

DETALJPLAN FÖR

Röllingby södra, etapp 1, (Smedby 19:227 m.fl.)

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 23/09 2020 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för **Röllingby Södra, etapp 1 (Smedby 19:227 m.fl.)**
Upprättat 2020, Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), i sin lydelse från 1 januari 2015, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med utökat förfarande.

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Plan- och genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av stadsmässiga flerbostadshus i varierande höjd, inom ett centralt och kollektivtrafikhögt läge i Åkersberga. Syftet är även att göra redan befintliga rad- och kedjehus planenliga och därför möjliggöra för rad- och kedjehus i detaljplan. Detaljplanen bidrar också till en utveckling av Hackstaområdet samt en fortsatt koppling till centrala Åkersberga. Utöver detta syftar projektet till att skapa bättre kopplingar i och uppgrustning av trafikgatunätet och möjliggöra kommunalt huvudmannaskap för lokalgator, GC-vägar och allmänplats, för Storängsvägens norra del samt Hantverkarsvägen.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Den större delen av planområdet är beläget inom Hacksta verksamhetsområde, öster om Storängsvägen och norr om Hackstavägen. Det har under längre tid funnits önskemål om kommunalt huvudmannaskap för de centrala vägarna i Åkersberga varför Storängsvägen norr om Hackstavägen samt Hantverkarsvägen ingår i planområdet. Inom planområdet ingår även ett område för kedjehus och radhus som redan är utbyggt, detta område ingår för att göra dessa planenliga. Hela planområdets areal uppgår till ca 2,8 hektar varav ca 1,6 hektar är kvartersmark. Efter samrådet har planområdet delats upp i två delar. Delar av Storängsvägen söder om Hackstavägen, samt fastigheterna Hacksta 2:134 och Berga 10:6 har lyfts ur detaljplanen och ingår nu i en etapp 2 och 3.

Markägförhållanden

Idag ägs fastigheterna Smedby 19:227 och 19:555 av Hacksta industrifastigheter AB. Intentionen är att BoKlok Housing AB ska förvärva dessa båda fastigheter av Hacksta Industrifastigheter AB.

Ett av målen med detaljplanen är att huvudmannaskapet för Storängsvägen och Hantverkarsvägen ska ändras, från enskilt till kommunalt huvudmannaskap. Österåkers kommun står redan som fastighetsägare för Smedby 19:1 till, vilket Storängsvägen och Hantverkarsvägen tillhör.

I övrigt finns det ett flertal redan bebyggda enskilda fastigheter inom detaljplaneområdet där det inte kommer att ske några skillnader gentemot dagens förutsättningar. Befintliga radhus och kedjehus (Smedby 25:3-25:9) i planområdets nordöstra del ingår i detaljplanen med syfte att bli planenliga. Befintliga radhus och kedjehus ligger i dagsläget i en detaljplan med användning parkering.



Ortofoto med avgränsning (i rött) för planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Riksintressen

Planområdet berör inga nationella eller regionala intressen.

Natura 2000-områden och naturreservat

Planområdet berör inga Natura 2000-områden eller naturreservat.

Miljö kvalitetsnormer

Planen förväntas inte resultera i överskridande av miljö kvalitetsnormer eller försämra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer.

Översiktliga planer och program

I kommunens tidigare översiktsplan, ÖP 2006, ingick området i Hacksta verksamhetsområde. Området beskrevs i ÖP 2006 bestå av blandade verksamheter, men med en succesiv förändring mot verksamheter med ett mindre transportbehov och liten omgivningspåverkan där området även kan ses bli aktuellt för bostäder. Sedan detaljplanen var på samråd har kommunen antagit en ny översiktsplan 2018, ÖP 2040, där det står att man ska arbeta vidare med att upprätta planprogram och detaljplaner för Hacksta verksamhetsområde.

Enligt ÖP 2040 så är visionen för de centrala delarna av Åkersberga att området ska utvecklas från förort till modern stad med småstadskaraktär med blandning av bostäder, arbetsplatser i form av bland annat handel, kontor och service. Röllingby södra med mindre än 1 km till Åkersberga station får ses som en betydande del i utvecklingen av Åkersberga stad. ÖP 2040 skriver även att Hacksta/Berga-området som ligger strax söder om planområdet föreslås utvecklas vidare med en stadsmässig bebyggelse och sammanhängande gatustråk, samtidigt som grönområden, grönstråk, parker och lekmiljöer utvecklas och förstärks. ÖP föreslår även att verksamhetsområden inom Åkersberga stad ska omvandlas till att rymma bostäder, handel och annan service. Planförslaget går i linje med förslagen utveckling i ÖP där bland annat centrala och kollektivtrafiknära lägen på mark som redan är ianspråktagen ska förtätas och utvecklas genom hållbar stadsutveckling.

Planområdet är lokaliserat cirka 1 km från Åkersberga centrum och ingår därför i upptagningsområdet för Sverigeförhandlingen. Österåkers kommun har med anledning av Sverigeförhandlingen åtagit sig att vid stationerna Åkersberga, Åkers Runö, Täljö och Rydbo möjliggöra för cirka 7000 bostäder till år 2935, i utbyte mot att Roslagsbanan förlängs till Stockholms Central via Odenplan.

Strax söder om planområdet pågår även ett arbete med ett program för Hacksta/Berga. Syftet med planläggningen är att se över och utreda kopplingar mellan

områden och möjlig utveckling i fråga om av skola, idrottsändamål, grönområden samt bostäder inom området kring Hacksta och Berga.

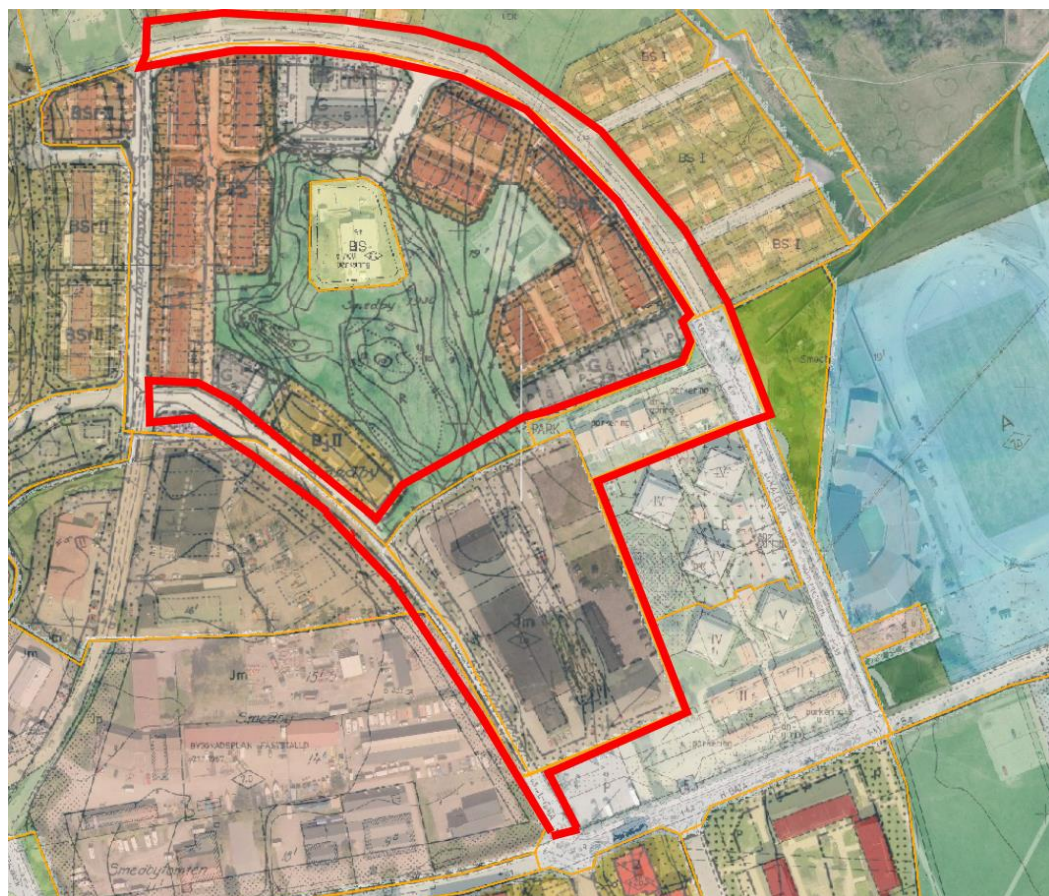
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området omfattas idag av ett flertal detaljplaner, anledningen till detta är bl.a på grund av radhusen och kedjehusen samt vägarna som genom sin sträckning berörs av flera olika detaljplaner.

