)
- Körbar utfart får inte anordnas

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Utförning
- ◇ Högsta byggnadshöjd i meter över närlänet
  - v Souterångsväning får anordnas. Garage får inte anordnas.
  - v Souterångsväning får anordnas. Garage får anordnas. Garageinfart får anordnas från infartsgata
  - v Souterång för anordnas utöver föreskrivet antal våningar

Ny bebyggelse och ny utemiljö ska gestaltas och utföras enligt plan- och genomförandebeskrivningens gestaltungsprogram och dagvattenavsnitt (s. 4 och s. 8).

#### STÖRNINGSISKYDD

Ruståder ska utformas med hänsyn till trafikuller så att minst en utgått ska ha en maxnivå av högst 70 dB (A) och en ekvivalentnivå av högst 55 dB (A). Minst hälften av bostessumman vid minst ett fönster ska ha en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB (A). Ekvivalenta ljudnivåer inomhus ska inte överstiga 30 dB (A) och maxnivån inte 45 dB (A). Sömnrum ska föräggas mot ljudstämpad sida.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Gemensamhetsdelen får 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

## Norrgårdshöjden

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad 2015-03-27, enligt PBL (2010:900) Rev. 2015-11-19

Davlet Lantmännen T.F. planarkontor	Ärendet Docberry Planarkontoret	Antagande	Laga kraft	Gemensamhetsdelen	Plan nr
Revisörskontoret Ingers	KF				

Detaljplan för **Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.)** Österakers kommun, Stockholms län.

---

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

### HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser  
Illustrationsplan  
Plan- och genomförandebeskrivning  
Gestaltningssprogram

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra nybyggnad av bostäder samt ett vard- och omsorgsboende.

Bostäderna är tänkta att anordnas i 3 flerbostadshus om 4-5 våningar, varav 2 med souterräng. Vard- och omsorgsboende föreslås bli 3 våningar och souterräng. Bebyggelsen hamnar i ett mycket centralt läge, nära kollektivtrafik, skolor, service och övrig, befintlig infrastruktur. Den bebyggelse som föreslås bidrar till Österakers möjligheter att förse befolkningen med olika boendalternativ i olika skeden av livet.

### PLANDATA

#### Lägesbeskrivning och areal

Planområdet ligger ca 900 m från Akersberga station, på Norrgårdsvägen i höjd med gatunummer 69, alldeles vid en befintlig gangbro över vägen. Förutom Norrgårdsvägen i öst, angränsar området mot storskaliga flerbostadshus i norr och söder samt en tallbevuxen kulle i väst. Planområdet omfattar fastigheterna Hacksta 1:72, del av Hacksta 1:1, del av Berga 6:43, Berga 11:1. Arealen uppgår till ca 1,2 ha.

#### Markägoförhållanden

Hacksta 1:72 och Berga 6:43 ägs av Armada Bostäder AB. Hacksta 1:1 och Berga 11:1 ägs av Österakers kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Nationella och regionala intressen

#### *Riksintressen*

Planområdet berör inga nationella eller regionala intressen.

#### *Natura 2000-områden och naturreservat*

Planområdet berör inga Natura 2000-områden eller naturreservat.

#### *Miljö kvalitetsnormer*

Planen väntas inte resultera i överskridande av miljö kvalitetsnormer.

### Översiktliga planer och program

I kommunens översiktsplan, ÖP2006, antagen 2006-05-29, ingår området i Åkersberga tätort och redovisas som utvecklingsområde för framtida bostadsbebyggelse. Det står bl.a. att:

”Huvuddelen av tillkommande bebyggelse bör placeras i centrala Åkersberga och i utvecklingsområdena väster om Åkers kanal. Inom de centrala delarna av tätorten bör en högre exploateringsgrad och större stadsmässighet än hittills övervägas på båda sidor om kanalen.”

Generellt står det även:

”Den fortsatta tätortsutbyggnaden bör framför allt ske i anslutning till befintlig bebyggelse och i goda kollektivtrafiklägen och områden med goda förutsättningar för anslutning till befintliga Va-system bör prioriteras”

Detta program har inte bedömts vara nödvändigt att upprätta i och med planens syfte och att planen överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen och visionen för centrala Åkersberga. En förstudierapport togs dock fram (2014-04-03). Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan (Stadsplan från 1969, kommunens plannummer 207) medger område för samlings- och föreningslokaler. Gällande detaljplan (stadsplan från 1970, kommunens plannummer 216) anger allmän plats, park, för befintlig bollplan.

## Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte påverka villkoren för djur- och växtlivet eller påverka natur- och kulturvärden. Planen väntas inte resultera i överskridande av miljökvalitetsnormer.

Tillkomsten av ytterligare hardgjorda ytor i området, i form av vägar och byggnader, kan öka vattenflödena i samband med regn, men flödet ska avledas till grönytor. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske inom planområdet.

En del av det som idag är bollplan ska fortsatt vara allmän plats och utvecklas till en park med plats för aktiviteter. Med en attraktiv miljö som inte utesluter utomstående, kan den nya bebyggelsen höja grönyternas värden i relation till dagens situation. Detta ska beaktas i planen så att inte Åkersbergas grönstruktur försämras. Se vidare under avsnittet **park och rekreation** nedan.

### *Motiverat ställningstagande*

Bedömningen har gjorts att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan (BMP). Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål asidosätts. Planen berör inga riksintressen och medför ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormer.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

Planområdet sluttar delvis kraftigt från nordöst ner till områdets mitt, där det planar ut i det som idag är en bollplan. Idag går ett gang- och cykelstråk längs den västra plangränsen. Straket kommer inte att ingå i detaljplanen.

Marken inom planområdet består av berg och lera och vegetationen utgörs av en del mindre lövträd, buskar samt enstaka tallar. Träden i den norra delen av området samt mot Norrgårdsvägen ska sparas i möjligaste mån.

Inom planområdet finns idag ingen orörd natur.

### Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet bedöms inte vara kulturhistoriskt värdefullt och innehåller inga fornlämningar.

### Bebyggelseområden

#### *Befintlig bebyggelse och byggnadskultur*

På fastigheten Hacksta 1:72 står idag en mindre enplansbyggnad med en pizzeria samt en byggnad i souterräng som tillfälligt hyser Solbackens Montessoriskola. Söder om Hacksta 1:72, på Berga 6:43 står en transformatorstation, ett sophus samt en förrådsbyggnad.

Norr och söder om området står storskaliga flerbostadshus från tidigt 70-tal i ljus tegel något indragna från Norrgårdsvägen. Platsen framför byggnaderna upptas av parkeringsytor.



## Trafik

### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Längs östra sidan av planområdet går Norrgårdsvägen, som är en kommunal lokalgata med gång- och cykelbana och busshållplatser. En gångbro korsar Norrgårdsvägen från det föreslagna planområdet. Ytterligare gång- och cykelstråk löper längs västra, östra och södra sidan, samt genom en del av planområdet.

### *Parkering, varuintag, utfarter*

Vid den befintliga bebyggelsen finns utfart från en mindre parkering samt varuintag. I det nya planförslaget får området en huvudentré från Norrgårdsvägen som betjänar bostadshusen såväl som vård- och omsorgsboendet. För att undvika vändplats och backzon för större fordon, ska utfart möjliggöras via befintlig utfart i södra delen av planområdet. Ett garage samt ett antal markparkeringar ska försörja boende och fungera som gästparkeringar. Personal på vård- och omsorgsboendet får tillgång till parkeringsplatser i södra delen av planområdet.

### *Kollektivtrafik*

Tillgången till kollektivtrafik är god. Invid planområdet finns bussar till Akersberga centrum, Akersberga station, Alceahuset samt Danderyds sjukhus.

### *Service*

Norrgårdshöjden ligger knappt en kilometer från Akersberga centrum där det finns matvarubutiker, klädbutiker mm. Det finns bussar som stannar direkt i anslutning till planområdet. I Alceahuset knappt 500 meter bort finns friskvård, tandvård mm. Det är även nära till skolor och förskolor.

### *Tillgänglighet*

Överlag är tillgängligheten till och inom planområdet god. Idag sker angöring för färdtjänst, taxi, ambulans, brand- och sopbil till befintliga bostäder söder om planområdet via den gång- och cykelbana som förbinder området med Norrgårdsvägen. Det nya förslaget kommer att ge en förbättrad tillgänglighet med en ny kvartersgata. Platser för handikapparkering och angöring finns i nära anslutning till entréer.

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

## Teknisk försörjning

En VA-plan och dagvattenutredning har tagits fram, daterade 2015-03-26.

### *Vatten och avlopp*

Områdets nybyggnation ska anslutas till det befintliga VA-nätet som förvaltas av Österakersvatten AB

### *Dagvatten*

Omhändertagande av dagvatten ska ske inom planområdet i enlighet med dagvattenutredningen. Planbestämmelserna begränsar inte antalet dagvattenmagasin under mark samt sekundära

dagvattenatgärder för att fördröja dagvattnet. Bland annat ska skelettjordar med träd anläggas. Ur utredningen:

”I och med exploateringen ökar den hårdgjorda ytan och naturliga infiltrationsytor minskar. Vid kraftiga regn har Åkersberga problem med dagvatten i centrum. För att inte öka flödet till ledningsnätet behövs dagvattnet tas om hand lokalt inom kvartersmark (LOD).

Befintliga jordlager av lera och berg har dalig infiltration/perkolation samt begränsat med ytor för infiltration vilket ger fördröjning av dagvattnet som lämplig åtgärd. Träd har en bra förmåga att ta upp vatten och eftersom det behövs göras skelettjordar för träd som ska placeras i gatan kan skelettjorden och magasin av makadam kombineras. Som alternativ finns dagvattenkassetter vilka ger mer volym på mindre yta men kostar mer att anlägga.”

#### **Avfall**

I utemiljön föreslås nedgrävda sopkärl i form av s.k. moloker för de boende. Dessa förlägg centralt i området på den nya infartsgatan: ett kärl för hushållsavfall och ett för kompost. Tömning sker från gatan. I bostädernas bottenvåningar ska soprum med plats för återvinningskärl finnas. I det särskilda vård- och omsorgsboendet ska avfall tas omhand inom byggnaden.

#### **Energiförsörjning**

Förutsättningarna för anslutning till befintligt elnät samt fjärrvärme är mycket goda.

#### **Tele- och IT-infrastruktur**

Förutsättningarna för anslutning till befintligt nät är mycket goda.

#### **Hälsa och säkerhet**

##### **Skred, ras och sättningsbenägenhet**

Det bedöms inte att det förekommer risk för skred, ras eller sättningar inom planområdet. Markförhållandena är goda överlag. I västra delen av området innehåller marken dock lera, något som exploitören bör ta höjd för under projekteringsskedet.

##### **Översvämning och erosion**

Den lokala dagvattenhanteringen inom kvartersmark ska utformas så att man klarar av en eventuell översvämning beräknad på ett 10-arsregn.

