

DETALJPLAN FÖR

F.d. Bergsättraskolan

(Tråsättra 1:94 m.fl.)

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 8/11 2016 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

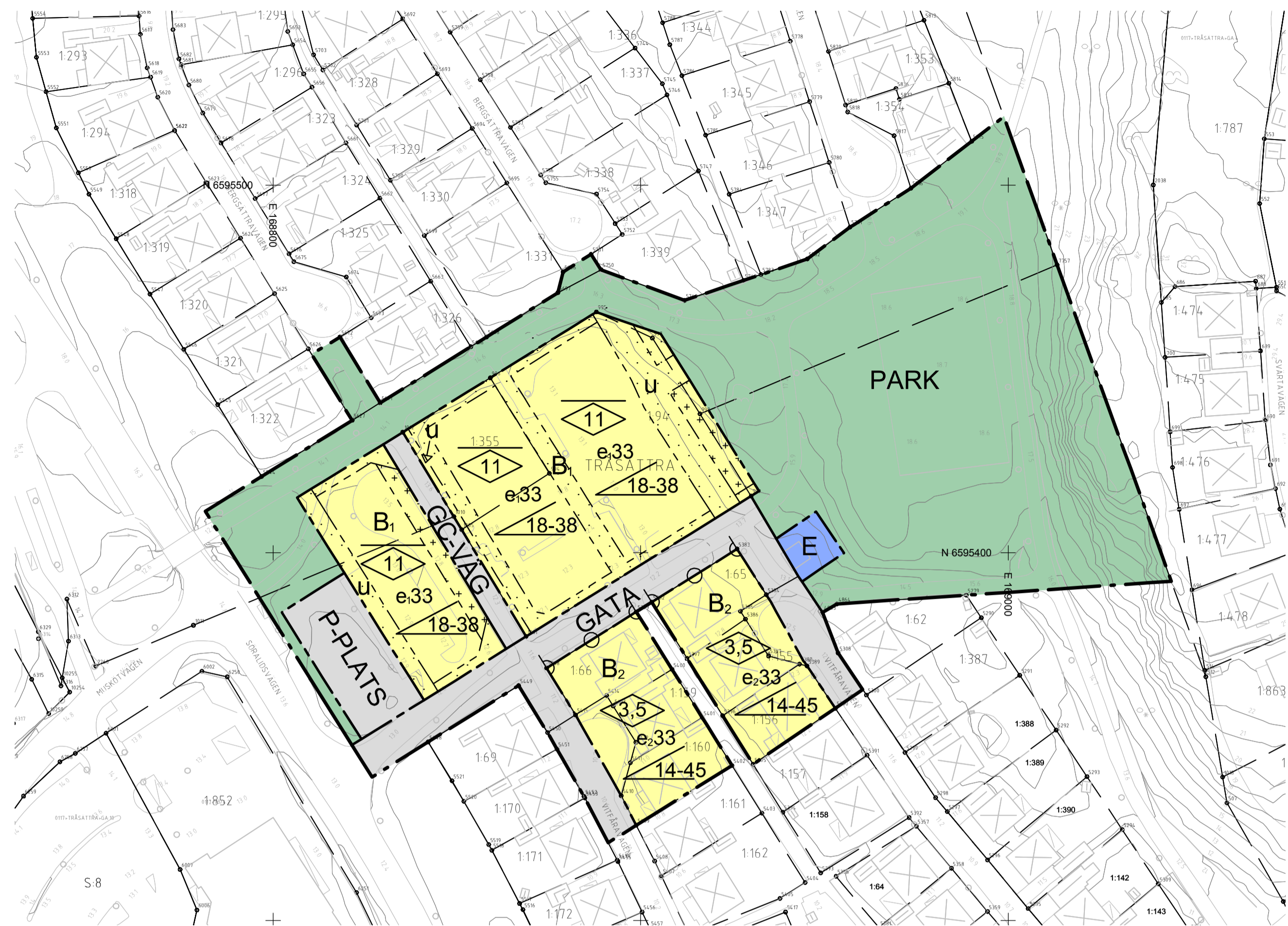


ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