Smedby 19:227 och 19:555 omfattas idag av *byggnadsplan nr 138 för Ekbackenområdet*, fastställd 1962, som för berörda fastigheter medger ändamål småindustri.

Gällande detaljplan för Smedby 25:3-25:9 så berörs *detaljplan nr 364 för Smedby 25:1 m.fl.*, fastställd 1993, som främst medger ända mål bostäder och parkering. Inga större ändringar förväntas ske av nuvarande bebyggelse i och med upprättande av denna detaljplan. Området ingår endast för att göra nuvarande bebyggelse planenlig. I tidigare detaljplan ligger rad- och kedjehusen på fastigheter som omfattas av planbestämmelsen parkering.

Övriga berörda detaljplaner berörs främst av Storängsvägens och Hantverkarsvägens sträckning, det är ett flertal olika detaljplaner som berör vägarna. Vägarna är detaljplanelagda som allmänplats, lokalgata, med enskilt huvudmannaskap.



Aktuella detaljplaner med angränsning (i rött) för aktuellt planområdet.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

Området är redan idag fullt ianspråktaget och berörs redan av gällande detaljplaner som medger exploatering. Detaljplanen bedöms inte påverka villkoren för djur- och växtliv eller påverka natur- och kulturvärden. Planen väntas inte resultera i överskridande av miljökvalitetsnormer.

En ändrad exploatering av området kommer troligen medföra att andelen hårdgjord yta inom området minskar jämfört med dagens situation där mer än 80 % av planområdet består av bebyggelse för småindustri och verksamheter eller asfalterade ytor.

Motiverat ställningstagande

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Det finns mycket små höjdskillnader inom planområdet, marken är till större delen plan. Inom den norra delen av fastigheten Smedby 19:227 sluttar marken uppåt mot grönområde norr om området.

Det finns ingen orörd natur inom området utan allt är ianspråktagen mark, främst för småindustriändamål.

Gång- och cykelvägen som möjliggörs i norr är i redan befintlig detaljplan planlagd som park och kommer även i denna plan omfattas av park.

Kulturmiljö och fornlämningar

I anslutning till grönområdet norr om planområdet finns kända fornlämningar. Kommunen har i ett tidigt skede av planarbetet stämt av frågan med länsstyrelsen som gjort bedömningen att om detaljplanen inte sträcker sig längre norr ut än fastighetsgräns för Smedby 19:227 så kommer fornlämningen inte att påverkas och en arkeologisk förundersökning därmed inte att krävas.

Efter samråd har kommunen stämt av frågan igen med länsstyrelsen då det framkommit önskemål under samrådet att anlägga en gång- och cykelväg mellan Storängsvägen och Hantverkarsvägen inom det området som i gällande plan har användning park. Eftersom man får anlägga GC-väg inom parkområde så ansågs det tidigare inte nödvändigt att den delen skulle ingå i planområdet. Gällande plan innebär dock enskilt huvudmannaskap vilket medför att det är av stort intresse att delen för GC-vägen lyfts in i detaljplanen för Röllingby södra etapp 1 något som således även gjorts. Länsstyrelsen har i yttrande till kommunen gjort bedömningen att en etablering

av en gång- och cykelväg går bra inom berört området utan att känd fornlämning påverkas.

I övrigt bedöms inte planområdet beröra någon kulturhistoriskt värdefull miljö.



Kända fornlämningar inom området men utanför programområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

I dagsläget ingår större delen av området i Hacksta verksamhetsområde med varierande småindustri. Historiskt har det funnits diverse olika verksamheter så som svarvning och skärning av borrar- och skärutrustning. Senare verksamheter i har bestått av lackering och plasttillverkning.

Bortsett från rad- och kedjehusen i planområdets östra del består bebyggelsen främst av industribyggnader i korrugerad plåt. Byggnaderna har under åren byggts ut vilket

gjort att både färg och form varierar i området.



Bebyggelse inom fastigheterna Smedby 19:227 och 19:555.

Området norr, öster och söder om planområdet består av bostadsbebyggelse av varierande karaktär främst i 2 våningar. Bostäderna har byggts under olika årtionden vilket också speglar karaktären i de olika områdena. Norr om planområdet består bebyggelsen till stor del av radhus och mindre småhus med egna mindre tomter som uppfördes under år 1970-talet. I direkt anslutning öster om planområdet finns fyra flerbostadshus i form av punkthus som är uppförda under 90-talet. Inom samma område finns även ett flertal radhus, bl.a. de radhus som ingår i avgränsningen för denna detaljplan. Söder om Hackstavägen ligger flerbostadshus uppförda under 50-60-talet. Här ökar skalan något med 3-5 våningshus.

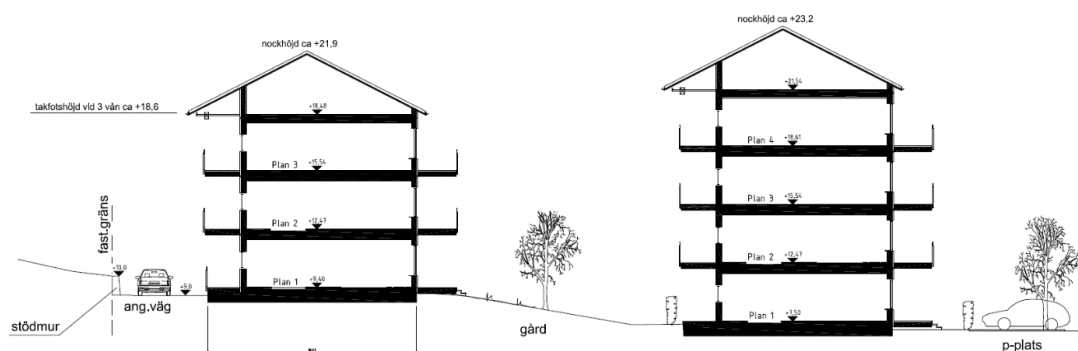
Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper

Förslagen ny bebyggelse inom området får i större delen av området en ändrad användning gentemot dagens. Istället för dagens småindustriverksamhet föreslås användningen bostadsändamål inom kvartersmark. Planen möjliggör för stadsmässiga flerbostadshus i en omfattning om totalt ca 10 000 kvm BTA vilket möjliggör omkring ca 150 lägenheter beroende på lägenheternas storlek. I planområdets nordöstra del finns det idag utbyggda rad- och kedjehus som omfattas av ca 100 kvm BYA per fastighet. Denna del ingår i detaljplanen för att göra bebyggelsen planerlig.