##### **Förorenad mark**

Risken för förekomst av förorenad mark bedöms vara mycket liten.

##### **Radon**

Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

### **Buller**

Bostäder ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats har en maxnivå av högst 70 dB(A) och en ekvivalentnivå av högst 55 dB(A) och minst hälften av bostadsrummen vid minst ett fönster har en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A). Detta regleras i planbestämmelserna.

Exploatören ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls.

## **GESTALTNING AV NY BEBYGGELSE OCH UTEMILJÖ.**



*Situationsplan – illustration.*

Ett gestaltungsprogram har tagits fram daterat 2015-03-27. Gestaltungsprogrammet ingår i planhandlingarna.

### **Bostäder**

I planområdets östra del föreslås tre flerbostadshus i 4 till 5 våningar, varav två kommer att stå direkt över ett underjordiskt garage. I väster föreslås ett vård- och omsorgsboende i 3 våningar samt souterräng.

Den befintliga bebyggelsestrukturen på platsen är uppbruten och skapar odefinierade platser i området som helhet. Att bringa ordning och struktur till platsen bör därför fungera som övergripande gestaltungsprincip för den nya bebyggelsen. Den föreslagna bebyggelsen har en tydlig öst-västlig riktning med skivformade huskroppar med indragna balkonger. Genom att huskropparna är saxade, både inbördes och i relation till varandra, skapas dynamiska och varierade rum där emellan.

Ur gestaltungsprogrammet:

”Respektive bostadshus är gestaltat som två stadiga saxade skivor med ett lätt och uppglasat trapphus emellan huskropparna. Skivorna skär in i det kuperade landskapet och skapar en riktning på platsen samt tydliga rumsbildningar mellan husen. Mellan två av husen, under mark, sträcker sig ett parkeringsgarage. Entréerna till bostäderna är placerade i utrymmet mellan skivorna.”

”I bottenplan mot gatan anordnas lokaler för uthyrning samt gemensamhetsutrymmen som t ex tvättstuga.”

#### *Material och färgskala*

Ur gestaltungsprogrammet:

”För att bryta ner skalan och lätta upp bostadshusens långsidor föreslås att husen ges ett uttryck med en tydlig sockel som luckras upp ju högre upp man kommer. Fasaderna föreslås vara av ljus puts eller ljust tegel med inslag mellan fönstren av t.ex. sinuskorurerad betong och bröstningar av grafisk betong. I mellanrummet mellan husen föreslås glasade trapphus med innerväggar klädda med träpanel för att ge en varm och ombonad känsla. Denna panel eller en fjällpanel av cembrit föreslås även på de indragna balkongerna på husens kortsidor. Husen föreslås få en ljus färgskala med vit puts eller tegel och partier i ljusgrå betong eller annat avvikande material. För att ge bebyggelsen en varmare karaktär kan fönstrens färgsättning gå mot guldgult, medan balkongräcken tonas ned med grått i aluminiumton”



*Förslag på utformning av fasad.*

#### *Vård- och omsorgsboende*

Vård- och omsorgsboendet ska delas upp i tre volymer med släpp för kommunikationsytor.

Ur gestaltungsprogrammet:

”Många arkitektoniska drag delas med omkringliggande bostadshus, men ändå finns det påtagliga skillnader för att skapa variation i stadsbilden och ett mer levande uttryck.

Likheterna mellan husen är de skivor som är förskjutna, och de mellanliggande entréerna. Olikheterna uttrycks i gestaltningen och komposition av fasader. Det särskilda boendet ska förmedla en känsla av hemmiljö och inte vårdinrättning, vilket är av största vikt för att ge stadsrummet en god och trivsamt karaktär.”

#### *Material och färgskala*

Ur gestaltningsprogrammet:

”Exteriört föreslås puts eller tegel i kombination med partier av värmebehandlat trä. Trä appliceras på husens kortsidor vid de indragna balkongerna för att skapa variation och rytm. De övriga fasaderna får en kontrasterande verkan mot de enklare träpartierna. De båda entréerna är uppglasade vilket bryter ner volymen i mindre delar och ger förbipasserande på entrétorget framför huset en blick in på gården mellan huskropparna. För att särskilja vårdboendet från det övriga bostadsområdet ges det en något avvikande färgskala med inslag av varmt trä som med tiden bleknar. Den mindre mittenvolymen, som rymmer administration och vertikal kommunikation, avviker visuellt från de övriga byggnaderna för att markera dess funktion.”



*Förslag på utformning av fasad.*

#### *Utemiljö*

Det är av yttersta vikt att även utemiljön utformas för att hålla ihop planområdets karaktär. Gestaltningen ska vara trivsamt och välkomnande. I dagvattenlösningen ingår träd och växtlighet. Gestaltningen av utemiljön är därför nära förknippat med dagvattenutredningens förslag, som i sin tur förutsätter skelettjordar och magasin av bland annat makadam. (Se s.4).

Ur gestaltningsprogrammet:

”Den nya gatan blir huvudentré för områdets bilburna besökare och görs representativ med gatuträd, långsgående parkeringar och en markbeläggning som knyter an till torget i fonden. Här kommer boende och besökande att röra sig till och från sina hem dagligen. Därför är det av extra stor vikt att gestaltningen är funktionell och vacker året om. Viktiga funktioner såsom angöring, cykelparkering och sophantering sker i gatuzonen och integreras i gestaltningen som en naturlig del av helheten. Gatan utformas med ett separerat gång- och cykelstråk på den ena sidan och en gångväg på den andra sidan. Körbanan hålls bred och förläggs i mitten med långsgående parkeringar och en generös planteringsyta som skiljer biltrafik från gående och cyklister. I planterings-ytan integreras cykelparkering och sophantering i form av så kallade moloker. In- och utfart till garaget sker genom ett släpp i planteringsytan. Körbanan utformas med kantstenar mot angöringsfickorna och med en markbeläggning av plattor.”



Förslag på utformning av gaturummet.

”För att skapa en sammanhållen helhet för områdets hårdgjorda delar föreslås ett mönster som binder samman viktiga platser och stråk. Detta mönster bidrar till att skapa en identitet för området. Mönstret föreslås gå från ljusgrått till mörk antracit med en gradering. I mitten av stråken föreslås en ljusare färg som blir mörkare mot kanterna.

I den nordöstra kuperade delen av området sparas en del befintliga tallar som präglar mötet mot Norrgårdsvägen. Karaktären med barrträd förstärks på den nya infartsgatan, i form av en tallallé som leder fram mot det torg som ligger med det nya vårdboendet i fonden. Vidare söderut längs med Norrgårdsvägen fortsätter mindre tallar som inramning till en av de nya bostadsgårdarna.

Längre västerut och nedanför den befintliga kullen avlöses tallarna av lövträd med en ljusare karaktär såsom björk och silverlön. Kontrasten mellan de mörkare barrträden och de ljusa lövverken och stammarna kommer igen i undervegetationen på de olika platserna. Färgskalan vid blomning hålls lugn och går i första hand i vitt. Låga planteringar föreslås med enstaka solitärbuskar. Växternas bladverk får spela huvudrollen i planteringsytorna vilket ger vackra planteringar hela säsongen. Olika sorters gräs kompletterar de låga planteringarna. Kontraster mellan det ljusa och mörka i växtmaterialet utgör konceptet för hela området.”

”Gården mellan hus 1 och 2 ligger på bjälklag ovan garaget och är områdets högsta punkt. Här finns utblickar över den nya parken i väst. Hit når man från andra våningen i bostadshusen via gårdsentréer och en utvändig trappförbindelse i väst. På andra sidan gården gränsar ett gangstråk från bron över Norrgårdsvägen. Gården ramar in av växtlighet mot de mer publika delarna för att ge en halvprivat karaktär och viss avskärmning för boende.

Den andra bostadsgården ligger söder om hus 3 och gränsar mot Norrgårdsvägen samt den befintliga parkeringen som byggs ut. Mot Norrgårdsvägen planteras en avskärmning med tallar och buskar. På båda gårdarna föreslås småbarnslek och platser för vistelse. Gårdarna ska utgöra vackra blickfångare om för boende som tittar ner från sina lägenheter och stor vikt läggs vid växt- och materialval. Gårdarna föreslås bli övervägande gröna med små hårdgjorda ytor för sittplatser och smitvägar.”

#### *Parkering*

Parkeringsnormen inom planområdet sätts till 0,7 för bilar och 1,0 för cyklar. Ur gestaltungsprogrammet:

”Merparten av parkeringsplatserna till de nya bostäderna återfinns i garage under mark. I övrigt finns längsgående parkering på infartsgatan samt nytillskapade platser söder om bebyggelsen. Möjliga placeringar av handikapplatser och angöringsytor är spridda över kvarteren i nära anslutning till entréer. Vårdboendet föreslås få tillgång till de 13 platserna närmast söder om detsamma och de 2 platserna närmast torget.

Cykelparkering återfinns på infartsgatan i zonen mellan parkeringsplatser och gång- och cykelbanan, samt söder om vårdboendet. Viss del av cykelparkeringar placeras under tak t.ex. i sockelväningarna på bostadshusen.”

#### *Park och rekreation*

I planområdets nordvästra del ska en park anläggas på allmän plats. I förslaget finns en lummig del i norr med träd, lek och en slingrande parkväg. Parken har även en öppen del med en stor gräsyta och mindre delar för bland annat bollspel av olika slag. I parkens östra del finns en höjdskillnad mot kullen som tas upp av gradänger, trappor och planteringar. En gångväg förbinder gradängdelen med gång- och cykelbanan i väst. Sittplatser ska finnas utspridda över parkytan. Ur gestaltungsprogrammet:

”Parken är till för alla och ska utformas som ett tillskott för kringboende i alla åldrar.

I parkens norra del sparas befintliga lövträd och ytterligare träd planteras för att skapa ett krontak. Högre buskar röjs bort för att öppna upp sikten mot parken och ge ökad trygghetskänsla. Här är formspraket organiskt med en slingrande stig som binder ihop olika platser för lek. Som kontrast föreslås ytan närmast vårdboendet bli mer öppen med ett striktare formsprak som knyter an till den övriga gestaltningen för området. Här finns en stor öppen gräsyta med plats för friare lek, picknick eller bollspel. Centralt i parken föreslås en samlande grusyta med sittplatser och möjlighet för boulespel. Parken förses med fritt wifi.

Närmast gång- och cykelbanan finns en hårdgjord yta för streetbasket på kortsidan och

fotboll på långsidan. En trädrad och planteringar mot vardboendet skapar en grön inramning av parken. Ytan väster om bostäderna som idag består av en slänt görs mer tillgänglig med gradängar med integrerade sittplatser och planteringar. Parkdelen med gradängar utgör en fin utblicksplats över parken med kvällssol.”

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Tidplan

Detaljplanen planeras kunna antas under slutet av 2015.