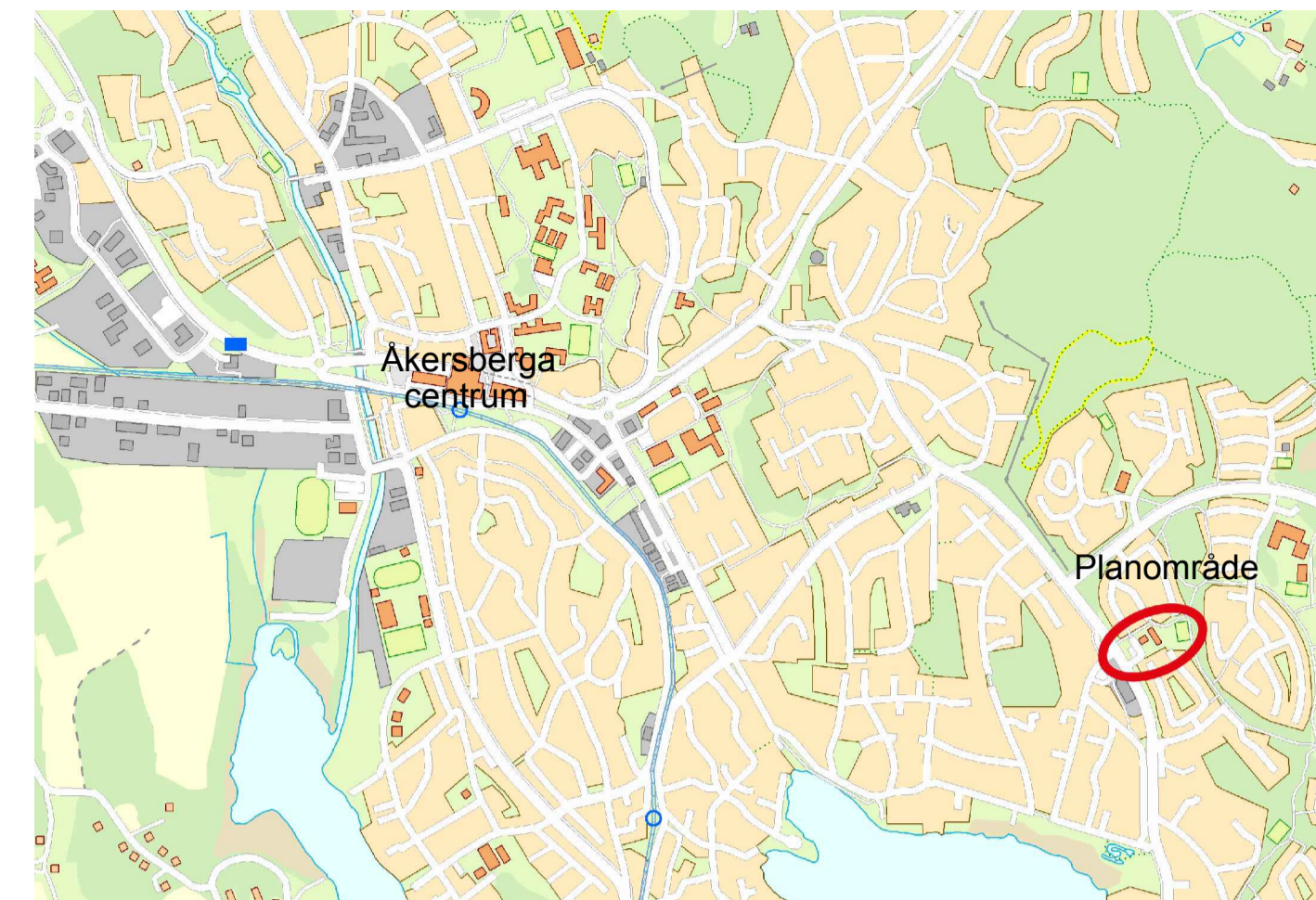
SAMRÅDSHANDLING



PLANKARTA



ILLUSTRATION



ÖVERSIKTSKARTA

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
 Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:
 - Illustrationsplan
 - Plan- och genomförandebeskrivning