Delar av detaljplanen möjliggör för flerbostadshus med detaljhandel. Detaljhandeln föreslås främst upprättas längs med Storängsvägen, då Storängsvägen ska se som en

framtida stadsgata. Bebyggelsen i området för flerbostadshus och detaljhandel ska placeras så att dessa skapar minimal påverkan på omgivningen och boende, samtidigt som det ska vara en naturlig och kompletterande del av utvecklingen av Åkersberga stad. Visionen med området är att det ska vara en naturlig fortsättning på Storängsvägen och Åkersberga centrum. Storängsvägen ses som en av huvudgatorna i utvecklingen av Åkersberga centrala delar. Det är således av vikt hur bebyggelsen placeras i förhållande till dessa gator så att baksidor inte vänds mot dem. För att ytterligare skapa ett tydligare gaturum föreslås tydliga entréer som är synliga från gatan, och bebyggelse i linje med gatorna, detta bidrar bland annat till att området uppfattas mer stadsmässigt samt att fasaderna inte uppfattas som en baksida. För att flerbostadsbebyggelsen inte ska upplevas lång och monoton, främst mot den västra och östra sidan reglerar plankartan längsta fasadlängd, detta för att bidra till en mer variation och skapa siktlinjer genom. I det fall byggnaderna placeras ett par meter in från gatan ska gräns mellan kvartersmark och gång- och cykelväg vara tydligt, exempelvis med låg mur.

Bebyggelsen inom området ska utgöras av flerbostadshus i 3-4 våningar med två tydliga gårdar, benämns södra och norra gården i planbeskrivningen. Planförslaget möjliggör även för en ytterligare indragen våning längs med Storängsvägen, detta för att skapa variation i höjd men utan att påverka byggnadens totalhöjd. Planförslaget möjliggör bebyggelse om 4 våningar i den södra gården och 3 våningar i den norra. På detta sätt trappas bebyggelsen ned från Hackstavägen till att möta skalan på befintlig bebyggelse norr om området. Med hänvisning till den avskärmande kullen som finns mellan planområdet och bebyggelsen i öster har bedömningen gjorts att bebyggelsen inom södra gården föreslås vara, fyra våningar. Kullen bidrar till att bebyggelsen väster om den inte syns i så stor utsträckning och höjden bedöms således inte påverka östra området.



Sektionsskiss illustrerar nivåskillnaden vid kullen inom området.

Plankartan möjliggör, att utöver redovisad byggnadsvolym får balkonger och uteplatser kraga ut från fasadliv. Balkonger bör adderas till fasaderna, för att ge utblickar från lägenheterna och ge ytterligare skalelement till fasaderna. Balkongräckenas kulör anpassas till kulören och materialet på fasaden, som ska vara varierande. Den indragna våningen möjliggör även för takterrasser längs med Storängsvägen. Det är av vikt att gestaltningen beaktas inom området. Byggnaderna ska ha inslag av trä, detta främst för att materialet möter kringliggande bebyggelse av småhusbebyggelse men även för att materialet är hållbart och funktionellt genom tiden. För bästa dagsljusinsläppet ska

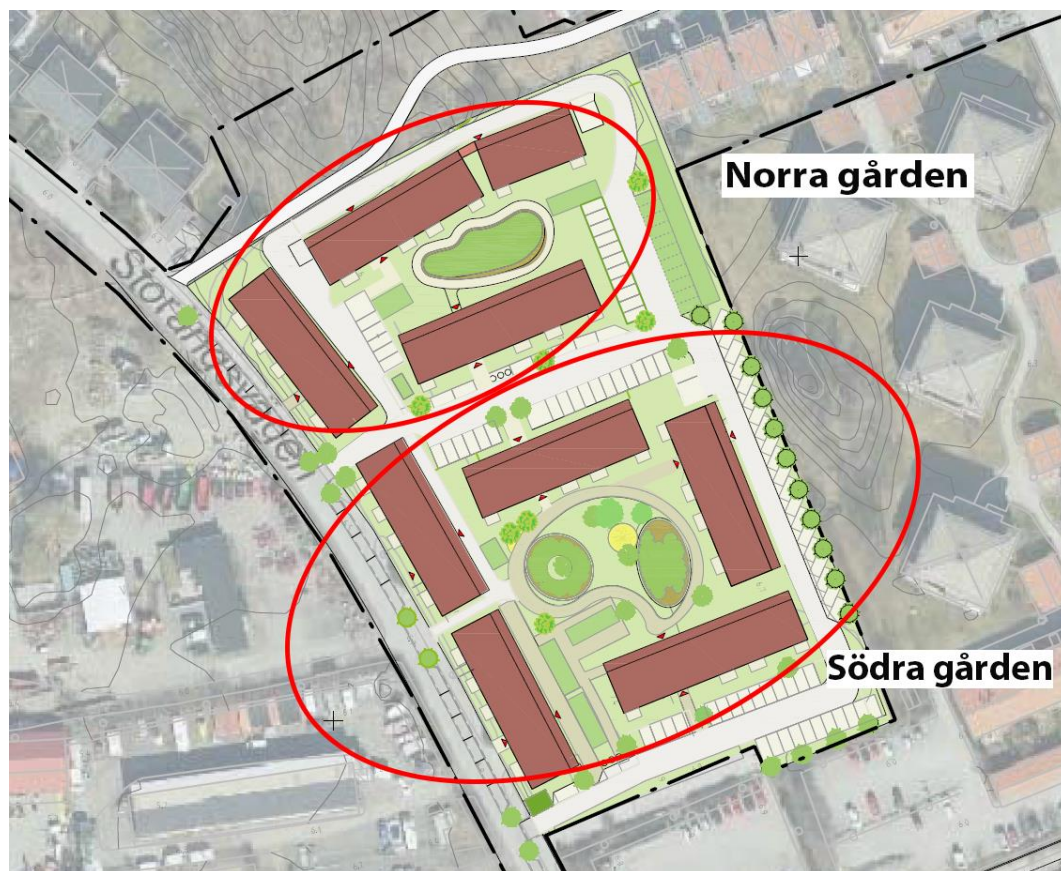
gavlarna förses med fönster. Inom området föreslås en takvinkel på mellan 18° och 35°. Plankartan reglerar att vind inte får inredas.

Området nordöst i detaljplanen möjliggör för rad- och kedjehus i en omfattning om 100 kvm BYA per fastighet. Högsta nockhöjd är 6 meter och planen möjliggör en takvinkel mellan 25° och 35°. Inom dessa fastigheter får inte vind inredas. Detaljplanen möjliggör det, redan befintlig utbyggnad av fastigheterna omfattar i dagsläget.



Illustration från öster, framtaget av Reierstam arkitekter på uppdrag av Boklok. Den närmsta bebyggelsen i bilden är redan befintlig bebyggelse medan byggnaderna längre ifrån är förslagen bebyggelse.

Föreslagen flerbostadshusbebyggelse delas således in i två delar, södra delen med den större gården och den norra delen med något mindre gård. För att bättre möta intilliggande befintlig bebyggelse ska den nya bebyggelsen i norra delen vara max tre våningar. Byggnaderna har också här placerats och vinklats så att långsidan vetter mot grönområdet, detta för att minimera eventuell visuell påverkan för bland annat radhusbebyggelsen öster om, se bild ovan. Byggnaderna inom mot Storängsvägen ska placeras mot gata för att skapa en attraktiv boendemiljö. Då det inom området planeras för flertalet likadana byggnader är det av vikt att skapa variation på andra sätt så att området inte uppfattas alltför homogent. Att arbeta med variation i fasadmateriell, färg och höjder är därför nödvändigt. Förslaget bygger på en variation i höjd och fasadmateriell för att skapa ett omväxlande kvarter. Entréerna inom den nya bebyggelsen ska vara genomgående och tydliga, tydliga framförallt från Storängsvägen. Gårdarna inom fastigheten ska vara gröna med tillgång till sociala ytor, så som lekplatser och sitttytor m.m. Parkeringsplatser är inte tillåtna inom gårdarna.



