



Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Amanda Docherty

Datum 2014-10-15

Dnr KS 2012/0314-218

Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

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

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att **samråda** kring förslag till detaljplan för Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.).

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2014-04-15 (KS § 4:5) Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Hacksta 1:72 (numera benämnt Norrgårdshöjden).

Förvaltningens slutsatser

Ett förslag till detaljplan för Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.) har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av ca 100 bostäder i flerbostadshus samt ett vård- och omsorgsboende med 72 platser i centrala Åkersberga. Det föreslagna detaljplaneområdet innefattar fastigheten Hacksta 1:72 samt delar av fastigheterna Berga 6:43, Berga 11:1, Hacksta 1:1.

Planområdet omfattar ca 1,2 ha och utgörs idag av ett antal byggnader, parkmark och en bollplan. De nya detaljplanen medger bostad, vård, teknisk anläggning (transformatorstation) 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 25 000 kronor per år.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan, varför miljöbedömning inte erfordras. Natur- och miljöfrågor utreds under planförfarandet.

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning och gestaltungsprogram, 2014-10-07



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör följande denna plankarta med bestämmelser:

- Illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Gestaltungsprogram

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- PARK** Anlagd park samt lekplats
- GCVÄG** Gång- och cykelväg

Kvartersmark

- BH** Bostäder, Handel och ickestörande centrumverksamhet för inrymnas i bottenplan mot gemensamhetsanläggning.
- B** Bostäder
- DB** Vård- och omsorgsbostäder eller bostäder. Entré och inlästning ska vara vända mot gemensamhetsanläggning.
- E** Tekniska anläggningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- lek Lekplats

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- 0,00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas med byggnad
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader. Dessa får uppgå till högst 100 m² med 3 m som högsta nockhöjd.
- Marken får byggas under (över) med planterbart bjältdag. Underliggande garage får anordnas. Komplementbyggnader får uppföras om totalt 75 m² med 3 m som högsta nockhöjd.
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkeringsplatser får anordnas
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Tak ska utföras som pulpettak eller platta tak i plåt eller sedum. Fasaderna ska utföras i tegel, glas, betong och/eller puts i enlighet med gestaltungsprogram. Största taklutning är 10°. Tekniska utrymmen ska vara inrymda inom takfall.

- III-V Högsta antal våningar
- v Souterrängsvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar. Garage får inte anordnas
- v Souterrängsvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar. Garage får anordnas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeböden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för

Norrgårdshöjden

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad 2014-10-10, enligt PBL (2010:900)

Lars Basrefelt
Stadsarkitekt

Anastasia Docherty
Planarkitekt

Beaktad datum	Antaganden	Laga sked	Genomförandeböden	Plat nr
Issäters	KF			



PLANKARTA



ÅKERSBERGA CENTRUM



ILLUSTRATION



FÖRSLAG PÅ UTFÖRNING

- Ny bebyggelse
- Utställningsområde

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trädgräns
- Fasthetsgräns
- Servitut beteckning 1:1-1:10
- Fasthetsbeteckning
- Byggnader: Tekniska byggnadsplaner redovisade
- Staket
- Väg
- Sida
- Redovisning
- Stigledning
- Rumskiljare

GRUNDKARTAN ÖPPNAT I HÖG 2011 AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I ÅK: SÄTET W 38

KOORDINATSYSTEM I HÖG: SÄTET

Katrina Nilsson

Kart- och mätningsskiffer

Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50 100 m



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

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Plan- och genomförandebeskrivning
Gestaltningprogram

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra nybyggnad av bostäder och ett vård- och omsorgsboendeboende.

Bostäderna är tänkta att vara hyresrätter i 3 flerbostadshus om 4-5 våningar, varav 2 med souterräng, samt ett vård- och omsorgsboende om 3 våningar och souterräng. De hamnar i ett mycket centralt läge, nära kollektivtrafik, skolor, service och övrig, befintlig infrastruktur. Den bebyggelse som föreslås bidrar till Österåkers möjligheter att förse befolkningen med olika boendeanternativ i olika skeden av livet. I dagsläget är bristen på platser på vård- och omsorgsboenden och bostäder stor.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet ligger ca 900 m från Åkersberga station, på Norrgårdsvägen i höjd med gatunummer 69, alldeles vid en befintlig gångbro 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 1:43, Berga 11:1. Arealen uppgår till ca 1,2 ha.

Markägoförhållanden

Hacksta 1:72 ägs av Armada Projektfastigheter AB och Berga 6:43 ägs av Armada Bostäder AB. Del av Hacksta 1:1 samt del av Berga 11:1 ägs idag av Österåkers kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Riksinintressen

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, att områden med goda förutsättningar för anslutning till befintliga Va-system bör prioriteras”

Ett 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. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan (Stadsplan från 1969, plannummer 207) medger område för samlings- och föreningslokaler. Marken intill, där en bollplan ligger idag, är planlagd som allmän plats, - en park, enligt stadsplanen från 1970 (plannummer 216).

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 hårdgjorda ytor i området, i form av vägar och byggnader, kan öka vattenflödena i samband med regn men avrinningen är planerad att avledas till grönytor. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske inom planområdet.

Största delen 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 åsidosätts. 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 gång- och cykelstråk längs den västra plangränsen. Stråket 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.