### Genomförandetid

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

### Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som har det generella ansvaret för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom allmän platsmark.

Genomförandet av detaljplanen kommer att ske av två exploatörer, en ansvarig för bostadsbyggande och en ansvarig för byggande av vard- och omsorgsboende. Den ena exploatören är ett kommunalägt bolag som istället för kommunen kan komma att ansvara för ovanstående ataganden. Gemensamma anläggningar inom detaljplanområdet omfattar parkmark med tillhörande lekanordningar samt parkväg och gang- och cykelväg. Kommunen ansvarar efter iordningställande för drift och underhall av anläggningarna inom allmän platsmark.

### Ansvarsfördelning

Parallellt med detaljplanearbetet, innan kommunens antagande av detaljplanen, kommer exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och exploatörerna. Avtalen skall reglera marköverlåtelse, ansvar för utbyggnad av anläggningar m.m.



## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

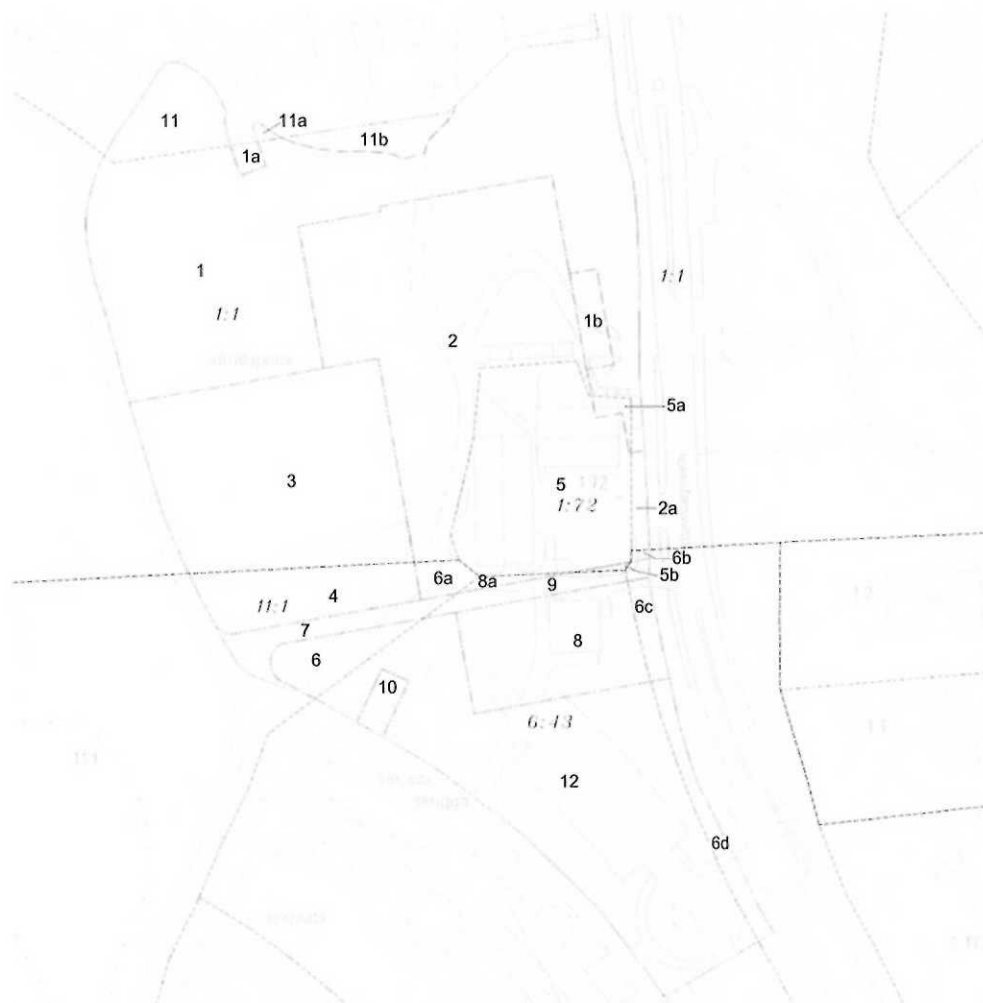


Illustration över befintliga och föreslagna fastighetsgränser.

### Konsekvenser

Detaljplaneförslaget kan komma att medföra följande konsekvenser för fastigheter och rättighetshavare inom planområdet. Siffrorna hänvisar till ovanstående karta:

#### Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna inom planområdet

	<b>Fastighetsrättsliga konsekvenser</b>
Hacksta 1:1	1. Del av fastigheten Hacksta 1:1, som ägs av Österåkers Kommun, är idag planlagd som allmän plats, park eller plantering. Enligt det nya detaljplaneförslaget kommer del av fastigheten även fortsättningsvis vara planlagd som allmän plats, park. Denna del föreslås även framöver tillhöra fastigheten Hacksta 1:1.

	<p>Omkring 200 kvm av fastigheten Hacksta 1:1 (1a, 11b) föreslås planläggas för bostäder för att möjliggöra överföring av mark till angränsande fastighet Hacksta 1:27. Överföring föreslås ske för att befintlig miljöstation och alla gångvägar inom bostadsområdet skall vara belägna inom samma fastighet.</p> <p>Inom fastigheten Hacksta 1:1 (1b) möjliggör detaljplanen bildande av tredimensionellt fastighetsutrymme för anordnande av underjordiskt garage.</p> <p>Fastigheten Hacksta 1:1 kan komma att få ett tillskott av ca 330 kvm mark i form av i detaljplanen föreslagna parkmark (5a, 11, 11a) som föreslås överföras från Hacksta 1:27 respektive Hacksta 1:72.</p> <p>2. Omkring 2 270 kvm av fastigheten Hacksta 1:1 som idag är planlagd som allmän plats, park eller plantering, föreslås planläggas som kvartersmark för bostäder och överförs till exploatörens fastighet Hacksta 1:72. Marken är uppdelad i två delområden där det ena ligger nordväst om Hacksta 1:72 (2) och det andra ligger direkt öster om Hacksta 1:72, i anslutning till Norrgårdsvägen (2a).</p>
Berga 11:1 samt Hacksta 1:1	<p>3. Ett område som omfattar ungefär 1 810 kvm av fastigheten Hacksta 1:1 (3) föreslås, tillsammans med ca 350 kvm av Berga 11:1 (4), bilda en ny fastighet. Det aktuella området är i gällande plan allmän plats och föreslås i den nya detaljplanen bli kvartersmark avsedd för vård- och omsorgsboende. Fastigheten Hacksta 1:1 kan genom nämnda åtgärder komma att minska i omfattning.</p> <p>4. I enlighet med punkt 3 ovan kan Berga 11:1 komma att minska i storlek efter överföring av mark till närliggande markområde (3).</p>
Hacksta 1:72	<p>5. Fastigheten Hacksta 1:72 (5) är i dagsläget planlagd som område för samlings- och föreningslokaler. Detta föreslås i den nya detaljplanen ändras till att vara kvartersmark för bostäder. Fastigheten kan komma öka i area vid eventuellt tillskott av mark från Hacksta 1:1 (2, 2a), Berga 6:43 (8, 8a) samt Berga 11:1 (6a, 6b, 6c). Föreslagna areal som kan tillföras fastigheten är ca 5 700 kvm.</p> <p>Fastigheten kan även komma att förlora ca 22 kvm mark (5a, 5b) till Hacksta 1:1 respektive Berga 11:1, efter planläggning som allmän plats.</p>
Berga 11:1	<p>6. Fastigheten Berga 11:1 är enligt gällande plan allmän plats, park. Del av fastigheten föreslås i detaljplanen planläggas som kvartersmark för bostäder. Fyra delområden</p>

	<p>(6, 6a, 6b, 6c) av fastigheten, på totalt 470 kvm, kan därmed komma att överföras till Hacksta 1:72 respektive Berga 6:43.</p> <p>7. Del av fastigheten Berga 11:1 föreslås i den nya detaljplanen även fortsättningsvis vara allmän platsmark avsedd för en gång- och cykelväg (7) med kommunalt huvudmannaskap.</p>
Berga 6:43	<p>8. Ett markområde med en ungefärlig areal om 790 kvm (8) föreslås i samband med detaljplanens genomförande att överföras från fastigheten Berga 6:43 till Hacksta 1:72. Nuvarande användning är kvartersmark för bostadsändamål och samma användning kommer även fortsättningsvis att gälla för fastigheten.</p> <p>Fastigheten Berga 6:43 kan komma att förlora mark till Hacksta 1:72 då ett markområde(8a) på omkring 50 kvm i anslutning till bostadshusen föreslås ingå i denna fastighet.</p> <p>Berga 6:43 föreslås få tillskott av omkring 350 kvm mark (6, 6d) från Berga 11:1.</p> <p>Omkring 2715 kvm av Berga 6:43 (12) föreslås lämnas orört.</p> <p>9. Berga 6:43 kan minska med omkring 190 kvm mark (9) efter överföring till kommunens fastighet Berga 11:1. Markområdet är i gällande plan kvartersmark och planläggs i den nya detaljplanen som allmän platsmark.</p> <p>10. Inom fastigheten Berga 6:43 finns en befintlig transformatorstation som i gällande plan är allmän platsmark (10). Denna kommer i den nya detaljplanen att planläggas som kvartersmark för teknisk anläggning. Transformatorstationen kan komma att bilda en egen fastighet alternativt upplatas med rättighet. Det skulle innebära att ca 70 kvm av Berga 6:43 frångår fastigheten eller upplats inom densamma.</p>
Hacksta 1:27	<p>11. Hacksta 1:27 kan komma att avsta mark som i detaljplanen föreslås bli allmän platsmark för park. Markområdena (11, 11a) omfattar omkring 315 kvm.</p> <p>Fastigheten Hacksta 1:27 föreslås även utökas med ca 200 kvm av Hacksta 1:1 (1a, 11b) för att befintlig miljöstation och gangvägar inom bostadsområdet skall vara belägna inom Hacksta 1:27.</p>

### Fastighetsrättsliga konsekvenser för övriga rättighetshavare inom planområdet

Rättighetshavare	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Österakervatten AB	Befintlig VA-ledning flyttas av exploatörerna. Ledningen är i dagsläget inte tryggad med någon rättighet. Ledningsrätt bildas i enlighet med ny sträckning, markerat som u-område i detaljplanen.
TeliaSonera Skanova Access AB	Teleledningar inom detaljplaneområdet kan komma att påverkas av exploateringen. Eventuell flytt av ledningar ombesörjs och bekostas av exploatören i samråd med rättighetshavaren och förläggs förslagsvis i samma sträckning som nya va-ledningar.
E.ON Elnät Stockholm AB	Elledningar inom detaljplaneområdet kan komma att flyttas i samband med exploatering inom området. Vid en eventuell flytt av ledningarna ska samråd ske mellan exploatören och rättighetshavaren. Exploatören bekostar en eventuell flytt, vilken förslas samordnas med flytt av va- och teleledningar.