Indelning mellan den norra och södra gården inom aktuellt planområde.



Illustration över exempel på tänkt fasad med träinslag med solceller, framtagna av Reierstam arkitektur.

Service

Storängsvägen sträcker sig hela vägen till Åkersberga centrum där det inom ca 800 meter finns både kommersiell och offentlig service i form av matvarubutiker, klädbutiker, bibliotek m.m. Längs med Storängsvägen finns det även olika typer av lokaler som ligger i bebyggelsens bottenvåning.

I Alceahuset mindre än 500 meter från området finns bl.a. friskvård, tandvård och kommunkontor. Det finns även ett flertalet skolor och förskolor inom gångavstånd till området.

Tillgänglighet

Överlag är tillgängligheten till och inom området god. Angöring sker idag längs med Storängsvägen, vilket förslaget till detaljplan fortsatt bygger på. I områdets nordöstra del sker angöringen längs med Hantverksvägen.

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

Stads- och landskapsbild

Området har idag ingen klar stadsstruktur då den till största delen består av byggnader för industriändamål. Stadsstrukturen förstärks inte heller av intilliggande bebyggelse som består av en blandning av både flerbostadshus, radhus, villor samt småindustri i varierande skala och stil. Den nya bebyggelsen ligger något lägre än befintlig bebyggelse vilket medför att omkringliggande befintlig bebyggelse inte påverkas i någon större grad av den nya högre flerbostadshusen.

En omvandling av bebyggelse från småindustri till bostäder i form av flerbostadshus intill gatan skulle kunna förstärka stadsbilden och tydliggöra stråket till Åkersberga centrum.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Storängsvägen och Hantverksvägen ingår i planområdet, detta för att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap. En upprustning av Storängsvägen i anslutning till Smedby 19:227 möjliggörs i planen för att bidra till framtida utvecklingen av Storängsvägen till en stadsgata. Det planeras bland annat för gång- och cykelväg samt kantstensparkering längs med denna del av vägen. Av trafiksäkerhetsskäl bör materialet skilja sig mellan gångvägen och cykelvägen längs med Storängsvägen. Sedan planförslaget var ute på samråd har planområdet utvidgats något för att även möjliggöra för en gång – och cykelväg norr om området som binder ihop Storängsvägen med Hantverksvägen.



Vy över Storängsvägen sett söder ifrån.

Gång- och cykelväg finns längs med hela. Sträckan är bland annat en del av hälsans stig som finns i kommunen.

Det kommunala huvudmannaskapet sträcker sig längs med Hantverksvägens östra sida vilket innebär att halva vägen är enskild respektive kommunal, genom aktuellt planförslag möjliggörs kommunalt huvudmannaskap längs hela Hantverksvägen.

Parkering, utfarter

Med hänvisning till områdets centrala läge och med närhet till kollektivtrafik föreslås parkering för nya bostäder dimensioneras för 0,65 p-platser samt 0,1 p-platser för gästparkering per 100 BTA. Med tanke på att områdets närhet till kollektivtrafik kan p-talet sänkas ytterligare om man samtidigt erbjuder kompletterande mobilitetsåtgärder så som bil pool m.m. Planen möjliggör även för garage inom flerbostadsfastigheterna. Parkering ska ske på kvartersmark inom den egna fastigheten, parkering ska dock inte ske inom gårdarna utan anläggas vid bebyggelsen ytterkanter men inte mot gatan. Carport med grönt tak föreslås, i anslutning till parkeringarna vid den östra fastighetsgränsen, dessa föreslås även ha anslutande förråd. Kantstensparkering finns längs med Storängsvägen. Cykelparkering ska finnas inom kvartersmark med ett önskat parkeringstal på 2-3 cyklar per lägenhet. För att cykelparkeringen vid bostaden ska upplevas attraktiv ska platser anordnas både inom- och utomhus. Cykelparkeringarna ska även hantera trygghetsperspektiv för att säkerställa att alla som behöver parkera en cykel upplever en hög trygghetsnivå. Parkeringen som anordnas utomhus ska uppfylla följande krav: Placering nära entréer och alltid närmare än platser för bilparkering, väderskydd, ramlås och belysning

Befintliga rad- och kedjehus parkerar bil och cykel inom egen fastighet. Fastigheterna

har en gemensam infartsväg som möjliggörs i plan.

Det finns två utfarter längs med Storängsvägen. Det finns även en tredje utfart längs samma väg, denna ska dock endast användas vid särskilda tillfällen exempelvis för räddningsfordon och har därför i plankartan markerats med ett utfartsförbud.

Kollektivtrafik

Detaljplaneområdet är beläget ca 1 kilometer från Åkersberga station varifrån spårbunden trafik och stor del av Åkersbergas busstrafik utgår. Busshållplats för bussar till Åkersberga C samt mot Stockholm finns inom gångavstånd från området, dels vid Hackstavägen och dels vid Centralvägen.

Rekreation och lek

Det finns inga möjligheter till rekreation och lek inom allmän plats inom planområdet idag. Flertalet lekplatser går dock att finna inom 500 meter, bland annat två längs Hantverkarsvägen, Smedbyvägen och Skolvägen. För rekreation ligger Hacksta friluftsområde, med elljusspår, grillplats m.m. mindre än 500 meter öster om området. Här kan man även finna Österåkers sportcentrum med konstgräsplan för fotboll, Österåkers friidrottsarena samt inomhus isrinkar och bollhallar. Det finns även en skateboardpark och frisbeebana i anslutning till anläggningarna. Inom de föreslagna bostadskvarteren ska utrymme för lek/social samvaro finnas för de boende som en del av utformningen av de gröna gårdarna mellan husen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse är ansluten till det allmänna vatten- och spillvattenssystemet och ingår i Österåkersvatten ABs (Roslagsvatten) verksamhetsområde för vatten, avlopp och spillvatten. Ny bebyggelse inom planområdet ska också anslutas till detta nät.

Uppförande av ny brandpost längs med Storängsvägen kan vara aktuellt vid exploatering av området. Avstånd till närmaste brandpost från bebyggelse ska vara max 75 m och mellan respektive brandpost max 150 m.

Dagvatten

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och planområdet föreslås ansluta till det kommunala dagvattenledningsnätet. Marktema har på uppdrag av BoKlok Housing AB/Skanska utfört en *dagvattenutredning för detaljplan Röllingby södra, Österåkers kommun* (Marktema AB, 2020), utredningen har granskats av kommunen. Detaljplanområdet inbegriper fastigheterna Smedby 19:227, 19:555 och 25:3-9 samt delar av fastighet Smedby 19:1. Dagvattenutredningen har bland annat utgått från kommunens dagvattenstrategi som senast uppdaterades 2019.