Väster och öster om området finns större sammanhängande grönområden. Dessa ska kopplas ihop med hjälp av ett grönstråk genom planområdets norra del samt med en gång- och cykelväg som i stort följer dagens sträckning från infarten i öster till gång- och cykelvägarna utanför planområdet. Inom planområdet finns idag ingen orörd natur.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet bedöms inte vara kulturhistoriskt värdefullt och innehåller inga fornlämningar. Idag står en äldre klockstapel på planområdet. Den ägs av Armada fastigheter som kommer att bevara den, men eventuellt flytta den till ett bättre läge.

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 1:72, på Berga 6:43 står en transformatorstation, ett sophus samt en förrådsbyggnad.

Norr och söder om området står storskaliga flerbostadshus från sent 60-tal i ljust tegel

något indragna från Norrgårdsvägen. Platsen framför byggnaderna upptas av parkeringsytor.

Ny bebyggelse och övergripande gestaltningsprinciper

I planområdets östra del förslås 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 gestaltningsprincip för den nya bebyggelsen. Den föreslagna bebyggelsen har en tydlig öst-västlig riktning med skivformade huskroppar. Genom att huskropparna är saxade, både inbördes och i relation till varandra, skapas dynamiska och varierade rum där emellan.

Den nya bebyggelsens omfattning och utformning ska anpassas till befintlig bebyggelse med ljusa kulörer och välavvägd skala samt ges en stadsmässig karaktär. För att skapa liv i de nya fasaderna bör dessa framförallt gestaltas med variationer i ytbeklädnad, snarare än i volym, för att på så sätt förstärka intrycket av skivor som står på tvärs i förhållande till terrängen. För att ytterligare förstärka intrycket av skivor ska bebyggelsen även ha platta eller låglutande pulpettak. Mellan skivorna ska konstruktionen vara lätt och uppglasad. Bottenvåningar ska gestaltas med fönster och fyllas med utrymmen som skapar liv och rörelse.

Service

Norrgårdshöjden ligger cirka en kilometer från Åkersberga centrum där det finns matvarubutiker, klädbutiker mm. Det finns bussar som stannar direkt i anslutning till fastigheten. I Alceahuset knappt 500 meter bort finns friskvård, tandvård mm. Det är även nära till Hackstaskolan, Söraskolan samt flera 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 som en viss sträcka kompletterar den befintliga gång-och cykelbanan. Den befintliga parkeringsplatsen i söder byggs ut och nya parkeringar kommer att finnas längs med kvartersgatan och i garage under kullen i nordöstra delen av planområdet. Platser för handikapparkering och angöring finns i nära anslutning till entréer.

Gång-och cykelbanor rustas upp och nya trappor med barnvagns-/cykelramper som leder upp till bron över Norrgårdsvägen tillgängliggör kullen.

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

Stads- och landskapsbild

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, norra och södra sidan, samt genom en del av planområdet.

Parkering, varumottag, 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. En särskild utfart kommer att anläggas för att undvika vändplats och/eller backzon för större fordon, som exempelvis varuleveranser. Ett garage samt ett antal fickparkeringar ska försörja de boende samt personal på vård- och omsorgsboendet med parkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är god. Invid planområdet finns bussar till Åkersberga centrum och Åkersberga station, Alceahuset samt Mörby/Danderyds sjukhus.

Rekreation och lek

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.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Områdets nybyggnation ska anslutas till det befintliga Va-näten och förvaltas av Roslagsvatten AB.

Dagvatten

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

Avfall

I utemiljön föreslås nedgrävda sopkärl i form av s.k. Moloker. Dessa förläggs centralt i området på den nya kvartersgatan. Det är ett kärl för hushållsavfall och ett för kompost. Tömning sker från gatan. I bostädernas bottenvåningar finns soprum med plats för återvinningskärl. Vård- och omsorgsboendet tar hand om eget avfall 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.

Översvämning och erosion

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

Förorenad mark

Risken för förekomst av förorenad mark bedöms vara mycket liten.

Radon

Grundkonstruktioner ska vara radonskyddande. 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 boningsrummen 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).

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen planeras att ställas ut för granskning under vintern 2015 och enligt nuvarande tidplan beräknas detaljplanen bli antagen under 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 vård- och omsorgsboende. Den ena exploatören är ett kommunalägt bolag som istället för kommunen kan komma att ansvara för ovanstående åtaganden. Gemensamma anläggningar inom detaljplaneområdet omfattar parkmark med tillhörande lekanordningar samt gc-vägar. Kommunen ansvarar efter iordningställande för drift och underhåll av anläggningarna.

