

DETALJPLAN FÖR

Del av Mellansjö (3:4 m.fl.)

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

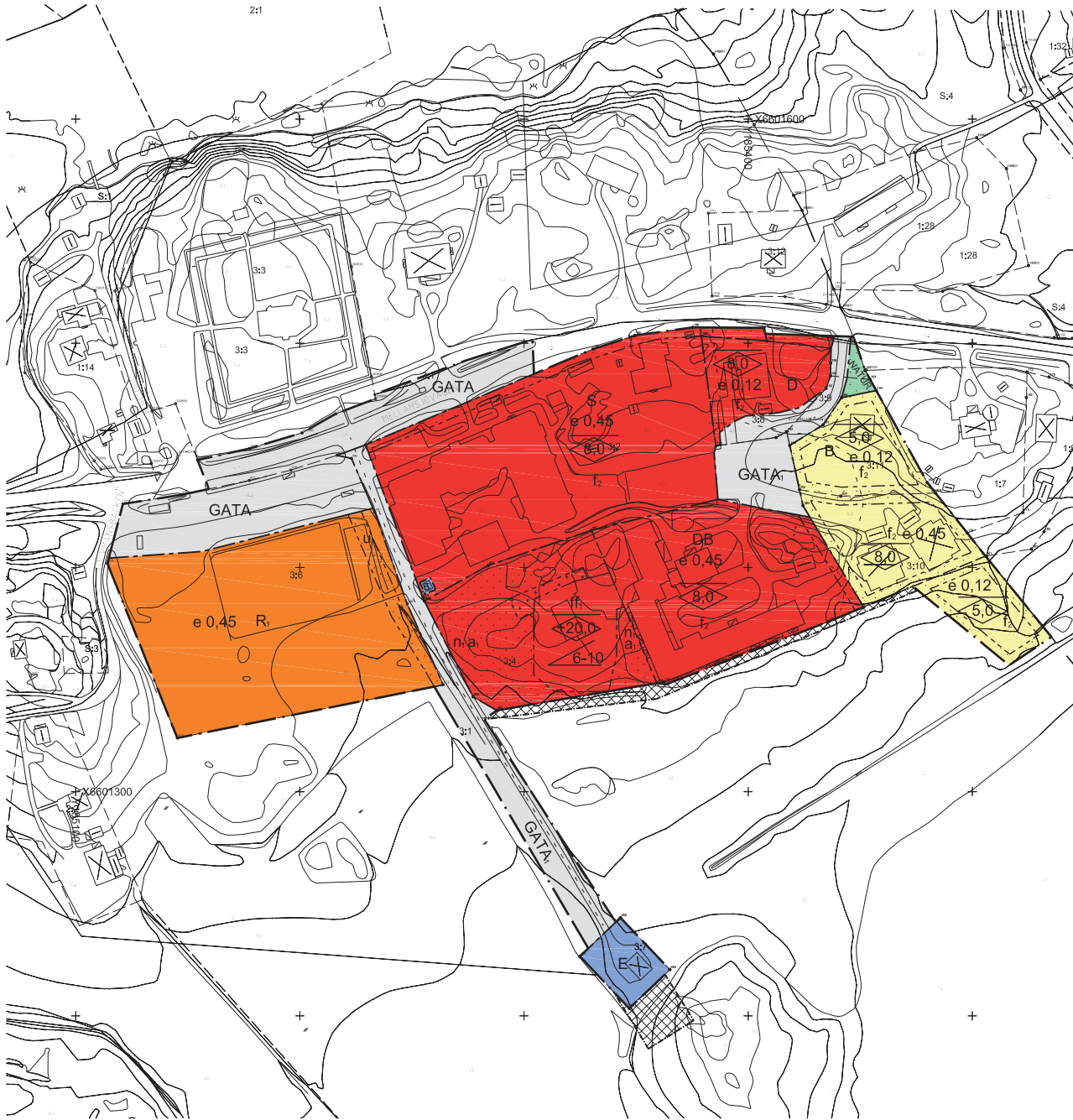
UPPRÄTTAD DEN 2 februari 2016 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

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



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

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

PLANBESTÄMMELSER

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

- Gränser**
- Planområdesgränns
 - Användningsgränns
 - Egenskapsgränns

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

- GATA Gata

Användning av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap (PBL 4 kap 8 § punkt 2)

- GATA Gata
- NATUR Natur

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

- B Bostäder
- D Vård
- DB Särskilt boende och trygghetsboende
- E Reningsverk
- E Transformatorstation
- R Område för idrottsändamål
- S Skola och förskola

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Minsta tillåtna fasthetsstorlek är 1 000 m² (PBL kap 4 11 § punkt 1)

- e 0,0 Högsta tillåtna utnyttjandegrad (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e 0,1 Högsta nockhöjd 1 meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- e 0,2 Högsta nockhöjd 1 meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- e 0,3 Minsta respektive stjärta takvinkel i grader (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- f Nya byggnader ska ha vegetationstak av sedum eller motsvarande eller plåt. Fasader ska utformas i trä och målas med slantfärg i död nyans (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₁ Utöver högsta nock höjd tilläts taklänningar med högsta nockhöjd +22,5 över angivet nollplan (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₂ Huvudbyggnaderska ha sadeltak eller pulpettak med minsta takvinkel 6 grader (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- n Minst 70% av marken ska vara av genomsläppt material (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Pflockmark - marken får inte förseas med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

- Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)
- a Marklov krävs för följande av tallar som är högre än 3 meter (PBL 4 kap 14 §)
 - u Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)
- Del av Detaljplan för Mellansjö 3:1, 3:2 m.fl. plan nr. 332 avsedd att upphävas

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för

Del av Mellansjö (3:4 m.fl.)

Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 2 februari 2016 enligt PBL (2010:900)

David Lanthén Planchef	Amanda Docherty Planarkitekt	Antagande	Laga kraft	Genomförandeskedat	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	KF			

PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fasthetsgräns
- Servit: ledningsgräns, ga, mt
- Fasthetsbeteckning
- 0,00
- Byggnader: takens begränsningar: redovisade
- Staket
- Väg
- Dié
- Naturlinor
- Elledning
- Rullningspunkt

PRIMÄRKARTAN UPPRÄTTAD I FEBRUARI 2016
AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
KODSYSTEM I PLAN SVARER PÅ 00
KODSYSTEM I HÖJD ÅRSD 1980

Katarina Nilsson
Kart- och mätningseger



Plankarta

- Ny byggnad
- Väg, gång, cykel
- Angöring
- Grönyta
- Befintligt träd



PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR

- Fastlagsgräns
- Fastlagsgräns
- Servitut, ledningsgräns, ga. mlt.
- Fastlagsbeteckning
- Rygggräns, takens begränsningsgräns redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nyckelvor
- Elledning
- Rumsåspunkt

PRIMÄRKARTAN UPPRÄTTAD I FEBRUARI 2016
AV KART- OCH MÄTNÄTET I ÖSTERÅKERS KOMMUN
KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 TM 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RM00 19500

Katanna Nilsson
Kart- och mätningsexpert

Detaljplan för
GÖRJANSGÅRDEN (Mellansjö 3:2 m.fl.)
Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 2 februari 2016 enligt PBL (2010:900)

David Lanthén Planchef	Amanda Docherty Planarkitekt			
Antagande	Laga kraft	Genomförandebeslut	Plan nr	
Beslutsdatum	Instans	KF		



Detaljplan för **Del av Mellansjö (3:4 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. Planprocessen hanteras med standardförfarande i enlighet med de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 januari 2015 (SFS 2014:900).

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Plan- och genomförandebeskrivning
Urednings- gestaltningsprogram

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den föreslagna planen syftar till att utveckla den del av Mellansjö där social service är samlad idag. Behov finns av ca tio platser på ett särskilt boende för äldre i anslutning till 21 lägenheter i ett trygghetsboende som redan finns på Görjansgården.

Mellansjö, inklusive Ljusterö torg, är i översiktsplanen från 2006 och Mellansjöes planprogram från 2010 utpekat som utvecklingsområde i kraft av sin roll som huvudort på Ljusterö. Här finns kommersiell och social service med bl.a. dagligvarubutik, systembolagsutlämning, postservice, restaurang m.m. på Ljusterö torg.

Utmed Mellansjövägen, ca en kilometer från Ljusterö torg, ligger kyrka, skola, distriktsköterskemottagning, ett gruppboende inom LSS-verksamheten och trygghetsboendet i Görjansgården.

I planprogrammet för Mellansjö står:

”I samband med tillkommande bostadsbyggelse bör behovet tillgodoses avseende trygghetsboenden och andra former för boenden för de äldre åldersgrupperna samt för personer med olika funktionshinder.”

En utbyggnad av den befintliga sociala servicen stämmer väl överens med både översiktsplanen och planprogrammet för Mellansjö. Eftersom det saknas särskilt

boende som kan tillgodose det uppskattade behovet för detta på Ljusterö, bedöms det som lämpligt att en ny detaljplan upprättas som möjliggör detta.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet ligger i Mellansjö, huvudort på Ljusterö, ca 3 kilometer från färjeläget där bilfärjorna ansluter till fastlandet samt ca 1 kilometer från Ljusterö Torg med bl.a. dagligvaruhandel. Inom planområdet finns skola, gruppboende, vårdcentral samt trygghetsboendet Görjansgården med 21 lägenheter. I dagsläget finns inget vård- och omsorgsboende på Ljusterö.

Området omfattas av en gällande detaljplan: Mellansjö 3:1, 3:2 m.fl. (plannummer 332) som angränsar till Kyrksjön och skog i norr, utspridd mindre småhusbebyggelse i öst och väst, samt ängsmark och skog i söder.

Den nya planen kommer emellertid inte omfatta fastigheterna norr om Mellansjövägen, som korsar planområdet i öst-västlig riktning.

Markägoförhållanden

Den övervägande delen av marken och befintlig bebyggelse detaljplaneområdet ägs idag av Armada kommunfastigheter AB.

Infartsvägen från Mellansjövägen till det blivande vård- och omsorgsboende är belägen på mark som ägs av Ljusterö-Kulla församling (del av 3:1). Fastigheten Mellansjö 3:7 där det befintliga reningsverket står ägs av Österåkers vatten AB.

Planområdet är ca 5 ha. varav den i huvudsak berörda fastigheten (3:4) utgör ca 0,5 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

En behövsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har tagits fram och ingen miljökonsekvensbeskrivning har bedömts vara nödvändig. Inga riks- regional- kommunalintressen eller natura 2000-områden berörs av föreslagna detaljplan. Inga miljö kvalitetsnormer förväntas bli påverkade.

Översiktliga planer och program

I budget 2013 gav kommunfullmäktige vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att göra en förstudie för särskilt boende på Ljusterö. Kommunfullmäktige beslutade den 9 februari 2015 att godkänna förstudien samt att ge Armada fastighets AB i uppdrag att

gemensamt med vård- och omsorgsnämnden projektera för ca 10 platser på ett särskilt boende för äldre (KF § 1:20).