Det finns inget markavvattningsföretag inom planområdet. Norr om området i, anslutning till Hantverkarsvägen, finns ett markavvattningsföretag vars båtnadsområde löper över aktuellt planområde. Då den del av planområdet som planeras att förändras avvattnas i motsatt riktning både före och efter planerad exploatering bedöms detta markavvattningsföretags förutsättningar ej påverkas i och med den planerade

exploateringen

Planområdet avvattnas mot recipienten Åkers kanal och vidare ut mot Tunafjärden. Den ekologiska statusen på Åkers kanal är "måttlig" på grund av övergödning och syrefattiga förhållanden. Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av att gränsvärden för PFOS, kvicksilver och PDBE överskrids. Medräknas inte "överallt överskridande prioriterade ämnen" så är det PFOS som påverkar den kemiska statusen i Åkers kanal. Den årliga sammanvägda föroreningsbelastningen beräknas minska från planområdet. Planens risk att påverka Åkers Kanals status negativt eller dess möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna bedöms därför vara låg.

Den övergripande målsättningen för dagvattenutredningens förslag till hantering är att flöden efter fördröjning inte ska öka jämfört med dagens läge, och att kvaliteten på det dagvatten som avleds från planområdet ska vara så bra att det inte riskerar att påverka recipientens status negativt.

Resultatet av dagvattenutredningen visar att planens genomförande ej förväntas förändra planområdets dimensionerande flöden. Det beror på att området idag till stor del består av hårdgjorda ytor. På grund av en förväntad ökning av området årsdygnstrafik (ÅDT) förväntas belastningen av koppar, krom och nickel att öka vid genomförande utan renande åtgärder. Behovet av rening är tydligt och förslag på ett flertal reningsåtgärder har tagits fram.

Dagvattnet föreslås att renas lokalt och dagvattenutredningens föreslagna åtgärder är koncentrerade till den del av planområdet som planeras att förändras. D.v.s. den del som ska möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom ett område som idag brukas som småindustriverksamhet.

Markanvändning	ϕ	Yta idag (ha)	Reducerad yta idag (ha)	Yta plan (ha)	Reducerad yta plan (ha)
Takyta	0.9	0.5	0,45	0.52	0,47
Hårdgjord markyta	0.8	1.41	1,13	1.33	1,06
Grusyta	0.6	-	-	0.12	0,07
Grönyta	0.1	0.9	0,09	0.84	0,08
Total yta		2.81	1.67	2.81	1.68

Viktad ϕ för befintlig situation = 0.59, viktad ϕ för planerad situation = 0.60.

Markanvändning och tillämpade avrinningskoefficienter (.) inom planområdet idag och efter planens genomförande.

Föreslagen dagvattenhantering bygger på öppen avledning till genomsläppliga beläggningar, porösa växtbäddar, stenkistor, krossdike och underjordiskt krossmagasin vilket resulterar i rening (och fördröjning) av dagvatten. Förutom lokala åtgärder för flerfamiljshusområdets byggnader, gårdar och parkeringsytor föreslås avvattning av en del av Storängsvägen och dess GC-väg till genomsläpplig beläggning och sammanlänkade stråk av porösa växtbäddar. Med dessa föreslagna åtgärder beräknas föroreningsbelastningen att minska och att möjligheten att uppnå MKN inte kommer att försämrats



Bild över planområdet med en principlösning för hur dagvattnet föreslås att hanteras.

I dagvattenutredningen förordas säker höjdsättning av den planerade bebyggelsen och omgivande markytor, i syfte att skydda bebyggelsen mot ytligt förekommande dagvattenflöden från den egna tomtmarken samt från omgivande mark. Sekundär avrinning ut från kvartersmarken ska ske till säkra avrinningsvägar. I detta fall föreslås höjdsättningen inom planområdet tillåta att de allmänna vägarna nyttjas som sekundära avrinningsvägar. Lutningen på infartsvägarna måste anpassas därefter. En översiktlig skyfallsanalys gjordes med en programbaserad simulering av skyfall. Planområdets ytliga avrinning delas, både före och efter planerad bebyggelse, i två delar. Västlig- respektive östlig ytavrinning. Planområdets framtida vattendelare förskjuts till viss del åt nordöst.

Den del av planområdet som planeras att bebyggas ligger ej inom översvämningszon. Vidare ingår området ej inom de områden som inom kommunens översiktsplan omfattas av rekommenderade grundläggningsnivåer. Planområdet lämpar sig inte för fördröjning av skyfall. Dess sammanvägda avrinning mot nedströms belägna områden förväntas ej försämrats utan beräknas motsvara dagens situation. Däremot kommer, som följd av den förändrade höjdsättningen, fördelningen att förändras något. Nedströms områden åt väst kommer att få en något ökad tillrinning, medan nedströms områden i öst kommer att få en något minskad tillrinning.

Översvämning

Den viktade avrinningskoefficienten för planområdet idag och efter exploatering beräknades till 0,59 respektive 0,60 och variationen är försumbar. Resultatet visar att dimensionerande flöden efter planens genomförande förväntas motsvara nuvarande flöden.

Tabellen nedan visar de beräknade dimensionerande flödena inom planområdet före planens genomförande (idag) och efter planens genomförande (plan) med klimatfaktor 1,25 på 20- och 100-årsregn. Det föreslagna dagvattensystemet ska ha kapacitet att avleda ett 20-årsregn med klimatfaktor utan att dagvatten bräddar ut ur systemet.

Återkomsttid	Flöde (l/s)	
	Idag	Plan
20-årsregn m. klimatfaktor 1.25	600 l/s	600 l/s
100-årsregn m. klimatfaktor 1.25	1000 l/s	1000 l/s

Dimensionerande flöde (l/s) vid regn med återkomsttid på 20- och 100-årsregn med klimatfaktor, för hela planområdet före (idag) och efter planens genomförande (plan).

Avfall

Hushållsavfall från fastigheterna hämtas av entreprenör anlitad av Roslagsvatten AB. Hantering av avfall sker inom kvartersmark och detaljplanen möjliggör utrymme för avfallsbehållare. Avfallshanteringen ska placeras och utformas så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor begränsas vid tillträde och transporter. Renhållningsentreprenören försöker ur säkerhetsskäl undvika att köra in på vägar anlagda på kvartersmark. Vid tillfällen då det inte är möjligt att uppnå Boverkets rekommendation kring 50 meter mellan bostadsentré och avfallsutrymme behöver entreprenören ta avsteg från sin önskan att undvika vägar inom kvartersmark.

De befintliga rad- och kedjehusen på fastigheterna Smedby 25:4-25:7 har en anslutningsväg som saknar vänd zon och drar i dagsläget ut sina avfallskärl till huvudvägen inför tömning. Det finns inget utrymme för att anlägga en vänd zon varpå fastigheterna även i fortsättningen får dra ut avfallskärlen för att få avfallet hämtat.

Energiförsörjning

Förutsättningarna för anslutning till befintligt elnät samt fjärrvärme är mycket goda. Planområdet ligger inom utbyggt området för fjärrvärme.

Tele- och IT-infrastruktur

Förutsättningarna för anslutning till befintligt nät är god då tele- och infrastruktur redan är utbyggt i området.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet som även försörjer närliggande företagsområden. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla teleanläggningarna i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Eventuell ledningsflytt bekostas av den part

som initierar åtgärden.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

En geoteknisk utredning har gjorts av Sigma Civil AB (2016-03-21). Den geotekniska utredningen har delat upp beskrivningen av undergrunden i två kategorier inom Smedby 19:227 och 19:555, dels hårdgjorda och dels vegetationstäckta ytor. För de hårdgjorda ytorna består undergrunden främst av en grusig sandig fyllning med inslag av sand, sten, grus och lera som i sin tur underlagrats av lera på morän. Mäktigheten på lerlagret uppgår som mest till 2 m varav 1-1,5 m karaktäriseras som torrskorpa. För vegetationsytorna består undergrunden av 0,1-0,2m humus på morän. Även här uppgår lerlagret som mest till ca 2 m varav den första metern karaktäriseras som torrskorpa. Berg påträffas 4-6 meter under befintlig markyta i hela området.