Ansvarsfördelning

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

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Konsekvenser

Detaljplaneförslaget kan komma att medföra följande konsekvenser för fastigheter inom planområdet:

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 att även fortsättningsvis vara planlagd som allmän plats, park. Den del av fastigheten som föreslås vara parkmark föreslås även fortsättningsvis tillhöra fastigheten Hacksta 1:1.
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 och det andra ligger direkt öster om Hacksta 1:72, i anslutning till Norrgårdsvägen.
3. Ett område som omfattar ungefär 1 810 kvm av fastigheten Hacksta 1:1 föreslås, tillsammans med del av Berga 11:1, bilda en ny fastighet. Det aktuella området är i gällande plan allmän plats och föreslås i den nya detaljplanen bli kvartersmark avsedd för vård. Fastigheten Hacksta 1:1 kan genom nämnda åtgärder komma att minska i omfattning.
4. Ett omkring 430 kvm stort område kan komma att avskiljas från fastigheten Berga 11:1 för att tillsammans med del av Hacksta 1:1 bilda en ny fastighet avsedd för vård. Berga 11:1 kan därmed minska i storlek.
5. Fastigheten Hacksta 1:72 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 samt Berga 6:43. Föreslagen areal som kan tillföras fastigheten är ca 5 000 kvm. Fastigheten kan även komma att förlora ett mindre markområde som planläggs som allmän platsmark, gång- och cykelväg samt ett litet område som planläggs som allmän plats, park. Omkring 45 kvm mark kan därmed frångå fastigheten Hacksta 1:72. Huvudmannaskapet är kommunalt vilket innebär att marken för gång- och cykelvägen kan komma att överföras till kommunens fastighet Berga 11:1 och parkmarken till Hacksta 1:1.

6. Fastigheten Berga 11:1 är enligt gällande plan allmän plats avsedd för parkmark. Del av fastigheten föreslås i detaljplanen planläggas som kvartersmark för bostäder. Tre delar av fastigheten, på omkring 265 kvm, 40 kvm, respektive 200 kvm, kan därmed komma att överföras till Hacksta 1:72.
7. Del av fastigheten Berga 11:1 föreslås i den nya detaljplanen även fortsättningsvis vara allmän platsmark avsedd för en gång- och cykelväg med kommunalt huvudmannaskap.
8. Ett markområde med ungefärlig areal på 2 750 kvm 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.
9. Fastigheten Berga 6:43 kan även komma att förlora mark avsedd för gång- och cykelväg till kommunens fastighet Berga 11:1. Markområdet är i gällande plan kvartersmark och planläggs i den nya detaljplanen som allmän platsmark.
10. Inom fastigheten Berga 6:43 finns en befintlig transformatorstation som i gällande plan är allmän platsmark. Denna kommer i den nya detaljplanen att planläggas som kvartersmark för teknisk anläggning. Transformatorstationen föreslås bilda en egen fastighet, vilket innebär att ca 70 kvm frångår fastigheten Berga 6:43.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering kan del av Hacksta 1:1 överföras till Hacksta 1:72. Delen omfattar naturmark i den norra delen av planområdet, vilken föreslås ingå i en större bostadsfastighet. På samma sätt föreslås del av Berga 11:1, vilken i dag är planlagd som parkmark, regleras till Hacksta 1:72 för att vara del av den utökade bostadsfastigheten.

Inom samma förrättning som ovanstående åtgärder föreslås även en fastighetsreglering ske för överföring av del av Berga 6:43 till Hacksta 1:72 för att ytterligare utöka bostadsfastigheten till att inrymma samtliga planerade bostadshus inom detaljplanområdet.

En avstyckning föreslås ske för att bilda en ny fastighet avsedd för vård. De fastigheter som föreslås ingå i avstyckningen av en ny fastighet är del av Hacksta 1:1 samt del av Berga 11:1, vilka båda föreslås planläggas som kvartersmark för vård.

Transformatorstationen inom Berga 6:43 föreslås avstyckas och bilda en ny fastighet som överläts till nätägaren.

Inom detaljplaneområdet reserveras mark för ett u-område där va-ledningarna för området ligger. Österåkersvatten AB skall vid behov ha rätt att bilda ledningsrätt för de ledningar som finns inom u-området.

Gemensambetsanläggning/ servitut

Inom den del av detaljplaneområdet som planläggs som kvartersmark för vård och föreslås bilda en ny fastighet finns inga parkeringsmöjligheter inom den egna fastigheten. En gemensambetsanläggning föreslås därför bildas mellan den nybildade vårdfastigheten och Hacksta 1:72 (alternativt Berga 6:43, beroende på inom vilken fastighet parkeringarna är belägna) för att säkerställa samtliga fastigheters tillgång till parkeringsplatser. Gemensambetsanläggningen bör omfatta samtliga fastigheter som behöver 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. Ett officialservitut kan bildas efter ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

Inom området kommer gatorna och torgområdet att ligga på kvartersmark inom bostadsfastigheten. Även dessa anläggningar bör ingå i ovannämnda gemensambetsanläggning för att säkerställa även vårdfastighetens rätt att använda sig av samtliga gemensamma ytor inom detaljplaneområdet.

Dagvattenhanteringen inom området skall lösas gemensamt mellan bostäderna och vård- och omsorgsboendet. Ett fördröjningsmagasin kommer att placeras i kvartersmark inom bostadsfastigheten och betjäna all bebyggelse och kvartersmark inom detaljplaneområdet. Dagvattenhanteringen kan ingå i ovannämnda gemensambetsanläggning, alternativt lösas genom bildande av servitut, för att säkerställa samtliga fastigheters rätt att använda magasinet. Servitut bör även bildas för den del av dagvattenanläggningen som ligger inom kommunens fastighet Hacksta 1:1 för att säkerställa avledning av dagvatten från fördröjningsmagasinet till det kommunala dagvattennätet.

Ledningsrätt

Inom detaljplaneområdet finns en vattenledning tillhörande Roslagsvatten AB, vilken behöver flyttas för att genomföra den kommande detaljplanen. En ledningsrätt föreslås 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.