#### *Fastighetsbildning*

Omfattande fastighetsbildningsåtgärder kommer att krävas för att genomföra detaljplanen i enlighet med förslaget.

Fastighetsreglering kan komma att ske för samtliga ovannämnda marköverföringar, vilket omfattar delområden 1a, 1b, 2, 2a, 2b, 5a, 5b, 6, 6a, 6b, 6c, 6d, 8, 8a, 9. Detta resulterar i att bostadsfastigheten Hacksta 1:72 utökas till att omfatta samtliga bostadshus inom planområdet samt ett 3D-fastighetsutrymme avsett för parkering till bostäderna. Fastigheten Berga 6:43 kommer även förslagsvis att vara en bostadsfastighet som genom fastighetsreglering får tillskott av, samt avstar, mark till omkringliggande fastigheter.

Kommunens fastigheter Berga 11:1 och Hacksta 1:1 kommer att omfatta samtlig allmän platsmark inom planområdet. Berga 11:1 får tillskott av ytterligare mark för gång- och cykelväg och Hacksta 1:1 får tillskott av all parkmark inom planområdet.

Avstyckning och fastighetsreglering av markområde 3 och 4 förslas ske för att bilda ny fastighet avsedd för vard- och omsorgsboende.

Transformatorstationen inom Berga 6:43 (10) kan avstyckas och bilda en ny fastighet som överlats till nätägaren. Alternativt kan ledningsrätt bildas för transformatorstationen, vilken planläggs som kvartersmark för teknisk anläggning.

Inom detaljplaneområdet reserveras mark för ett u-område där va-ledningarna för området föreslås ligga. Österakervatten AB skall vid behov ha rätt att bilda ledningsrätt för de ledningar som finns inom u-området. Även andra ledningar som krävs inom området, exempelvis tele- och elledningar, föreslås placeras inom u-området.

I möjligaste mån föreslås ovanstående åtgärder ske inom en och samma förrättning.

#### *Gemensambetsanläggningar och servitut*

Inom den del av detaljplaneområdet som planläggs som kvartersmark för vard- och

omsorgsboende (DB) och föreslas bilda en ny fastighet finns inga parkeringsmöjligheter inom den egna fastigheten. En gemensamhetsanläggning föreslas därför bildas mellan den nybildade vardfastigheten (3,4) och Berga 6:43 för att säkerställa samtliga fastigheters tillgång till parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning efter ansökan hos Lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningen bör även omfatta eventuella ytterligare fastigheter som kan behöva tillgång till de parkeringsplatser som kommer att finnas inom detaljplaneområdet. Det är även möjligt att lösa parkeringsfrågan genom bildande av servitut mellan de berörda fastigheterna. Officialservitut bildas efter ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäteriet, avtalsservitut bildas genom ett avtal mellan berörda parter.

Inom området kommer gatorna och torgområdet att ligga på kvartersmark inom bostadsfastigheterna. Även dessa anläggningar bör ingå i ovanstående gemensamhetsanläggning för att säkerställa samtliga fastigheters rätt att använda sig av de gemensamma ytorna inom detaljplaneområdet. Inom förrättningen fördelas andelstal ut för iordningställande och drift av anläggningen.

Dagvattenhanteringen inom området skall lösas gemensamt mellan fastigheterna. Fördröjningsmagasin kommer att placeras i kvartersmark inom Hacksta 1:72 och betjäna bebyggelse och kvartersmark inom detaljplaneområdet. Dagvattenhanteringen kan ingå i ovanstående gemensamhetsanläggning, alternativt lösas genom bildande av servitut, för att säkerställa samtliga fastigheters rätt att använda magasinet.

#### *Ledningsrätt*

Inom detaljplaneområdet finns en vattenledning tillhörande Österakersvatten AB, vilken behöver flyttas för att genomföra den kommande detaljplanen. En ledningsrätt föreslas bildas i samband med flytten av vattenledningen då denna, efter att detaljplanen vunnit laga kraft, kommer att övergå från att vara lokaliserad inom allmän platsmark till att vara belägen inom kvartersmark.

Exploatörerna ansvarar även för eventuell flytt av övriga ledningar inom detaljplaneområdet och tillser att erforderliga rättigheter bildas.

## **Avtal och ekonomiska frågor**

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Österakers Kommun, Österakersvatten AB och exploatörerna. Exploateringsavtalen kommer bland annat att omfatta ansvar för ansökan och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder avseende marköverlåtelse och bildande av eventuella servitut och gemensamhetsanläggningar, anslutning av bebyggelsen till el- och VA ledningar, ansökan om och kostnader för ledningsrättsupplåtelse samt ansvars- och kostnadsfördelning mellan parterna.

Exploatörerna kommer i enlighet med exploateringsavtalen att svara för vissa åtaganden för genomförandet av detaljplanen, så som anläggandet av parkeringsplatser och anläggningar inom kvartersmark. Vidare svarar exploatörerna för kostnader för en del anläggningar inom allmän platsmark, flytt av ledningar inom detaljplaneområdet, anslutning av området till kommunalt vatten, avlopp och dagvatten samt till eldistributionsnätet.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark innebär framtida kostnader för kommunen för drift- och underhall av de anläggningar som kommer att finnas inom detaljplaneområdets

parkmark samt gang- och cykelväg.

## Sammanställning av planens konsekvenser

Planen väntas resultera i 75 till 80 bostäder och ett vård- och omsorgsboende med 54 platser. Det rader brist på både bostäder och vårdplatser i kommunen. Läget är centralt, nära kollektivtrafik, skolor, service och befintlig infrastruktur. Den bebyggelse som föreslås bidrar till Österakers möjligheter att förse befolkningen med olika boendeanternativ i olika skeden av livet.

Planen bedöms få positiva konsekvenser för grönstrukturen i Akersberga. En ny, kommunal park anläggs som binder ihop grönomradena i öster och väster. Även ur ett socialt perspektiv bedöms konsekvensen av parken vara positiv: befolkningsunderlaget i närområdet är mycket stort och möjligheterna är goda att skapa en inkluderande plats med lek och rekreation för alla åldrar.

Inga riks- eller regionala intressen berörs.

En del av marken inom planområdet ägs idag av Österakers Kommun, men kommer att säljas till exploatörerna för att möjliggöra byggnation av bostäder samt ett vård- och omsorgsboende. Fastighetsindelningen kommer därmed att förändras då detaljplanen medger att en fastighet avsedd för vård- och omsorgsboende styckas av och mark regleras över till Hacksta 1:72 för bostadsändamål. Marken är till största del idag planlagd som allmän platsmark och i norra delen kommer även försettningsvis en del att vara allmän plats, parkmark.

Exploatörerna ansvarar för iordningsställande av kvartersmark samt omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Exploatörerna står även för delar av de kostnader som uppkommer för iordningsställande av allmän platsmark. Exploatörerna bekostar anslutning av bebyggelsen till det allmänna Va-systemet, erforderliga lov samt kostnader för fastighetsbildning. Kommunen ansvarar för anläggande av allmän platsmark i enlighet med Lag (2007:1091) om offentlig upphandling. I det fall genomförandet av detaljplanen förutsätter samordning av samtliga anläggningsarbeten inom området finns möjlighet att ålägga det kommunala bolag som är en av exploatörerna att utföra anläggningarna under förutsättning att upphandling av arbeten sker.

Ökade kostnader för drift och underhåll uppkommer för kommunen då parkmarken föreslås utvecklas genom anläggande av lekanordningar och dylikt.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österakers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Amanda Docherty och exploateringsingenjör Elise Kieri på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenheter.

David Lanthén  
T.f. planchef

Elise Kieri  
Exploateringsingenjör

Amanda Docherty  
Planarkitekt



## Innehåll

Bakgrund.....	3
Syfte .....	3
Medverkande.....	3
Analys.....	4
Struktur.....	5
Övergripandegestaltning.....	6
Området.....	6
Bebyggelse.....	7
Gata.....	7
Utrymmet mellan husen.....	7
Bostädernas gestaltning.....	8
Vårdboendets gestaltning.....	9
Sektioner.....	10
Utformning allmänna platser.....	11
Gata.....	11
Markmaterial.....	12
Torg.....	13
Park.....	14
Dagvatten.....	15
Parkering.....	15
Gårdar.....	15





## Bakgrund

### Syfte

Gestaltningssprogrammet är en handling som hör till detaljplanen och upprättas för att säkerställa kvalitéer avseende gestaltning och utformning av den planerade bostadsbebyggelsen inom Hacksta 1:72 m.fl.

Gestaltningssprogrammet används även för att samordna kommunaltekniska frågor med byggherrarna, i detta fall den kommunala fastighetskoncernen och Odalen Fastigheter AB, gällande gator och platsbildningar inom planområdet.

Programmet säkerställer den arkitektoniska kvalitén i projektet som helhet och utgör ett stöd i bygglovsprövningen. Förändringar som strider mot programmets intentioner ska inte vara möjliga.

### Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att medge flerbostadshus med cirka 75 nya bostäder och ett vård- och omsorgsboende för 54 brukare i Hacksta/Bergaområdet i Åkersberga. Ny bebyggelse föreslås på delar av befintlig bollplan samt öster om denna.

### Medverkande

Gestaltningssprogrammet har tagits fram av Tengboms bostadsarkitekter och landskapsarkitekter. Vård- och omsorgsboendets arkitekt är Monsén Arkitekter. Programmet är framtaget på uppdrag av Armada Projektfastigheter AB och Odalen Fastigheter AB i samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen i Österåkers kommun.

### Österåkers kommun:

Planarkitekter: Amanda Docherty. Exploatering: Elise Kieri.

### Tengbom:

Bebyggelse bostäder: Camilla Järned och Julia Hertzman. Landskap: Jenny Andersson

Vård- och omsorgsboende: Monsén Arkitekter; Daniel Monsén och Anders Bergqvist



avgränsning gestaltningssprogram



## Analys

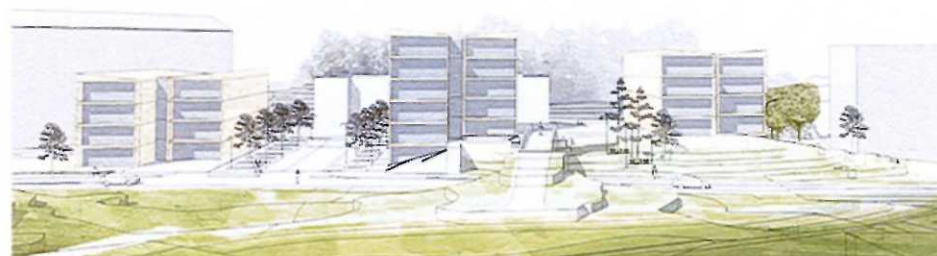
### Platsens karaktär

Planområdet omfattar både en plan yta och en kraftigt kuperad del. Det skiljer närmare 10 meter mellan de högsta och de lägsta delarna på tomten.

