

DETALJPLAN FÖR

# F.d. Bergsättraskolan

(Tråsättra 1:94 m.fl.)

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 31 JULI 2018 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



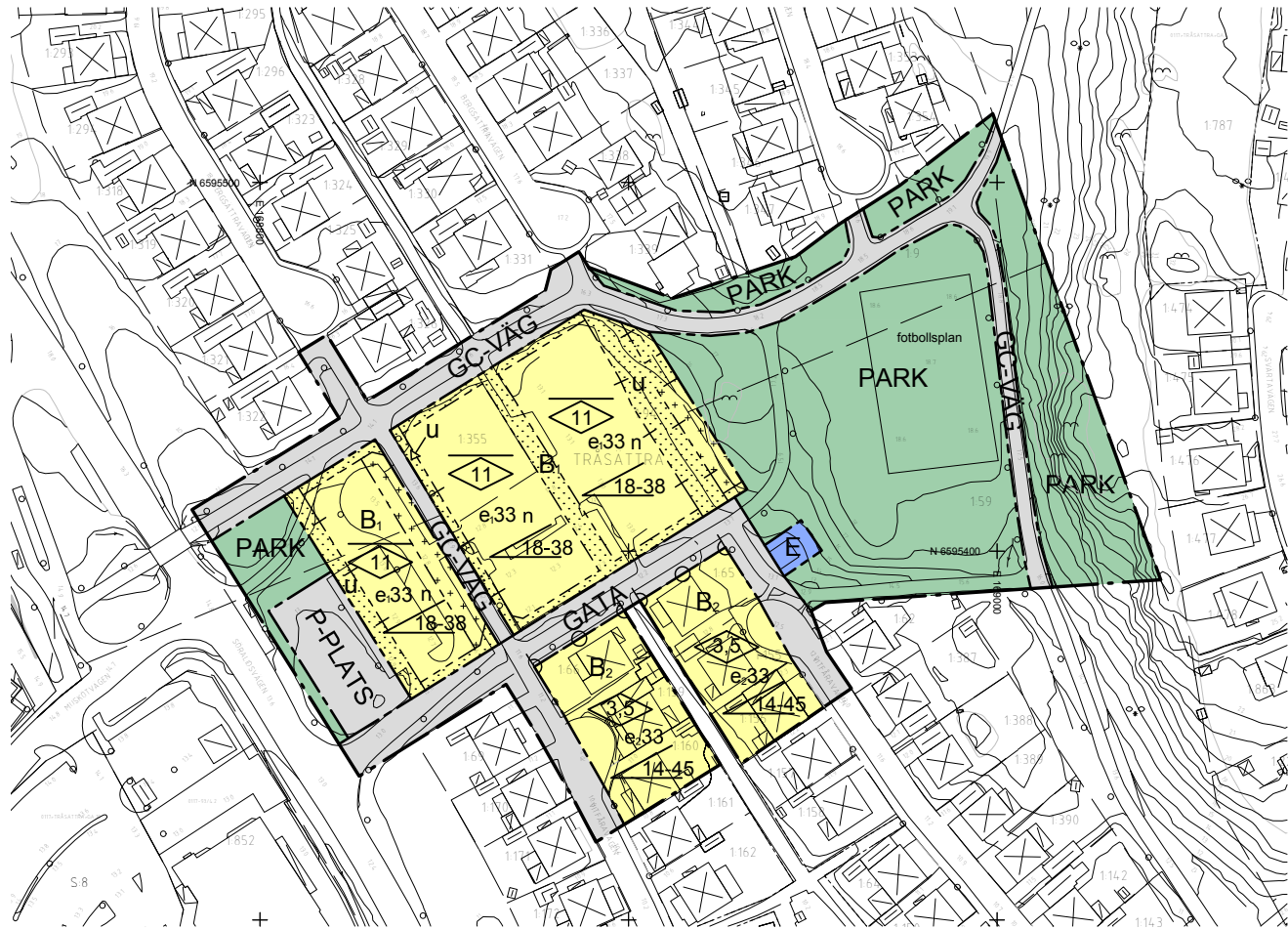
ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

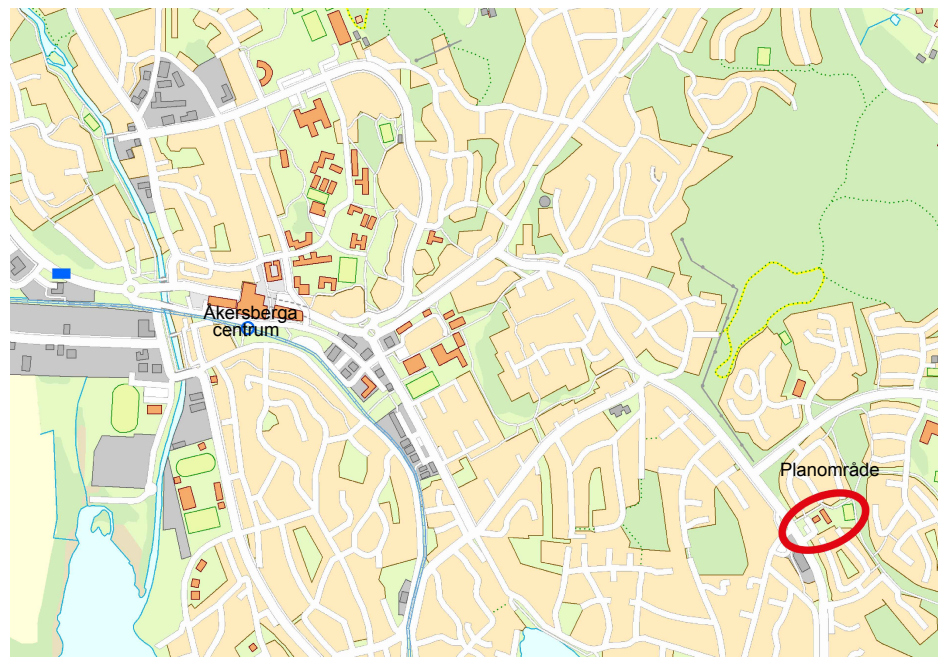
- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- KONSEKVENSBESKRIVNING

**ANTAGANDEHANDLING**





PLANKARTA



ÖVERSIKTSKARTA



**PLANKARTA MED BESTÄMMELSER**

- Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:
  - Illustrationsplan
  - Plan- och genomförandebeskrivning
  - Konsekvensbeskrivning

**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
- - - + - Administrativ- och egenskapsgräns

**Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)**

- GATA Gata
- GC-VÄG Gång- och cykelväg
- P-PLATS Parkering
- PARK Park

**Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)**

- B Flerbostadshus
- B<sub>2</sub> Enbostadshus
- E Tekniska anläggningar

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

- e.33 Största byggnadsyta i procent av fastighetsarea, utöver dessa får komplementbyggnader motsvarande 8 % av fastighetsarean uppföras. Förrådslängor får ha en maximal fasadlängd på 13 m. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e.33 Största byggnadsyta i procent av fastighetsarea (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- 0,0 Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter, takkupor får uppföras utöver angiven höjd (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- 00-00 Takvinkel ska vara inom angivet spann (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- n Minst 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och får inte härdgöras. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Längsta tillåtna fasadlängd är 40 meter.  
 Flerbostadshus ska utformas med sadeltak samt fasadmateriell i trä med varierad färgsättning.  
 Parkering får ej anordnas på innergård.  
 Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark i enlighet med planbeskrivningens avsnitt om dagvattenhantering, sida 12-15.  
 Bostäder ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats har en maxnivå av högst 70 dBA och en ekvivalentnivå av högst 55 dBA vid byggnadens fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället en ekvivalentnivå på 60 dBA vid fasad.