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 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
- B₁ Enbostadshus
- E Tekniska anläggningar

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e.33 Största byggnadsyta i procent av fastighetsarea, utöver dessa får komplementbyggnader om 450 m² uppföras. Förrädsdlängor 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)

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). Minst hälften av boningsrummen vid minst ett fönster ska ha en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB (A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB (A) och maxnivån inte 45 dB (A). Sovrum ska förläggas mot ljuddämpad sida. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Längsta tillåtna fasadlängd är 40 meter.

Flerbostadshus ska utformas med sadeltak samt fasadmaterial i trä med varierad färgsättning.

Parkering får ej anordnas på innegård.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark i enlighet med planbeskrivningens avsnitt om dagvattenhantering.

Komplementbyggnader tillhörande flerbostadshus ska förses med vegetationstäckta tak, exempelvis sedumväxter.

Utfartsförbud (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 §)

Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
F.d. Bergsättraskolan
 (Tråsättra 1:94 m.fl.)
 Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 8 november 2016, enligt PBL (2010:900)

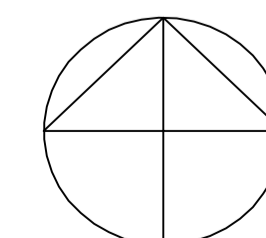
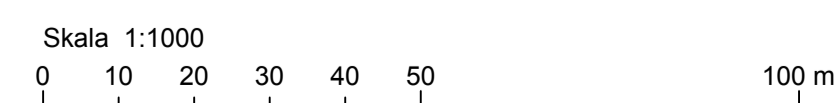
David Lanthén TF Planchef	Sofia Holmgren Planarkitekt	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	KF			

PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR

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

PRIMÄRKARTAN UPPRÄTTAD I FEBRUAR 2016
 AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
 KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 70 00
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1950)

Katrina Nilsson
 Kart- och mätningssingenör



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 och på så sätt bidra till en större variation i bebyggelse och bostadsformer i anknnytning till Margretelunds centrum. Delar av marken har tidigare varit bebyggd med en skola men sedan den revs år 2010 har ytan varit outnyttjad. Detaljplanen omfattar även intilliggande bollplan då denna för närvarande är planlagd som kvartersmark och användningen föreslås att ändras till parkmark. Bollplanen ska utvecklas till en grannskapspark med en aktivitetsyta och verka som en mötesplats i Margretelund. Vidare syftar detaljplanen till att förbättra trafikflödet inom området genom att öppna upp befintliga säckgator på Vitfåravägen.