Kommunfullmäktige har tidigare godkänt ett planprogram för Mellansjö 2010-04-12 (KF § 55).

I planprogrammet för Mellansjö, daterat 12 april 2010, utpekas orten som ett utvecklingsområde som lämpar sig väl för fortsatt bebyggelse. Ett separat program för planområdet har därför inte bedömts som nödvändigt.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Naturmiljö

Den fastighet som främst berörs av den föreslagna detaljplanen består av berg, morän och berg i dagen. Ett bestånd av tallar finns och i detaljplanen ska största delen sparas genom bestämmelse i plankartan. Det är även viktigt att de skyddas under byggtiden. Ett utrednings- och gestaltungsprogram har tagits fram daterat 2015-12-18. Det innehåller analyser av planområdet och i synnerhet den fastighet som ska bebyggas. Ur utrednings- och gestaltungsprogrammet:

”För att värna om identiteten på platsen med en fint trädbevuxen kulle så är det viktigt att anläggnings- och byggarbeten utförs på ett varsamt sätt. Naturmark ska stänglas in och bevarandevärda träd ska skyddas speciellt. Det är viktigt att tillräckliga avstånd från stammar respekteras så att schaktarbeten inte tillåts skada trädens rotzoner. Viss kronbeskrining kan också rekommenderas så att inte större grenpartier slits av med risk för fläxskador på träden.”

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga fornlämningar eller bevarandevärda byggnader finns inom den fastighet som ska bebyggas.

Befintlig bebyggelse

Ur utrednings- och gestaltungsprogrammet:

”Mellansjö är Ljusterös huvudort avseende kommersiell, social service och har en lång historisk kontinuitet och ett relativt stort inslag av permanentbebyggelse. Här finns ett bevarat äldre vägnät liksom äldre gårdar. Den gamla bykärnan ligger på en kulle delvis omgivet av odlingslandskap som än idag liknar 1800-talets jordbrukslandskap. Norr om bykärnan ligger den delvis nya Mellansjövägen, utmed vilken alla serviceställen och större målpunkter är belägna. Mellansjös centrum för social service är en vacker plats med skola, förskola, äldreomsorg, vårdcentral och fotbollsplan på ena sidan stora vägen (Mellansjövägen) och kyrkan på den andra. Landskapet har en lantlig karaktär

med öppet, delvis kuperat odlingslandskap. De rödfärgade husen ligger fint inpassade i terrängen kring små slingriga vägar.”



Utblick från fastigheten som ska bebyggas.

FÖRÄNDRINGAR

Ny bebyggelse och övergripande gestaltningsprinciper

Ur utrednings- och gestaltningsprogrammet:

”Den föreslagna byggnaden är placerad på den plats i gläntan där kyrkans

samlingslokal förut låg, med fin utblick mot det öppna landskapet i söder. Det är en envåningsbyggnad som passas in i slänten, som så långt det är möjligt bevaras genom att huset med dess terrasser och balkonger hålls samman i en nivå och en sockel trappar sig ner i slänten.

I söder utnyttjas höjdskillnaden till att lägga ett teknikrum som därmed blir två våningar vilket påminner om den intilliggande Görjansgården. Hit kommer man för service via en smal grusad väg. Räddningstjänsten kan också komma att behöva angöra här.

Så stor del som möjligt av skogskullen med tallar väster och nordöst om byggnaden bevaras. Vägen upp till den före detta samlingslokalen breddas och grusas för att smälta in bättre och leder upp till det nya boendets entré. Här planeras 3 parkeringar i nära anslutning till huset, varav en blir en handikapp-plats. Personal och gäster kan samnyttja den parkering som angränsar till skolans fastighet.

Det särskilda boendet föreslås ha kontakt med Görjansgården via en smal länkbyggnad och kullen norr om denna bevaras och blir en fin utblickspunkt när man rör sig mellan byggnaderna.”

Den tillkommande byggnaden ska passas in i landskapet och gestaltas för att passa ihop med den befintliga bebyggelsen.

Ur utrednings- och gestaltungsprogrammet:

”Det föreslagna vård- och omsorgsboendet är ett så kallat särskilt boende med 10 lägenheter och gemensamma ytor i ett våningsplan; area på marken ca 890 kvm. Möjlighet finns att på olika sätt samverka med Görjansgården. Fasaden smälter bra in bland befintlig bebyggelse, som runtomkring är i faluröd färg med vita snickerier.