Platsen har idag en utpräglad förortskaraktär med stora odefinierade ytor. I större delen av området är marken präglad av tidigare markarbeten med kraftiga slanter och markuppbyggnader. En mindre del i nordost består av naturmark med berg i dagen och fina tallar. I öster, på platsens högsta punkt, gränsar området till en gångbro över Norrgårdsvägen. I sydväst finns en skogsklädd bergknalle som höjer sig över platsen och skärmar av området mot Bergavägen. Norrgårdsvägen i väster är en av de förbindelser som sträcker sig i nord/sydlig riktning i Åkersberga och här finns busshållplatser och cykelbana.

### Omkringliggande bebyggelse

Den kringliggande bebyggelsen är ursprungligen från tidigt 70-tal. Den har, genom sin omfattning och inslaget av höga hus mot Norrgårdsvägen, en storskalig och något anonym karaktär. Byggnaderna är placerade som stora bägar i landskapet som vänder ryggen mot Norrgårdsvägen. Trots ombyggnader under senare epoker har området en tidstypisk prägel. Fasaderna är ljusa och beklädda med fasadtegel och korrugerad plåt.



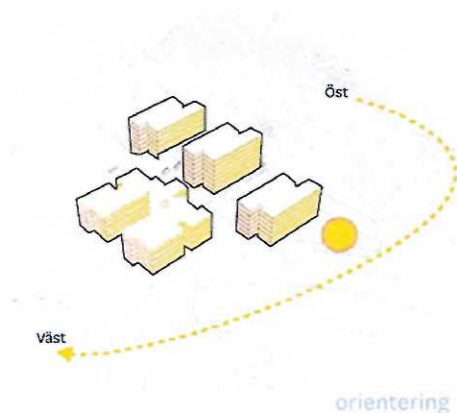
## Struktur

### Orientering bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen är orienterad i sydväst/nordostlig riktning för att få in så mycket solljus som möjligt i lägenheter och på gårdar och torg.

Hacksta/Bergaområdet präglas av stora grepp med bågformade hus som vänder rygg mot Norrgårdsvägen. Den nya bebyggelsen föreslås få en gestaltning med en tydlig riktning för att helheten inte ska upplevas som rörig.

Vårdboendet föreslås förläggas i områdets västra del där det kan placeras i suterräng för att inte skärma ljuset för bostäderna samtidigt som det skyddas från buller och insyn.

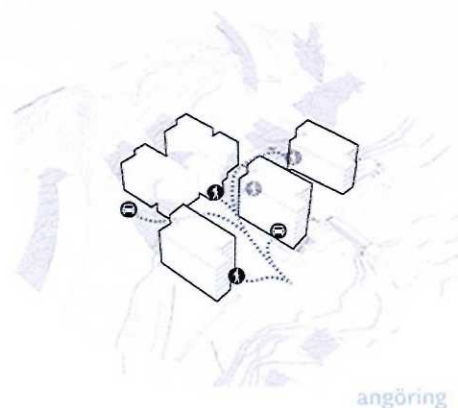


### Skala

Platsens storskaliga karaktär kräver en kraftfull bebyggelse som kan hävda sig i sammanhanget. För att skapa ett tydligt grepp och samtidigt bryta ned skalan föreslås volymer som är uppbrutna i öst-västlig riktning. Genom att saxa huskropparna skapas mellanrum mellan husen med olika skala och dignitet vilket motverkar ett storskaligt helhetsintryck.

### Gata och torg

En ny gata föreslås med anslutning till Norrgårdsvägen mellan de två södra bostadshusen och med vårdboendet i fonden. Se illustration s. 6. Gatan mynnar ut i ett torg som blir en knutpunkt där flera stråk möts. Placeringen av gatan är strategisk avseende en eventuell framtida koppling till Bergavägen i väster.



### Rörelse och angöring

Runt platsen finns idag flera frekvent använda gång- och cykelvägar. En förutsättning för projektet är att gående som rör sig på bron över Norrgårdsvägen har möjlighet att ta sig ned till gatunivån, till de befintliga busshållplatserna och genom området. Stråken in i området och vidare mot skolor och grönområden ska gestaltas på ett tydligt och inbjudande sätt.

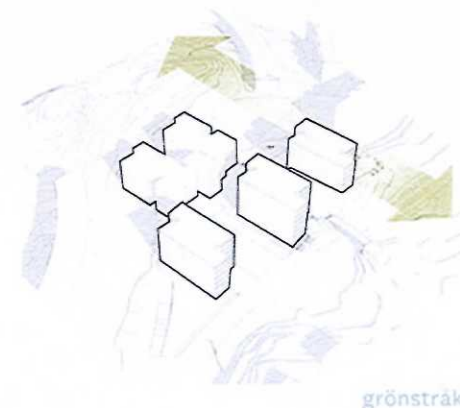
Alla bostäder kan nås från gata/torg, men har även en sekundär entré på en högre nivå där husen ligger i suterräng.

### Buller

Längs Norrgårdsvägen går bussar i linjetrafik. Detta medför att östra delen av området betraktas som bullerstört. Genom att husen placeras så att minst 50 % av boningsrummen i alla lägenheter ligger utanför gränsen för 55dB, och balkonger mot Norrgårdsvägen glämmas in, minskas olägenheten i lägenheterna.

### Topografi grönområde

Området ligger delvis i en lågpunkt mellan två högre naturbackar i öst och i väst. Ett gröonstråk däremellan föreslås med en park i den flackare delen i nordväst. Befintliga träd och vegetation i denna del sparas och förstärks med nyplanteringar.



## Övergripande gestaltning



### Området

Den befintliga bebyggelsestrukturen på platsen är uppbruten och skapar odefinierade platser i området som helhet. Den övergripande gestaltningsidén för den nya bebyggelsen är att bringa ordning och struktur till platsen. Därför är det viktigt att den nya bebyggelsen är samordnad och sammanhållen till sin karaktär. För att ytterligare förstärka områdets identitet och knyta ihop platsen föreslås att landskapet gestaltas så att det utgör en matta som knyter ihop bebyggelsen och flätar samman den med omgivningen.

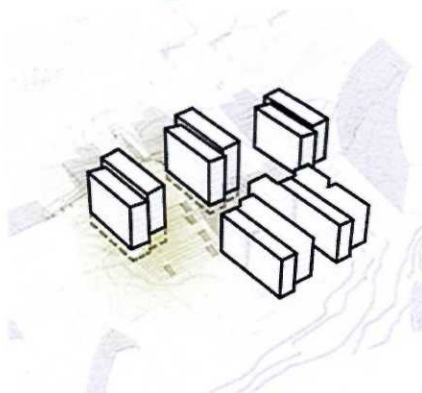
Saxningen av huskroppar skapar en sekvens av rum med mindre skala vilket bidrar till att levandegöra de yttre miljöerna. Genom att koncentrera olika trafikslag till den torgliknande infartsgatan, samt orientera ett flertal entréer mot denna, skapas förutsättningar för en levande och aktiv miljö.

Utrymmena mellan byggnaderna ges en rationell gestaltning med tydliga indelningar mellan de mer publika delarna och de halvprivata gårdarna. Träden hjälper till att förstärka riktningar och skapar mindre rum med kron-tak som hjälper till att bryta ned skalan mellan husen. De hårdgjorda delarna mjukas upp med hjälp av planteringar för att ge området en grön karaktär som sedan förstärks i den norra delen av området.

## Övergripande gestaltning

### Bostäder

Respektive bostadshus är gestaltat som två stadiga skivor med ett lätt och uppglasat trapphus emellan. Dessa skivor skär in i det kuperade landskapet och skapar en riktning på platsen samt tydliga rumsbildningar mellan husen. Mellan två av husen, under mark, sträcker sig ett parkeringsgarage. Entréerna till bostäderna är placerade i utrymmet mellan skivorna.

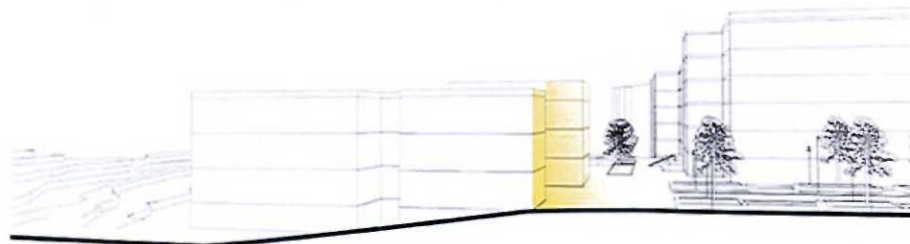


skivor skapar riktning

### Vård- och omsorgsboende

Det kuperade landskapet utgör en bra plats för ett vårdboende som med sina volymer tar upp höjdskillnader. Boendet omfattar tre, med glasvolym, sammanlänkade huskroppar som ramar in en gemensam innergård. Denna nyttjas av brukarna som en mötesplats samt för olika aktiviteter under sommarhalvåret. Gården är en skyddad plats för brukarna utan att de upplever sig som instängda.

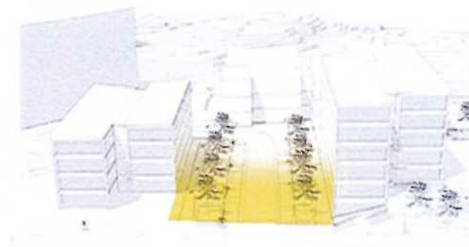
Många arkitektoniska drag delas med omkringliggande bostadshus, men ändå finns det påtagliga skillnader för att skapa variation i stadsbilden och ett mer levande uttryck. Likheterna mellan husen är de skivor som är förskjutna, och de mellanliggande entréerna. Olika uttrycks i gestaltningen och komposition av fasader. Vårdboendet ska förmedla en känsla av hemmiljö och inte vårdinrättning, vilket är av största vikt för att ge stadsrummet en god och trivsamt karaktär.



Placering i souterräng

### Gata

Den nya gatan blir huvudentré för områdets bilburna besökare och görs representativ med gatutråd, långsgående parkeringar och en markbeläggning som knyter an till torget i fonden. Här kommer boende och besökande att röra sig till och från sina hem dagligen. Därför är det av extra stor vikt att gestaltningen är funktionell och vacker året om. Viktiga funktioner såsom angöring, cykelparkering och sophantering sker i gatuzonen och integreras i gestaltningen som en naturlig del av helheten.