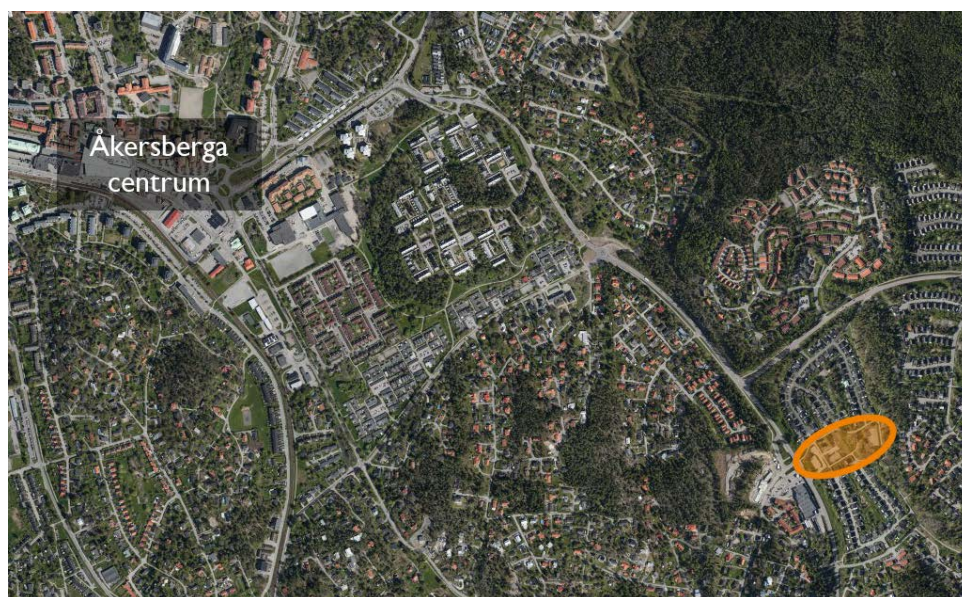


Bild 1. Detaljplanens läge i förhållande till centrala Åkersberga.

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 tio fastigheter, varav sex utgörs av befintliga enbostadshus och övriga fyra är obebyggda.



Bild 2. Planområdet och berörda fastigheter.

Markägoförhållanden

- Tråsättra 1:94 och 1:355 ägs för närvarande av Armada kommunfastigheter AB men avses att förvärfvas av BoKlok Housing AB.
- Tråsättra 1:9 och 1:59 ägs av Österåkers kommun. Vitfåravägen är en kommunal gata och ingår i fastigheten Tråsättra 1:59.
- Tråsättra 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 översiktsplan från 2006, *Österåker – Skärgård och stad*, anges inga specifika riktlinjer för planområdet. Däremot anger den att bebyggelseutvecklingen överlag ska koncentreras till lägen med närhet till kollektivtrafik, service och befintliga VA-områden samt ske i anslutning till befintlig bebyggelse. Då detaljplanen uppfyller nämnda riktlinjer 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.



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 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 är marken emellertid relativt flack med en nivåvariation mellan +12 till +16 meter över havet. Den lägsta punkten inom planområdet återfinns i det södra hörnet, cirka +10 meter över havet, och den högsta, cirka +25 meter över havet, 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 planbestämmelser. 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 kvartermark. Nedgrävningen av ledningarna medför troligtvis att två av träden i gruppen kommer att 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 2016-09-09, består ny kvartermark 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. Den geotekniska utredningen ska efter samråd kompletteras med mätningar under ny lokalgata, befintliga gång- och cykelvägar samt bollplan.

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 efter hand 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 är inkluderade på grund av öppningen av säckgatorna på Vitfåravägen. I och med öppningen frigörs allmänna ytor som tidigare använts för vändplatserna, dessa planläggs som kvartersmark för att möjliggöra en överföring av marken till intilliggande bostadsfastigheter. Planbestämmelserna för bostäderna är anpassade efter gällande detaljplan och nuvarande byggnadskaraktär.



Bild 6. Befintliga byggnader inom planområdet.

Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper

Ny bebyggelse anpassas i form av placering och utformning till kringliggande, befintlig bebyggelse. Detaljplanen tillåter flerbostadshus med en knockhöjd på 11 meter, vilket enligt nuvarande skisser motsvarar två våningar. Ny bebyggelse kommer att förses med fasadmateriell 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, om totalt 450 m², tillhörande flerbostadshus uppföras. Förrådslängor får ha en längsta fasadlängd på 13 meter. Komplementbyggnader ska förses med vegetationstäckta tak.

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 har tagit hänsyn

till befintlig växtlighet för att möjliggöra att träd bevaras.

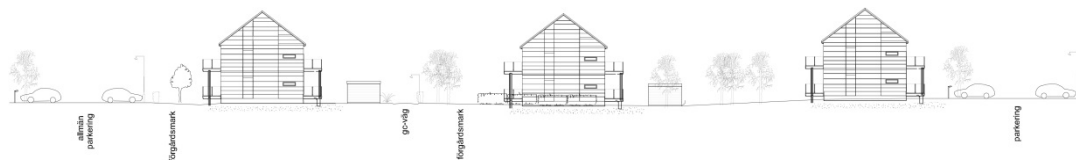


Bild 7. Sektionsskiss för ny bebyggelse (BoKlok).