Exploatören 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 Österåkers Kommun, Österåkersvatten AB och exploatörerna. Exploateringsavtalet kommer bland annat att omfatta ansvar för ansökan och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder så som marköverlåtelse och bildande av eventuella servitut och gemensambetsanläggningar, anslutning av bebyggelsen till el- och VA-ledningar samt ansvars- och kostnadsfördelning mellan parterna.

Exploatörerna kommer i enlighet med exploateringsavtalet att svara för samtliga åtaganden för genomförandet av detaljplanen, så som anläggandet av parkeringsplatser och andra anläggningar inom kvartersmark samt ansökan om och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder. Vidare svarar exploatörerna för kostnader för anläggningar inom allmän platsmark, flytt av ledningar inom detaljplaneområdet, anslutning av området till det kommunala Va-systemet samt till eldistributionsnätet.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark innebär framtida kostnader för kommunen för drift- och underhåll av de anläggningar som kommer att finnas inom detaljplaneområdets parkmark samt den planerade gång- och cykelvägen.

Sammanställning av planens konsekvenser

Planen resulterar i av ca 100 hyresrättslägenheter och ett vård- omsorgsboende med ca 70 platser. Det råder brist på både bostäder och vårdplatser för äldre i kommunen. Läget är centralt, nära kollektivtrafik, skolor, service och befintlig infrastruktur. Den bebyggelse som föreslås bidrar till Österåkers möjligheter att förse befolkningen med olika boendialternativ i olika skeden av livet.

Planen bedöms få positiva konsekvenser för grönstrukturen i Åkersberga. En ny, kommunal park anläggs som binder ihop grönområdena 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 stor del av marken inom planområdet ägs idag av Österåkers Kommun men kommer att säljas till exploatörerna för att möjliggöra byggnation av bostäder samt vård- och omsorgsboende. Fastighetsindelningen kommer därmed att förändras och troligtvis överförs del av kommunens mark till Hacksta 1:72, respektive styckas av för att bilda ny fastighet. Marken är till största del idag planlagd som allmän platsmark och i norra delen kommer även fortsättningsvis en del att vara allmän plats, parkmark. Delar av marken kommer dock att övergå från att vara allmän platsmark till att bli kvartersmark för bostäder respektive vård- och omsorgsboende.

Exploatörerna ansvarar för de kostnader som uppkommer för iordningsställande av allmän platsmark samt övrig mark inom planområdet, likaså för omhändertagande av dagvatten. Exploatörerna bekostar även 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 underlättas av att samtliga anläggningsarbeten inom området samordnas 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 kan komma att uppkomma för kommunen om parkmarken utvecklas genom anläggande av exempelvis lekanordningar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Viveka Larsson
Plan- och
exploateringschef

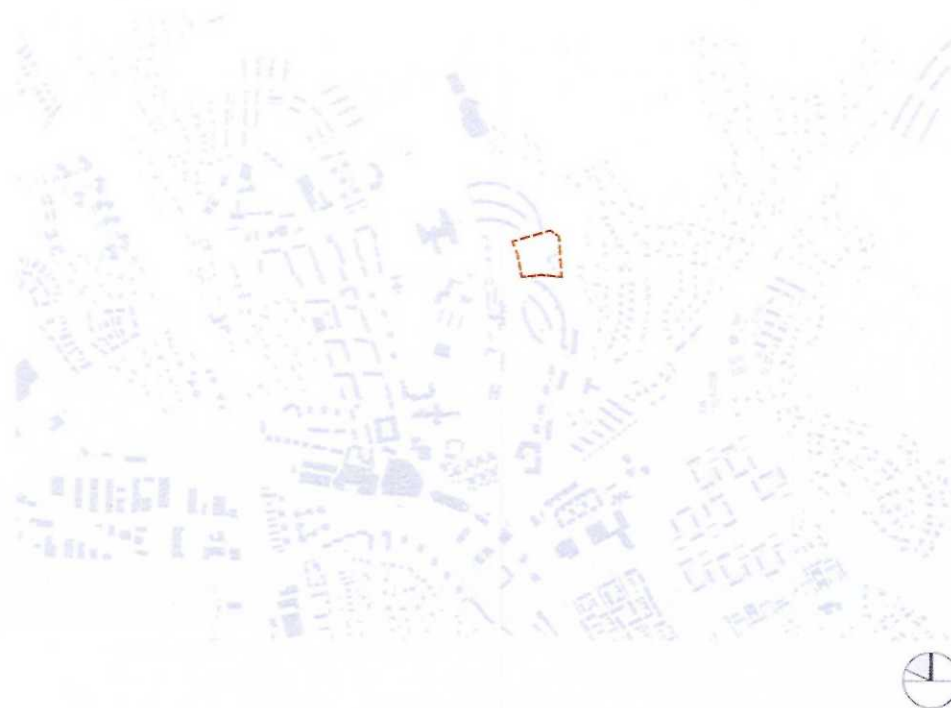
Amanda Docherty
Planarkitekt

Elise Kieri
Exploateringsingenjör



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 knappt 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 Kleri.

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 tomt.

Platsen har idag en utpräglad förortskaraktär med stora odefinierade ytor. I större delen av området är marken präglad av tidigare markarbeten med kraftiga slänter 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 bågar 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.