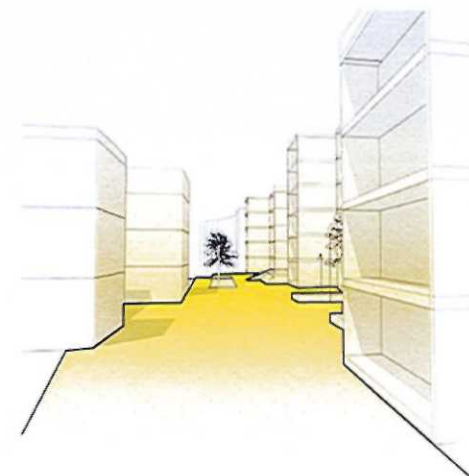


Gaturum

### Utrymmet mellan husen

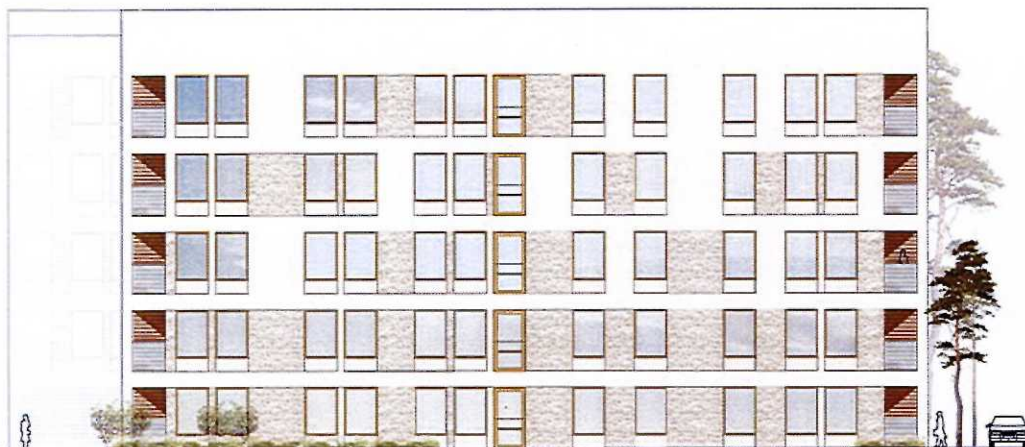
Placeringen och formen av de nya byggnaderna med deras saxade former och tydliga riktning speglar sig i utemiljön. Små och stora rumsligheter bildas mellan husen. De stora rummen utgörs av gårdar, gata och torg. Gårdarna finns söder om bostadsbebyggelsen och ovan garaget mellan hus 1 och 2, samt mellan vårdboendets huskroppar. Ett mer intimt rum bildas i förlängningen av torget väster om bostadsbebyggelsen. Vid entréerna bildas i och med saxningen mindre rumsligheter som ger en mer privat karaktär.

I huvudsak har området tre nivåer: Den mittersta med gatan och torget som ligger med en svag lutning ner från Norrgårdsvägen. Från denna nivå kan alla nya byggnader anslutas. Vidare utgör kullen och garagets marköverbbyggnad den högre nivån som ansluter till den befintliga gångbron över Norrgårdsvägen. På den lägsta nivån slutligen ligger parken och vårdboendets gård.



Intimt mellanrum

## Bostädernas gestaltning



typfasad långsida skala 1:300



typfasad gavel skala 1:300

### Material

För att bryta ner skalan och lätta upp bostadshusens långsidor föreslås att husen ges ett uttryck med en tydlig sockel som luckras upp ju högre upp man kommer. Fasaderna föreslås vara av ljus puts eller ljust tegel med inslag mellan fönstren av t.ex. sinuskorregerad betong och bröstningar av grafisk betong. I mellanrummet mellan husen föreslås glasade trapphus med innerväggar klädda med träpanel för att ge en varm och ombonad känsla. Denna panel eller en fjällpanel av cembrit föreslås även på de indragna balkongerna på husens kortsidor.

Ginco Eco Quarter - la nouvelle agence



Keterensbilder

Horie Park - Terminal01



### Färg

Husen föreslås få en ljus färgskala med vit puts eller tegel och partier i ljusgrå betong eller annat avvikande material. För att ge bebyggelsen en varmare karaktär kan fönstrens färgsättning gå mot guldgult, medan balkongräcken tonas ned med grått i aluminiumton och trapphuspartier utförs i mörkgrått.



RAL 7022



Aluminium



Cembrit amber



Ljus puts



Ljust tegel



Sinuskorregerad betong



Slät grafisk betong



Värmebehandlad furu

## Vårdboendets gestaltning



fasad entrésida skala 1:300

### Material

Exteriört föreslås puts eller tegel i kombination med partier av värmebehandlat trä. Trä appliceras på husens kortsidor vid de indragna balkongerna för att skapa variation och rytm. De övriga fasaderna får en kontrasterande verkan mot de enklare träpartierna. De båda entréerna är uppglasade vilket bryter ner volymen i mindre delar och ger förbipasserande på entrétorget framför huset en blick in på gården mellan huskropparna.



fasad mot park skala 1:300

### Färg

För att särskilja vårdboendet från det övriga bostadsområdet ges det en något avvikande färgskala med inslag av varmt trä som med tiden bleknar. Den mindre mittenvolymen, som rymmer administration och vertikal kommunikation, avviker visuellt från de övriga byggnaderna för att markera dess funktion.



Referensbilder



tegel typ 1



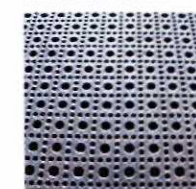
tegel typ 2



värmebehandlat trä



värmebehandlat trä

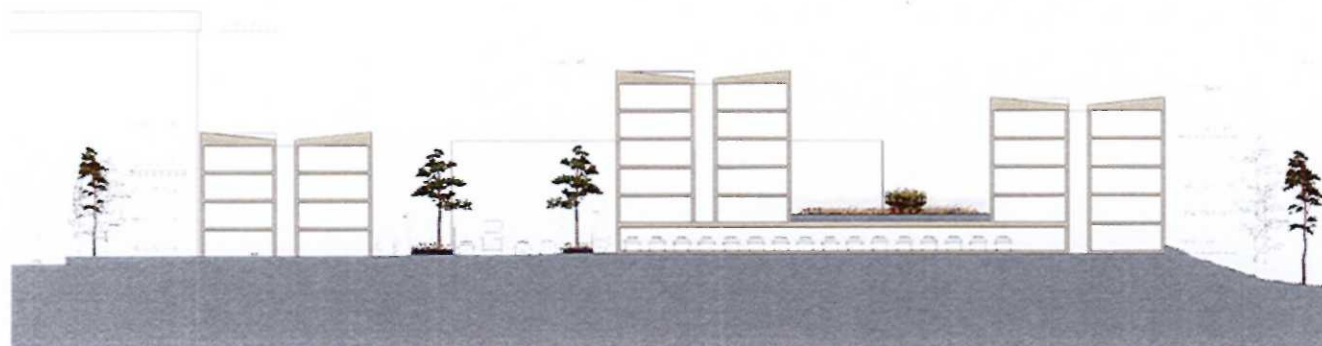


perforerad plåt

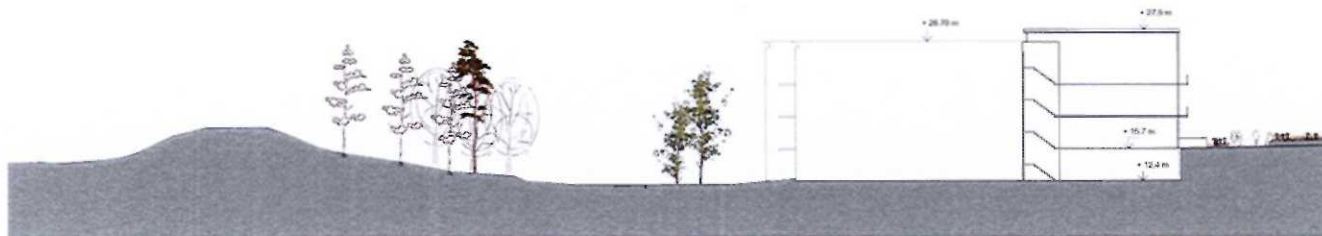
## Sektioner



längdsektion bostäder vy från söder skala 1:800



tvärsnitt bostäder vy från öster skala 1:800



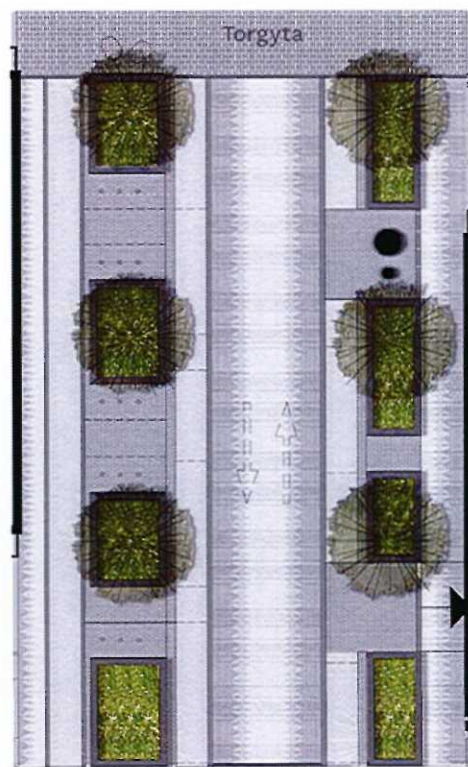
längdsektion vårdboende vy från söder skala 1:800



# Utformning publika platser

## gata

sektion skala 1:200



plan skala 1:400

### Gatans utformning

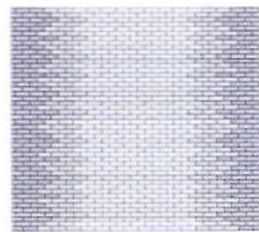
Gatan utformas med ett separerat gång- och cykelstråk på den ena sidan och en gångväg på den andra sidan. Körbanan hålls bred och förläggs i mitten med längsgående parkeringar och en generös planteringsyta som skiljer biltrafik från gående och cyklister. I planteringsytan integreras cykelparkering och sophantering i form av så kallade Molockar eller liknande. In- och utfart till garaget sker genom ett släpp i planteringsytan. Körbanan utformas med kantstenar mot angöringsfickorna och med en markbeläggning av plattor.

Där gatan möter torgytan (se plan) anordnas en nivåskillnad mot torget för att uppmärksamma bilister om att de kör upp på en så kallad "shared space-yta" dvs. en plats där trafikanter kör på gåendes villkor.

I bottenplan mot gatan anordnas i intilliggande bostadshus lokal för uthyrning samt gemensamhetsutrymmen som t ex tvättstuga.