- Körbar in- och utfart får inte anordnas (PBL 4 kap 9 §)
- Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

**Administrativa bestämmelser**

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)  
 Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)  
 u Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

**ANTAGANDEHANDLING**

Detaljplan för  
**F.d. Bergsättraskolan**  
 (Tråsättra 1:94 m.fl.)  
 Österåkers kommun, Stockholms län  
 Upprättad den 15 november 2017, enligt PBL (2010:900)

Maria Bengs Planchef	Sofia Holmgren Planarkitekt	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	KF			



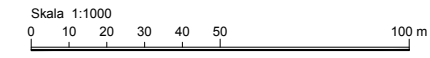
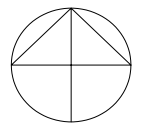
ILLUSTRATION

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
- 0:00 Fastighetsbeteckning.
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elledning
- Rutnätpunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I AUGUSTI 2017  
 AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN  
 KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWREF99 18 00  
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH 2000

Katerina Nilsson  
Kart- och mätchef





Detaljplan för **F.d. Bergsättraskolan (Tråsättra 1:94 m.fl.)**  
Österåkers kommun, Stockholms län.

---

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

### HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Plan- och genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra flerbostadshus i två våningar och på så sätt bidra till en större variation i bebyggelse och bostadsformer i anknnytning till Margretelunds centrum. Delar av marken har tidigare varit bebyggda med en skola men sedan denna revs år 2010 har ytan stått outnyttjad. Detaljplanen omfattar även intilliggande bollplan som för närvarande är planlagd som kvartersmark och där användningen föreslås att ändras till parkmark. Bollplanen ska utvecklas till en grannskapspark som genom olika typer av aktivitetsytor kan bidra till en ny mötesplats i Margretelund. Vidare syftar detaljplanen till att förbättra framkomligheten inom området genom att skapa nya gatukopplingar.

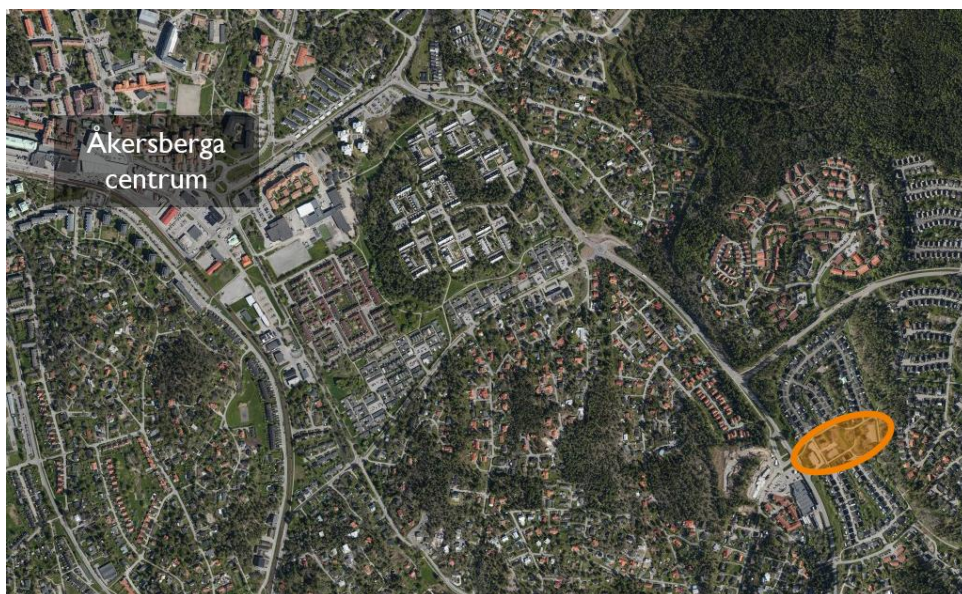


Bild 1. Detaljplanens läge i förhållande till centrala Åkersberga.

## PLANDATA

### Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är beläget i centrala Margretelund i anslutning till Söralidsvägen, cirka 2 km sydost om Åkersberga. Området utgör cirka 2,6 ha och omfattar 12 fastigheter, varav hälften utgörs av befintliga enbostadshus och resterande är obebyggda.



Bild 2. Planområdet och berörda fastigheter.

### Markägoförhållanden

- Träsättra 1:94 och 1:355 ägs för närvarande av Armada kommunfastigheter AB men avses att förvärvas av BoKlok Housing AB.
- Träsättra 1:9 och 1:59 ägs av Österåkers kommun. Vitfåravägen är en kommunal gata och ingår i fastigheten Träsättra 1:59.
- Träsättra 1:65-1:66, 1:155-1:156 och 1:159-1:160 är i privat ägo.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Nationella och regionala intressen

Planområdet omfattar varken nationella eller regionala intressen. Planen berör inga Natura 2000-områden eller naturreservat, och den bedöms inte resultera i att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

### Översiktliga planer och program

I kommunens tidigare översiktsplan från 2006, *Österåker – Skärgård och stad*, anges inga specifika riktlinjer för planområdet. I kommunens nya översiktsplan från 2018, *Stad, skärgård och landsbygd: Översiktsplan för Österåkers kommun 2040*, anges Margretelund som en lokal knutpunkt samt att ny bebyggelse föreslås tillkomma i form av småhus, rad- eller parhus och där det bedöms lämpligt lägga flerbostadshus i närhet av den lokala knutpunkten. Översiktsplanen anger även att bebyggelseutvecklingen överlag ska koncentreras i lägen med närhet till kollektivtrafik, service och befintliga VA-områden samt ske i anslutning till befintlig bebyggelse. Då detaljplanen uppfyller detta bedöms den vara förenlig med gällande översiktsplan.

### Gällande detaljplan

Planområdet ligger inom stadsplanen *Bergsättra inom Margretelund*, antagen 1969. Stadsplanen möjliggör handel och samlingslokal i en våning inom fastigheterna Tråsättra 1:94 och 1:355. Även befintlig bollplan, delar av Tråsättra 1:9 och 1:59, är planlagd som kvartersmark för handel och samlingslokal. Övriga delar av sistnämnda fastigheter är planlagda som allmän plats för gatumark, samt park eller plantering. Fastigheterna Tråsättra 1:65, 1:66, 1:155, 1:156, 1:159 och 1:160 är planlagda för bostadsändamål.



Bild 3. Utsnitt ur gällande detaljplan från 1969.

## Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

Bedömning har gjorts att planförslaget ej medför en betydande miljöpåverkan. Nationella, regionala och kommunala miljömål påverkas ej negativt av detaljplanen, den berör inga riksintressen och den bedöms inte medföra en risk för överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer. Detaljplanen påverkar varken regionalt eller kommunalt utpekade värdefulla natur- eller kulturmiljöer.