Bild 8. Flygvy över ny bebyggelse, lokalgata och infartsparkering. På bilden saknas öppning av säckgator och koppling mellan infartsparkering och busshållplats. (BoKlok)

Offentlig och kommersiell service

Tillgången till service från planområdet 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 i 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 centrums 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 målpunkt i Margretelund.

Trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär att en ny lokalgata som ansluter Söralidsvägen till Vitfåravägen kommer att anläggas. Lokalgatan är nödvändig för att möjliggöra in- och utfart för tillkommande flerbostadshus och då sträckningen ligger i anslutning till Vitfåravägen öppnas befintliga säckgator upp, se bild 9. 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 ena sidan.

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 nedan.



Bild 9. Nya vägdragningar inom området.

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 ovan, 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.

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 säckgatan på Bergsättravägen det närmsta alternativet.

Öppning av säckgator

En öppning av säckgatorna på Vitfåravägen innebär fördelar vad gäller trafiksäkerhet, tillgänglighet och drift. Den bidrar till ett mindre sårbart vägnät och en ökad flexibilitet. Ifall en olycka uppstår eller om vägen behöver stängas av på grund av underhållsarbete finns i dagsläget en risk att fordon längre in på gatan blir instängda. En öppning av återvändsgatorna medför alternativa vägval vid en eventuell avstängning. Vidare innebär det att nyttotrafiken (exempelvis sop- och postbil) kan göra rundkörningar inom området och undvika back- och vändrörelser.

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. Öppningen bedöms inte medföra tillkommande trafik inom området.

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, 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. Infartsparkeringen kommer vid behov även att kunna nyttjas av besökare till den nya parken. I anslutning till infartsparkering samt busshållplats bör cykelparkeringar anläggas.

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



Bild 10. Busshållplats och befintlig parkering vilken ska flyttas närmare Söralidsvägen.

Kollektivtrafik

I angränsning till planområdet västerut, längs Söralidsvägen, ligger busshållplatsen *Margretelunds centrum*. Denna trafikerar 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 11. 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, daterad 2016-10-07. Denna inkluderar ny kvartersmark, infartsparkering och tillkommande lokalgata, en komplettering där även parken och öppningen av Vitfåravägen tas med kommer att göras inför granskningsskedet.

Resultatet av flödesberäkningar visar att de dimensionerade flödena kommer att öka efter föreslagna exploatering. Vidare visar beräkningar på föroreningshalter att de inte förändras i någon större utsträckning jämfört med markens nuvarande planläggning. För att föroreningshalterna ska klara gällande riktvärden behöver dock LOD tillämpas. Dagvatten ska omhändertas lokalt enligt dagvattenutredningen och de åtgärder som där föreslås.

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 bebyggelse och infartsparkering. För att säkerställa markens tillgänglighet för ledningar ligger ett u-område längs kvartersmarkens

sydvästra gräns.