### Gång- och cykelstråk

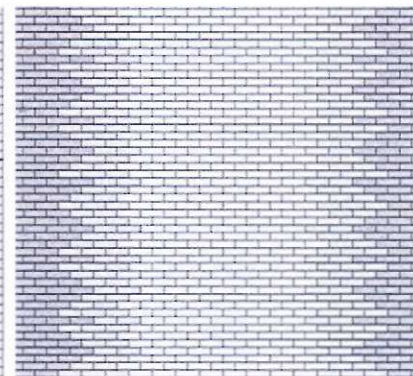
De stora cykelstråken löper utmed Norrgårdsvägen med anslutning mot tomten i läget vid den nya gatan och vidare västerut via Bergavägen mot centrum samt längs tomtens västra del i nord-sydlig riktning. Kopplingarna behålls, men sträckan mellan Norrgårdsvägen och tomtens västra del iordningställs i samma stil som övrig gestaltning av gata och torg i den nya delen. Separerade gång och cykelbanor föreslås med asfalterade cykelbanor och plattbeläggning i gångytor. Merparten av cykelparkeringarna förläggs längs med denna cykelbana omgärdade av planteringar.



## Utrymmen mellan husen

### Markmaterial

För att skapa en sammanhållen helhet för området hårdgjorda delar föreslås ett mönster som binder samman viktiga platser och stråk. Detta mönster bidrar till att skapa en identitet för området. Mönstret föreslås gå från ljusgrått till mörk antracit med en gradering. I mitten av stråken föreslås en ljusare färg som blir mörkare mot kanterna. Där entréer och torg möter de anslutande stråken dominerar den mörkare färgen i markbeläggningen för att på så sätt markera och förstärka viktiga platser.



### Växtmaterial

I den nordöstra kuperade delen av området sparas en del befintliga tallar som präglar mötet mot Norrgårdsvägen. Karaktären med barrträd förstärks på den nya infartsgatan, i form av en tallallé som leder fram mot det torg som ligger med det nya vårdboendet i fonden. Vidare söderut längs med Norrgårdsvägen fortsätter mindre tallar som en inramning till en av de nya bostadsgårdarna.



Längre västerut och nedanför den befintliga kullen avlöses tallarna av lövträd med en ljusare karaktär såsom björk och silverlön. Kontrasten mellan de mörkare barrträden och de ljusa lövverken och stammarna kommer igen i undervegetationen på de olika platserna. Färgskalan vid blomning hålls lugn och går i första hand i vitt. Låga planteringar föreslås med enstaka solitärbuskar. Växternas bladverk får spela huvudrollen i planteringsytorna vilket ger vackra planteringar hela säsongen. Olika sorters gräs kompletterar de låga planteringarna. Kontraster mellan det ljusa och mörka i växtmaterialet utgör konceptet för hela området.

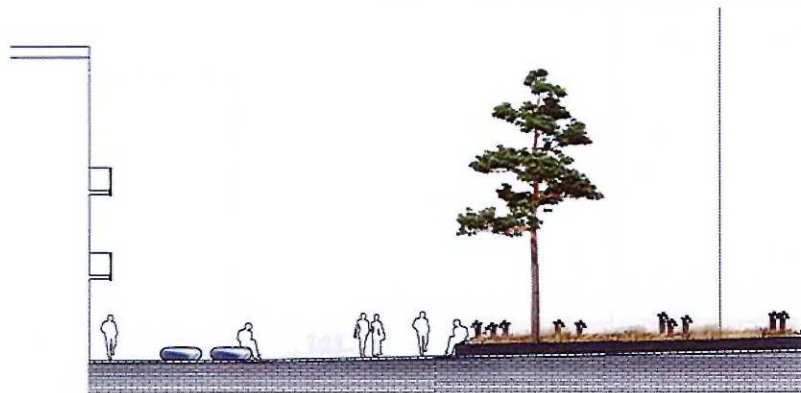
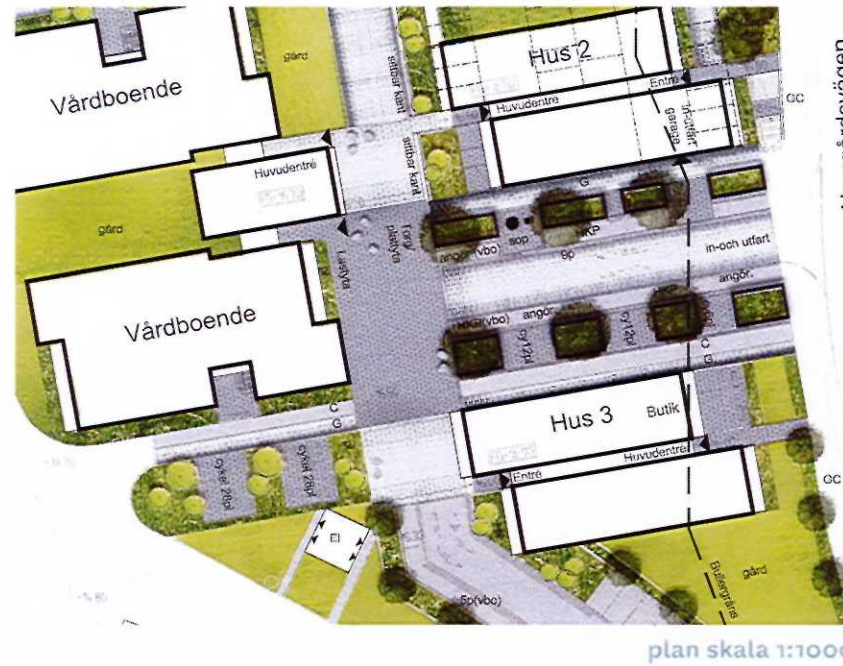


## Torg

### Övergripande gestaltning

Torget kommer att ligga i fonden av den nya gatan och blir en knutpunkt. Entréer från vårdboendet och bostadshusen ligger i nära anslutning till platsen och fler stråk samlas här. Torget blir som en nod i rörelsemönstret och delar av ytan kommer att vara körbar.

I och med att det kommer att vara mycket rörelse över torget så bör det till största delen hållas fritt från fast utrustning och träd. Här får markbeläggningen vara i fokus för gestaltningen. Sittmöbler som utgör en del av gestaltningen föreslås, såsom sittbara stenar som också kan fungera som konstfulla inslag i miljön. Platsen ramas in av fasader, men även av träd och vegetation som planteras på ytor som angränsar till torgets olika delar. Från torget kan man leta sig vidare norrut via terrassen och ner mot den nya parkdelen.



## Park

### Övergripande gestaltning

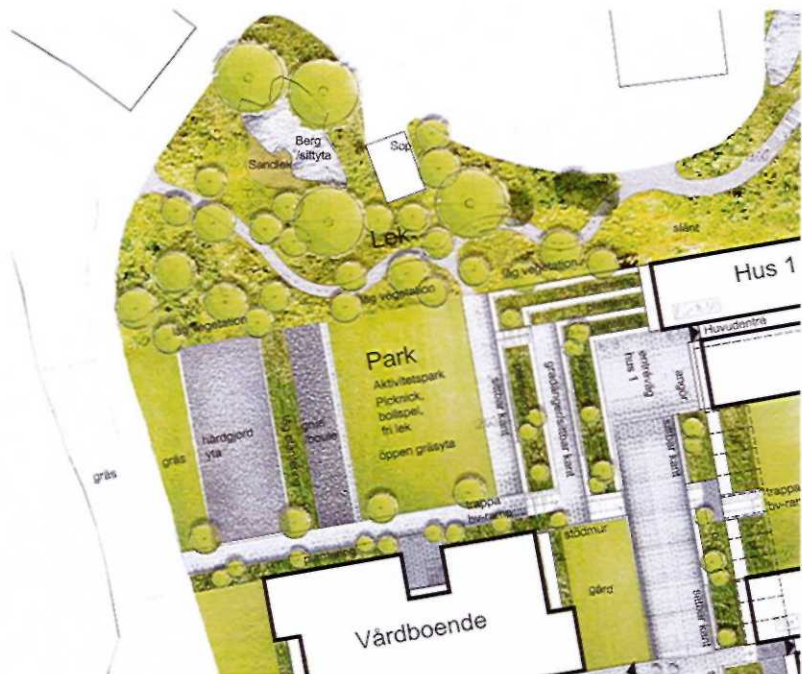
Parken är till för alla och ska utformas som ett tillskott för kringboende i alla åldrar.

I parkens norra del sparas befintliga lövträd och ytterligare träd planteras för att skapa ett krontak. Högre buskar röjs bort för att öppna upp sikten mot parken och ge ökad trygghetskänsla. Här är formspråket organiskt med en slingrande stig som binder ihop olika platser för lek. Som kontrast föreslås ytan närmast vårdboendet bli mer öppen med ett striktare formspråk som knyter an till den övriga gestaltningen för området. Här finns en stor öppen gräsyta med plats för friare lek, picknick eller bollspel. Centralt i parken föreslås en samlande grusyta med sittplatser och möjlighet för boulespel. Parken förses med fritt wifi.

Närmast gång- och cykelbanan finns en hårdgjord yta där möjlighet för t.ex. streetbasket eller innebandy finns. En trädrad och planteringar mot vårdboendet skapar en grön inramning av parken.

Ytan väster om bostäderna som idag består av en slätt görs mer tillgänglig med gradänger med integrerade sittplatser och planteringar. Parkdelen med gradänger utgör en fin utblicksplats över parken med kvällssol.

Lekutrustning och annan möblering färgsätts i en färgskala från vitt till mörkare grå vilket harmonierar med övriga markmaterial och växtsammansättning. I områdets mörkare delar används vitt i utrustningar vilket fungerar som ljusa accenter som lyser upp under trädtaget. Starkare färg kan användas som diskreta inslag t.ex. på insidan av lekhus eller sidan på en bänk.



plan skala 1:800



sektion skala 1:500

## Parkering

### Bilparkering

Merparten av parkeringsplatserna till de nya bostäderna återfinns i garage under mark. I övrigt finns långsgående parkering på infartsgatan samt nyttillskapade platser söder om bebyggelsen.

Möjliga placeringar av handikappplatser och ungdomsytor är spridda över kvarteren i nära

anslutning till entréer. Till vårdboendet delas de 13 platserna närmast söder om detsamma och de 2 platserna närmast torget.

### Cykelparkering

Cykelparkering återfinns på infartsgatan i zonen mellan parkeringsplatser och gång- och cykelbanan, samt söder om vårdboendet. Viss del av cykelparkeringar placeras under tak t.ex. i sockelväningarna på bostadshuset.



## Gårdar

### Utformning av gårdar

Gården mellan hus 1 och 2 ligger på bjälklag ovan garaget och är områdets högsta punkt. Här finns utblickar över den nya parken i väst. Hit når man från andra våningen i bostadshuset via gårdsentréer och en utvändigt trappförbindelse i väst. På andra sidan gården gränsar ett gångstråk från bron över Norrgårdsvägen. Gården ramar in av växtlighet mot de mer publika delarna för att ge en halvprivat karaktär och viss avskärmning för boende.