Länsstyrelsen i Stockholms län delar kommunens bedömning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö



**Bild 4. Trädgruppen intill befintlig parkering föreslås bevaras i möjligaste mån.**

Planområdet är beläget i en svacka omgiven av lokala höjdpunkter. Inom kvartersmark där flerbostadshus möjliggörs finns en nivåvariation mellan +12 till +16 meter över nollplanet (höjdsystem RH2000). Den lägsta punkten inom planområdet återfinns i det södra hörnet (cirka +10 meter) och den högsta (cirka +25 meter) i det östra hörnet. De största nivåvariationerna ligger inom parkmarken och således inte där ny bebyggelse planeras.

Ytbeskaffenheten i området består av grönytor, grusytor och hårdgjorda, asfalterade ytor. Inom delar av planområdet finns träd, mestadels lönnar men även en större ek som står inom allmän plats. Under planarbetet har en förprojektering tagits fram där höjdsättningen har verkat för att möjliggöra att träd bevaras. Ett bevarande av utvalda träd kan medföra en positiv inverkan på områdets karaktär och dagvattenhantering. Området innefattar dock inget träd som anses vara angeläget att skydda genom särskild



planbestämmelse. Intill Söralidsvägen och befintlig parkering står en grupp av lönnar som föreslås bevaras till så stor del som möjligt, vilket placering och utformning av ny infartsparkering ska ta hänsyn till. På grund av exploateringen kommer nya dagvattenledningar att behöva dras i fastighetsgräns mellan allmän plats för parkering och kvartersmark. Nedgrävningen av ledningarna medför troligtvis att två av träden i gruppen kommer att behöva fällas.



**Bild 5. I bakgrunden syns den del av planområdet som tidigare var bebyggd med en skola.**

#### *Geoteknik och hydrologi*

Enligt en geoteknisk utredning, daterad 2017-02-10, består ny kvartersmark generellt av ett grusigt fyllnadslager med en mäktighet mellan 0,6-1 m som underlagras av torrskorpelera, lera och morän ovan berg. Grundläggning av byggnader bedöms enligt utredningen kunna ske på valfritt sätt direkt i mark. Hårdgjorda ytor såsom lokalgator och parkeringar behöver generellt ej kompenseras.

Grundvattnet bedöms generellt ligga cirka två meter under markytan inom undersökt område. Resultatet baseras på en mätning utförd vid ett tillfälle, för att få en säkrare bedömning rekommenderas att fler mätningar utförs i monterade grundvattenrör.

#### **Kulturmiljö och fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar eller kulturmiljövärden inom eller i direkt anslutning till planområdet.

## Bebyggelseområden

### *Befintlig bebyggelse och byggnadskultur*

Gällande detaljplan antogs 1969 och merparten av kringliggande bebyggelse, samt befintliga enbostadshus inom planområdet, byggdes under 70-talet. Byggnaderna uppfördes i en våning men flertalet av villorna har i efterhand byggts till med en vindsvåning. Färgsättningen på villorna varierar och fasadmaterialet utgörs mestadels av trä, men även andra material såsom exempelvis tegel förekommer. På motstående sida om Söralidsvägen uppfördes ett flerbostadshus om fyra våningar år 2014. I övrigt utgörs bebyggelsen även där av en- till tvåvåningshus med trä- eller tegelfasad.

Befintliga bostäder inom planområdet tas med på grund av en öppning av återvändsgatorna på Vitfåravägen. I och med att vändplatserna då tas bort frigörs tidigare allmänna ytor som planläggs som kvartersmark för att möjliggöra att marken överförs till intilliggande bostadsfastigheter. Planbestämmelserna för bostäderna är anpassade efter gällande detaljplan och nuvarande byggnadskarakteristik.



**Bild 6 och 7. Befintliga byggnader inom planområdet.**

### *Ny bebyggelse och övergripande gestaltningsprinciper*

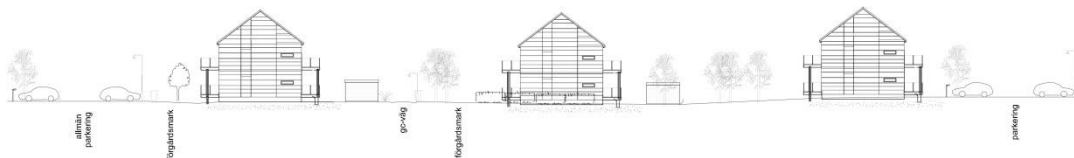
Ny bebyggelse anpassas i form av placering och utformning till kringliggande, befintlig bebyggelse. Detaljplanen tillåter flerbostadshus med en nockhöjd på 11 meter, vilket enligt nuvarande skisser motsvarar två våningar. Ny bebyggelse kommer att förses med fasadmaterialet i trä och sadeltak. Byggnaderna ska ha en enhetlig karaktär men innehålla viss variation i färgsättningen. Längsta tillåtna fasadlängd är 40 meter.

Detaljplanen innebär att en tredjedel av fastigheterna får bebyggas, vilket gällande detaljplan medger för kringliggande bebyggelse. Utöver detta får dock komplementbyggnader, motsvarande totalt 8 % av fastighetsarean, tillhörande flerbostadshus uppföras. Förrådslängor får ha en längsta fasadlängd på 13 meter.

Det är av stor vikt att den nya bebyggelsen inte skärmar av bostadsområdena norr och söder om planområdet och detta har beaktats under planläggningen. Genom ny kvartersmark löper därför en allmän gång- och cykelväg som säkerställer att allmänheten kan röra sig genom området. Byggnader och ny vegetation är i illustrationen placerad på ett sätt som tydliggör gränserna mellan allmän och privat mark. Placeringen av byggnaderna följer omgivningens struktur och tar hänsyn till befintlig växtlighet för att möjliggöra att träd bevaras.



Ett brottsförebyggande tänk bör tillämpas vid utformning, gestaltning och placering av byggnader. Exempelvis bör ägandeskap tydliggöras och överblickbarhet främjas. I samband med exploatering uppmuntras att föra dialog med polisen för att säkerställa att dessa aspekter beaktas.



**Bild 8. Sektionsskiss för ny bebyggelse (BoKlok).**



**Bild 9. Flygvy över ny bebyggelse, lokalgata och infartsparkering (BoKlok). På bilden saknas vissa åtgärder inom allmän plats.**

#### *Offentlig och kommersiell service*

Tillgången till service bedöms vara mycket god. På motstående sida om Söralidsvägen, cirka 50 meter från planområdet, ligger Margretelunds centrum med offentlig och kommersiell service. Där återfinns bland annat en vårdcentral, en livsmedelsaffär, en mindre bygghandel, ett apotek och en pizzeria. Vidare går det bussar till centrala Åkersberga från intilliggande busshållplats.

Cirka 500 meter nordost om planområdet ligger Tråsättraskolan (årskurs 4-9), Bergsättraskolan (förskoleklass till och med årskurs 3) och Margretelundsskolan (förskoleklass till och med årskurs 6). Från planområdet går det att ta sig via trafiksäkra gång- och cykelvägar till skolorna. Inom en radie på en kilometer finns ett flertal förskolor, både privata och kommunala, bland annat i anslutning till nämnda skolor.