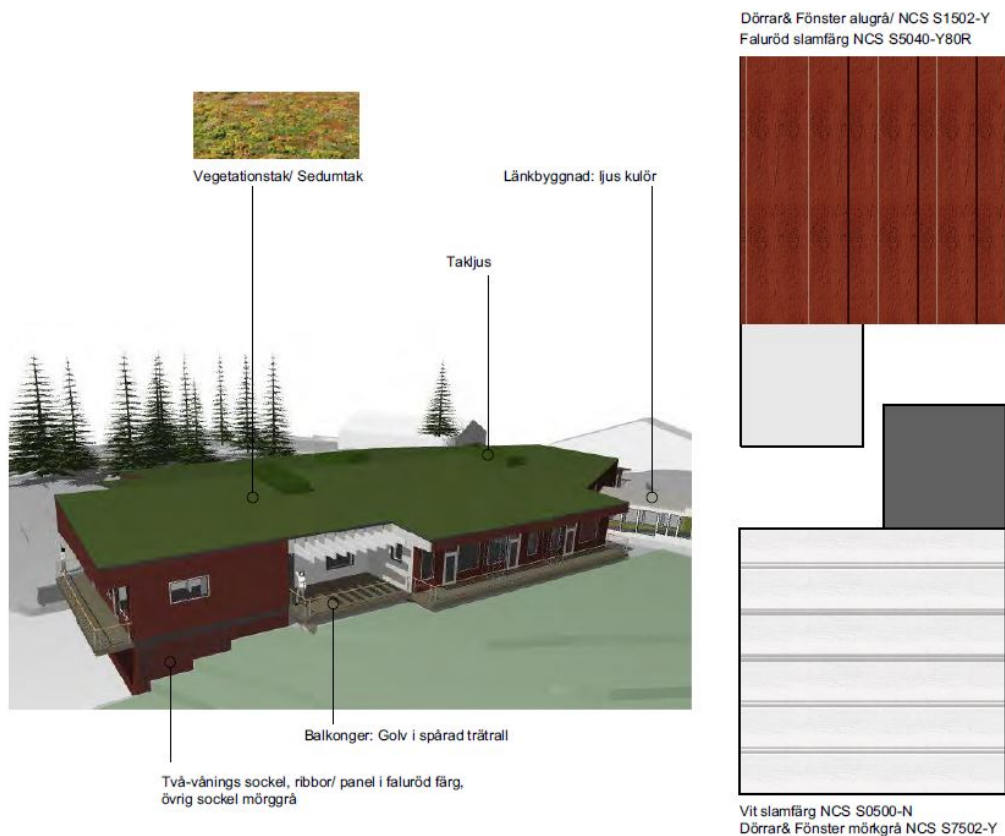
Fasader föreslås vara klädda med stående och liggande panel i faluröd respektive vit slamfärg. Det röda dominerar för att smälta in i omgivningen. Dörr- och fönsterpartier kontrasterar i färg (mörkt mot ljust och vice versa) mot den omgivande ytan för att öka tydligheten.

Kring husets gemensamma terrasser och balkonger och kring entréparti är det vitt för att accentuera delar av huset.

Byggnadens form är uppbruten med förskjutna delar som skapar rumsligheter och uteplatser i både öst-och söderläge. Taken förlängs och takfoten byggs in ovan terrasserna och bildar solavskärmning för lägenheterna. Huset blir därmed en tydligare volym; markerar en tydlig gräns mot marken och får ett modernt uttryck.

Med tanke på det tillbakadragna läget på kullen bildas ett sockelparti med två våningar i framkant mot den öppna åkermarken i söder. Denna kläs in i faluröd panel och ansluter väl mot intilliggande Görjansgårdens, som har två våningar mot söder

Taket är ett sadeltak med låg lutning ca 6,5 grader. Takmaterial föreslås vara vegetationsmatta med odlad vegetation av moss-, sedum-, ört- och gräsvegetation. Detta bidrar till ett bättre klimat och ersätter delvis den ytan som man tagit i anspråk med grönyta. Sedumtak är i det närmaste också underhållsfritt.”



Landskapsbild

För att värna om identiteten på platsen med en fint trädbevuxen kulle så är det viktigt att anläggnings- och byggarbeten utförs på ett varsamt sätt. Naturmark ska stänglas in och bevarandevärda träd ska skyddas speciellt under byggtiden. Det är viktigt att tillräckliga avstånd från stammar respekteras så att schaktarbeten inte tillåts skada trädens rotzoner. Viss kronbeskärning kan också rekommenderas så att inte större grenpartier slits av med risk för fläxskador på träden.

Trafik

Trafikflödet till äldreboendet kommer att öka något med avseende på resor för personal, besökare, färdtjänst, matleveranser och sophämtning. Vägen fram passerar en befintlig skola som har bollplan på motsatt sida om vägen från skolbyggnaden räknat. Detta måste i det vidare arbetet hanteras med hastighetsdämpande åtgärder, varningsskylt samt staket och trafiken till anläggningen ska framföras i låg hastighet.

Trafiksäkerheten och tryggheten ska förbättras för samtliga områdets brukare när de angör planområdet. Förbättringarna iordningställs med gång- och cykelbana,

övergångsställen, skyltning, belysning, samt en tillgänglighetsanpassad busshållplats för båda riktningar.

Rekreation

Förutsättningarna för rekreation i området är goda. Naturen, som kringgärdar hela planområdet, är variationsrik med både skog och öppna utblickar i ett till stora delar bevarat kulturlandskap. Dessa förutsättningar kommer inte att påverkas i den nya detaljplanen.

Teknisk försörjning

Planområdets energiförsörjning bedöms vara fullgod och kapacitet finns redan för att förse den tillkommande bebyggelsen. Ingen ny transformatorstation behövs.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom planområdet. Ur utredningsgestaltungsprogrammets avsnitt om dagvattenhantering:

”Dagvattenhanteringen ska lösas genom så kallad öppen dagvattenhantering. Det innebär att hårdgjorda ytor sidolutas så att dagvatten rinner ut i omgivande naturmarksterräng och överskottet som ej perkolerar ned i mark samlas upp i befintliga diken. Takvatten samlas mot stuprör i byggnadens hörn. Stuprören släpper vattnet på mark, där det sedan ytligt avleds via stensatta rännor till stenögon, vilket innebär synliga små stenistor varifrån vattnet perkolerar ner i marken”

De tillkommande hårdgjorda ytorna bedöms bli små, främst därför att den avsedda bebyggelsen föreslås med ett så kallat grönt tak, vars vegetation har en god förmåga att ta hand om en meningsfull mängd nederbörd – se ovanstående avsnitt om byggnadens gestaltning.