Grundvattnet bedöms generellt ligga ca 2 meter under markytan i området.

Enligt den geotekniska utredning som tagits fram i samband med detaljplanearbete så kan grundläggning av hus ske på valfritt sätt direkt på mark. Detta förutsätter dock en viss belastningsgrad som presenteras i utredningen.

Förorenad mark

Med hänvisning till den verksamhet som under längre tid har pågått inom området har en utredning om föroreningar gjorts för fastigheterna Smedby 19:227, 19:555 av Bjerking AB (2016) på uppdrag av Boklok housing AB. Resultatet av utredningen visar på att det förekommer lite olja i marken men att halterna inte tyder på en allvarlig påverkan eller stor spridning. Föroreningarna bedöms ligga mestadels fast i så kallade hotspots med liten spridning via grundvattnet. Riskbedömningen av flyktiga ämnen är gjord i förhållande till nuvarande användning av byggnaderna och inte framtida.

Mindre sanering kommer att krävas i områdets norra del där oljefat har förvarats. Extra kontroll och eventuell sanering kommer behövas under en byggnad där oljepanna och cistern funnits, samt där förvaring av fat vid skorsten skett. Kommunens handläggare gällande frågor som rör markföroreningar har utifrån den utredning som tagits fram gjort bedömningen att det är sannolikt att marken kan saneras till en rimlig kostnad för bostadsändamål. Massorna under verkstäderna i den nordöstra delen av byggnaden bör grävas igenom i samband med rivning av industribyggnaden för ytterligare kontroll och luftning av flyktiga ämnen. En åtgärdsplan med en bedömning av förväntat scenario av saneringsbehov och kostnad ska tas fram innan detaljplanen antas, som utgör underlag för detaljplanen. Om detta är gjort kan sanering av området skjutas fram till efter att detaljplanen har antagits. Går det inte att göra en bedömning utifrån nuvarande framtaget underlag kan man utgå från värsta scenario och göra en bedömning av saneringsbehov och saneringskostnad för det.

Radon

I samband med planarbete har risken för markradon inte utretts närmre. En risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i

byggnader. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan och grundkonstruktioner behöva utföras radonsäkert.

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) och minst hälften av boningsrummen vid minst ett fönster har en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A). För bostad om högst 35 m² kan den ekvivalenta ljudnivån uppgå till 60 dB(A).

En bullerutredning har tagits fram av Åkerlöf Haliin Akustikkonsult AB (2016-02-22) för att säkerställa bullerförutsättningarna inom området samt hur intilliggande verksamhetsområde, med transformatorstation skulle påverka den tänka bebyggelsen.

De planerade bostadshusen utsätts för måttligt höga bullernivåer från trafiken på Hackstavägen och Storängsvägen samt visst industribuller etc. Vid fasaderna mot vägarna blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Hänsyn har dock tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med lämplig lägenhetsutformning kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas.

Alla lägenheter kan få tillgång till uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Industribullret som kan förekomma i området är vid de planerade bostäderna lägre än aktuella riktvärden. I detaljplanen för industrifastigheterna väster om planområdet står det ”Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.”. Denna plan specificerar att endast industriverksamhet som inte stör omkringliggande områden får förekomma.

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

Dagsljus

I en dagsljusrapport gjord av Skanska (2019) har BoKloks bebyggelse utretts. I denna analys tog hänsyn till lägsta våningen med värsta ljus scenarier. I denna situation har alla lägenheter minst ett rum med gott dagsljus. I analysteckningarna visade det DFp och lägenhets genomsnittliga dagsljusresultat. Loftgångar och balkonger minskar dagsljuset, men ger samtidigt ett mervärde till lägenheterna med direkt externt tillträde. Fönster på gavlarna kan bidra till ökat ljusinsläpp. Viss justering har gjorts av bebyggelsens placering efter analysen. Dagsljus säkerställs vid bygglovsskede i enlighet med BBR.

GENOMFÖRANDE

Genomförande redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms i dagsläget kunna ställas ut för granskning under hösten 2020 samt bli antagen våren 2021.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som har ansvaret för utbyggnaden av anläggningar som är belägna på allmän plats inom planområdet. Kommunen har även ansvaret för drift och underhåll av sådana anläggningar. Österåkersvatten AB är huvudman för allmänna VA-ledningar i kommunen.

Avtal och ansvarsfördelning

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen, Österåkersvatten AB och Exploatören för att reglera ansvar och åtaganden mellan parterna. Vilket ska ske innan detaljplanen antas.

Exploatören har det ekonomiska och administrativa ansvaret för utbyggnad av exploateringsområdet, fastigheterna Smedby 19:227 och Smedby 19:555, i enlighet med detaljplanen, de tecknande avtalen samt dess bilagor. Exploatören ansvarar för projektering samt anläggande av gång- och cykelvägen norr om exploateringsområdet mellan Storängsvägen och Hantverkarsvägen.

Kommunen ansvarar för att de allmänna anläggningarna inom planområdet inom allmän plats byggs ut samt dess framtida drift och underhåll. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning för allmän plats samt omprövning av gemensamhetsanläggning. Övriga för projektet nödvändiga lantmåteriförrättningar ansöks om av Exploatören.

Österåkersvatten AB ansvarar för åtgärder på det allmänna VA-ledningsnätet.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Nedanstående fastighetsrättsliga åtgärder vilka berör avstyckning, fastighetsreglering, upphävande av servitut samt omprövning av gemensamhetsanläggningar kräver ansökan om lantmåteriförrättning och behandlas i enlighet med fastighetsbildningslagen samt anläggningslagen av lantmåterimyndigheten.

Befintliga fastigheter inom planområdet kan sammanföras till en eller flera exploateringsfastigheter genom fastighetsreglering efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Från exploateringsfastigheten kan sedan kvartersmark och allmän platsmark fastighetsbildas.

Fastighetsägarna i planområdet svarar själva för att ansöka hos lantmäteriet om erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.



Fastighetskonsekvenskarta som visar de ytor som föreslås fastighetsregleras. Område 1) utgör en del av fastigheten Smedby 19:1, 2) utgörs av Smedby 19:227.

Nedanstående tabell visar vilka fastighetsrättsliga åtgärder detaljplaneförslaget innebär för fastigheter och rättighetshavare inom planområdet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna inom planområdet

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Smedby 19:1	Den del av Smedby 19:1 som ligger inom detaljplaneområdet planläggs som allmän plats (gata eller park) med kommunalt huvudmannaskap. I gällande detaljplaner har området samma användning men delvis med enskilt huvudmannaskap. Ändringen av huvudmannaskapet medför att en omprövning behövs av den befintliga gemensamhetsanläggningen Åkerstorp ga:1. Fastigheten ägs av Österåkers Kommun. Del av fastigheten Smedby 19:1 föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Smedby 19:227. Området föreslås planläggas som kvartersmark för bostäder.