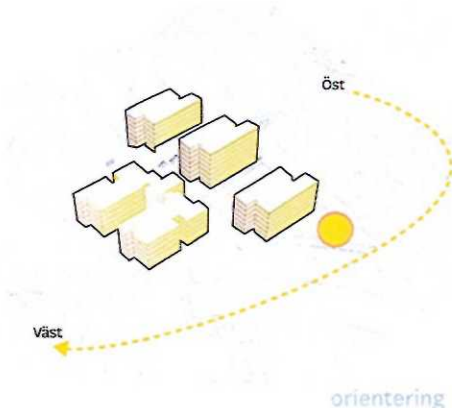
Struktur

Orientering bebyggelse

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

Häcksta/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.

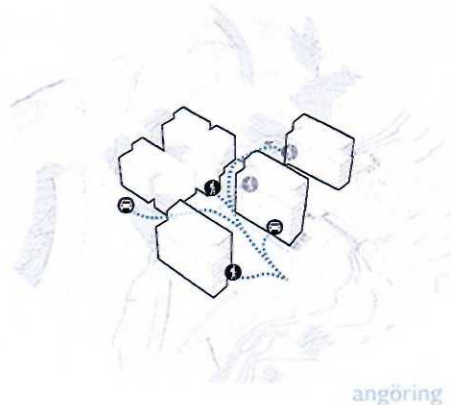


Skala

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 fonder. 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.

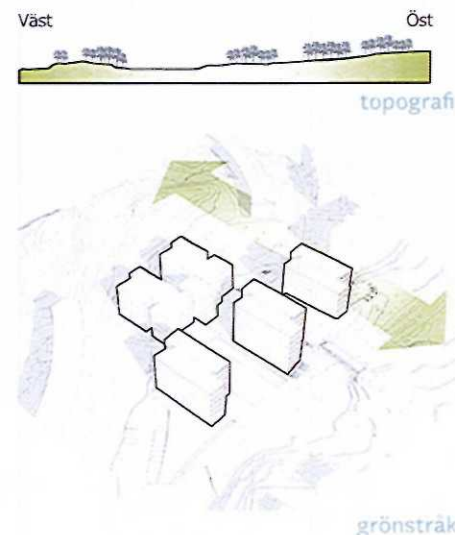
Alla bostäder kan nås från gata/torg, men har även en sekundär entré på en högre nivå där husen ligger i suterräng.

Buller

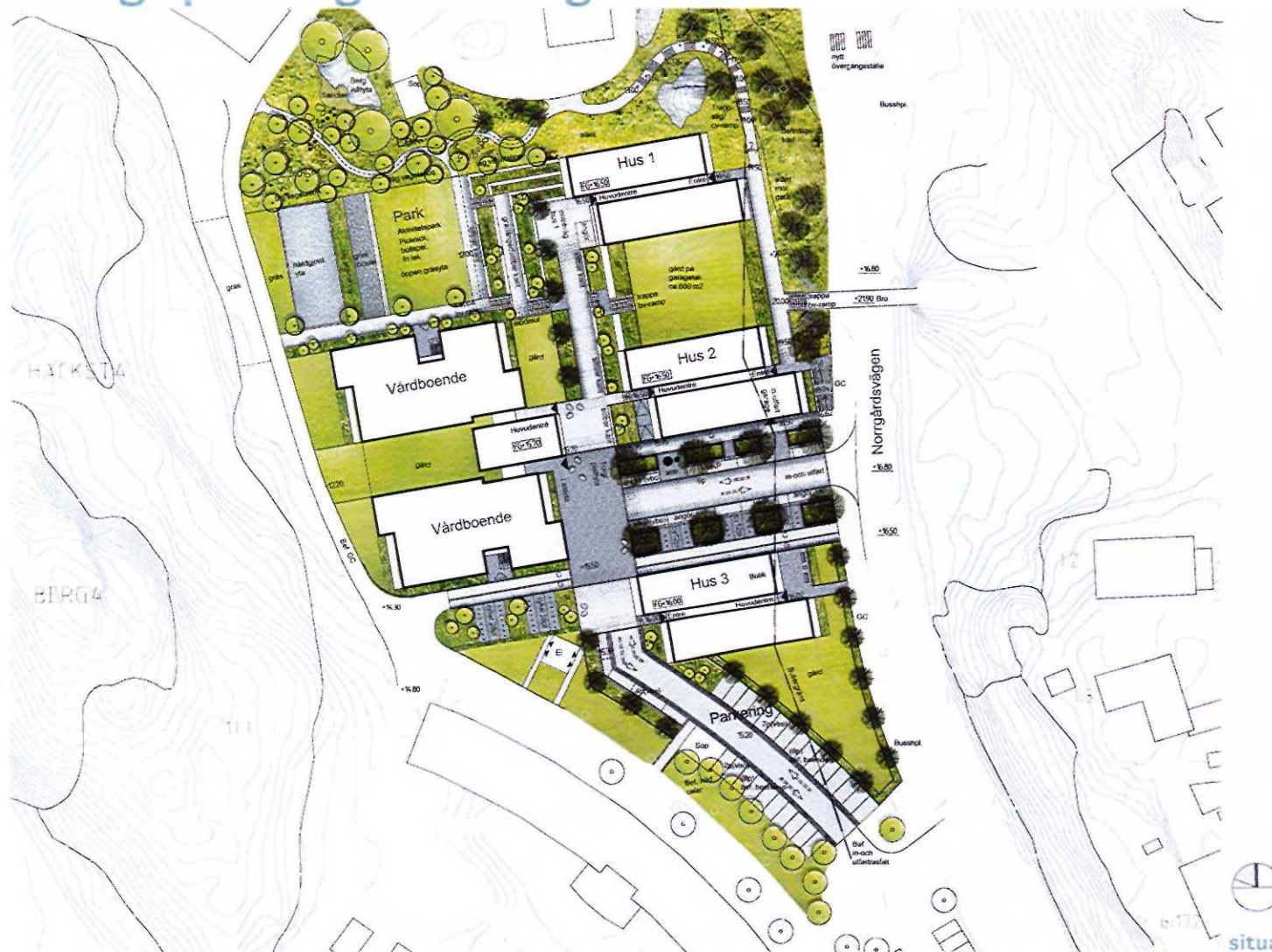
Längs Norrgårdsvägen går bussar i linjetrafik. Detta medför att östra delen av området betraktas som bullerstört. Genom att husen placerats så att minst 50 % av boningsrummen i alla lägenheter ligger utanför gränsen för 55dB, och balkonger mot Norrgårdsvägen glasas in, minskas olägenheten i lägenheterna.