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till Roslagsvattens VA-ledningar.

Avfall

Avfall ska tas om hand med hantering av kärl förvarade i en mindre komplementbyggand med sedumtak.

Tele- och IT-infrastruktur

Samtliga data/teleledningar går längs Mellansjövägen ca 75 meter från fastigheten. Möjlighet finns att koppla upp sig till dessa.

Hälsa och säkerhet

Inga risker bedöms föreligga inom berörd fastighet vad gäller skred, ras, sättningar, översvämning eller förorenad mark.

Radon

Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Buller

Exploatören ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls. Dock bedöms buller inom planområdet inte överskrida föreskrivna gränser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige i slutet av 2016.

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 (exploatering)

Parallellt med detaljplanearbetet, innan kommunens antagande av detaljplanen, ska exploateringsavtal upprättas mellan Armada Kommunfastigheter AB, Österåkers kommun och Österåkersvatten AB. Avtalet avser reglera ansvar för utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar m.m.

Huvudmannaskap (exploatering)

Kommunen kommer att vara huvudman för de allmänna platser i detaljplanen som utgörs av Mellansjövägen och blivande gång- och cykelväg utmed Mellansjövägen (planbestämmelsen "GATA"). Övrig allmän platsmark (planbestämmelsen "GATA₁") i detaljplanen har enskilt huvudmannaskap.

Kommunalt huvudmannaskap innebär att det är kommunen som har ansvaret för projektering, upphandling och utbyggnad av den gemensamma anläggning som kommer att vara belägen på allmän plats inom planområdet. Kommunen svarar efter iordningställande för drift och underhåll av denna anläggning.

Enskilt huvudmannaskap innebär att fastighetsägaren själv svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet.

Avtal och ekonomiska frågor (exploatering)

Exploator och fastighetsägare till Mellansjö 3:2, 3:4 och 3:6 är Armada Kommunfastigheter AB. Kommunen avser att teckna ett exploateringsavtal med exploatören enligt vilket exploatören svarar för kostnader för samtliga anläggningar inom den kvartersmark som ägs av exploatören. Kostnad och ansvar för utbyggnad av förläggning av gång- och cykelväg utmed Mellansjövägen fram till skolan regleras i exploateringsavtalet. Trafiksäkerhetsåtgärder på tillfartsvägen till det nya vårdboendet regleras även det i exploateringsavtalet. Eventuell fastighetsbildning inom

planområdet som kan komma att krävas för genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören bekostar även eventuell flytt av ledningar inom planområdet som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Sammanställning av planens konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverka naturmiljön i omkringliggande områden nämnvärt. Inga riks- regional- eller kommunalintressen eller natura 2000-områden berörs av föreslagna detaljplan. Inga miljö kvalitetsnormer förväntas bli påverkade. Den nya bebyggelsen ges även så kallade gröna tak för att minimera mängden tillkommande hårdgjorda ytor.

Ur ett socio-ekonomiskt perspektiv bedöms konsekvenserna av detaljplanen bli positiva. Mellansjö får utökad social service i form av det tillkommande vård- och omsorgsboendet och trafiksäkerheten och tryggheten förbättras för samtliga områdets brukare när angöringen västerifrån samt med buss iordningställs med gång- och cykelbana, övergångsställe, skyltning och belysning.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats innebär ökade drift- och underhållskostnader för kommunen. De anläggningar som påverkar kostnaderna är bland annat tillkommande gång- och cykelväg.

Exploatören kommer att ha kostnader för genomförandet av detaljplanen, såsom bostadsbyggande, förrättningskostnader, anslutningsavgifter för VA mm. Exploatörens intäkter består av hyresintäkter.

Fastighetsrättsliga konsekvenser (exploatering)

Allmänt

Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Mellansjö 3:1, 3:2, 3:4, 3:6, 3:7, 3:8, 3:9, 3:10 och 3:11. Mellansjövägen förvaltas av Trafikverket.

Fastighetsbildningsåtgärder

För att underlätta i bygglovsskedet kan Mellansjö 3:4 regleras över till Mellansjö 3:6. Exploatören ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning.

Den mark inom Mellansjö 3:1 och 3:6 som i detaljplanen utlagts som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan avstyckas och överlåtas till kommunen.

Allmänna ledningar inom planområdet ska säkerställas med ledningsrätt. Ledningsrätt ska bildas för nya vatten- och avloppsledningar som Österåkersvatten AB förlägger inom planområdet, men även till ledningar som krävs för att ansluta planområdet till allmänt vatten- och avloppsnät.

Mellansjö 3:2, 3:4, 3:6 och 3:7 har officialservitut avseende utfart över Mellansjö 3:1.
Dessa kommer inte att påverkas av detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning.
Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Amanda Docherty och mark- och
exploateringsingenjör Nina Andersson på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och
exploateringsenhet.

David Lanthén
Planchef

Amanda Docherty
Planarkitekt

Nina Andersson
Mark- och exploateringsingenjör



SÄBO- Särskilt boende

Görjansgården

UTREDNINGS- OCH GESTALTNINGSPROGRAM

Del av MELLANSJÖ 3:4 m.fl. LJUSTERÖ



© Lantmäteriet/Metria

Aktuell fastighet

Inledning

För att värna önskade kvaliteter, områdets karaktär och allmänna intressen upprättas i samband med detaljplan ett gestaltungsprogram. Gestaltungsprogrammet ingår i planhandlingarna och ska ligga till grund för bygglov och genomförande. I denna handling ingår också de smärre utredningar som behövs för planarbetets fortskridande. Dessa berör främst dagvattenhantering samt trafiksäkerhet.