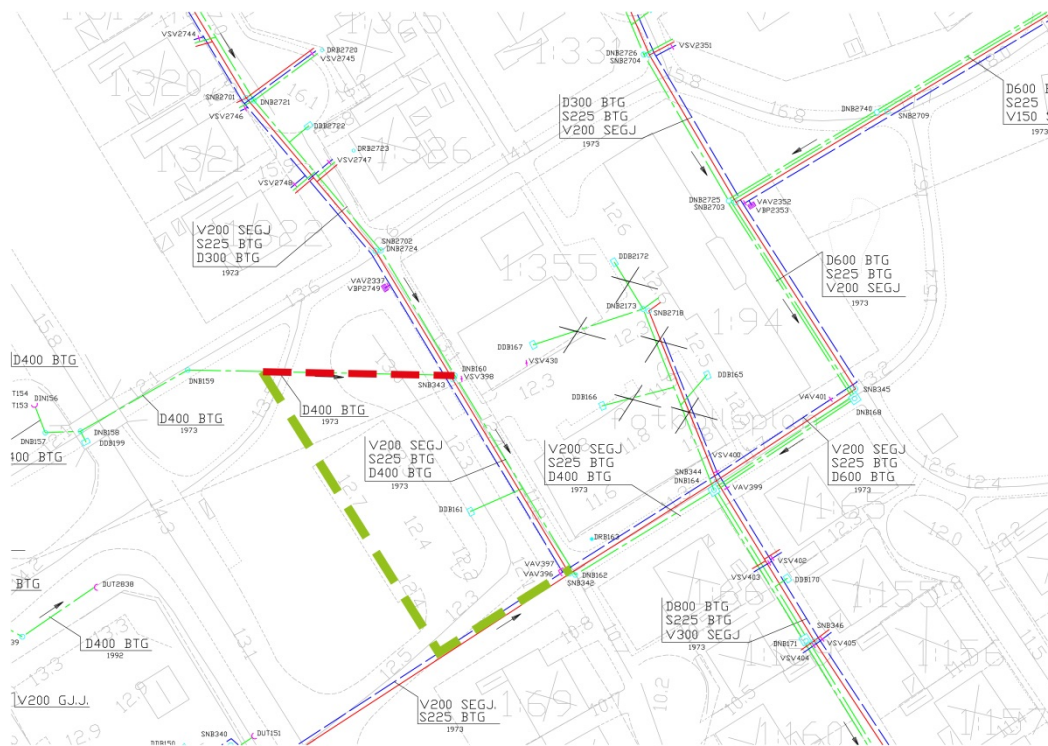


Bild 12. Förslag på ny dragning av dagvattenledning markeras med streckad linje i grönt, befintlig ledning visas i rött.

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

Ny bebyggelse planeras att värmas upp genom bergvärme, planområdet ligger inte inom utbyggt fjärrvärmenät.

E.ON svarar för elförsörjningen inom området. En transformatorstation är belägen vid den norra säckgatan på Vitfåravägen inom fastigheten Tråsättra 1:59. I och med öppningen av säckgatan behöver stationen flyttas några meter åt nordost. De tillkommande sydvästra flerbostadshusen, visade i illustrationen, 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 utpekade riskområde för ras eller skred och det råder inga generella stabilitetsproblem inom området.

Enligt geoteknisk utredning, daterad 2016-09-09, 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

Tråstätta 1:94 har använts som snötippningsplats och markprover har tagits för att undersöka eventuella föroreningar. Resultatet visar att snötippen ej har givit någon föroreningspåverkan på marken.

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. Detta anses vara uppfyllt om grundkonstruktionen utformas så att sättningar och sprickor undviks samt att rör genomföringar i byggnadens bottenplatta tätas. För att erhålla ett radonsäkert utförande rekommenderas även att radonslang placeras i kapillärbrytande lager under bottenplatta som ansluts till ett tätt avluftningsrör. Vid behov kan radonslangsystemet kopplas till en mekanisk frånluftsfläkt.

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 skall 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) samt att 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).

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna ställas ut för granskning under hösten 2017 och bli antagen under våren 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 detaljplanarbetet innan kommunens antagande av detaljplanen ska mark- och genomförandeval 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 marköverlåtelser, 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, samt grannskapspark. Kommunen ansvarar tillsammans med Österåkersvatten AB, efter iordningställande, för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Avtal och ekonomiska frågor

Ett mark- och genomförandeval 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 samtliga kostnader som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. 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 inte förrätningskostnaderna som uppkommer vid de eventuella fastighetsregleringarna (6) och (7), vilka berör av exploateringsavtalet oberoende parter.

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 befintlig transformatorstation.

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av sina, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till Österåkersvattens VA-anläggning. Genom detaljplaneområdet går en dagvattenledning som på grund av ny bebyggelse måste flyttas. Kostnader för flytt svarar exploatören för. VA-ledningar för den nya bebyggelsen föreslås anslutas till det kommunala VA-nätet och rättighet för VA-ledningarna föreslås bildas. Kostnader för eventuell inskrivning svarar exploatören för.