#### *Tillgänglighet*

Vid ny bebyggelse ska det finnas möjlighet för taxi, färdtjänst och utryckningsfordon

att angöra i direkt anslutning till entréer. Där så är möjligt ska handikapparkeringar för flerbostadshus placeras i anslutning till bostadsentréer. För nya byggnader prövas tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning enligt Boverkets byggregler, BBR, vid bygglovsansökan.

Soprum som tillgodoser ny bebyggelse ska placeras så att krav på arbetsmiljö i samband med soptömning samt avstånd mellan bostadsentré och soprum uppfylls.

Infartsparkeringen kommer att följa SL:s riktlinjer för infartsparkeringar med avseende på handikapparkering. Gångväg från busshållplats till gång- och cykelväg som leder under Söralidsvägen ska tillgänglighetsanpassas enligt gällande tillgänglighetskrav.

## Stads- och landskapsbild

Genom att förtäta bebyggelsen stärks Margretelunds centrum identitet som ett lokalt centra. Underlaget för verksamheterna blir större och flerbostadshusen framhäver områdets centrumkaraktär. Detaljplanen möjliggör en bebyggelse som anses samspela med både befintliga, kringliggande villor men även nytillkomna flerbostadshus på motstående sida om Söralidsvägen. Vidare innebär utvecklingen av befintlig bollplan till en grannskapspark med aktiviteter en ny mötesplats i Margretelund.

## Trafik

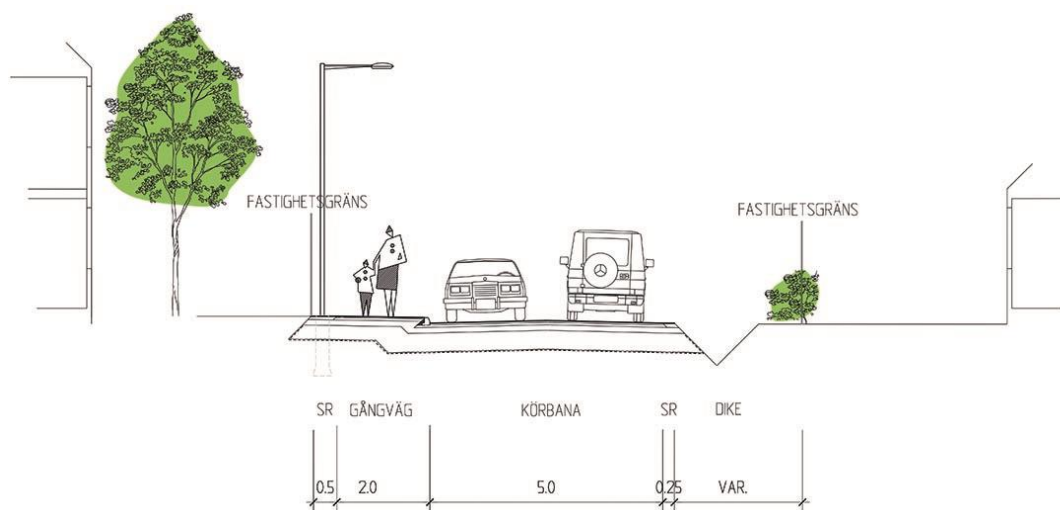
### Gatunät, gång- och cykeltrafik



Bild 10. Nya vägdragningar inom området.

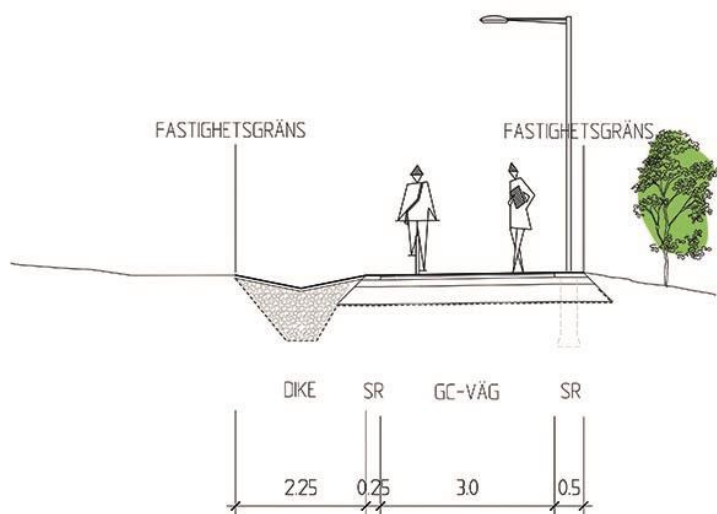


Detaljplanen innebär att en ny lokalgata som ansluter Vitfåravägen till Söralidsvägen anläggs. Lokalgatan är nödvändig för att möjliggöra in- och utfart för tillkommande flerbostadshus och då sträckningen ligger i anslutning till Vitfåravägen öppnas befintliga återvändsgator upp, se bild 10. I den planerade sträckningen ligger för närvarande en gång- och cykelväg som byggs om till en bilgata med ett körfält i vardera riktningen samt en trottoar på den nordvästra sidan, se föreslagen sektion på bild 11. Trottoaren kommer sedan att fortsätta längs Söralidsvägen fram till befintlig busshållplats.



**Bild 11. Föreslagen sektion för tillkommande lokalgata.**

Inom och i anslutning till planområdet finns ett utvecklat gång- och cykelnät som bland annat leder till Åkersberga centrum och närliggande skolor. Tvärs genom planområdet, markerat i bild 10, ligger en befintlig gång- och cykelväg vilken behöver rustas upp. Gång- och cykelvägen utgör en viktig koppling mellan Vitfåravägen och Bergsättravägen, samt mellan Vitfåravägen och Margretelunds centrum. För att sänka hastigheterna på den tillkommande lokalgatan och underlätta passage för gående och cyklister föreslås en förhöjning i korsningen mellan gång- och cykelvägen, lokalgatan och Vitfåravägen.



**Bild 12. Föreslagen sektion för utrustad gång- och cykelväg.**

På grund av ny bebyggelse behöver gångvägen, som idag leder från det nordvästra gång- och cykelstråket upp till busshållplatsen på den östra sidan om Söralidsvägen, förskjutas i sidled, se bild 10.

### ***Nya gatukopplingar***

Under planarbetet har en konsekvensbeskrivning angående de nya gatukopplingarna tagits fram. I denna presenteras genomförda beräkningar och ett resonemang kring de för- och nackdelar en öppning av återvändsgatorna på Vitfåravägen medför.

De nya gatukopplingarna mellan Vitfåravägen och den tillkommande lokalgatan innebär fördelar vad gäller trafiksäkerhet, tillgänglighet och drift. Öppningen av återvändsgatorna bidrar till ett mindre sårbart vägnät och en ökad flexibilitet. De tillkommande kopplingarna medför alternativa vägval vid en eventuell avstängning. Vidare innebär det att nyttotrafiken (exempelvis sop- och postbil) och driftfordon kan göra rundkörningar inom området och undvika back- och vändrörelser. De befintliga vändplatserna är för små och uppfyller inte gällande krav på 18 meter i diameter vid vändning av transporter för soptömning.