Bakgrund

Ljusterö är en av skärgårdens största öar och har en färjeförbindelse från fastlandet vid Östanå. Mellansjö är Ljusterös huvudort avseende kommersiell, social service och har en lång historisk kontinuitet och ett relativt stort inslag av permanentbebyggelse. Här finns ett bevarat äldre vägnät liksom äldre gårdar. Den gamla bykärnan ligger på en kulle delvis omgivet av odlingslandskap som än idag liknar 1800-talets jordbrukslandskap. Norr om bykärnan ligger den delvis nya Mellansjövägen, utmed vilken alla serviceställen och större målpunkter är belägna.

Mellansjö är en vacker plats med skola, trygghetsboende, vårdcentral och fotbollsplan på ena sidan stora vägen (Mellansjövägen) och kyrkan på den andra. Landskapet har en lantlig karaktär, med öppet delvis kuperat odlingslandskap. De rödfärgade husen ligger fint inpassade i terrängen kring små slingriga vägar. Ljusterö Torg ligger ca 1 km bort och har en fin belyst gångväg hela vägen fram. Vid torget ligger dagligvarubutik med stort utbud, Ljusterö Krog, frisör, fotvård, tandhygienist, post-, apotek- samt systembolagsombud mm. Torget är ett kommersiellt centrum för hela Ljusterö och kommunal bussförbindelse passerar alldeles utanför området.

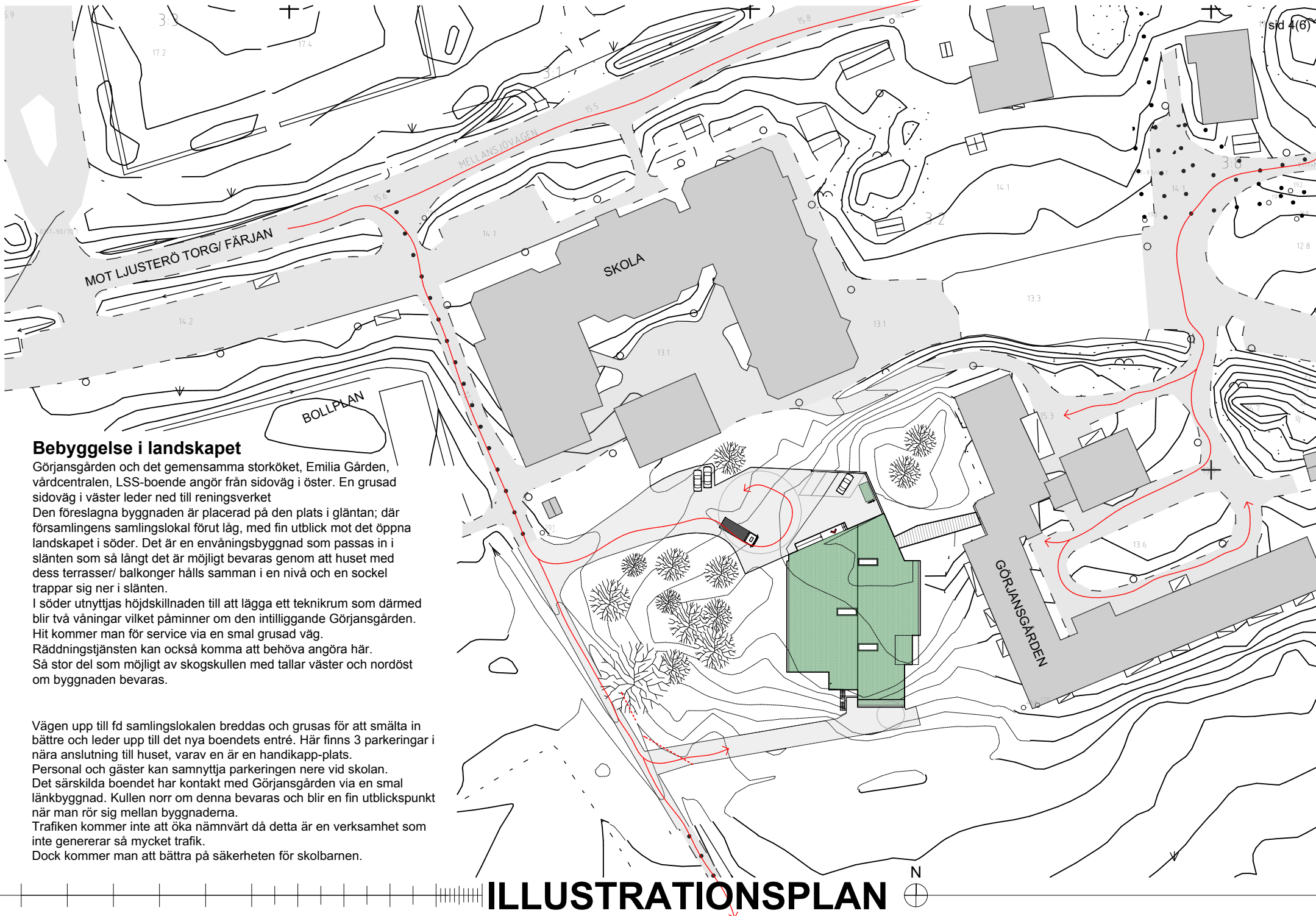
I Mellansjö upprättades detaljplan år 1988 (nr 332) för bla skola, vårdcentral, servicebostäder och reningsverk. Detaljplanen skall nu göras om. Österåkers kommuns översiktsplan från 2006, pekar ut Mellansjö som ett av tre utvecklingsområden för bebyggelse på Ljusterö. I samband med tillkommande bostadsbebyggelse bör behovet tillgodoses avseende trygghetsboende och andra former av boende för de äldre åldersgrupperna samt personer med olika funktionshinder.