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.

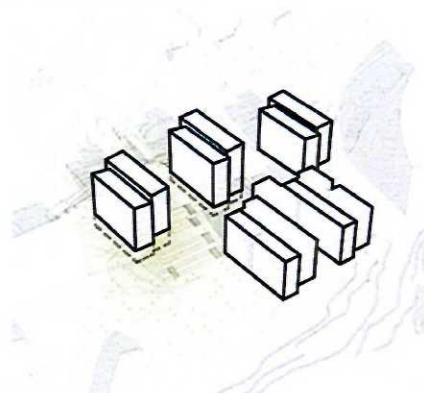
Utrymmena mellan byggnaderna ges en rationell gestaltning med tydliga indelningar mellan de mer publika delarna och de halvprivata gårdarna. Träden hjälper till att förstärka riktningar och skapar mindre rum med kron-tak som hjälper till att bryta ned skalan mellan husen. De hårdgjorda delarna mjukas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

situationsplan 1:1000

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.

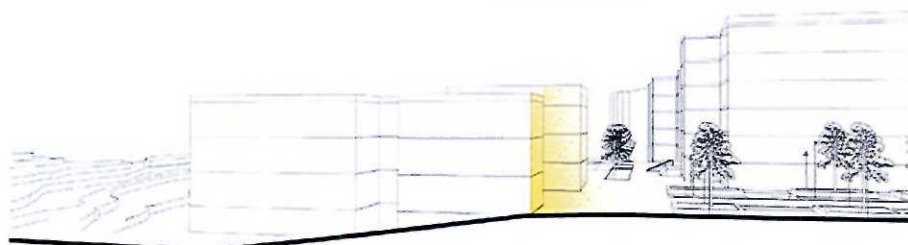


skivor skapar riktning

Vård- och omsorgsboende

Det kuperade landskapet utgör en bra plats för ett vårdboende som med sina volymer tar upp höjdskillnader. Boendet omfattar tre sammanlänkade huskroppar som ramar in en gemensam innegård. 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.

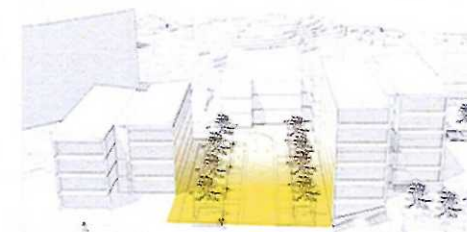
Många arkitektoniska drag delas med omkringliggande bostadshus, men ändå finns det påtagliga skillnader för att skapa variation i stadsbilden och ett mer levande uttryck. Likheterna mellan husen är de skivor som är förskjutna, och de mellanliggande entréerna. Olikheterna uttrycks i gestaltningen och 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 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.

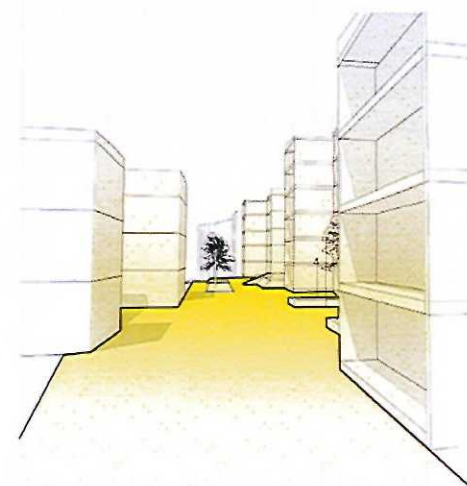


Gaturum

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 angöras. 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



Referensbilder

Horie Park - Terminalo



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

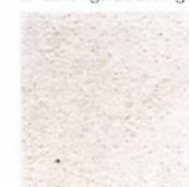
Ljus puts



Ljust tegel



Sinuskorregerad betong



Slat grafisk betong



Värmebehandlad furu

Vårdboendets gestaltning



fasad entrésida skala 1:300



fasad mot park skala 1:300

Material

Exteriört föreslås tegel och värmebehandlat trä. Alternativt ersätts teglet med ljus puts i kombination med trä. Trä appliceras på husens kortsidor vid balkongerna för att skapa variation och rytm. Tegel/putsfasaderna ges en mer dekorativ, nästan historiserande, utformning och kontrasterar mot de enklare träpartierna. Entréerna är uppglasade i full byggnadshöjd och ger förbipasserande på torget en blick in på gården mellan husen.