Idag sker all trafik till och från Vitfåravägen via Svartfåravägen. I och med en öppning skulle trafiken istället fördelas på tre utfarter, varav två leder till den nya lokalgatan. Detta innebär att trafiken vid befintlig utfart, samt i korsningen mellan Svartfåravägen/Söralidsvägen, minskar medan fastigheter intill nuvarande vändplatser får en ökning i förbipasserande fordon.

Utöver bostäderna längs Vitfåravägen finns fastigheter på Margretelundsbacken och Svartfåravägen, totalt 15 st, som skulle kunna använda Vitfåravägen för genomfart. Då vägvalet medför fler korsningar och in- och utfarter, en längre sträcka samt lägre hastigheter bedöms emellertid de boende fortsätta att använda Svartfåravägen för att ansluta till Söralidsvägen. Utöver detta utförs i korsningen Svartfåravägen/Söralidsvägen en åtgärd 2018 för att förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten. Detta innebär att ingen tillkommande trafik väntas längs Vitfåravägen.





**Bild 13. De fastigheter som kan, men ej förväntas, använda Vitfåravägen för genomfart.**

#### *Infartsparkering, boendeparkering och utfarter*

Bil- och cykelparkeringar för ny bebyggelse ordnas inom den egna fastigheten, för flerbostadshus säkerställer detaljplanen att utrymme finns i fastighetens nordöstra del. In- och utfart för flerbostadshus sker mot ny lokalgata och för befintliga enbostadshus fortsätter in- och utfart att ligga mot Vitfåravägen.

Befintlig kommunal parkering föreslås flyttas närmare Söralidsvägen och rustas upp till infartsparkering. Parkeringen bör som minst innehålla samma antal parkeringsplatser som för närvarande, cirka 20 st. I anslutning till infartsparkering och busshållplats ska cykelparkeringar med tak anläggas.

Då den nya grannskapsparken ligger omsluten av gång- och cykelvägar är det inte möjligt att med bil angöra i direkt anslutning till parken. Vid eventuell hämtning eller lämning av besökare utgör den nordöstra återvändsgatan på Bergsättravägen det närmaste alternativet, för parkering hänvisas till infartsparkeringen.

Detaljplanen innebär ingen tillkommande utfart mot Söralidsvägen, däremot kommer befintlig korsning, som tidigare användes av skolan, att få en ökad belastning.



**Bild 14. Busshållplats och befintlig parkering vilken ska flyttas närmare Söralidsvägen.**

### *Kollektivtrafik*

I angränsning till planområdet västerut, längs Söralidsvägen, ligger busshållplatsen Margretelunds centrum. Denna trafikeras bland annat av linje 633 som går till Åkersberga station, en resa på 15 minuter, och under morgon samt eftermiddag av bussar till centrala Stockholm (linje 628 och 628C). Närmsta hållplats för Roslagsbanan är Tunagård vilken ligger på cirka 2,1 km gångavstånd från planområdet. Till Åkersberga station är det 2,5 km.

### **Rekreation och lek**

Befintlig bollplan föreslås att byggas om till en grannskapspark som genom dess utveckling medför en ny mötesplats i Margretelund. Parken ska erbjuda en variation i aktiviteter för att locka människor i olika åldrar och med olika intressen. Detaljplanen reglerar inte parkens innehåll utan säkerställer endast att ytan finns tillgänglig.

Flerbostadshus ska rymma mindre ytor för lek inom den egna fastigheten. Inom en kilometer från planområdet finns tillgång till bad och större naturområden med gångstigar.





**Bild 15. Den nya parken ska erbjuda olika typer av aktiviteter och kan liknas med Lillbroängens park i Åkersberga.**

## Teknisk försörjning

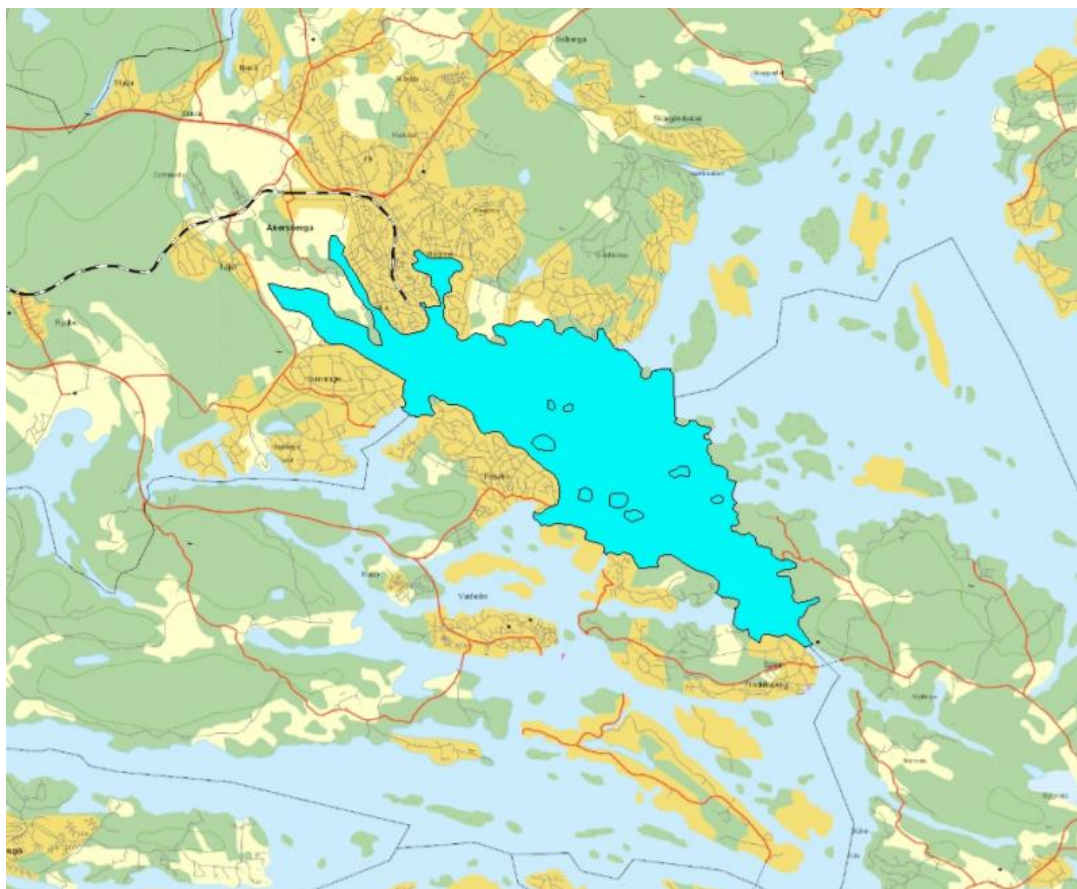
### *Vatten och avlopp*

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA och ny bebyggelse ska kopplas till det kommunala VA-nätet.

### *Dagvatten*

Under planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram av Marktema. Denna inkluderar både kvartersmark och allmän plats inom planområdet.

Planområdet avvattnas till recipienten Sätterfjärden och vidare ut mot Östersjön. Sätterfjärden ingår i ytvattenförekomsten Trälhavet, vilken har den ekologiska statusen ”måttlig”. Detta på grund av övergödning och syrefattiga förhållanden, miljögifter samt förändrade habitat genom fysisk påverkan. Miljökvalitetsnormen är att Trälhavet ska ha god ekologisk status år 2027. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ”god status” då kvicksilver och kvicksilverföreningar är exkluderade.