Smedby 19:227	Delar av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder. I gällande detaljplan utgör fastigheten kvartersmark för småindustri. Detaljplaneförslaget medför att fastighetsindelningen kan komma att förändras genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Fastigheten är privatägd men avses att överlåtas till exploatören. Del av fastigheten Smedby 19:227 föreslås att, genom fastighetsreglering, överförs till Smedby 19:1. Området föreslås planläggas för gata.
Smedby 19:555	Samma förhållanden gäller för Smedby 19:555 som för Smedby 19:227.
Smedby 25:3-9	Hela fastigheterna planläggs som kvartersmark för bostäder. I gällande detaljplan utgör fastigheterna kvartersmark men för del av ytan är ändamålet parkering eller angöring. Detaljplaneförslaget som innebär att fastigheternas hela yta får ändamålet bostäder medför inga övriga förändringar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för övriga rättighetshavare inom planområdet

Rättighetshavare	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Åkerstorp ga:1	För Storängsvägen innebär planförslaget att huvudmannaskapet ändras från enskilt till kommunalt. Storängsvägen ingår i dag i gemensamhetsanläggningen Åkerstorp ga:1 som förvaltas av Åkersberga centrala vägförening. För att ändra huvudmannaskapet behöver en omprövning ske av gemensamhetsanläggningen.
Smedby ga:10	Smedby 25:3-9 har upplåtit mark åt Smedby ga:10 för ändamålen väg, ledningar och teknikbod. Detaljplaneförslaget som innebär att den upplåtta marken får ändamålet bostäder medför inga övriga förändringar.
01-IM4-58/6963.1	Smedby 14:7 har ett avtalsservitut för kraftledning inom Smedby 19:1 och Smedby 19:227. Dessa rättigheter ska om inget annat avtalas kvarstå även efter exploatering.
01-IM4-59/1801.1	Västanån 6:19 Älvkarleby har ett avtalsservitut för kraftledning inom Smedby 19:1. Dessa rättigheter ska om inget annat avtalas kvarstå även efter exploatering.
0117-04/103.1	Säby 1:7 har ledningsrätt för fjärrvärmeledningar inom Smedby 19:1 och Smedby 19:227. Dessa rättigheter ska om inget annat avtalas kvarstå även efter exploatering.
Smedby ga:13	Smedby 19:227 och Smedby 19:555 har upplåtit utrymme

	för Smedby ga:13 för ändamålet vatten och avlopp. Gemensamhetsanläggningen behöver upphävas i samband med uppförande av ny bostadsbebyggelse.
0117-05/58	Smedby 19:227 och Smedby 19:555 har flera officialservitut som belastar varandra sinsemellan för ändamålen väg, parkering, VA och transformatorstation. Dessa rättigheter behöver upphävas i samband med uppförande av ny bostadsbebyggelse.

Befintliga servitut och ledningsrätter samt övriga ledningar inom planområdet måste tas hänsyn till vid exploatering.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Befintlig bebyggelse är ansluten till det allmänna VA-nätet och ingår i verksamhetsområdet för spill-, dricks och dagvatten. I samband med genomförandet kommer del av Storängsvägen rustas upp samt en ny gång- och cykelväg att anläggas norr om exploateringsområdet mellan Storängsvägen och Hanverksvägen.

Om det vid genomförandet av planförslaget uppkommer att ledningar för VA, el, tele eller annat ändamål, inom eller i anslutning till exploateringsområdet, behöver flyttas och/eller allmänna VA-ledningar behöver förstärkas, ankommer det exploatören att anmäla detta till respektive ledningsägare och bekosta genomförandet. Österåkersvatten AB genomför eventuella förändringar på det allmänna VA-ledningsnätet.

Uppförande av ny brandpost längs med Storängsvägen kan vara aktuellt vid exploatering av området.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kommer få ökade kostnader till följd av att Storängsvägen och Hantverksvägen får kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ansvarar för samtliga framtida kostnader för drift och underhåll av de allmänna anläggningarna.

Eventuella kostnader för kommunen för omprövning av Åkersberga ga:1 beslutas av Lantmäteriet.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Exploatören står för samtliga kostnader gällande detaljplanens framtagande samt utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövning.

Exploatören svarar genom exploateringsbidrag för del av kostnaderna för vägsektionen på Storängsvägen längs med exploateringsområdet samt alla kostnader för projektering och anläggande av gång- och cykelvägen norr om

exploateringsområdet. Exploatören svarar för alla till projektet hörande lantmäterikostnader. Exploatören bekostar eventuell flytt, förändring och skyddsåtgärder av ledningar som krävs inom eller i anslutning till exploateringsområdet för genomförandet av detaljplanen.

SAMMANSTÄLLNING AV PLANENS KONSEKVENSER

Planen väntas resultera i ca 150 nya bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus, antalet lägenheter kan variera beroende på storleken på lägenheterna. Läget är centralt, nära kollektivtrafik, skolor, service och befintlig infrastruktur.

Ekologiskt perspektiv

Den största förändringen innebär ändrad användning från ändamål småindustri till ändamål bostäder. Förändringen bedöms ge en mer positiv inverkan ur ett ekologiskt perspektiv då markföroreningar åtgärdas, området får mindre hårdgjorda ytor vilket underlättar dagvattenhanteringen, samt buller från området bedöms minska markant, bidrar till flera gröna ytor och skapar förutsättningar för biologisk mångfald. Fler boende i området och utbyggnaden av gång- och cykelvägen kan öka antalet cykelresor till och från och inom området. Detta i sin tur bidrar till ökad hållbart resande.

Socialt perspektiv

Planen medger bostadsbebyggelse i ett attraktivt läge i kommunen med närhet till kommunikationer och service. Den nya bebyggelsen innebär ett tillskott av bostäder i kommunen av varierande lägenhetsstorlekar. Den ändrade användningen kan bidra till ökad social trygghet och säkerhet inom området om fler bor och rör sig inom området. Bostäder i detta område genererar mer liv och rörelse i området under fler av dygnets timmar vilket innebär en ökad upplevd känsla av trygghet.

Ekonomiskt perspektiv

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra både kostnader och intäkter för såväl exploatören som kommunen och Österåkersvatten. Kommunen kommer få ökade driftskostnader i och med ändrat huvudmannaskap för Storängsvägen och Hantverkarsvägen.

Exploatören kommer att ha kostnader för genomförandet av detaljplanen. Försäljning av de färdiga bostäderna kommer att ge intäkter för exploatören.

Nuvarande verksamheter inom området kommer att behöva flytta i samband med genomförandet av detaljplanen. Detta innebär att de arbetstillfällen som genereras i området idag försvinner. Detaljplanen möjliggör för nya lokaler och kan på så sätt generera nya arbetstillfällen.

Fler boende i Röllingby innebär en ökad efterfrågan på service, varor och tjänster i närliggande områden. Detta kan gynna den lokala ekonomin och antalet arbetstillfällen i närområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av en projektgrupp på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning bestående av planarkitekt, mark- och exploateringsingenjör, trafikplanerare, miljö- och hälsoinspektör, bygglovshandläggare, översiktsplanerare och miljöplanerare. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Ingrid Kärrsten och planarkitekt Sara Larsson samt exploateringsingenjör Anna Wiström på Samhällsbyggnadsförvaltningens planenhet samt för mark- och exploateringsenheten.

Maria Bengs
Planchef

Ingrid Kärrsten
Planarkitekt

Matilda Johansson
Exploateringschef

Anna Wiström
Exploateringsingenjör

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
	Park

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

	Enbostadshus
	Flerbostadshus och detaljhandel

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e_1	Högsta tillåtna byggnadsarea (BYA) per byggnad är max 500m ² . Längsta tillåtna fasadlängden är max 45 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_2	Högsta tillåtna byggnadsarea (BYA) är 100m ² per fastighet. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_3	Marken får byggas med carport och förråd (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
	Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Takvinkel - exakt vinkel, en minsta eller största vinkel eller med ett intervall mellan en minsta och en största vinkel (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
f_1	Endast kedjehus och radhus (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f_2	Byggnaden ska ha genomgående trapphus med i huvudsak entréer mot gatan. Byggnadens fasad ska försees med betydande inslag av trä (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
v_1	Vind får inte inredas (PBL 4 kap 11 § punkt 3)
v_2	Utöver högsta antal våningar får indragen våning anordnas. Våningen ska vara indragen max 2 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 3)

Parkering får ej anordnas på innegård. Parkeringar ska placeras längs med byggens ytterkant och långsidor.