Färg

För att särskilja vårdboendet från det övriga bostadsområdet ges det en annorlunda färgskala med rustikt tegel, eller ljus puts, som kontrasterar mot 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



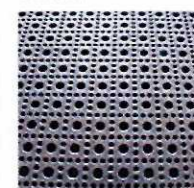
tegel typ 2



termoträ

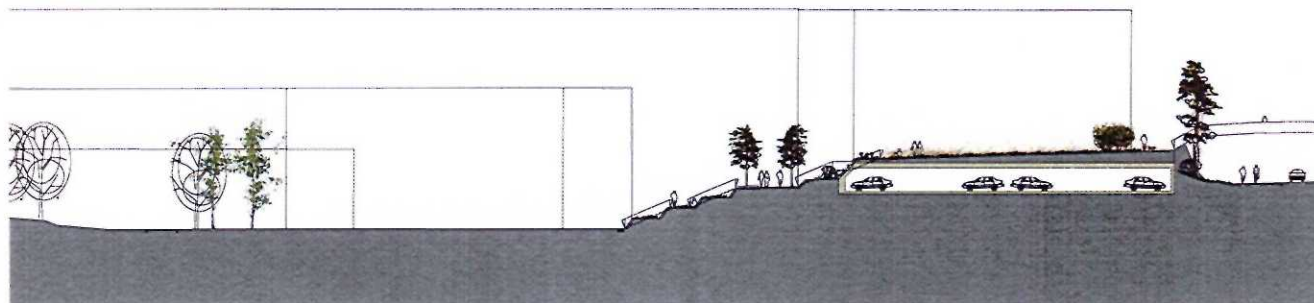


termoträ

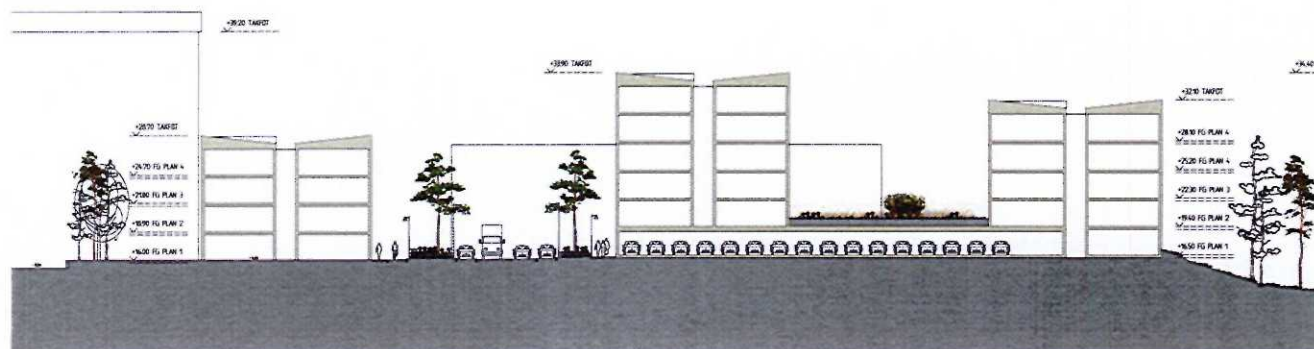


perorerad plåt

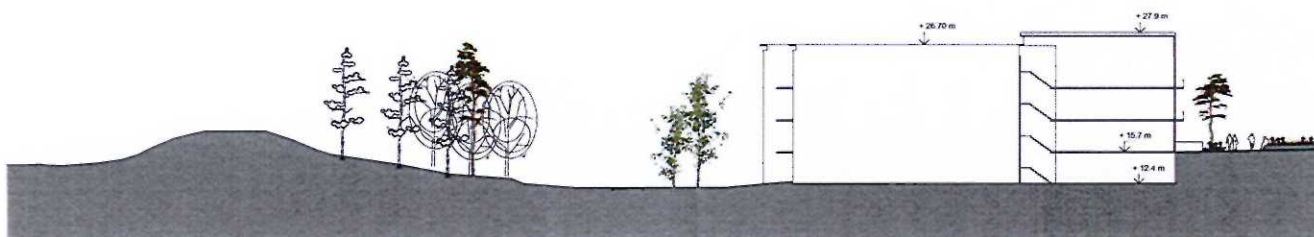
Sektioner



längdsektion bostäder vy från söder skala 1:800



tvärsektion bostäder vy från öster skala 1:800

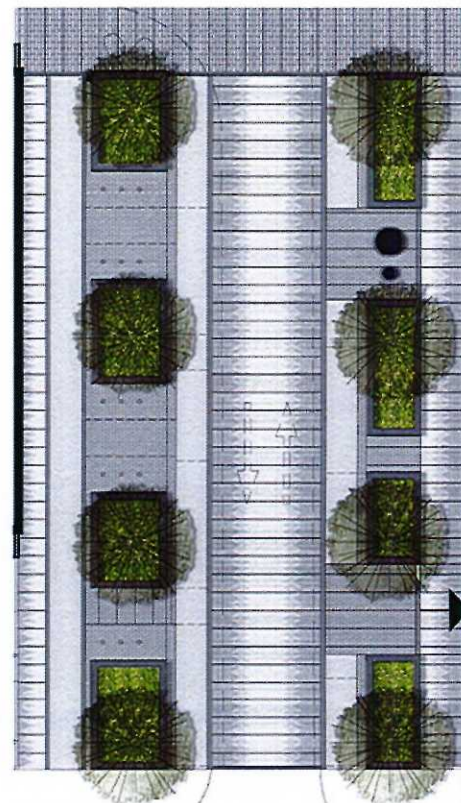


längdsektion vårdboende vy från söder skala 1:800

Utformning publika platser

gata

sektion skala 1:200



plan skala 1:400

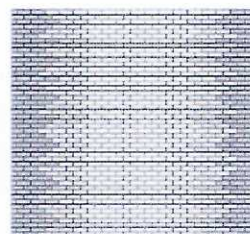
Gatans utformning

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. 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 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.

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 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. Där entréytor 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.

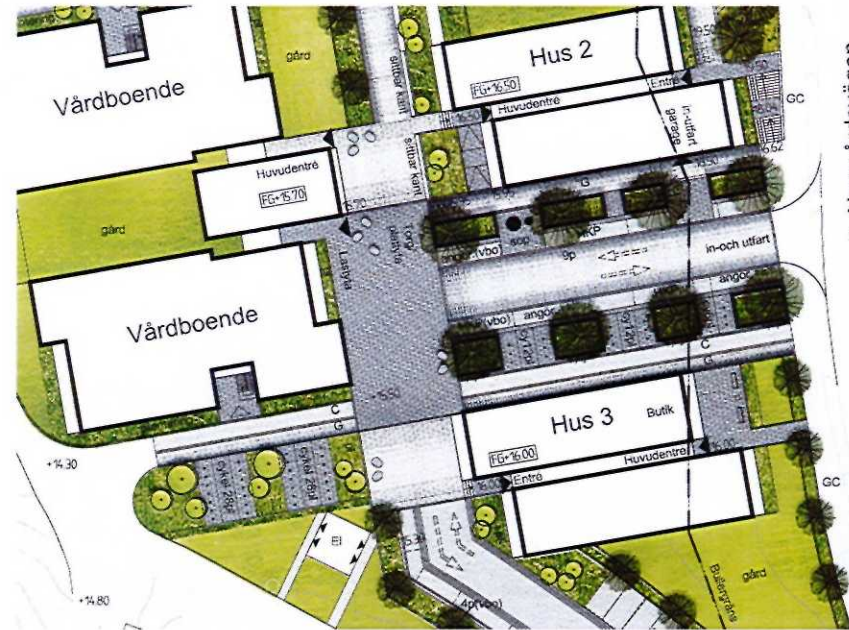