**Bild 16. Vattenförekomsten Trälhavet, vilken recipienten Sätterfjärden ingår i. Källa: viss.lansstyrelsen.se**

Resultatet i dagvattenutredningen visar att en exploatering av området leder till ökade flöden jämfört med dagens läge, vilket kräver fördröjningsåtgärder. Dagvattnet har också ett reningsbehov innan det avleds till recipienten. Utredningen har utgått från ett lokalt omhändertagande av dagvattnet och de lösningar som föreslås leder till att dagvattnet infiltreras, renas och fördröjs inom planområdet i enlighet med kommunens gällande riktlinjer. Beräkningar visar att både föroreningshalter och föroreningsbelastning minskar efter planens genomförande, jämfört med dagens läge. Detta är positivt ur ett recipientperspektiv och ökar möjligheten för recipienten Sätterfjärden och vattenförekomsten Trälhavet att nå gällande miljö kvalitetsnormer.

Dagvattenhanteringen ska ske enligt de principer som presenteras i utredningen:

- Dagvatten från takytor på flerfamiljshus ska i första hand avledas ytligt via rännalsplattor till öppna diken, där så inte är möjligt ska det istället ledas till stenkista.
- Dagvatten från lokalgata ska renas och fördröjas i öppet dike längs med gatan.
- Ett öppet dike längs med gc-väg ska avvattna gc-väg och närliggande fastighetsmark.
- Den nordöstra parkeringsytan ska förses med genomsläpplig beläggning (som betonghålden, genomsläpplig asfalt eller dylikt). Ytan ska avvattnas mot ett grönstråk som anläggs längs med P-ytans ena långsida dit dagvattnet i första hand kan infiltrera och avledas. Kumpulbrunn avleder överskottsvatten till dagvattenledning i Vitfåravägen.



- Infartsparkeringen ska lutas mot Söralidsvägen och avvattnas till den nedsänkta grönytan som utgör en infiltrations- och fördröjningsyta. Via trumma eller kupolbrunn avleds eventuellt överskottsvatten till den planerade dagvattenledningen i Vitfåravägen.
- Öppna diken avleder dagvatten från planområdet och ansluter via kupolbrunnar (och strypt/reglerat utflöde) till dagvattenledningsnätet i Vitfåravägen. På så sätt får diket även en fördröjande och renande funktion.
- Kupolbrunnar avleder dagvatten vid kraftiga regn (>10-årsregn) då dikeskapaciteten inte är tillräcklig. I övriga fall tillåts dagvattnet att dämna bakåt i dikena innan det avleds i kupolbrunnar.
- Höjsättningen inom området ska tillåta att vägarna inom området fungerar som sekundära avrinningsvägar. Vattnet avleds då i riktning mot Vitfåravägen.

Den tillgängliga fördröjningsvolymen har beräknats i de öppna dikena med hänsyn till deras utformning och hur stor del av diket som får fyllas med vatten. För att dikena ska fördröja flödet krävs att utformningen av diket noggrant övervägs så att diket får den fördröjande funktion som är beräknad och strypning innan anslutning till kommunal dagvattenledning måste anordnas. Den tillgängliga fördröjningsvolymen i den nedsänkta grönytan intill infartsparkeringen är beräknad till minst 35 m<sup>3</sup>. Tillsammans utgör de öppna dikena och fördröjningsytan med god marginal den fördröjningsvolym som behövs.

För att säkerställa att mark inom kvartersmark inte hårdgörs reglerar plankartan att minst 60 % av fastighetsarean för flerbostadshus ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras. Detta kan uppnås exempelvis genom vegetationstäckta tak på komplementbyggnader och genomsläppliga beläggningar på gångvägar.

#### **Flytt av befintlig dagvattenledning**

Befintlig dagvattenledning som löper tvärs genom tillkommande bebyggelse behöver flyttas i samband med exploateringen. Ny sträckning föreslås i fastighetsgräns mellan kvartersmark och allmän plats för infartsparkering, se bild nedan. Ledningen kan då omhänderta dagvatten från både tillkommande bebyggelse och infartsparkering. För att säkerställa markens tillgänglighet för ledningar ligger ett u-område längs kvartersmarkens sydvästra gräns.



**Bild 17. Förslag på ny dragning av dagvattenledning markeras med streckad linje i grönt, befintlig ledning visas i rött.**

### **Avfall**

Hushållsavfall hämtas av entreprenör anlitad av Roslagsvatten AB. Sophus ordnas inom kvartersmark och placeras på lämpligt ställe där både rekommenderat avstånd från bostadsentré och en god arbetsmiljö tillgodoses. Utrymmen för sophus tillhörande flerbostadshus säkerställs inom kvartersmark i anslutning till ny lokalgata.

### **Energiförsörjning**

Planområdet ligger inte inom utbyggt fjärrvärmenät och ny bebyggelse planeras att värmas upp med bergvärme.

E.ON svarar för elförsörjningen inom området. En transformatorstation är belägen vid den norra återvändsgatan på Vitfåravägen inom fastigheten Tråsättra 1:59. Denna kan ligga kvar, men den kommer i och med öppningen av återvändsgatan att vara placerad direkt intill gatumarken. För att möjliggöra att en framtida station kan placeras en bit från väggkanten är E-området 10\*12 meter stort. De tillkommande flerbostadshusen medför att delar av befintliga ledningar inom Tråsättra 1:9 och 1:59 kommer att behöva flyttas.

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

Planområdet ligger inom utbyggt område för fiber.



## Hälsa och säkerhet

### *Skred, ras och sättningsbenägenhet*

Planområdet ligger inte inom utpekat riskområde för ras eller skred och det råder inga generella stabilitetsproblem inom området.

Enligt den geotekniska utredningen, daterad 2017-02-10, innebär en grundläggning på befintlig undergrund en sättning om 14 mm. Vid uppfyllning på 0,5 m erhålls en karakteristisk sättning om 2,3 cm. Inga krypsättningar väntas.

### *Översvämning och erosion*

Planområdet ligger inte inom utpekat riskområde för översvämning eller erosion.

### *Förorenad mark*

För att undersöka eventuella föroreningar har markprover tagits inom Tråsättra 1:94, som har använts för snötippningsplats, samt under befintlig bollplan. Resultatet visar att marken på de bägge platserna ej är förorenad.

### *Radon*

Som en del av genomförd geoteknisk utredning undersöktes markradon inom området, se separat PM daterat 2016-09-07. Utförda mätningar indikerar att markområdet klassificeras som låg-normalradonmark. Vid lågradonmark ställs inga särskilda krav på utförande av grundkonstruktion. Vid normalradonmark erfordras ett radonskyddat utförande vilket innebär att golv och väggar skall göras täta mot marken.

Radonskyddat utförande rekommenderas dock för samtliga byggnader då tillfört material under grundkonstruktionen kan ge upphov till en förhöjd radonhalt samt lokala variationer under respektive huskropp.