I nära anslutning till Görjansgården som är ett äldreboende/ trygghetsboende, tänker man sig att koppla ett särskilt boende för äldre- SÄBO. Ett boende med gemensamma lokaler för 10 personer; med möjlighet för verksamheterna att samverka i framtiden. Den föreslagna byggnaden ligger inom en del av det område som i Mellansjö planprogram från 2010 avses för social service, skola, äldreboende mm.

PLATSEN IDAG



FOTON FRÅN PLATSEN



Bebyggelse i landskapet

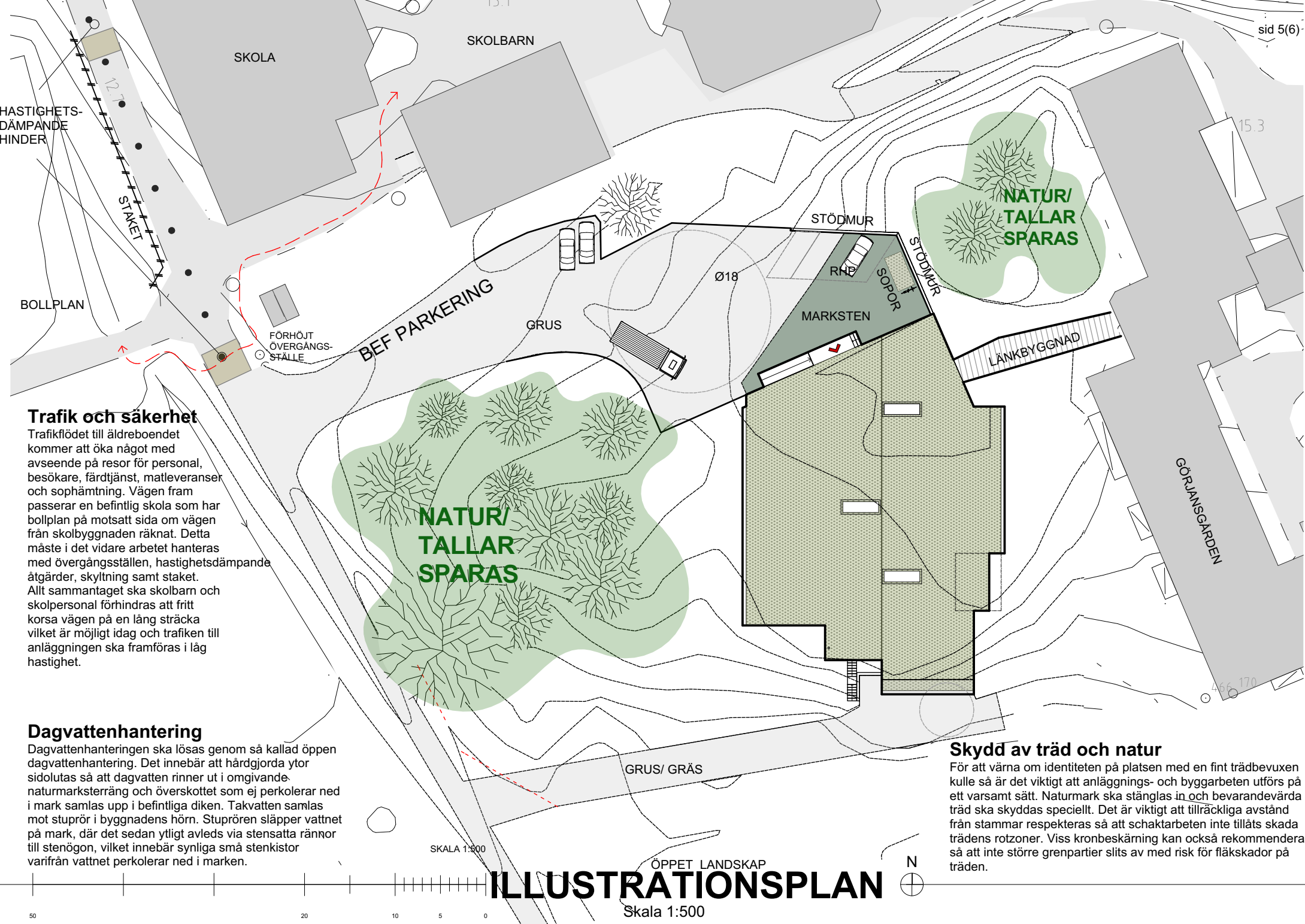
Görjansgården och det gemensamma storköket, Emiliagården, vårdcentralen, LSS-boende angör från sidoväg i öster. En grusad sidoväg i väster leder ned till reningsverket. Den föreslagna byggnaden är placerad på den plats i gläntan; där församlingens samlingslokal förut låg, med fin utblick mot det öppna landskapet i söder. Det är en envåningsbyggnad som passas in i slänten som så långt det är möjligt bevaras genom att huset med dess terrasser/ balkonger hålls samman i en nivå och en sockel trappar sig ner i slänten. I söder utnyttjas höjdskillnaden till att lägga ett teknikrum som därmed blir två våningar vilket påminner om den intilliggande Görjansgården. Hit kommer man för service via en smal grusad väg. Räddningstjänsten kan också komma att behöva angöra här. Så stor del som möjligt av skogskullen med tallar väster och nordöst om byggnaden bevaras.