Torg

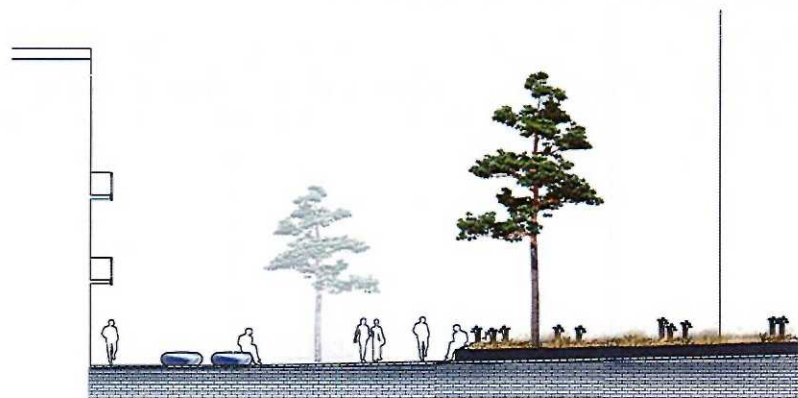
Övergripande gestaltning

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.



plan skala 1:1000



sektion skala 1:200



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.

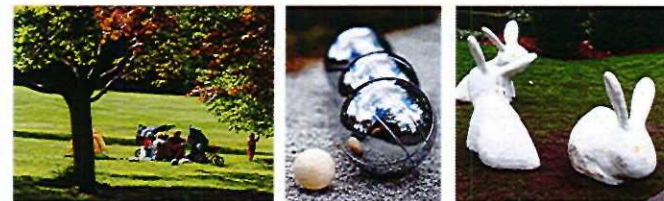
Närmast gång- och cykelbanan finns en hårdgjord yta där möjlighet för t.ex. streetbasket eller innebandy finns. En trädrad och planteringar mot vårdboendet skapar en grön inramning av parken.

Ytan väster om bostäderna som idag består av en slänt görs mer tillgänglig med gradängar med integrerade sittplatser och planteringar. Parkdelen med gradängar 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 längsgående parkering på infartsgatan samt nyttillskapade platser söder om bebyggelsen.

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

anslutning till entréer. Till vårdboendet dedicerats 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 sockelvåningarna på bostadshusen.



Gårdar

Utformning av gårdar

Gården mellan hus 1 och 2 ligger på bjällklag 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 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.