### *Buller*

Bostäder ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats har en maxnivå av högst 70 dBA och en ekvivalentnivå av högst 50 dBA. Den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsbyggnadens fasad bör ej överstiga 55 dBA, för bostad om högst 35 m<sup>2</sup> kan den ekvivalenta ljudnivån dock uppgå till 60 dBA.

Ny bebyggelse kommer enligt tidigare bullermätningar, genomförda år 2010, att ligga inom ekvivalenta ljudnivåer mellan 45 och 55 dBA. Då bebyggelsen ligger inom angivna riktlinjer har en bullerutredning ej ansetts vara nödvändig.

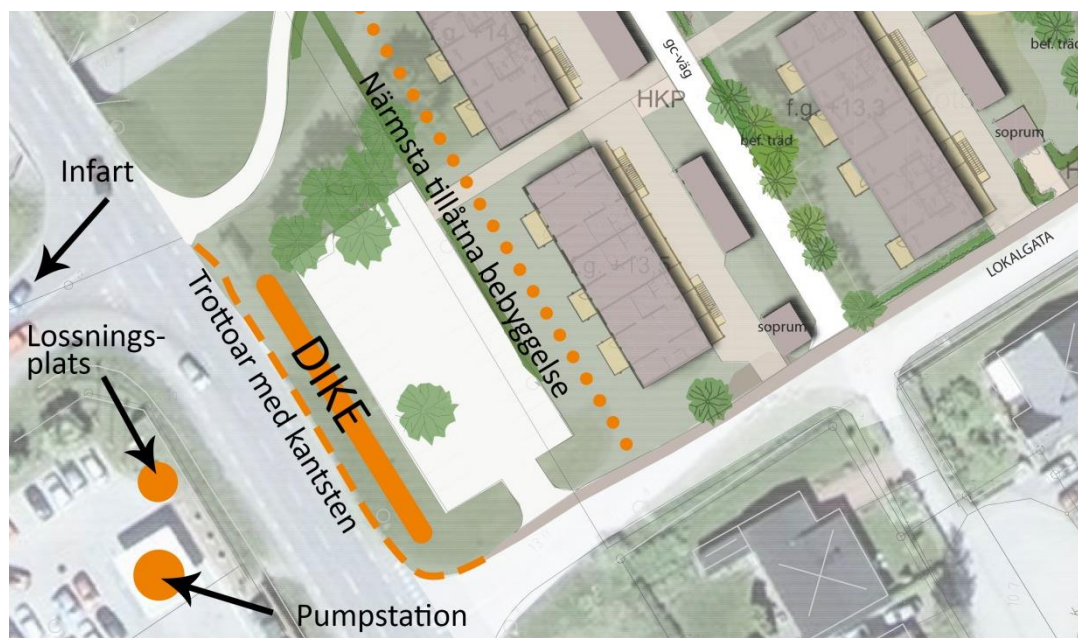
Busshållplatsen längs Söralidsvägen kan medföra störningar från busstrafik i form av högtalarutrop och lågfrekvent buller vid tomgångskörning. Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) anger riktvärden för lågfrekvent buller i sovrum och dessa ska beaktas vid framtida projektering.

### *Drivmedelstation*

Sydväst om planområdet, på motstående sida om Söralidsvägen, ligger en drivmedelstation med möjlighet att tanka bensin och diesel. Med anledning av denna har en mindre riskbedömning gjorts avseende brandfarlig vätska.

I handboken *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer* från MSB (Myndigheten för skydd och beredskap) anges att avståndet från en bostad till en påfyllning till cistern bör uppgå till 25 meter. Siffran utgår dock från plana ytor och andra omständigheter kan motivera ett kortare eller längre avstånd.

Infart till stationen sker via Muskötvägen som ansluter till Söralidsvägen, och tankbilar med brandfarlig vätska passerar planerad bostadsbebyggelse på ett avstånd om cirka 35 meter. Det kortaste avståndet från planerad bebyggelse till drivmedelstationens lossningsplats är drygt 50 meter och till pumpstationen cirka 58 meter. Antalet leveranser med brandfarlig vätska till stationen uppgår, enligt uppgifter från verksamhetsutövaren, till cirka 4,5 st per månad under 2017. Infarten till drivmedelstationen skapar en naturlig fartsänkning förbi planerad bebyggelse.



**Bild 18. Drivmedelstationens placering i förhållande till ny bebyggelse.**

Risken för olycka med farligt gods är till stor del trafiksäkerhetsrelaterad då en eventuell olycka kan orsaka spill. Om en olycka är framme ska höjdsättningen inom området motverka att eventuellt spill når bebyggelsen. Mellan Söralidsvägen och den planerade infartsparkeringen ska ett dike anläggas, utifall en olycka sker längs Söralidsvägen kommer eventuellt spill som rinner åt nordost således att stanna i diket. Utöver diket planeras en trottoar med kantsten mellan befintlig busshållplats och den tillkommande lokalgatan, vilken också motverkar att spill når bebyggelsen. Norr om busshållplatsen medför befintlig terräng att eventuellt spill rinner ned mot gång- och cykeltunneln under Söralidsvägen.

Med anledning av avståndet mellan avlossningsplatsen och den planerade bebyggelsen samt höjdskillnaderna i området anses det ej nödvändigt med riskreducerande åtgärder för planerad bebyggelse.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR



## Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna bli antagen av Kommunfullmäktige under 2018.

## 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 och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

## Ansvarsfördelning

Parallellt med detaljplanearbetet innan kommunens antagande av detaljplanen ska mark- och genomförandeavtal upprättas mellan kommunen, Österåkersvatten AB och exploatören. Avtalet avser reglera exploatörens åtaganden gentemot kommunen och Österåkersvatten AB för anläggande av den allmänna infrastruktur som kommunen blir driftansvarig för. Vidare avser avtalet reglera marköverlåtelse, ansvar för utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar samt kostnadsfördelningar mellan de ingående parterna.

## Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som ansvarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom till exempel nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden. Kommunen ansvarar sedan för drift och underhåll av dessa anläggningar.

I denna detaljplan utgörs de allmänna anläggningarna av infartsparkering, lokalgata med dess sammanlänkning med Vitfåravägen, GC-väg och grannskapspark. Kommunen ansvarar, efter iordningställande, för drift och underhåll av dessa anläggningar. Österåkersvatten AB ansvarar för drift och underhåll av sina, inom den allmänna platsmarkens, anläggningar.

## Avtal och ekonomiska frågor

Ett mark- och genomförandeavtal avses att tecknas mellan exploatören, Österåkers kommun och Österåkersvatten AB. Avtalet kommer bland annat behandla ansvars- och kostnadsfördelning mellan parterna.

Exploatören kommer att stå för merparten av kostnaderna som är nödvändiga för detaljplanens genomförande, dessa kostnader specificeras närmare i ett exploateringsavtal. Detta med undantag för anläggandet av grannskapsparken, där det istället görs en kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören. Likaså

kommer det att ske en kostnadsfördelning gällande Vitfåravägens sammanlänkning med den nya lokalgatan.

Den fastighetsbildning inom planområdet som krävs för genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören. Detta innefattar även de förrättningskostnader som uppkommer vid de eventuella fastighetsregleringarna (6) och (7), vilka berör av exploateringsavtalet oberoende parter.