Vägen upp till fd samlingslokalen breddas och grusas för att smälta in bättre och leder upp till det nya boendets entré. Här finns 3 parkeringar i nära anslutning till huset, varav en är en handikapp-plats. Personal och gäster kan samnyttja parkeringen nere vid skolan. Det särskilda boendet har kontakt med Görjansgården via en smal länkbyggnad. Kullen norr om denna bevaras och blir en fin utblickspunkt när man rör sig mellan byggnaderna. Trafiken kommer inte att öka nämnvärt då detta är en verksamhet som inte genererar så mycket trafik. Dock kommer man att bättra på säkerheten för skolbarnen.

ILLUSTRATIONSPLAN

Skala 1:1000





Trafik och säkerhet

Trafikflödet till äldreboendet kommer att öka något med avseende på resor för personal, besökare, färdtjänst, matleveranser och sophämtning. Vägen fram passerar en befintlig skola som har bollplan på motsatt sida om vägen från skolbyggnaden räknat. Detta måste i det vidare arbetet hanteras med övergångsställen, hastighetsdämpande åtgärder, skyltning samt staket. Allt sammantaget ska skolbarn och skolpersonal förhindras att fritt korsa vägen på en lång sträcka vilket är möjligt idag och trafiken till anläggningen ska framföras i låg hastighet.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska lösas genom så kallad öppen dagvattenhantering. Det innebär att hårdgjorda ytor sidolutas så att dagvatten rinner ut i omgivande naturmarksterräng och överskottet som ej perkolerar ned i mark samlas upp i befintliga diken. Takvatten samlas mot stuprör i byggnadens hörn. Stuprören släpper vattnet på mark, där det sedan ytligt avleds via stensatta rännor till stenögon, vilket innebär synliga små stenkistor varifrån vattnet perkolerar ned i marken.

Skydd av träd och natur

För att värna om identiteten på platsen med en fint trädbevuxen kulle så är det viktigt att anläggnings- och byggarbeten utförs på ett varsamt sätt. Naturmark ska stänglas in och bevarandevärda träd ska skyddas speciellt. Det är viktigt att tillräckliga avstånd från stammar respekteras så att schaktarbeten inte tillåts skada trädens rotzoner. Viss kronbeskäring kan också rekommenderas så att inte större grenpartier slits av med risk för fläkskador på träden.

ILLUSTRATIONSPLAN

Skala 1:500

SKALA 1:500

METER



Material och Gestaltning

SÄBO är nytt boende med 10 lägenheter och gemensamma ytor i ett våningsplan, yta på marken ca 1 000 kvm. Möjlighet finns att samverka med Görjansgården.

Fasaden smälter bra in bland befintlig bebyggelse som runtomkring är i faluröd färg med vita snickerier. Se foton i detta program.

Fasader föreslås vara klädda med stående och liggande panel i faluröd respektive vit kulör. Det röda dominerar för att smälta in i omgivningen.

Dörr- och fönsterpartier konstrasterar i färg (mörkt mot ljust och vice versa) mot den omgivande ytan för att öka tydligheten.

Kring husets gemensamma terrasser/ balkonger och kring entréparti är det vitt för att accentuera delar av huset.

Byggnadens form är uppbruten med förskjutna delar som skapar rumsligheter/ uteplatser i både öst- och söderläge. Taken förlängs och takfoten byggs in ovan terrasserna och bildar solavskärmning för lägenheterna. Huset blir därmed en tydligare volym; markerar en tydlig gräns mot marken och får ett modernt uttryck.

Med tanke på det tillbakadragna läget på kullen bildas ett sockelparti med två våningar i framkant mot den öppna åkermarken. Denna kläds in i faluröd panel och ansluter väl mot intilliggande Görjansgården med sina två våningar.

Taket är ett sadeltak med låg lutning ca 6,5 grader. Takmaterial föreslås vara vegetationsmatta med odlad vegetation av moss-, sedum-, ört- och gräsvegetation. Detta bidrar till ett bättre klimat och ersätter delvis den ytan som man tagit i anspråk med grönyta. Sedumtak är i det närmaste också underhållsfritt.

Dock kommer även plåttak att medges i planen.



Vegetationstak/ Sedumtak



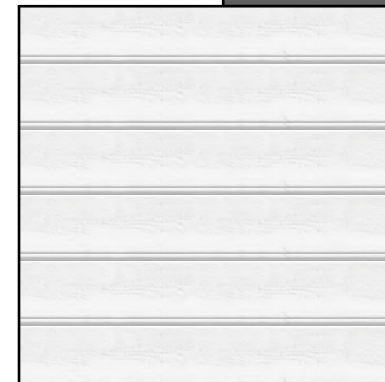
Länkbyggnad: ljus kulör

Takljus

Balkonger: Golv i spårad trätrall

Två-vånings sockel, ribbor/ panel i faluröd färg, övrig sockel mörkgrå

Dörrar& Fönster alugrå/ NCS S1502-Y
Faluröd slamfärg NCS S5040-Y80R



Vit slamfärg NCS S0500-N
Dörrar& Fönster mörkgrå NCS S7502-Y