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

Sammanställning av planens konsekvenser

Detaljplanen väntas resultera i cirka 40 st nya bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus. Vidare medför planen att befintliga säckgator på Vitfåravägen öppnas upp 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.

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.

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 rekreativvärden 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 exploatören. Kommunen står för delar av kostnader kopplade till

öppningen av Vitfåravägen och anläggandet av grannskapsparken, samt tillkommer kostnader för drift av parken och ny lokalgata. Intäkter fås via försäljning av kvartersmark.

Exploatören kommer att stå för kostnader kopplade till kvartersmark, ex 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.

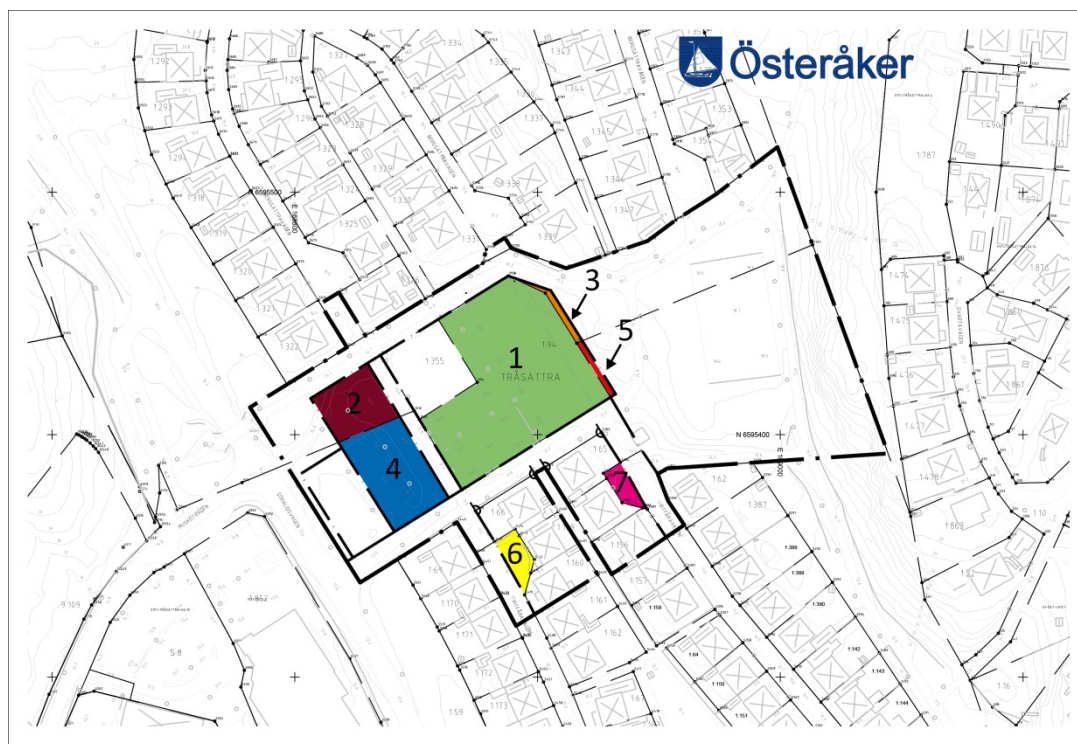


Bild 13. Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser.

1. Hela fastigheten Tråsättra 1:94 (område 1) på ca 3713 kvm föreslås genom fastighetsreglering överföras till Tråsättra 1:355. Området är idag detaljplanlagt som handel och samlingslokaler och är idag 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 detaljplanlagt 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, överförs 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, överförs 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, överförs 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 & 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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

David Lanthén
T.f. Planchef

Sofia Holmgren
Planarkitekt

Fredrik Nestor
Exploateringschef

Elin Norman
Exploateringsingenjör