Fastighetsbildning initieras av exploatören och debitering sker enligt Lantmäteriets gällande taxa. Fastighetsbildning vid de eventuella regleringarna vid område (6) och (7) initieras av kommunen. Ekonomisk ersättning kommer att utgå vid regleringarna beträffande område (6) och (7).

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats innebär drift- och underhållskostnader för kommunen. De åtgärder som påverkar driftkostnaderna är tillkommande av ny lokalgata, gång- och cykelväg, infartsparkering samt den nya grannskapsparken, vilka medför framtida, ökade kostnader för kommunens drift- och underhållsarbeten.

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av sina, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till E.ON Sverige AB:s eldistributionsnät. Detta regleras i avtal som upprättas mellan exploatören och eldistributören. Exploatören står även för kostnader i och med en eventuell flytt av såväl elledningar som av befintlig transformatorstation. En ny fastighet föreslås bildas och överlåtas till nätägaren för den plats där transformatorstationen (E i plankartan) ska placeras. Kostnader som uppkommer i samband med förrättning svarar exploatören för.

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av sina, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till Österåkersvattens VA-anläggning, enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa. Genom detaljplaneområdet går en dagvattenledning som på grund av ny bebyggelse måste flyttas. Inom detaljplaneområdet reserveras mark för u-områden där VA-ledningar för området föreslås ligga. Österåkersvatten AB ska vid behov ha rätt att bilda ledningsrätt för de ledningar som finns inom u-område och allmän plats. Även andra ledningar som krävs inom området, exempelvis tele- och elledningar föreslås placeras inom u-området. Kostnader som uppkommer i samband med flytt av befintlig dagvattenledning och ansökan av ledningsrätt för denna, svarar exploatören för. Övriga kostnader för ledningsrätt svarar ledningsägaren för. Ledningsrätt kan endast sökas av ledningsägaren och det formella kostnadsfördelingsbeslutet faller på ledningsägaren. VA-ledningar för den nya bebyggelsen föreslås anslutas till det kommunala VA-nätet.

Exploatören ersätter kommunen för kostnaderna för detaljplanarbetet i enlighet med upprättat planeringsavtal. Ingen ytterligare planavgift ska erläggas vid bygglov.

## Sammanställning av planens konsekvenser

Detaljplanen väntas resultera i byggande av cirka 40 st nya bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus. Vidare medför planen en förbättrad tillgänglighet och trafiksäkerhet i befintligt vägnät samt att en grannskapspark anläggs.



### ***Ekologiskt perspektiv***

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Genomförandet av planen kommer dock att innebära en ökning av mängden hårdgjord yta vilket påverkar dagvattnet. Hanteringen av dagvattnet ska dock följa de förslag som ges i dagvattenutredningen och planen kommer således inte att medföra en negativ påverkan på recipienten.

Anläggandet av infartsparkeringen kan ge en positiv effekt ur ett ekologiskt perspektiv då det förbättrar förutsättningarna för invånare att välja ett kollektivt resesätt framför bilen. Vidare nyttjar detaljplanen redan befintlig infrastruktur och öppningen av återvändsgatorna medför kortare resvägar.

### ***Socialt perspektiv***

Detaljplanen bedöms medföra positiva effekter ur ett socialt perspektiv. Det råder en stor brist på bostäder och planen medger ny bostadsbebyggelse i ett attraktivt läge i kommunen med närhet till kommunikationer och service. Vidare bidrar ny, föreslagen grannskapspark till rekreationsvärden och ett större utbud i aktiviteter både för yngre och äldre. Den nya parken väntas bli en målpunkt i Margretelund och en plats där människor med olika bakgrunder och förutsättningar möts.

### ***Ekonomiskt perspektiv***

Genomförandet av detaljplanen innebär både kostnader och intäkter för såväl kommunen som exploitören. Kommunen står för delar av kostnader kopplade till öppningen och iordningsställandet av Vitfåravägen, (6) och (7), och anläggandet av grannskapsparken. Utöver dessa tillkommer, på kommunen, kostnader för drift av parken och den nya lokalgatan. Intäkter fås via försäljning av den kvartersmark som säljes till exploitören.

Exploitören kommer att stå för kostnader kopplade till kvartersmark, exempelvis bostadsbyggande, flytt av dagvattenledning, förrättningskostnader, anläggande av ny lokalgata m.m., samt ekonomiskt bidra till anläggandet av parken. Intäkter fås genom försäljning av bostäder.

Tillskottet av bostäder anses gynna de lokala verksamheterna i Margretelunds centrum.

### ***Fastighetsrättsliga konsekvenser***

Detaljplaneförslaget kommer medföra följande konsekvenser för fastigheter och rättighetsinnehavare inom planområdet. Siffrorna i tabellen hänvisar till nedanstående karta.



**Bild 19. Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser.**

1. Hela fastigheten Tråsättra 1:94 (område 1) på ca 3713 kvm föreslås genom fastighetsreglering överföras till Tråsättra 1:355. Området är idag detaljplanelagt som handel och samlingslokaler och är delvis outnyttjat. Området föreslås planläggas som kvartersmark (bostäder).
2. Ett 647 kvm stort område (2) av fastigheten Tråsättra 1:9 föreslås, genom fastighetsreglering, överföras till Tråsättra 1:355. Området är idag detaljplanelagt som allmän plats (gatumark, park eller plantering) och används som vändplats och infartsparkering. Området föreslås planläggas för bostäder.
3. Ett 77 kvm stort område (3) av fastigheten Tråsättra 1:9 föreslås, genom fastighetsreglering, överföras till Tråsättra 1:355. Området är idag detaljplanelagt som allmän plats (park eller plantering) och används som naturområde. Området föreslås planläggas för kvartersmark (bostäder).
4. Ett 1105 kvm stort område (4) av fastigheten Tråsättra 1:59 föreslås, genom fastighetsreglering, överföras till Tråsättra 1:355. Området är idag detaljplanelagt som allmän plats (gatumark, park eller plantering) och används som vändplats och infartsparkering. Området föreslås planläggas för kvartersmark(bostäder).
5. Ett 65 kvm stort område (5) av fastigheten Tråsättra 1:59 föreslås, genom fastighetsreglering, överföras till Tråsättra 1:355. Området är idag detaljplanelagt som allmän plats (park eller plantering) och används som naturområde. Området föreslås planläggas för kvartersmark (bostäder).



6. Två delområden (6 och 7) på totalt 355 kvm av Tråsättra 1:59 med nuvarande användning allmän plats (gatumark) föreslås byta användning till kvartersmark (bostäder). Detta för att möjliggöra markförvärv för de intilliggande bostadsfastigheterna. Eventuella överföringar ska ske genom fastighetsreglering.
7. Ett 122 kvm stort område (8) av fastigheten Tråsättra 1:59 föreslås, genom avstyckning, bilda ny fastighet. Området är idag detaljplanlagt som allmän plats (gatumark, park eller plantering) och används som E-område. Området föreslås planläggas för kvartersmark (E-område).

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Sofia Holmgren och exploateringsingenjör Elin Norman på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenheter.

Maria Bengs  
Planchef

Sofia Holmgren  
Planarkitekt

Fredrik Nestor  
Exploateringschef

Elin Norman  
Exploateringsingenjör