Den andra bostadsgården ligger söder om hus 3 och gränsar mot Norrgårdsvägen samt den befintliga parkeringen som byggs ut. Mot Norrgårdsvägen planteras en avskärmning med tallar och buskar. På båda gårdarna föreslås småbarnslek och platser för vistelse. Gårdarna ska utgöra vackra blickfång året om för boende som tittar ner från sina lägenheter och stor vikt läggs vid växt- och materialval. Gårdarna föreslås bli övervägande gröna med små hårdgjorda ytor för sittplatser och smitvägar.

## Dagvatten

### Dagvattenhantering

Lokalt omhändertagande av dagvatten gäller för området. I förslaget läggs dagvattenmagasin under mark för att fördröja vattnet.

Under delar av gatorna föreslås grusbäddar för långsam infiltration av dagvatten samt med möjlighet att nyttja vattnet för bevattning av gatuträd.



Detaljplan för **Norrgårdshöjden**  
Österåkers kommun, Stockholms län.

---

Ett förslag till detaljplan för Norrgårdshöjden har varit föremål för granskning under tiden 21 maj 2015 – 12 juni 2015.

Inkomna skriftliga synpunkter över detaljplanegranskningen sammanfattas och kommenteras i detta granskningsutlåtande.

**Inkomna yttranden:**

**1. Storstockholms brandförsvaret**

Ingen erinran.

**2. Trafikverket**

Ingen erinran.

**3. EON elnät**

EON elnät förutsätter att exploatören samråder med EON kring flytt av elledningar. I övrigt ingen erinran.

**4. Kommunala handikapprådet**

Kommunala handikapprådet förutsätter att BBR följs under projektering. I övrigt ingen erinran.

**5. Trafikförvaltningen**

Trafikförvaltningen anser att det i planbestämmelserna ska framgå att sovrum ska förläggas mot den ljuddämpade sidan av bostaden. I övrigt ingen erinran.

*Kommentar: Kommunen inför text om sovrum mot ljuddämpad sida i planbestämmelserna.*

**6. Lantmäteriet**

Lantmäteriets yttrande föreslår följande förbättringar av planen:

Att det i bestämmelserna framgår att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Att tillägg görs om att ledningsrätt bildas genom lantmåteriförrättning. Att fastighetsbeteckningar för Hacksta 1:1, 1:27 och Berga 11:1 läggs till i plankartan.

*Kommentar: Kommunalt huvudmannaskap förutsätts när ingenting står angivet i bestämmelserna. Kommunen anser vidare att berörda parter är medvetna om att ledningsrätt bildas genom lantmåteriförrättning. Handlingarna har dock förtydligats i detta avseende. Slutligen håller kommunen med om att fastighetsbeteckningarna syns dåligt i grundkartan och kommer att förtydliga dessa.*

### **7. Österåkers Hembygds- och fornminnesförening**

Ingen erinran.

### **8. Roslagsvatten AB**

Roslagsvatten påpekar att områdets nybyggnation ska anslutas till befintligt VA-ledningsnät som förvaltas av Österåkers vatten. I nuläget står i planbeskrivningen att ledningsnätet förvaltas av Roslagsvatten AB.

Roslagsvatten föreslår föredragna dagvattenlösningar. Man förordar att dagvattnet tas omhand i norra delen av planens kvartersmark för att inte belasta Åkersbergas centrumområde ytterligare, samt för att slippa pumpning. Om inte det är möjligt, bör ytterligare magasin anläggas söder om hus 3.

Vidare anmärker Roslagsvatten att dagvattenhanteringen inom kvartersmark ska utformas så att man klarar en eventuell översvämning beräknad på ett 2-årsregn.

*Kommentar: Kommunen kommer att justera uppgiften om vem som ska förvalta befintligt VA-ledningsnät. Dagvattenhanteringen har diskuterats ingående med Roslagsvattens representant, konsulter och exploatör. Pumpningen är det valda alternativet från exploatören. Stort fokus kommer att läggas på hantering av dagvatten med hjälp av skelettjordar i direkt anslutning till hårdgjorda ytor och magasin söder om hus 3. Detaljplanen medger detta.*

### **9. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har ingen erinran, men anser att planbestämmelserna om dagvattenhantering och vegetation är otydliga i och med att de hänvisar till plan- och genomförandebeskrivningen samt saknar stöd i PBL kap. 4.

*Kommentar: Bestämmelserna hänvisar till ett avsnitt i plan- och genomförandebeskrivningen. Tyvärr finns inget stöd i PBL vad gäller dagvatten som vi kan använda oss av i denna plan.*

### **Revideringar av granskningshandlingar.**

- Kommunen inför specificering av sovrum i planbestämmelserna.
- Kommunen förtydligar fastighetsbeteckningarna i plankartan.
- Kommunen inför att områdets befintliga VA-ledningsnät förvaltas av Österåkers vatten och inte Roslagsvatten AB.

David Lanthén  
T.f. planchef

Amanda Docherty  
Planarkitekt

Detaljplan för **Norrgårdshöjden**  
Österåkers kommun, Stockholms län.

---

Ett förslag till detaljplan för Norrgårdshöjden har varit föremål för samråd under tiden 19 november 2014 – 19 december 2014. Ett samrådsmöte har hållits 1 december 2014.

Inkomna skriftliga synpunkter över detaljplanesamrådet sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

**Inkomna yttranden:**

**1. Österåkers Hembygds- och fornminnesförening**

Ingen erinran.

**2. Storstockholms brandförsvaret**

Storstockholms brandförsvaret förutsätter att framkomligheten till byggnader för SSBF:s räddningsfordon är tillfredsställande samt att gällande regelverk följs.

Om ett garage under jord etableras inom området bör det tas hänsyn till om garaget inte avses vara körbart för tyngre räddningsfordon. Om garaget inte avses vara körbart, och framkomlighet ändå kan tillgodoses, krävs att detta markeras – antingen genom tydlig skyltning alternativt att räddningsfordon hindras att köra över garaget.

Enligt tillgängligt underlag bedömer SSBF det som troligt att räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid utrymning från den planerade bebyggelsen. Om så är fallet bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegfordon och stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. Vid planering av bebyggelse på aktuell tomt behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter.

*Kommentar: Kommunen delar SSBF:s synpunkter och förutsätter att gällande regler och krav följs. Garaget inte kommer inte att vara körbart på grund av höjdskillnaden mellan taket och tillfarten.*



### **3. Kommunala handikapprådet**

Kommunala handikappsförbundet förutsätter att PBL följs och anser att hänsyn bör tas i projekteringen av utomhusmiljön till personer som är synskadade eller dementa och därför kan behöva en stödjande och visuellt tydlig miljö. I övrigt ingen erinran.

### **4. Telia Sonera Skanova Access AB**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i befintligt läge för att undvika olägenheter och kostnader i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. I övrigt ingen erinran.

*Kommentar: Detta regleras inte i planhandlingarna.*

### **5. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen anser att avsteg från riktvärden för trafikbuller ska möjliggöras i planbestämmelse som reglerar att bostäder utformas med minst hälften av boningsrummen i varje bostad får fönster där riktvärden inte överskrids. I övrigt ingen erinran.

*Kommentar: Bullervärden införs i planbestämmelserna.*

### **6. Trafikverket**

Ingen erinran.

### **7. Roslagsvatten AB**

Vad gäller VA, yttrar sig Roslagsvatten och föreskriver att U-område måste vara 8 meter brett, då inga byggnader eller träd får placeras inom närmare än 4 meter från ledning och el- och teleledningar inte får placeras närmare än 2 meter från VA- ledning. VA-ledningar ska utföras enligt Roslagsvattens VA-standard. Bygghandlingarna ska godkännas av Roslagsvatten. Vad gäller avfall betonas Roslagsvatten vikten av att noga kontrollera att sophämtningen följer regler kring arbetsmiljö.

*Kommentar: U-områdets bredd justeras till 8 meter. Utredning om dagvattenlösning pågår och kommer att vara klar till granskningsskedet.*

#### **8. Kommunala pensionärsrådet, PRO, SPF**

Ingen erinran.

#### **9. EON elnät**

Ingen erinran.

#### **10. Cykelfrämjandet Stockholm norrort**

Cykelfrämjandets yttrande omfattar en rad synpunkter gång- och cykelvägar i kvartersmiljö: Man anser att dubbelriktade cykelbanor är olämpliga samt det finns plats för enkelriktade banor. Om gång- och cykelbanor ligger intill varandra, bör plattor undvikas som markmaterial på gångvägen då det uppmuntrar till att istället använda cykelbanan. Den ska även ges en avvikande färg. Där dubbelriktade gång- och cykelbanor ligger intill varandra måste den sammanlagda bredden vara minst 4,3 meter. Alla boende ska ha rätt till säker och väderskyddad parkering för en cykel per hushåll. Tillgång ska även finnas på cykelparkering för gäster. Där cyklister måste korsas ska korsningarna skyltas och markeras som cykelöverfart i enlighet med nya bestämmelser från 1 september 2014. Hastigheten för motorfordon bör vara högst 30 km/h.

*Kommentar: Kommunen delar cykelfrämjandets synpunkter och förutsätter att gällande normer och krav följs. Kommunen kommer att tillmötesgå synpunkterna så långt det är möjligt.*

#### **11. Lantmäteriet**

Lantmäteriet tar upp frågan om en vägförbindelse som korsar den nya GC-vägen mellan två delar av kvartersmarken. I regel är det inte möjligt att bilda rättigheter (officialservitut/gemensamhetsanläggning) för enskilda fastigheter inom allmän plats. Detsamma gäller de ledningar som måste korsas GC-vägen om den södra delens dagvatten ska fördröjas i samma magasin som den norra delens dagvatten. Man anser även att planbestämmelsen rörande handel och icke-störande centrumverksamhet i bottenplan *mot gemensamhetsanläggning* bör tydliggöras genom att precisera läget för verksamheten – exempelvis: *mot kvartersgata*. Detsamma gäller beskrivningen av Vård- och omsorgsboende. Nästa synpunkt gäller E-

området, som ska styckas av och bilda en fastighet. På kartan framgår det inte hur man ska komma till och från fastigheten.

*Kommentar: Kommunen delar Lantmäteriets synpunkter och inför preciseringar angående handel och icke-störande centrumverksamhet enligt ovan. E-området utgörs av en befintlig transformatorstation som inte berörs av planen. Den kommer att nås på samma sätt som idag.*

*Den nuvarande GC-vägen i planområdet kommer att bli en GCL-väg.*

## **12. Trafikförvaltningen**

Trafikförvaltningen förutsätter att riktlinjerna för bullervärdena följs och vill att bil- och cykelnormer ska införas i planhandlingarna.

*Kommentar: Kommunen kommer att införa bil- och cykelnormer i plan- och genomförandebeskrivningen.*

### **Revideringar av samrådsförslaget.**

- Bullervärdens riktlinjer regleras i planbestämmelserna.
- U-område blir 8 meter brett.
- Förtydligande om centrumverksamhet mot gata.
- Cykel- och bilnorm införs i planbeskrivningen.

Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

Amanda Docherty  
Planarkitekt