Byggnaderna ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt, sid 7-10.

Höjdsättningen av byggnader ska göras så att dessa inte skadas vid extrema regn. Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark i enlighet med planbeskrivningens avsnitt om dagvatten sid 14-16.

	Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)
	Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras. Komplementbyggnader får uppföras om max 250 m ² varav den största får vara max 50 m ² . Marken får underbyggas. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Prickmark - marken får inte försees med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

Genomförandetid är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

g Marken ska vara tillgänglig för gemensam infartsväg (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Utöver redovisad byggnadsvolym får balkonger och uteplatser kruga ut från fasadliv

Fasader inklusive fönster och tilluftsventiler skall utföras så att rekommenderade bullernivåer för inomhusmiljö inte överskrids.

Minst 60% av fastighetsarean inom området för flerbostadshus och detaljhandel ska vara genomsläpplig och får inte härdgöras.

Detaljplan för

Röllingby södra, etapp 1

Österåkers kommun, Stockholms län

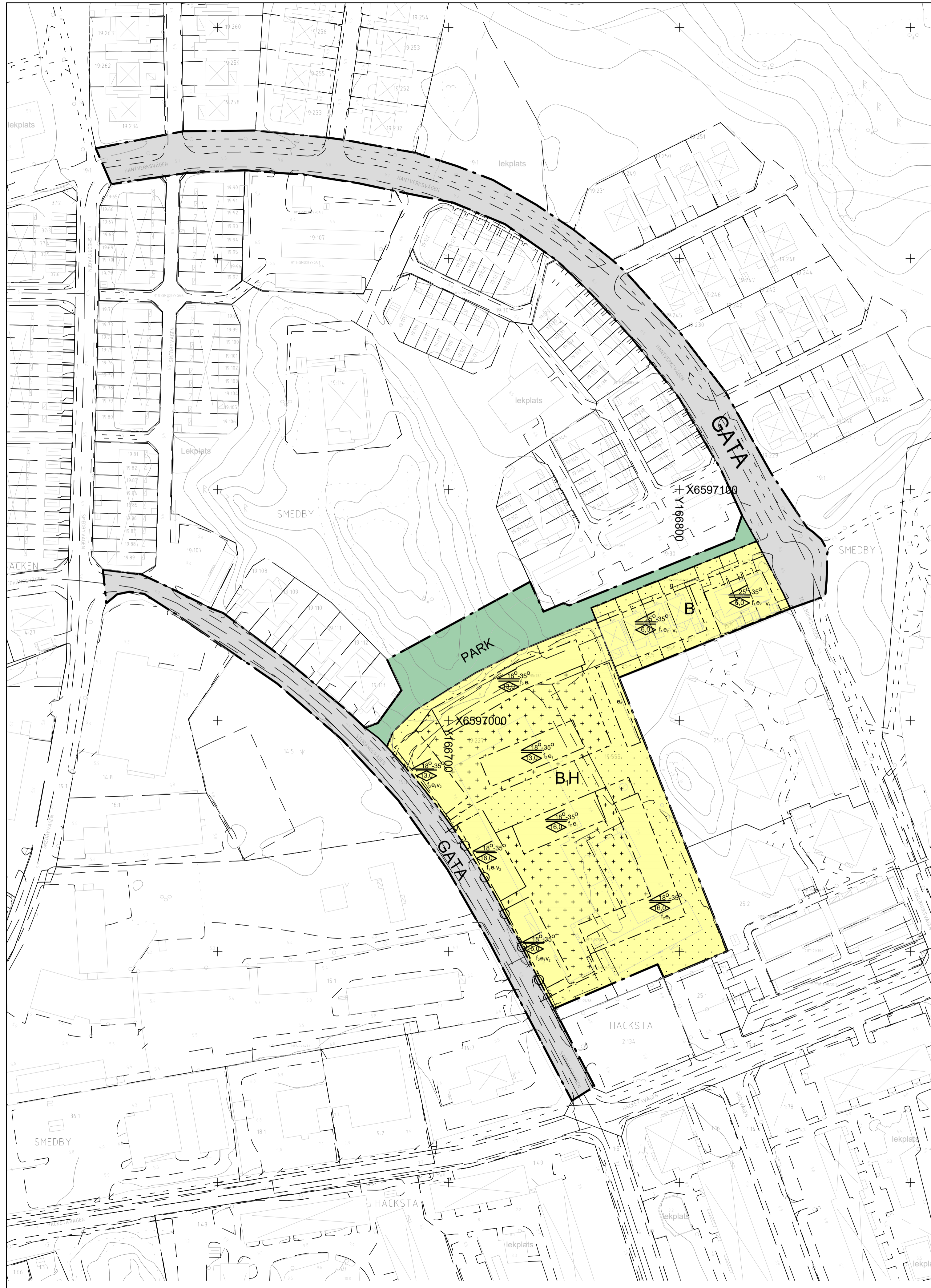
Upprättad den 23 september 2020, enligt PBL (2010:900),

i sin lydelse från 1 januari 2015

Maria Bengs Planchef Ingrid Kärrsten Planarkitekt

Antagande Laga kraft Genomförandetid slutar Plan nr

Beslutsdatum Instans KF



Orienteringskarta

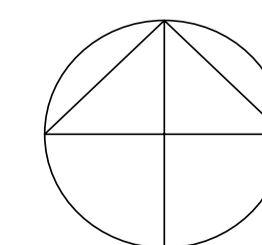
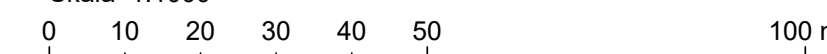
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

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

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I SEPTEMBER 2020 AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH2000

Katarina Nilsson
Kart- och mätchef




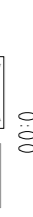






Skala 1:1000





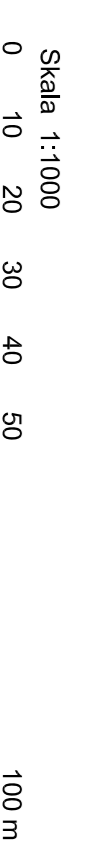
- Förklaringar:**
- Ny flerbostadshusbyggnad
 - tillhörande komplementbyggnader
 - körytor
 - parkeringsytor

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

-  Fastighetsgräns
-  Servitut, ledningsrätt, ga m.fl.
-  Fastighetsbeteckning
-  Byggnader - lärens begränsningslinjer redovisade
-  Slakt
-  Väg
-  Övre
-  Nivåkurvor
-  Elevation
-  Riktningssymbol

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD SEPTEMBER 2020 AV
 KARL - OCH PÅLTEREHN ÖSTERÅKERS KOMMUN
 KOORDINATSYSTEM PLAN SWEREFS9 8 00
 KOORDINATSYSTEM HÖJD RD2000

Katarina Nilsson
 Kart- och måttför



Detaljplan för

Röllingby södra, etapp 1

Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 23 september, enligt PBL (2010:900)
 i sin lydelse 1 januari 2015

ILLUSTRATIONSPLAN

Illustrationsplan upprättad av: