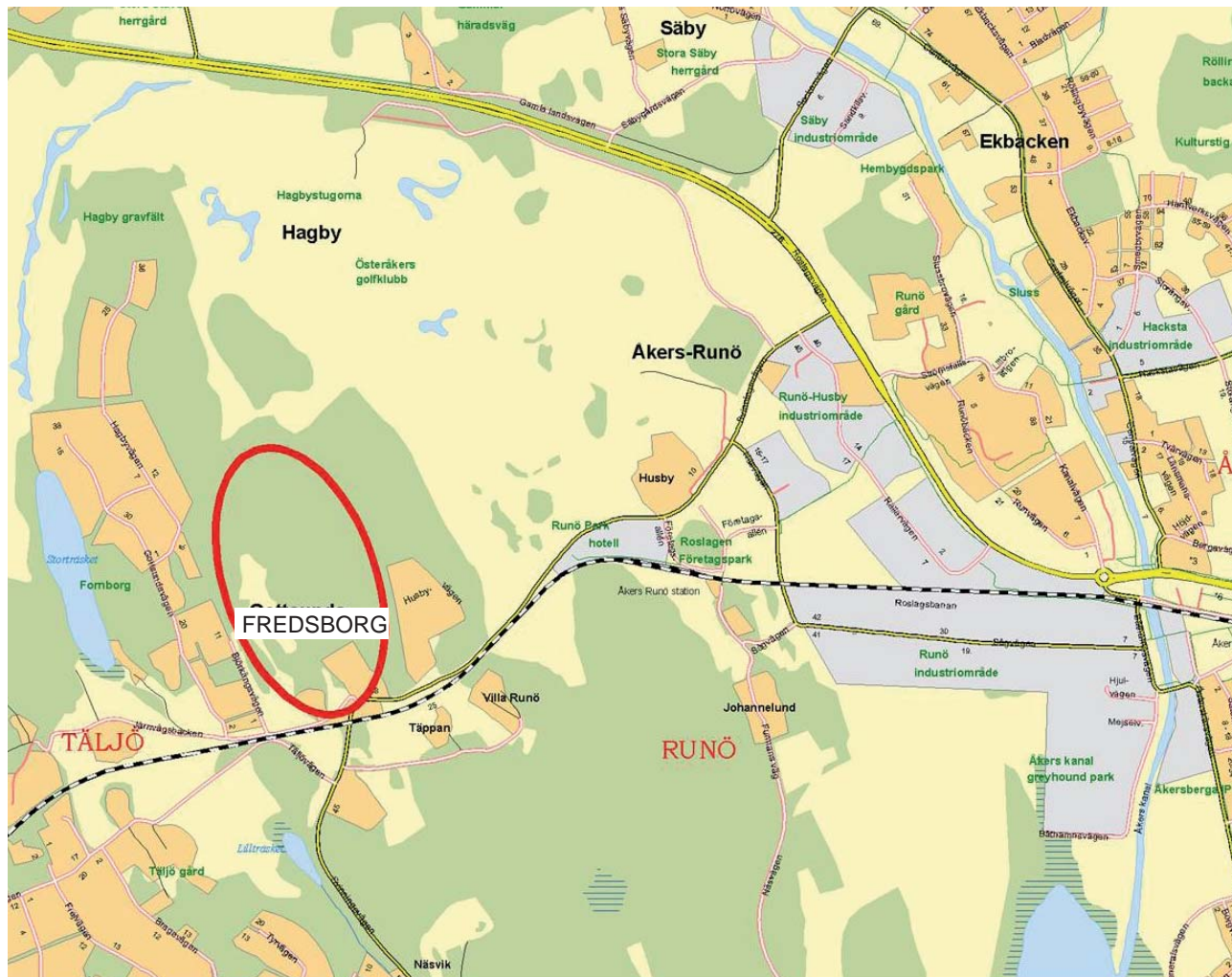


# Program för Fredsborg

- området mellan Gottsunda och Hagbyhöjden



Godkännandehandling upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen 2010-05-25

# INNEHÅLL

|   |          |                            |           |  |
|---|----------|----------------------------|-----------|--|
| <b>INDLEDNING</b>                       | <b>4</b> | Kollektivtrafik            | 15        | <b>Projektgrupp</b>  |
| Vision                                  | 4        | Bebyggelse                 | 16        | Programmet för Fredsborg har tagits fram av en projektgrupp under ledning kommunens samhällsbyggnadsförvaltningen. |
| Syfte                                   | 4        | Service                    | 16        | Ansvarig för projektet är:   |
| Bakgrund                                | 4        | Teknisk försörjning        | 16        | • Lars Barrefelt, stadsarkitekt  |
|   |          | Miljö och hälsa            | 17        | Kommunens projektgrupp:  |
| <b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>        | <b>5</b> | Markanvändningsförslag     | 18        | • Erik Jansson, planarkitekt,  |
| Läge och avgränsning                    | 5        |                            |           | • Clas-Göran Herrgård, exploateringsingenjör   |
| Historik                                |          | <b>GENOMFÖRANDE</b>        | <b>19</b> | • Åke Nordahl, trafikingenjör,   |
| Områdesbeskrivning                      | 5        |                            |           | • Bo Lidén, miljöplanerare   |
| Riksintressen                           |          | <b>BEHOVSBEDÖMNING</b>     | <b>20</b> | • Stefan Kastberg, Roslagsvatten AB  |
| Regionala och mellankommunala intressen | 5        |                            |           | Övriga medverkande:  |
| Planförhållanden                        | 6        | <b>GESTALTNINGSPROGRAM</b> | <b>22</b> | • Elisabeth Johansson, Barn- och ungdoms-förvaltningen   |
| Markägoförhållanden                     | 6        | Planprinciper              | 22        | Exploatörens representant:   |
| Markförhållanden                        | 7        | Bebyggelsestruktur         | 22        | • Magnus Lindén, JM  |
|   |          | Gaturum                    | 22        | Konsulter  |
| <b>PROGRAMFÖRSLAG</b>                   | <b>8</b> | Belysning                  | 23        | • Marie Åhslund WSP Samhällsbyggnad  |
| Natur och grönstruktur                  | 8        | Parkrum                    | 24        | • Allan Mogensen WSP Environmental   |
| Rekreation och friluftsliv              | 11       | Tomten                     | 25        | Förslaget har ritats av Brunnberg&Forshed arkitekter AB, i samråd med exploatören och kommunen.                    |
| Kulturmiljö                             | 12       | Husen                      | 25        |  |
| Kommunikationer                         | 13       |                            |           |  |
| Gång- och cykelväg                      | 15       |                            |           |  |

## SAMMANFATTNING

I programmet sammanvägs två huvudsakliga intressen; att arbeta för en vision om en attraktiv bostadsmiljö med sammanhängande stadsmässiga gaturum, samt att säkerställa bevarandevärda natur- och kulturmiljöer för rekreation och friluftsliv.

Utgångspunkten för projektet är liksom för den fördjupade översiktsplanens tankar om ett område med trädgårdsstads-/villastadskaraktär där de olika områdena hänger samman och bildar en struktur med sammanhängande vägnät.

Trädgårdsstadens planprinciper med dess goda egenskaper såsom måttlig täthet, trädgårdar till alla hus, måttfull skala, blandning av upplåtelseformer och hustyper, traditionellt gatunät, platsbildningar mm framstår som en lämplig förebild i enlighet med den fördjupade översiktplanen för Täljöviken (2006-08-18).

Programmet redovisar ett utbyggnadsförslag som innehåller ca 130-140 bostäder i huvudsak i form av småhus men även med inslag av radhus och parhus, samt utrymme för förskola och skola. Som underlag för bebyggelsens placering och utformning har ett gestaltungsprogram tagits fram för att ge övergripande riktlinjer och gestaltungsprinciper.

Trafikmatning till/från det nya området kommer att kunna ske från tre håll. Infarten till området sker i första hand från Svinningevägen via en ny cirkulationsplats som ska förbättra korsningen mellan Svinningevägen och Järnvägsbacken. Järnvägsbacken avses i framtiden att knytas ihop med den sk Stavalänken som blir en länk mellan väg 276 och Svinningevägen.

Ytterligare tillfarter till området kommer att gå via Husbyvägen genom befintliga Habyhöjden. Värdefulla naturmiljöer och gröna stråk sparas mellan områdena som en viktig tillgång för rekreation och friluftsliv.

Av den översiktliga behovsbedömningen framgår att programförslaget bedöms i sin helhet inte innebära någon betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning behöver därför inte genomföras. Programmet kommer dock att ligga till grund för ett antal kommande detaljplaner. Ett särskilt ställningstagande kommer då att göras för var och en av de kommande detaljplaneförslagen.

En etappindelning kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Utöver det kommer följande att utredas mer ingående inför detaljplanarbetet:

- Dagvattenhantering
- Buller
- Cirkulationsplatsen
- Bevarande av kulturmiljö
- Gång- och cykelvägar
- Bebyggelsens storlek placering och utformning

## INLEDNING

### Vision

Fredsborg, är en av de många etapper som ingår i området för den ”Fördjupade översiktsplanen för Täljöviken” och som ska bidra till Åkersbergas bebyggelseutveckling. Utformningen av området utgår från trädgårdsstadens planprinciper, med dess goda egenskaper såsom måttlig täthet, trädgårdar till alla hus, måttfull skala, blandning av hustyper och upplåtelseformer, traditionellt gatunät, platsbildningar mm.

### Syfte

Syftet med programmet är att få en samlad bild av förutsättningarna för en utbyggnad av bostadsbebyggelse, samt att redovisa konsekvenserna av detta. I programmet formuleras riktlinjer för kommande detaljplanearbete som kommer att genomföras etappvis i separata detaljplaner.

### Bakgrund

Programområdet är beläget norr om Svinningevägen mellan Hagbyhöjden och Gottsunda, och består till stor del av kuperad skog. Det föreslagna området är en fortsättning av utbyggnaden av Hagbyhöjden med småhusbebyggelse.

Utbyggnaden av Hagbyhöjden, enligt en gällande detaljplan (nr 375, ”Åkers Husby etapp 2”) antagen 1995, är i stort sett genomförd.

I kommunens översiktsplan har området väster om Åkersberga sedan länge betraktats som ett utbyggnads- och utvecklingsområde. Det aktuella området ingår även i den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken

(Täljö, Gottsunda, Näs) och redovisas där som ett bebyggelseområde med trädgårdsstads/villastadskaraktär.

Den fördjupade översiktsplanen och delstudier inom denna kommer att utgöra en del av programunderlaget för detaljplanen. Den exakta avgränsningen av detaljplanerna kommer att avgöras i det fortsatta planarbetet.

Målet är att utveckla planområdet, enligt den fördjupade översiktsplanens vision om en bebyggelsemiljö med trädgårdsstads-/villastadskaraktär, till en sammanhängande bebyggelse- och gatustruktur för att knyta samman den nya bebyggelsen i Hagbyhöjden och den befintliga i Gottsunda till en attraktiv helhet. Vägfrågorna, bl a områdets koppling till Svinningevägen och gång- och cykelvägnätet kommer att belysas i program- och planarbetet.

### Historik

Programområdet mellan Hagbyhöjden och Gottsunda har en prägel av äldre jordbrukskultur med terränganpassade åkrar, åkerholmar och diken. Jordbruket i området tillkom i början av 1900-talet genom sk egnahemslån, vilka var statligt finansierade för att utöka boendet på landsbygden. Anledningen var att minska inflyttningen till städerna och tätorterna samt bromsa emigrationen. Fredsborg, som gett namn åt hela programområdet, är ett välbevarat exempel på ett tidigt egnahemsjordbruk med ett flertal byggnader bevarade från byggnadstiden samt en liten åkermark som brukas än idag.

#### Planprocessen

I Plan- och bygglagen, PBL, finns reglerat hur en detaljplan med programsamråd, plansamråd och utställning ska upprättas. Förfarandet syftar till att skapa ett gott beslutsunderlag och ge bl a berörda fastighetsägare och boende möjlighet till insyn och påverkan.

I detaljplanen prövas allmänna intressen mot enskilda intressen. Detaljplanen reglerar markanvändningen och utformningen och möjliggör byggande.

#### Vad är ett planprogram?

Ett program ska ange förutsättningarna för planarbetet och uttrycka kommunens vilja och avsikter med en viss planeringsuppgift. Syftet med ett detaljplaneprogram är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med de berördas erfarenheter och synpunkter. De berörda ska ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är låsta. När programmet godkänts av kommunen ligger det till grund för kommande detaljplaner.



## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Läge och avgränsning

Programområdet är beläget mellan det nybyggda Hagbyhöjden och förnyelseområdet Gottsunda, norr om Svinningevägen. Det gränsar till Björkängsvägen i väster och till ett kuperat skogsområde intill Hagbyhöjden i öster. Norr om området ligger Österåkers golfbana.

### Områdesbeskrivning

Området består i dagsläget till största delen av skogsområden och till viss del av öppen åkermark. I de södra delarna närmast Svinningevägen ligger ett fåtal privata bostadsfastigheter. Vissa av dem är kulturhistoriskt värdefulla. Inom de öppna delarna av området på fastigheten Husby 2:2, finns även ett gammalt hus med tillhörande uthus och lada.

### Riksintressen

Programområdet berör inga riksintressen.

### Regionala och mellankommunala intressen

Svinningevägen fungerar som huvudgata för de närliggande områdena. Vägen har en regional funktion som förbindelselänk mellan Vaxholm och Åkersberga. Kommunen och Vägverket är väghållare för var sin del av Svinningevägen, varav den del som kommer att beröras av planen tillhör kommunen.

*Ortofoto över programområdet.*





## Markförhållanden

Området är till stor del bestående av kuperad skogsmark förutom några öppna ängar/åkrar i den sydvästliga delen. Två dalgångar skär genom området i nord-sydlig riktning. Den västra delen utgörs huvudsakligen av de öppna områdena och den östra utgörs i stort sett av fuktig skogsmark. Bergssidorna är branta och på topparna finns hållmark med tunt jordtäckte. Några mindre sankmarker bestående av fuktängar och kärr finns i området, bl a i en större sänka i den nordostliga delen av området, där ett litet dike rinner från sankmarken mot norr, ut ur området. Förutom några dräneringsdiken längs vägen som kantar ängarna i söder är detta det enda diket i området.

## Hydrologi

En geohydrologisk undersökning utförd av WSP Environmental, visar att sankmarkerna i området fungerar som naturliga fördröjningsmagasin för den nederbörd som faller över området, varvid avrinningstiden ökar. Samtidigt är sankmarkerna och växtligheten i dessa beroende av vattentillgång och/eller ytliga grundvattennivåer för att inte torka ut. Dikena längs vägarna i den södra delen av området dränerar ängarna och håller grundvattennivån nere. Utan dikena skulle troligen grundvattennivån stiga och de lägsta delarna av ängsmarkerna bli sänka. En vattendelare skär nästan mitt genom området i öst-västlig riktning. Söder om vattendelaren sker avrinningen söderut framförallt från den stora sänkan med ängsmarkerna. Vattnet fortsätter söderut från exploateringsområdet via dräneringsdikena och rinner så småningom till en bäck och vidare via Lillträsket till Täljöviken. Norr om vattendelaren finns två större dalgångar som dränerar området. Båda dalgångarna mynnar mot golfbanan i norr. Härifrån dräneras vattnet vidare norrut via dräneringsdikena mot Garnsviken och

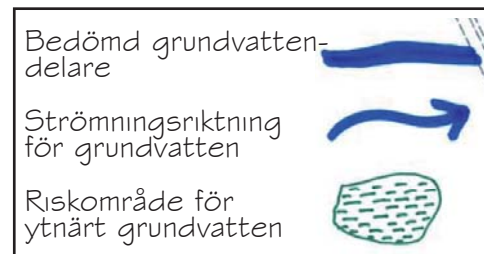
därifrån via Åkers kanal till Tunafjärden.

## Exploatering av området

Vid exploatering av området kommer avrinningsförhållandena att ändras. Avrinning från exploaterade ytor (vägar, hustak, tomter etc) är större än från skogsmark, varvid en större mängd vatten kommer att avrinna. Den geohydrologiska utredningen visar att dagvatten från området kan med fördel ledas till sankmarken. En konsekvens av att ta bort sankmarkerna innebär att de naturliga fördröjningsmagasinen försvinner och att avrinningen kommer att öka genom dalgången söderut. Detta kan då ge negativa konsekvenser för de boende som bor längre ner i dalgången.

Inom området finns tre sankmarker som föreslås bevaras. För de två sankmarkerna i det sydöstra hörnet respektive norra delen av området är det viktigt att de vägar och ledningsgravar som ska gå längs med slutningarna inte blir en avskärande barriär för vattnet. För sankmarkerna i sydligaste delen är det särskilt viktigt att exploateringen inte öppnar upp för någon avrinningsväg från sankmarken mot omgivningen som mestadels ligger på en lägre nivå.

Sankmarker är känsliga för en reduktion i vattentillgång och bör därför beaktas vid detaljprojektering av området. Ledningsgravar och vägar bör exempelvis inte utformas så att de bildar barriäreffekter för vattnets avrinningsvägar vid exploatering. Negativa konsekvenser kan i så fall uppstå för vegetation och för våtområden. Särskilt vikt ska



Kartan visar bl a sankmarker och grundvattnets riktning i området. Geohydrologiska kartan är gjord av WSP.

läggas på att inte öppna upp för någon avrinningsväg från sankmarken mot omgivningen som ligger på en lägre nivå. Det bör vidare studeras vilka konsekvenser som kan uppstå vid gallring i och kring sankmarker. En gallring skulle förmodligen öka avdunstningen, vilket kan få negativa konsekvenser pga den begränsade vattentillgången.

I den södra delen av området finns det även risk för att grundvattennivåerna i de lägsta delarna av ängsmarkerna ligger nära markytan, vilket kan medföra svårigheter vid exploatering. Grundvattenrör kan installeras för att studera detta närmare.



# PROGRAMFÖRSLAG

## Natur och grönstruktur

En naturinventering har gjorts av WSP Samhällsbyggnad för programområdet som bl a redogör områdets karaktär och vegetation, och ska ligga till grund för programförslaget och det fortsatta planarbetet.

Området ligger på gränsen mellan slättområdet kring Åkersberga och den kuperade Roslagsnaturen och utgör ett typiskt mellansvenskt sprickdalslandskap. Området är starkt kuperat och genombrutet av två dalgångar i nord-sydlig riktning.

Den västra delen är uppodlad och den östra utgörs till stora delar av fuktigt skogsstråk. Bergsidorna är branta och ofta blockiga. På de bergiga höjdryggarna växer hållmarkstallskog, på moränslutningarna barrblandskog och i lersvackorna lövdominerad sumpskog. Gräs och örter i markskiktet tyder på att dessa marker tidigare varit mer öppna. Nu växer granen in och området kommer att utvecklas mot olika typer av granskog. I norr har ett tidigare avverkat område växt igen med björksly.

Området är mosaikartat och skogen delvis igenvuxen och svårframkomlig. All skog utom på vissa hållmarker är påverkad av olika skogsåtgärder, i vissa fall brist på skogsvård. Högvuxen mera lättframkomlig barrblandskog återfinns på de västra sluttningarna. Ett mindre område med gammal hållmarkstallskog i norr har stora naturvärden. Åkerholmar och skogsbryn med stort inslag av ek har också stora värden både ekologiska, kulturhistoriska och estetiska.

Generellt sätt betraktas åkerholmar med en areal av högst 0,5 hektar som omges av åkermark eller kultiverad betesmark





som biotopskyddsområde (Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m m).

Inga av de åkerholmar som finns i området bedöms omfattas av det generella biotopskyddet då de antingen har en areal som är större än 0,5 hektar eller inte omgärdas helt av åkermark.

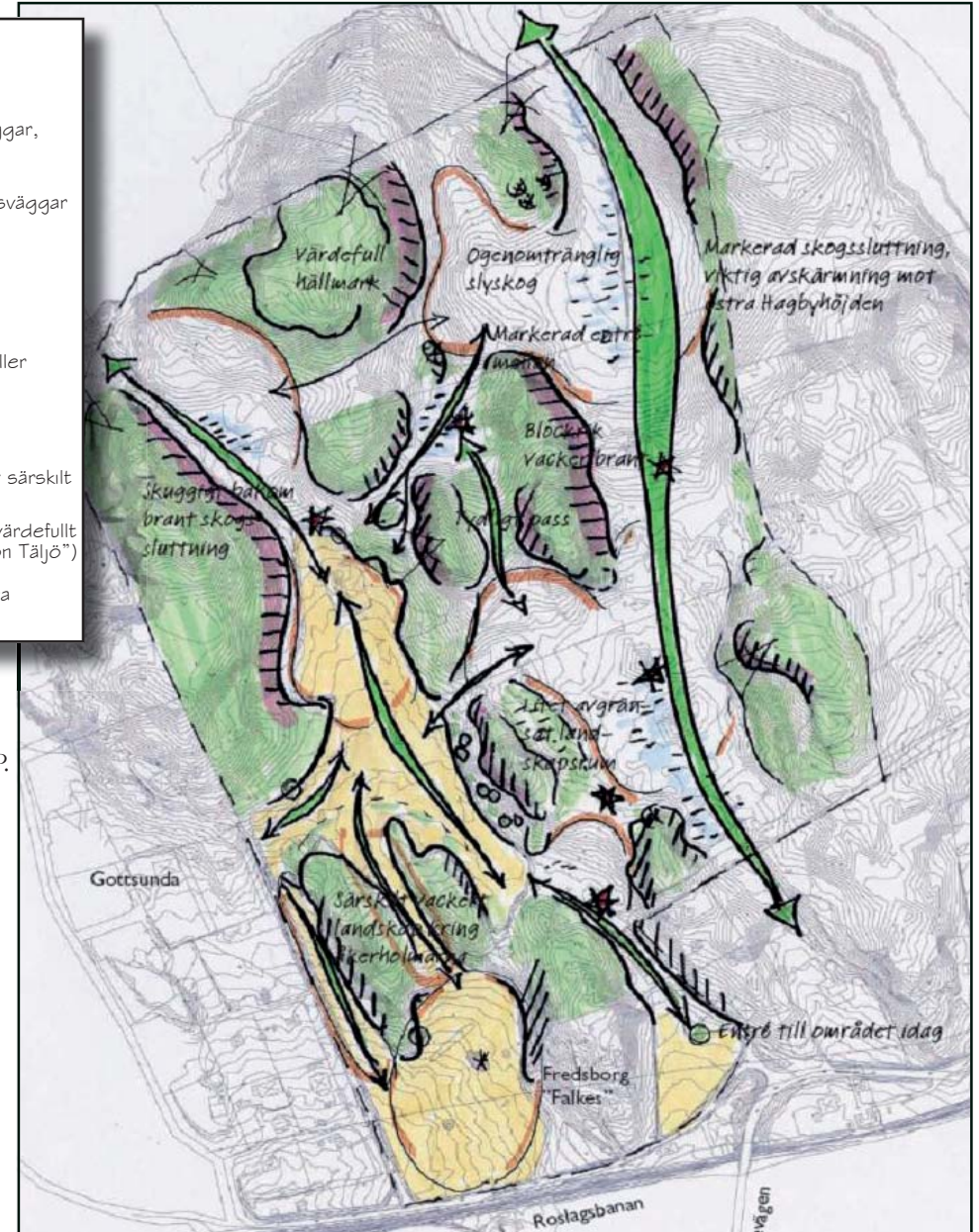
### Särskilda naturvärden

Inga nyckelbiotoper eller andra skyddsklassade värden finns redovisade för området.

Även om området saknar skyddsklassad natur finns det områden som är särskilt värdefulla att bevara i ett framtida utbyggnadsområde av flera skäl. Området gränsar till det öppna landskapet med ensartad växtlighet. Det är värdefullt att spara skogsbryn och bebyggelsefria stråk genom området för viltet. En variation av växtsamhällen ger möjlighet för många djurarter. Olika naturtyper bör sparas. Särskilda naturvärden har hållmarkstallskog, åkerholmar, skogsbryn och sankmarker, bestående av fuktängar och kärr. Kärr och sumpskogar är sk ekologiskt känsliga områden. Då kärr är biologiskt rika områden bör dessa uppmärksammas och bevaras eller utvecklas inom utbyggnadsområdena.



Kartan visar en del av landskapsanalysen, med stråk och viktiga samband som föreslås bevaras. Landskapsanalysen är gjord av WSP.

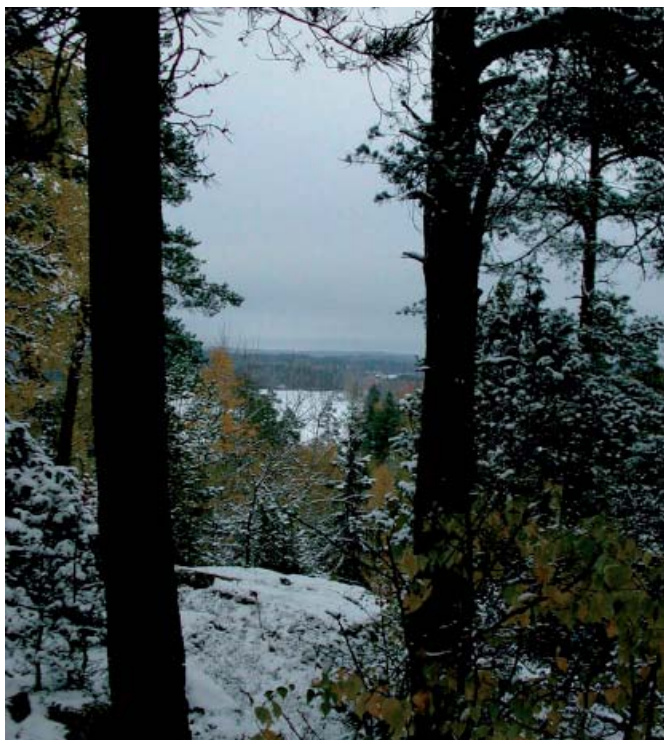


Gamla ekar i områdets södra del utgör ett värdefullt inslag i miljön och föreslås bevaras.

## Förslag

En varierad och rik natur utgör en attraktiv miljö för människor som skall bo i området. Utbyggnaden av Fredsborg ska göras med hänsyn till topografi, naturliga landskapsstråk, vegetationsgränser och hydrologi för att skapa attraktiva boendemiljöer.

Områdets mosaikartade karaktär bör bevaras och dess olika naturtyper finnas representerade även efter utbyggnad. Höjdparter, bergkanter samt vissa skogssluttningar och skogsbryn är viktiga för områdets karaktär och bör beaktas vid utformning av bebyggelseområden och vägar. Från höjdpartierna i norr har man vidsträckt utsikt mot golfbanan.



*Utsikt mot golfbanan från höjd i norr.*

En sammanhängande grönstruktur eftersträvas och skogsmarken bevaras i första hand i bredare stråk eller dungar mellan tomterna. Där det är möjligt och lämpligt bevaras vegetation även inom tomtmark. Delar av utbyggnadsområdet innehåller ädellövskogspartier med stora ekar. Ekarna har stora naturvärden som är värdefulla för området. Bebyggelsen bör placeras så att träd av särskilt värde, t ex ek, kan bevaras. Här krävs stor omsorg i projekteringskedet så att områdets vackra karaktär bevaras.

Inom området finns ett antal tydligt avgränsade landskapsrum där skogsmarken saknar större natur eller rekreativvärden och det är inom dessa områden som bebyggelse föreslås placeras. Dessa områden har också gynnsamma väderstreck mot syd, sydväst eller sydöst. Bebyggelsen har koncentrats till dessa områden och på så sätt bevaras större sammanhängande kuperade skogsområden för rekreation.

Sankmarkerna föreslås att bevaras som fördröjningsmagasin och utnyttjas för dagvattenhanteringen. Sankmarkerna kommer vidare att iordningställas för att skapa attraktiva vistelsemiljöer, bl a genom gallring.

Hällmarkerna lämnas obebyggda. Dessa är ofta spännande lekområden som dock är känsliga för slitage. Enbart hällmarken kvar i ett område kan ge ett mycket torftigt intryck. Risken är mycket stor att markvegetationen torkar bort och träden dör. En krans med blandskog eller barrblandskog föreslås därför lämnas runt hällmarkerna.

Skogsbryn och åkerholmar bevaras obebyggda. Delar av f d åkermarken föreslås bebyggas men så att det vackra landskapet kring åkerholmarna tas till vara och blir en attraktion för området. Brynens böljande karaktär och särskilt vackra utblickar bevaras och husgrupperna anpassas till detta.



*Exempel på grönstråk mellan åkerholmarna i den södra delen av planområdet som föreslås bevaras.*

## Rekreation & friluftsliv

Området nyttjas idag för promenader, motion, hundrastning mm. Genom området går ett flertal stigar och delar av området har attraktiv rekreativskog medan andra delar är tätt igenvuxna och svårframkomliga. I nära anslutning till området ligger Österåkers golfbana. Några hundra meter väster ut ligger Storträsket som är en viktig målpunkt för rekreation. I dagsläget finns dock inga allmänna badplatser som kommunen sköter. Den badplats som ligger närmast programområdet är inom privat mark och drivs av en samfällighetsförening. Även om allemansrätten gäller samt att strandskydd råder är tillgängligheten för allmänheten begränsad. Detta gäller framförallt tillgång till parkering och toaletter.

### Förslag

En sammanhängande grönstruktur som ansluter till omgivande skogsområden föreslås tillskapas inom området. Passager för att allmänheten ska kunna passera genom bebyggelsen till områdena runt omkring säkerställs.

Befintliga stigar och naturliga stråk bevaras och förtydligas för att människor både inom och utanför området lätt ska kunna röra sig genom området. Naturliga entrépunkter skall beaktas i fortsatt arbete.

Boende i området får god tillgång till naturmark för rekreation och lek. Inom området sparas framförallt hållmark, åkerholmar och ädellövskog. Hållmarker är slitagekänsliga vilket bör uppmärksammas vid placering av lekplatser m m.

Naturmark är en bra lekmiljö men kan behöva kompletteras med anlagda ytor. Mindre yta för småbarnslek bör ordnas inom respektive bebyggelsegrupp/kvarter, medan en större gemensam lekplats för äldre barn, bör anläggas centralt i området, om möjligt i anslutning till en öppen yta.

För fotboll m m planeras en öppen yta i södra delarna i anslutning till den föreslagna skoltomten. På skoltomten föreslås även en idrottshall uppföras.

Igenväxande lövskogsområden, kärr och fuktängar öster om bebyggelsen har potentiella rekreativvärden men behöver gallras. Sankmarkerna i de låglänta delarna föreslås bevaras som naturliga fördröjningsmagasin. I samband med dagvattenplaneringen inom området kan mer attraktiva rekreativmiljöer skapas.

Möjlighet till en allmän badplats bör utredas vidare.



Exempel på lekplats i naturmiljö.



Exempel från Haninge på tillskapade vattenmiljöer i låglänt terräng.



Exempel från Sätterfjärdsparcken på omhändertagande av dagvatten.

## Kulturmiljö

Inom området finns miljöer och bebyggelse som har värderats som kulturhistoriskt värdefulla.

I den södra delen, norr om Järnvägsbacken, ligger Fredsborg, även kallad Falkes, vilket gett namnet åt det föreslagna planområdet. Byggnaden är ett välbevarat exempel på ett litet småskaligt familj jordbruk från tidigt 1900-tal med en samlad bebyggelse som ligger på kulle och en liten åkermark som brukas än idag. Bebyggelsen består av bostadshus, uthus och ekonomibyggnader. Byggnaderna har stora byggnadshistoriska och arkitekturhistoriska värden och är mycket välbevarade. Miljön har klassats som särskilt värdefull.



*Fredsborg/Falkes, Täljö 2:10.*

Norr om Svinningevägen ligger Hults båtmansorp, som flyttades hit från Husby år 1917. Bostadshuset bevarar delar av 1700-talstorpets men präglas till stor del av ombyggnad på 1910-talet. På fastigheten finns även ett uthus och jordkällare. Byggnaderna, speciellt bostadshuset,

har byggnadshistoriska och arkitekturhistoriska värden då de är välbevarade och tidstypiska. Miljön har klassats som kulturhistoriskt värdefull.

Intill Hults båtmansorp ligger Husby backe, som också är avstyckad från Husby och bebyggd. Bebyggelsen består av bostadshus i ett plan från år 1901, uthus samt jordkällare. På platsen låg under 1700-talet ett torp. Fastighetens byggnader är tidstypiska och byggnadshistoriskt värdefulla. Miljön har klassats som kulturhistoriskt värdefull.

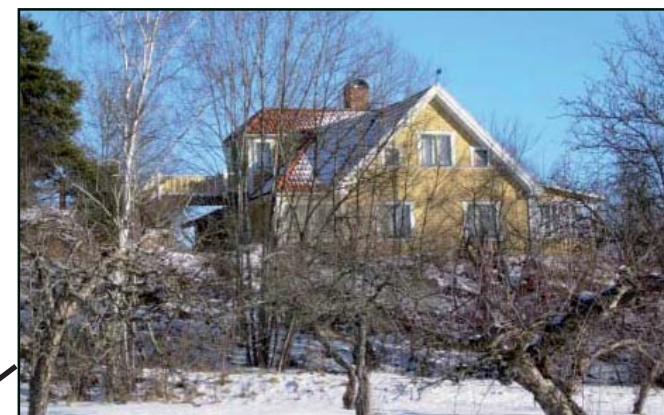


### Fornlämningar

Det finns inga kända registrerade fornlämningar inom det aktuella området.



*Hults båtmansorp, Husby 1:2.*



*Husby backe, Husby 2:5.*

### Förslag

Den värdefulla kulturmiljön utgör en resurs som det är angeläget att förvalta på ett långsiktigt och medvetet sätt. Programmet syftar till att bevara kulturmiljöerna och inordna dessa i den framtida markanvändningen.

Frågan om hur hänsyns-, varsamhets- och eventuella skyddsbestämmelser skall tillämpas för enskilda byggnader eller området föreslås behandlas i nästa steg av detaljplaneprocessen.

## Kommunikationer

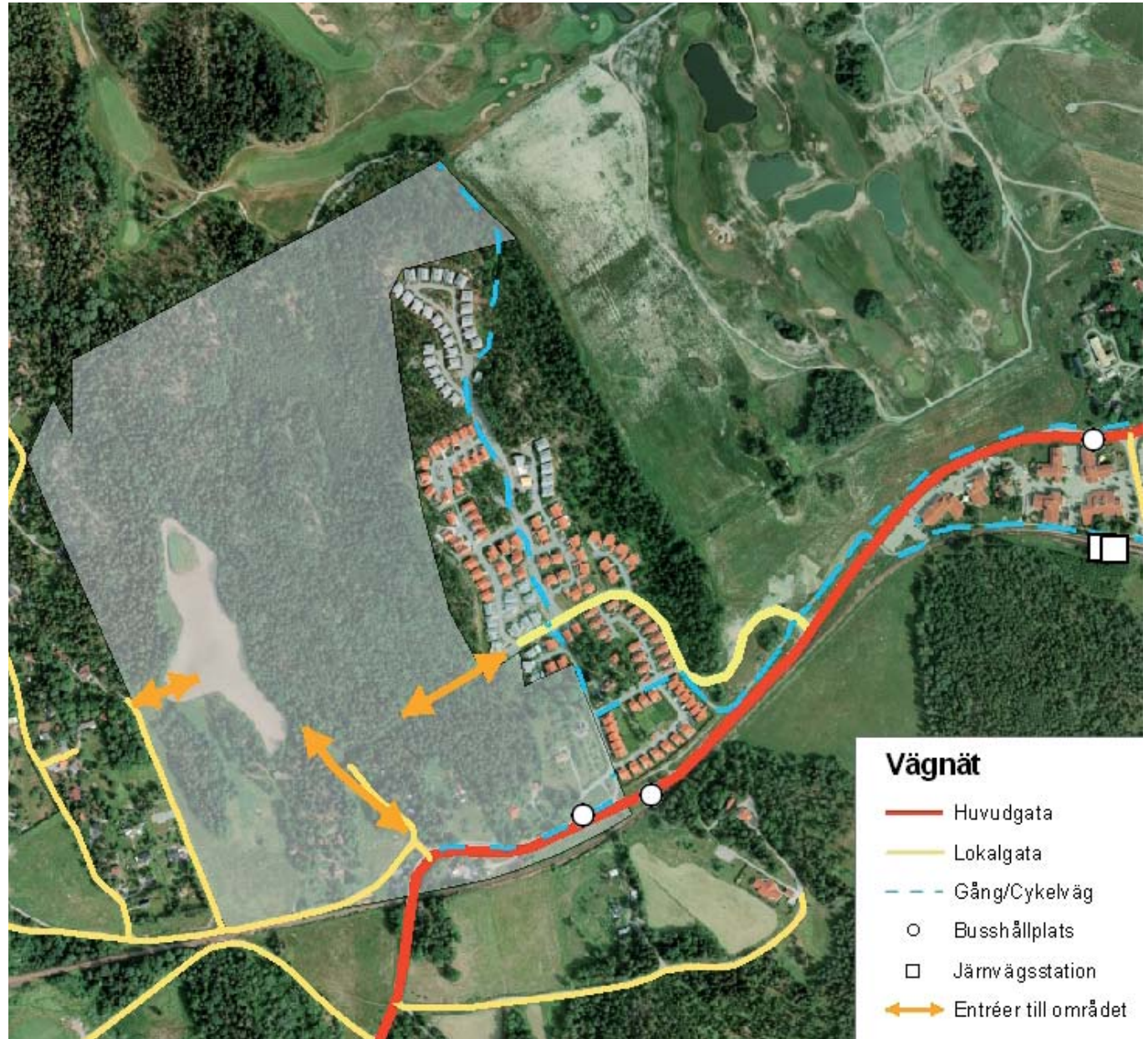
### Vägtrafik

Svinningevägen, som är en regional väg mellan Vaxholmsvägen och Åkersberga passerar söder om området. Vägen har låg standard och har bristande trafiksäkerhetsutformning med flera skarpa kurvor, direktutfarter och närliggande bebyggelse. Trafikmängden på Svinningevägen uppgick år 2004 till cirka 3200 fordon per årsmedeldygn. Det är angeläget att förbättra Svinningevägen. Det som i första hand påverkas av utbyggnaden av Fredsborg är korsningen över järnvägen som ligger i en tvär kurva, samt avsaknaden av gång- och cykelbana längs del av Svinningevägen.

Korsningen mellan Järnvägsbacken och Svinningevägen är idag en trevägskorsning som ligger precis i en kurva och har dåliga siktförhållanden. Den har redan idag begränsad kapacitet och vid en förväntad trafikökning pga tillkommande bebyggelse både i Fredsborg samt även i Gottsunda och norr om Täljö framöver, bedöms kapaciteten bli än mer bristfällig.



Korsningen Svinningevägen-Järnvägsbacken idag.



Inom området består vägnätet av Järnvägsbacken som ansluter till Svinningevägen och leder vidare mot Gottsunda och norra Täljö. Vägen har låg standard och är 3,5-4 m bred.

Även Björkängsvägen som ligger i anslutning till området påverkas av utbyggnaden. Vägen har låg standard, är grusbelagd och kantas av öppna diken. Den är en smal liten lokalgata med en vägbredd på enbart ca 3,5 m. Då en ordentlig vändplats saknas kan det bli problem för framför allt större fordon som tex. sopbilar, att vända.

I anslutning till området finns även förberett för en koppling till Husbyvägen som går genom Hagbyhöjden etapp I. Vägen är ca 6,5 m bred och är asfalterad, har belysning och är försedd med separat gångbana.

Järnvägsbacken och Björkängsvägen tillhör vägnät med enskilt huvudmannaskap. Husbyvägen har kommunalt huvudmannaskap. Underhåll, snöröjning m m av lokalvägarna inom området sker via enskilda vägföreningar.



*Björkängsvägen idag*

## Förslag

Generellt gäller att inom områden med sammanhållen bebyggelse skall bebyggelsemiljön utformas med god trafikförsörjning och så att en god trafikmiljö skapas.

En målsättning vid utbyggnad av Fredsborg är att försöka bibehålla områdets karaktär vilket förutsätter att vägarna anpassas till terrängen så långt det går samt att skapa ett sammanhängande stadsmässigt gatunät.

En förutsättning för ett stadsmässigt levande gaturum är att bilister, cyklister och gående utnyttjar samma gaturum. Trafikåtgärder i planförslaget syftar till att skapa ett stadsmässigt huvudvägnät, samt att skapa förbindelser mellan det nya området och de befintliga områdena runt omkring.

Tanken är att bygga ett integrerat vägnät för att motverka barriäreffekter och istället skapa större rörelsefrihet, vilket genererar ett rörelsemönster som är mera jämnt fördelat över gatunätet och som genererar liv och rörelse längs gatorna.

Vägnätet inom programområdet utformas enligt gestaltungsprogrammets principer (se gatusektioner s 23) för att främja en sammanhållen och attraktiv gatumiljö. Det ska även utformas med hänsyn till trafiksäkerhet och framkomlighet.

En utbyggnad med 130-140 bostäder innebär att trafiken i området kommer att öka. Trafikmatning till/från det nya området kan ske från tre håll. Huvudinfart intill området föreslås via korsningen Svinningevägen - Järnvägsbacken och ytterligare två tillfarter, en via Husbyvägen i befintliga Hagbyhöjden och en via Björkängsvägen i Gottsunda.

Denna lösning kräver att dessa väganslutningar förbättras, framför allt korsningen med Svinningevägen. Oberoende av utbyggnad av Fredsborgsområdet undersöker kommunen förbättringar av Svinningevägen och dess korsningar.

## Cirkulationsplats

En cirkulationsplats föreslås i korsningen mellan Svinningevägen och Järnvägsbacken för att förbättra korsningen både ur trafiksäkerhetssynpunkt och ur tillgänglighetssynpunkt. Järnvägsbacken som redan idag har funktionen av lokal uppsamlingsgata kommer att behöva rustas upp. I ett längre tidsperspektiv finns planer på att knyta samman vägen med ny bebyggelse norr om Täljö. Även Björkängsvägen som ligger i direkt anslutning till området kommer att behöva förbättras.



*Illustration av förslag på cirkulationsplats i korsningen mellan Svinningevägen - Järnvägsbacken.*

I den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken har en länk mellan väg 276 och Täljö studerats, den s k Stavalänken. Denna förbindelse föreslås ansluta till Järnvägsbacken och kan innebära ökad trafik på Svinningevägen. Vilka bullerreducerandeåtgärder som krävs för att klara framtida trafikprognoser kommer att utredas vidare i planarbetet.

## Gång- och cykeltrafik

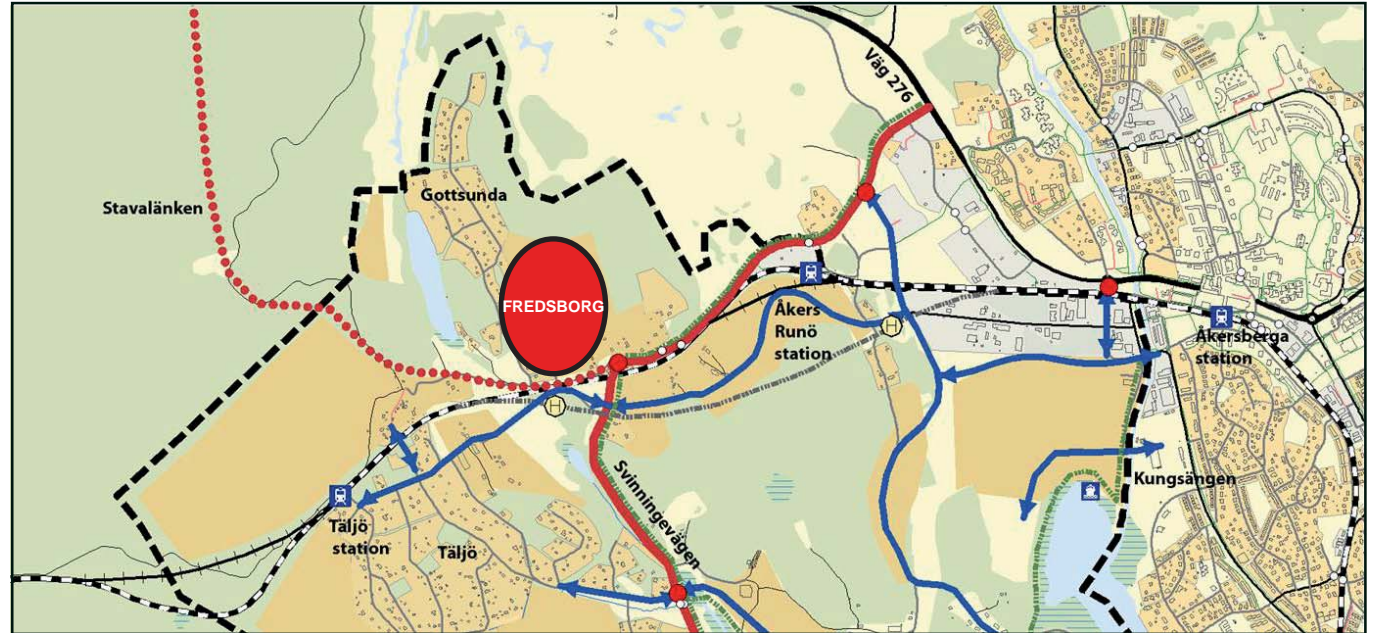
Gång- och cykeltrafik sker i dagsläget på lokalvägnätet runt omkring området. Det finns en separat gång- och cykelväg utmed delar av Svinningevägen. Mot Järnvägsbacken leder en smal gångbana. Vid Hagbyhöjden leder gång- och cykelbanan på norra sidan av vägen österut mot Åkers-Runö Station. Gång- och cykelvägen fortsätter vidare genom Företagsparken och vidare in mot Åkersberga centrum. En gång- och cykelväg utmed hela Svinningevägen planeras på sikt. Roslagsbanan är en kraftig barriär för gång- och cykeltrafiken genom att banan endast kan passeras vid särskilt anordnade gångpassager, som dessutom inte är planskilda. Den ena ligger mitt för förlängningen av Husby backe och den andra omedelbart öster om Åkers Runö station.

### Förslag

Gång- och cykelvägen behöver förlängas från Hagbyhöjden till Järnvägsbacken. På den norra sidan av Svinningevägen föreslås gång- och cykelvägen förlängas från busshållplatsen fram till infarten till området, för att därigenom skapa trafiksäkra kopplingar för gående och cyklister längs Svinningevägen mot Åkersberga. Även Järnvägsbacken och vissa andra gator inom planområdet föreslås byggas med gång och cykelbanor.

## Kollektivtrafik

Området ligger fördelaktigt nära Roslagsbanan med ca 1 km till både Åkers-Runö och Täljö station. För övrigt trafikerar bussar Svinningevägen som går till Åkersberga centrum respektive via Svinninge till Danderyds sjukhus. Busshållplatser finns vid Hagbyhöjden, ca 150 m öster om korsningen vid Järnvägsbacken.



Utdrag ur den fördjupade översiktplanen för Täljöviken visar bl a förslag på gång- och cykelförbindelser, alternativa stationslägen och Stavalänken.

### Förslag

Inom kommunen eftersträvas ett avstånd på max 500 m från bostad till busshållplats/tågstation. Befintliga busslinjestreckningar och hållplatslägen medför att en del av de nya fastigheterna får ett gångavstånd på mer än 500 m till närmaste hållplats. För att minska gångavstånden till hållplatserna bör möjligheterna att anlägga gena gångstråk studeras vidare.

Ytterligare ett mål är att tydliggöra och förbättra stråken till nuvarande tågsstation vid Åkers-Runö vilket kan förbättras med den föreslagna gång- och cykelvägen norr om Svinningevägen som leder vidare mot Åkers-Runö station.



## Bebyggelse

### Förslag

Inom det föreslagna området planeras för 130-140 bostäder i huvudsak i form av friliggande villor men även parhus och radhus alt mindre stadsvillor. Tomtstorlekarna kommer att anpassas beroende på typ av hus. Det är viktigt att bebyggelsen byggs upp i kvarter kring vackra sammanhängande gaturum, med entréer vända åt gatan och att olika upplåtelseformer, användning, hustyper och lägenhetsstorlekar blandas, för att skapa variation och liv mellan husen. En enlighet i karaktären mellan olika bebyggelsekvarter bör dock eftersträvas.

Bebyggelsestrukturen bör anpassas till de naturliga förutsättningarna och värdefulla naturområden sparas mellan bebyggelsekvarteren. Detta gör att placering av byggnader är viktig för att minimera ingrepp i terrängen.

I programmet inkluderas ett gestaltungsprogram för att beskriva de övergripande riktlinjer och gestaltungsprinciper (se ”förslag till gestaltungsprinciper” s 22). Detta ska ligga till grund för bebyggelsens placering och utformning, vilket kommer att hanteras i kommande detaljplaneskede.

### Parkering

Av kommunen antagen parkeringsnorm ska gälla vid ny bebyggelse, vilket innebär 1,5 p-plats/hushåll. Se mer om parkering under förslag till gestaltungsprinciper s 22. I förslaget medges plats för två bilar inom tomtplats.

## Service

I Åkersberga centrum, som ligger ca 2,5 km öster om programområdet, finns ett stort utbud av kommunal

och kommersiell service såsom vårdinrättningar, banker, butiker samt anslutning till bussterminalen.

### Skola och barnomsorg

I dagsläget finns ingen skola i området. Inom Täljö, Gottsunda och Hagbyhöjden hänvisas skolbarn till skolorna i Rydbo och i centrala Åkersberga. En förskola finns i Företagsparken som rymmer totalt fem avdelningar. Baserat på nuvarande bedömningar av befolkningsprognosen kommer det att finnas behov av ytterligare avdelningar inom det nya området.

### Förslag

Ett av syftena med planläggningen är att det avsätts mark så att områdena kan tillgodose barnomsorg och skola. För att täcka framtida behov föreslås därför att en tomt reserveras för förskola samt skola med gymnastiksal och fotbollsplan.

Skolan föreslås ligga i nära anslutning till Svinningevägen för att skapa bra tillgänglighet både med hänsyn till gång- och cykeltrafik och biltrafik. Skoltomten ligger så att onödig biltrafik ska kunna undvikas på mindre gator och så att eleverna kan nå skolan på ett säkert sätt. Förskolan föreslås placeras i närhet till den skentrégatan som ansluts via cirkulationsplatsen.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området genomkorsas i den södra delen av Norrvattens huvudvattenledning i öst-västlig riktning.

De nya husen i Hagbyhöjden som ligger i anslutning till området försörjs med ett ledningssystem för vatten, spillvatten samt dagvatten med Österåkersvatten AB som huvudman. Ledningsnätet är dimensionerat för att ha kapacitet även för Fredsborg.

Den nya bebyggelsen föreslås anslutas till det kommunala VA-systemet. Lokalisering av pumpstation kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Åtgärder för dagvattenhantering skall ske efter Roslagsvattens standard och anvisningar i samråd med Österåkers kommun och Roslagsvatten AB.

### Dagvatten

Till följd av trädavverkning i samband med utbyggnad kommer avrinningen att öka då det blir mindre växtlighet som kan ta upp vatten. Tillkomst av vägar och hus kommer också att öka vattenflödena i samband med regn. För att fördröja avrinningen bör så mycket dagvatten som möjligt infiltreras i marken. Förutsättningarna för LOD (Lokalt omhändertagande av dagvatten) bedöms som goda inom moränområdena. Det erfordras någon form av fördröjning av dagvattnet i dammar eller diken innan det belastar det befintliga systemet.

Så mycket dagvatten som möjligt avleds till de kärr som finns i området. Inom dessa områden anordnas anläggningar för fördröjning av dagvattnet. Det är viktigt att de åtgärder som vidtas är tillräckliga så att avrinningen från området inte ökar. LOD- strategier tillämpas så långt det är möjligt.



Avrinning från byggnader och hårdgjorda ytor avleds till grönytor där infiltration, växtupptag och avdunstning kan ske. Bostadsområden och lokalgator bedöms inte alstra sådana mängder av föroreningar att annan rening av dagvatten erfordras.

### El och tele

Graninge Nät/E.on AB är huvudman för elkraftsförsörjningen i området (nätägare och ägare av nätstationer). I områdets södra del korsar en 20 kV-ledning i öst-västlig riktning.

Beroende på områdets exploateringsgrad och spridning av byggnader erfordras flera nätstationer som fördelas över området. Hantering av kraftledning, nätstationer och förstärkning av telenätet kommer att utredas vidare i detaljplanarbetet.

### Värme

Uppvärmning kommer i huvudsak att ske med el och frånluftsvärmepumpar.

### Avfall

Sopsortering och kompostering ombesörjs av varje hushåll eller i gemensamma anläggningar och samlas in kvartersvis.

## Miljö och hälsa

### Miljö kvalitetsnormer

Trafikrelaterade luftföroreningshalter i området ligger under miljö kvalitetsnormerna och kommer inte att

överskridas vid en utbyggnad. Utsläppen för hela Österåker ligger för övrigt under miljö kvalitetsnormerna enligt de beräkningar som utförts av Stockholm och Uppsala läns Luftvårdsförbund (SLB).

### Radon

Området utgörs av låg-normal radonmark. Radonsäkert byggande kan bli aktuellt. Radonfrågan bevakas i fortsatt arbete och åtgärder vidtas så att aktuella riktvärden klaras.

### Elektromagnetisk strålning

Genom området passerar idag en 20 kV-ledning. För att klara elförsörjningen i området kommer ledningen att markförläggas och riskerna för elektromagnetisk strålning från ledningarna försvinner. Skyddsavstånd till nätstationer uppmärksammas i fortsatt detaljplanearbete.

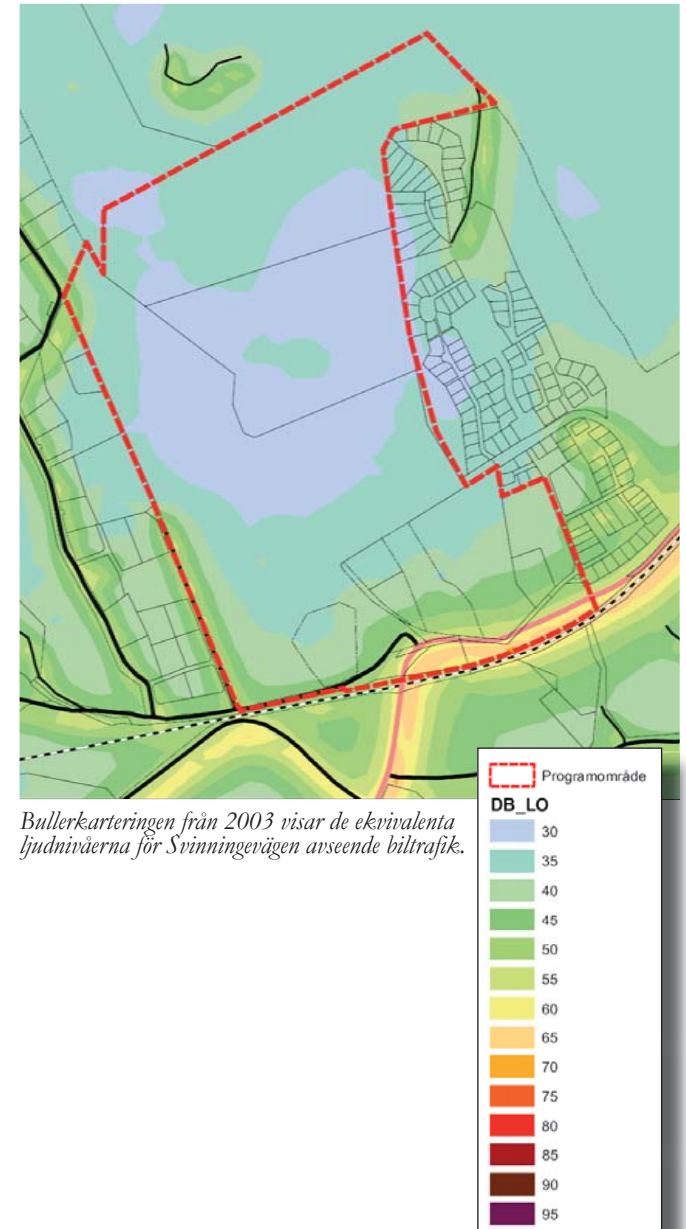
### Buller

En översiktlig bullerkartering från 2003 har gjorts som visar att delar av området närmast Svinningevägen berörs av buller med ekvivalenta ljudnivåer på 50-55 dBA, bitvis upp till 65 dBA.

Trafikmängden på Svinningevägen uppskattas i dagsläget med ca 3200 fordon per årsmedeldygn. En utbyggnad med 130-140 bostäder i Fredsberg kommer att innebära att trafiken på Svinningevägen ökar. Bullernivåerna längs vägen bedöms dock öka marginellt. Bullernivåer från väg 276 påverkar inte programområdet.

Järnvägen och den sk. Stavalänken är bullerkällor för vilka bullernivåer och åtgärder ska utredas. Redan idag finns behov för de närliggande fastigheterna.

En bullerutredning för järnväg och Svinningevägen med framtida prognoser håller på att tas fram som ska ligga som underlag för eventuella bullerdämpande åtgärder.



*Bullerkarteringen från 2003 visar de ekvivalenta ljudnivåerna för Svinningevägen avseende biltrafik.*

## Markanvändningsförslag

Programmet syftar till att möjliggöra skola och förskola samt 130-140 bostäder i form av friliggande villor, parhus, radhus alternativt mindre stadsvillor. Fastigheternas tomtstorlekar kommer att anpassas beroende på typ av hus och förutsättningarna i landskapet. Värdefulla naturmiljöer och gröna stråk sparas mellan områdena som en viktig tillgång för rekreation och friluftsliv. Hänsyn ska även tas till de värdefulla kulturmiljöer som finns inom området, framförallt byggnader med särskilt kulturmiljövärde.

Utgångspunkten för projektet är att skapa bebyggelseområden med trädgårdsstads/villastadskaraktär där de olika områdena hänger samman både inom området och med kringliggande områden.

Planeringen inriktas på att smälta samman den nya bebyggelsen med omkringliggande områden och på så sätt tydliggöra att det tillsammans med Hagbyhöjden är en del av hela Gottsunda. Områdets bebyggelse ska på ett tydligt sätt sammanlänkas med både befintliga Hagbyhöjden och Gottsunda. Även gatunätets uppbyggnad är viktigt för att skapa den känslan. Bebyggelsen formas så att den bildar kvartersstrukturer med ett sammanhängande vägnät.

*Förslag till  
markanvändning.*



## GENOMFÖRANDE

Inom området kommer utbyggnaden troligtvis att ske etappvis. Exploateringsavtal tecknas med exploitören avseende utbyggnad av allmänna anläggningar. Detaljstyrningen av bebyggelsens placering och utformning sker i det fortsatta planarbetet. Programmet anger därför endast övergripande riktlinjer.

Huvudmannaskapet för allmän plats, dvs ansvaret för byggande och skötsel av vägar och övrig allmän platsmark, kan enligt plan- och bygglagen vara enskilt eller kommunalt. I detaljplanen ska anges om kommunen inte är huvudman för allmän plats. Det kan inte inom samma detaljplan vara både kommunalt och enskilt huvudmannaskap. Vid enskilt huvudmannaskap kan dock flera enskilda huvudmän förekomma. Utgångspunkten i plan- och bygglagen är kommunalt huvudmannaskap.

I Österåkers kommun ägs och förvaltas dock allmänna platser med få undantag av enskilda väg- eller fastighetsägarföreningar. Kommunen ser inga skäl att frångå denna ansvarsfördelning vad avser lokalvägnätet i detta område och förordar således även fortsättningsvis i huvudsak enskilt huvudmannaskap. Dock förordas kommunalt huvudmannaskap för vägarna till allmänna anläggningar, som förskola och skola, dvs. infarten från rondellen vid Svinningevägen upp till den ”centrala parken”, vägen från rondellen till skoltomten samt förbindelsevägen från Husbyvägen (som redan har kommunalt huvudmannaskap) till den ”centrala parken”.

Utbyggnaden av området förutsätter att en ny cirkulationsplats anläggs för områdets anslutning till Svinningevägen. Dessutom bör även utrymme reserveras för anslutning av den i den fördjupade översiktsplanen angivna vägförbin-

delsen från väg 276 vid Stava, den sk. Stavalänken.

För genomförandet av planerad bebyggelse på kvartersmark (tomtmark) svarar exploitören/exploatörerna.

Kommunen genom Österåkersvatten AB, ska vara huvudman för vatten och avlopp inom området. Verksamhetsområdet för VA utökas etappvis till att omfatta hela programområdet.

Eon Sverige AB har nätkoncession för området och svarar för utbyggnad av ledningsnätet. Övrig erforderlig ledningsutbyggnad (data/tele) genomförs med samordningsansvar av respektive ledningsägare.

### **Olägenheter under byggtiden**

Riktlinjer för buller från byggarbetsplatsen bör följas. Avfallshanteringen under byggtiden skall utgå från resurshushållning och utsortering av farligt avfall.

## BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen ska, enligt miljöbalken och plan- och bygglagen, i så tidigt skede som möjligt av planprocessen göra en bedömning om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, en s k behovsbedömning. Den ska utgå från kriterierna i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen (1998:905) och vara ett motiverat ställningstagande och beslut som ska redovisas i planhandlingarna. Nedan redovisas underlaget till ställningstagandet som baseras på ”3P-principen”, dvs platsen, påverkan och planen, enligt Boverkets vägledning.

Programförslaget bedöms i sin helhet inte innebära någon betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning behöver därför inte genomföras. Programmet kommer dock att ligga till grund för ett antal kommande detaljplaner. Ett särskilt ställningstagande kommer då att göras för var och en av dessa.

### Platsen

Programområdet är beläget mellan det nybyggda Hagbyhöjden och förnyelseområdet Gottsunda, norr om Svinningevägen. Det gränsar till Björkängsvägen i väster och till ett kuperat skogsområde intill Hagbyhöjden i öster. Norr om området ligger Österåkers golfklubb. I översiktsplanen 2006 ingår programområdet i en del av utvecklingsområdet för Täljö-Gottsunda-Näs som omfattas av ca 4000 nya bostäder som avses anslutas till det allmänna VA-systemet.

Området ligger i ett starkt kuperat landskap som till större delen utgörs av skog, men även områden med mindre åkermarker. Idag nyttjas det för promenader, motion, hundrastning mm. Genom området går ett flertal stigar och delar av området har attraktiv rekreationsskog medan andra delar är tätt igenvuxna och svårframkomliga.

Området i sydväst är präglad av äldre jordbrukslandskap med ett fåtal privata bostadsfastigheter i söder, vilka tidigare varit s k familj jordbruk. Mindre jordbruksverksamhet förekommer i dagsläget. I övrigt är programområdet oexploaterat och obebyggt.

I och med områdets tidigare jordbruksverksamhet finns det miljöer och bebyggelse, t ex Täljö 2:10 (Fredsborg/Falkes) som i den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken värderats som kulturhistoriskt värdefulla. Några riksintressen finns inte noterade i området.

Inslag av ekologisk känsliga områden finns, t ex mindre våtmarker/kärr. I övrigt finns inga områden utpekade i översiktsplanen 2006 eller i kommunens kommande grönplan med betydande naturvärde. Inga nyckelbiotoper eller andra skyddsklassade värden finns heller redovisade för området.

Genom området passerar en 20 kV-ledning som kan komma att markförläggas vid exploatering.

Trafikrelaterade luftföroreningshalter i området ligger under miljö kvalitetsnormerna, då inga större trafikleder ligger i närheten. Utsläppen för hela Österåker ligger för övrigt under miljö kvalitetsnormerna enligt de beräkningar som utförts av Stockholm och Uppsala läns Luftvårdsförbund (SLB).

I dagsläget är trafikmängden på Svinningevägen ca 3200 fordon per årsmedeldygn. En översiktlig bullerkartering från 2003 för Österåkers kommun visar att bullervärden uppskattas till 50-55 dBA, bitvis upp till 60 dBA, ekvivalentnivå strax norr om både järnvägen

och Svinningevägen. En bullerutredning som visar hur riktvärdena ska uppnås kommer att tas fram i det fortsatta planarbetet.

Framtida skötsel av naturmarken både inom och i anslutning till utbyggnadsområdet bör diskuteras och en skötselplan upprättas.

### Påverkan

Programförslaget kommer att innebära att delar av naturmark tas i anspråk för 130-140 nya bostäder i form av friliggande villor, parhus och radhus alt mindre stadsvillor. Tomter är också avsatta för skola och förskola. Exploateringen innebär även att nya vägar måste anläggas, vilket skapar ytterligare hårdgjorda ytor.

Till följd av träдавverkning i samband med utbyggnaden kommer avrinningen att öka då det blir mindre växtlighet som kan uppta vatten. Tillkomst av vägar och hus kommer också att öka vattenflödena i samband med regn. Avrinning från byggnader och hårdgjorda ytor avleds till grönytor där infiltration, växtupptag och avdunstning kan ske. Bostadsområden och lokalgator bedöms inte alstra sådana mängder av föroreningar att annan rening av dagvatten erfordras. Tillskapande av översilningsmarker i anslutning till befintliga våtmarker/diken kan ge positiva miljöeffekter, vilket svarar väl mot det nationella miljömålet ”Myllrande våtmarker”.

Byggnationens påverkan på grundvattnets nivå och kvalitet i området samt för de närliggande områdena kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Utbyggnaden berör inga nyckelbiotoper eller andra särskilt känsliga naturmiljöer. De delar för natur- och rekreationsområden som anses vara värdefullast för området bevaras som naturmark. Utbyggnaden ska inte påverka områdets värde som grönlänk mellan Hagbyhöjden och Gottsunda,

förutsatt att de riktlinjer som anges i programmet avseende grönstruktur följs. Gångstråk kommer att finnas genom området så att möjligheten att ta sig ut i naturområdena och mellan områdena bibehålls och förbättras.

Kulturmiljön kommer att beröras genom att delar av det äldre jordbrukslandskapet tas i anspråk, vilket innebär bl a att åkermark kommer att bebyggas.

Den planerade bebyggelsen kommer att till viss del att öka trafiken och buller på Svinningevägen och inom området, främst längs de nya lokalgatorna. Trafiken bedöms dock vara i begränsad omfattning och inga miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas i området och omkringliggande områden. Genom bättre tillgång till gång- och cykelvägar och eventuellt förbättrad kollektivtrafik kan värdena bibehållas en längre tid.

## Planen

Den planerade bebyggelsen i Fredsberg ingår i en tätortsutveckling för Åkersberga, enligt den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken. Utgångspunkten för projektet är att skapa bebyggelseområden med trädgårdsstads/ villa-stadskaraktär där de olika områdena hänger samman både inom området och med kringliggande områden. Bebyggelsestrukturen anpassas till de naturliga förutsättningarna för att minimera ingrepp i terrängen. Värdefulla naturområden sparas mellan bebyggelsekvarteren. Riktlinjer för placering av byggnader utformas i ett gestaltungsprogram.

De delar för natur- och rekreationsområden som anses vara värdefullast för området bevaras som naturmark. En sammanhängande grönstruktur som ansluter till omgivande skogsområden föreslås tillskapas inom området. Passager för att allmänheten ska kunna passera genom bebyggelsen till områdena runt omkring säkerställs. Befintliga stigar och naturliga stråk bevaras och förtydligas för att människor både inom och utanför området lätt ska kunna röra

sig genom området. Naturliga entrépunkter skall beaktas i fortsatt arbete. Inom området sparas framförallt hällmark, åkerholmar och ädellövskog.

Värdefulla miljöer och bebyggelser, t ex Fredsberg/Falkes, Hults båtmanstorp samt Husby backe kommer i planen att säkerställas för att skyddas och bevaras. Möjligheten att bevara de gamla byggnaderna på den öppna marken kommer att studeras vidare. I övrigt ska inga kulturvärden påverkas.

Förutsättningarna för LOD (Lokalt omhändertagande av dagvatten) bedöms som goda inom moränområdena. Det erfordras någon form av fördröjning av dagvattnet i dammar eller diken innan det belastar det befintliga systemet. Så mycket dagvatten som möjligt avleds till de kärr/våtmarker som finns i området. Inom dessa områden anordnas anläggningar för fördröjning av dagvattnet. Det är viktigt att de åtgärder som vidtas är tillräckliga så att avrinningen från området inte ökar. LOD- strategier tillämpas så långt det är möjligt. Det kommer i det fortsatta planarbetet att utredas vidare hur våtmarkerna påverkas och om det i sin tur kan leda till eventuella prövningar för vattenverksamhet enligt kap 11 i Miljöbalken.

Eventuella miljöeffekter och störningar som kan upp-komma, ex genom trafik, bedöms kunna hanteras i planen utan att riktvärden överskrids eller att det påverkar andra planers miljöeffekter.

## Motiverat ställningstagande

Ett genomförande av planen innebär att delar av naturmark kommer tas i anspråk för 130-140 nya bostäder, skola och förskola. Områdets karaktär som naturområde kommer till stor del att bevaras. Större delen av åkermarken kommer dock att försvinna för att ge plats åt bebyggelse.

Bebyggelsen kommer att anpassas till de naturliga förutsättningarna för att minimera ingrepp i terrängen. Viktiga

natur- och rekreationsområden som anses vara värdefulla för området bevaras eller förbättras för att öka tillgängligheten och attraktionsvärdet. Värdefulla miljöer och bebyggelser, t ex Fredsberg/Falkes, Hults båtmanstorp samt Husby backe kommer att skyddas och bevaras, vilket säkerställs i planen.

Dagvatten kommer, om möjligt, att avledas till de kärr/våtmarker som finns i området. Viss gallring kan ske för att öppna upp ytor där det i dagsläget växer igen. Detta innebär att ekologisk känsliga områden kommer att beröras men bedöms inte påverkas negativt. Istället kan det bidra till en positiv miljöeffekt.

I övrigt berörs inga nyckelbiotoper eller andra särskilt känsliga naturmiljöer. Förslaget påverkar heller inga riks-intressen, utgör ingen risk för människors hälsa eller för miljön, och medför inte att nationella miljö kvalitetsnormer överskrids. Eventuella störningar som kan upp-komma, ex genom ökad trafik, bedöms kunna hanteras i planen utan att riktvärden överskrids eller att det påverkar andra planers miljö kvaliteten.

Sammanfattningsvis bedöms programförslaget i sin helhet inte innebära någon betydande miljö påverkan varför en miljöbedömning inte behöver genomföras. Programmet kommer dock att ligga till grund för ett antal kommande detaljplaner. Även om ingen av dessa detaljplaner bedöms innebära betydande miljö påverkan så kommer ett särskilt ställningstagande göras inför påbörjande av respektive detaljplan. I det fortsatta detaljplanarbetet kommer framförallt dagvattenhantering och buller att vidare utredas.

## GESTALTNINGSPROGRAM

### Förslag till riktlinjer för utformningen av framtida bebyggelseutveckling

Följande stycken syftar till att beskriva de gestaltungsprinciper som ska ligga till grund för kommande detaljplaneläggning. I programmet anges endast övergripande riktlinjer för utformningen, dessa kommer sedan att förtydligas ytterligare i nästa skede av detaljplaneprocessen.

Det aktuella området är en del av den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken och utgångspunkten för projektet är liksom för den fördjupade översiktsplanen tankar om trädgårdsstad/villastad där de olika områdena hänger ihop och bildar kvartersstrukturer med ett sammanhängande vägnät.

### Trädgårdsstadens planprinciper

Trädgårdsstadens planprinciper ska vara vägledande vid utformningen, vilket kännetecknas av följande:

- Måttlig täthet – motsvarande en exploatering där den genomsnittliga byggnadsytan motsvarar 20-40 % av den totala tomtarean.
- Trädgårdar till alla hus – huvudparten av alla bostäder bör erbjudas gröna uterum för samvaro, lek och utevistelse. Förutom privata trädgårdar i direkt anslutning till husen kan parker, gröna rum erbjudas.
- Bebyggelsens skala– Max tre våningar för att skapa en måttfull och återhållsam skala vilken skapar bra möjligheter till social samvaro och trädgårdar

- Hustyper/Upplåtelseformer – en blandning av hustyper och upplåtelseformer eftersträvas. Hustyper kan utgöras av små stadsvillor, radhus, friliggande villor och parhus.
- Traditionellt gatunät – gatunätet är tydligt utformade och avgränsade offentliga rum. Gatornas utformning bör växla från smala till breda, från raka till krökta. Dess rumsliga utformning skall ägnas stor omsorg – alléträd bör planteras längs större gator. Med hjälp av trädtrader, plank, häckar och förgårdsmark tydliggörs gaturummen.
- Platsbildningar – som genom sitt läge eller innehåll har förutsättningar att utvecklas till intressanta parkrum eller torg skall tas till vara liksom intressanta siktlinjer och utblickar.
- Verksamhetsintegrering – Plats kan finnas för verksamheter som inte står i motsatsförhållande till en god bostadsmiljö. Målsättningen är att bostäder utgör norm för den typ av verksamheter som kan accepteras i omgivningen. Kravet på verksamheterna är att de ska vara rena vid tomtgräns.

### Bebyggelsestruktur

Bebyggelsens struktur och utbredning har främst utformats utifrån en anpassning till landskapets former och vegetation. Höjdryggarna hålls fria och blir tillgängliga för friluftslivet.

Bebyggelsen formas i en sekvens av rum längs gator och kring gröna platsbildningar. Terrängen och miljön skapar olika karaktärer inom olika delar av området. Husen placeras i ett fast och konsekvent måttförhållande till gatan så långt det är möjligt utan allför stora ingrepp i terrängen.

Detta ger tydliga och för trädgårdsstaden karaktäristiska gaturum. Stor vikt läggs vid bebyggelsens placering dels för att minimera ingrepp i terrängen dels för att ge goda förutsättningar för solinstrålning på tomt och uteplats.

Klippta häckar är ett signum och markerar tydligt gränsen mellan de allmänna ytorna och kvarteren.

Husen föreslås variera mellan 1-2½ våningar och en blandning av hustyper är viktigt. Enhetlighet i karaktären inom de olika bebyggelsegrupperna eftersträvas.

I den södra delen placeras skola och förskola med stor hänsyn till skogsbyn och åkerholmar. Bebyggelsen gestaltas för att ansluta till den befintliga kulturmiljön.

### Gaturum

Gaturummet byggs som ett sammanhållet nät, så att det är lätt, vackert och omväxlande att röra sig. Gröna platsbildningar blir samlande rum och bildar tillsammans med gatorna en upplevelserik miljö. Målet är att skapa en levande och trivsamt gatumiljö för både bilister, cyklisterna och gångtrafikanter. För att åstadkomma det måste en mängd faktorer samverka.

Husen bör vara ordnade längs gatan, takfotshöjden begränsad, entréer bör ha direkt kontakt med gatan, gatan får gärna vara försedd med kantstenparkering och bebyggelsen bör utformas med viss variation, gärna med inslag av verksamheter tex. i bottenvåningarna. Detta är viktiga utgångspunkter för att skapa ett trivsamt gaturum.

Gaturummet bör vara attraktivt gestaltat och bebyggelsen bör upplevas öppen mot gatan och bostadsentréer ska vara vända utåt gatan. Detta skapar förutsättningar för liv och rörelse, vilket i sin tur skapar förutsättningar för trygghet och trivsel.

Växtlighet höjer hela gatumiljöns attraktivitet. Plantering av träd föreslås framförallt på den lite större entrégatan för att skapa en viss karaktär på gatumiljön och tydliggöra att det är ett huvudstråk.

Möblering av park- och gaturum bör präglas av en helhetssyn så att gestaltning och lokalisering av belysning, skyltar, papperskorgar, cykelställ mm, samordnas.

## Belysning

Belysningen är mycket viktig. Bra belysning gör gatan attraktiv och är starkt bidragande till trygghetskänsla nattetid. Det bör vara en enhetlig armaturtyp som anpassas till områdets karaktär, både på gata och som entrébelysning.

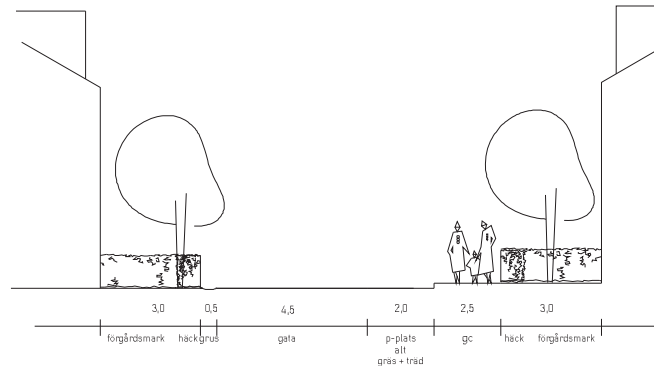


Exempel på stadsmässig småskalig gatumiljö från Ambult i Göteborg.

Gaturum och parkrum föreslås utföras enligt sektioner och planbild nedan: Tre typer av gator föreslås:

## Entrégatan

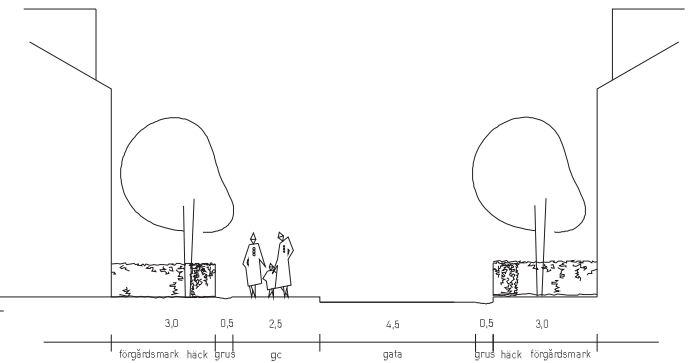
Gatan in till den centrala parken utgör Entrégatan. Den föreslås utföras med 4,5 m körbana samt med 2,0 m för parkering alt. gräsremsa med träd och 2,5 m gång- och cykelväg. På ömse sidor av vägen är förgårdsmarken 3 m och med klippt häck mot gatan. Parkering sker på tomterna, ibland i form av lider. Se sektion nedan:



Sektion entrégatan

## Huvudgatan

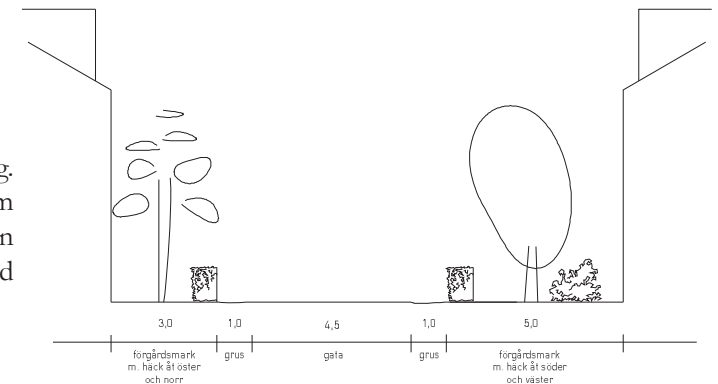
Huvudgatan ska förbinda Habyhöjden med Fredsborg. Gatan utförs med 4,5 m körbana, 0,5 m grusremsa, 2,5 m gång- och cykelväg samt 0,5 m grusremsa. Likt entrégatan är förgårdsmarken på ömse sidor av vägen 3 m och med klippt häck mot gatan. Parkering sker på tomtern sektion nedan:



Sektion huvudgatan

## Små bostadsgator

De mindre bostadsgatorna utförs med 4,5 m körbana och med 1,0 m grusremsa på vardera sida. Parkering sker på tomterna. Förgårdsmarken är 5 m åt söder och väster och 3 m åt öster och norr för att maximera utemiljön men kan variera med hänsyn till tomtens topografi. Se sektion nedan:



Sektion smågatan



Exempel på anordnande av gaturummet.

## Parkrum

Parkrummen utformas med 3 m förgårdsmark, klippt häck, trottoar och körbana på vardera sidan av parken.

### ”Centrala parken”

Det centrala parkrummet utformas som en områdespark. Lindar ger denna plats karaktär. Bebyggelsen kring parken är i två våningar med en tredje indragen. Lekplats alternativt gästparkering anordnas på grus i parken.

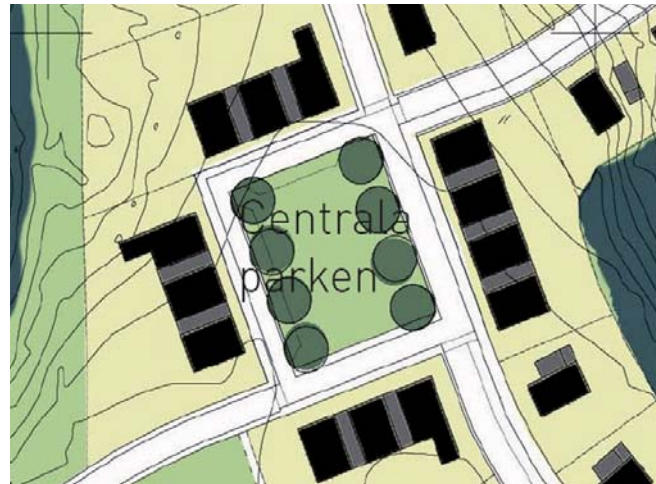
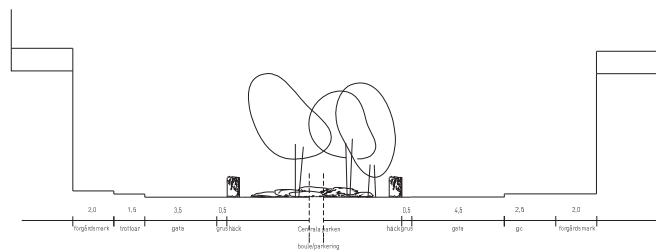


Illustration av den ”centrala parken”



Sektion av den ”centrala parken”

### ”Ängkärrsparken”

”Ängkärrsparken” karaktäriseras av björk och hängsblommor. Bebyggelsen formas enhetligt i 2 våningar med gavlar mot gatan, 3 m förgårdsmark och klippt häck mot gatan. Se sektion. Förråd och carport placeras mellan husen alternativt på tomtens baksida. En damm placeras i parken tar vara på avrinningen från diken. Träd som kan bevaras ger karaktär till parken. En lekplats som komplement till omkringliggande naturpartier planeras i parken.

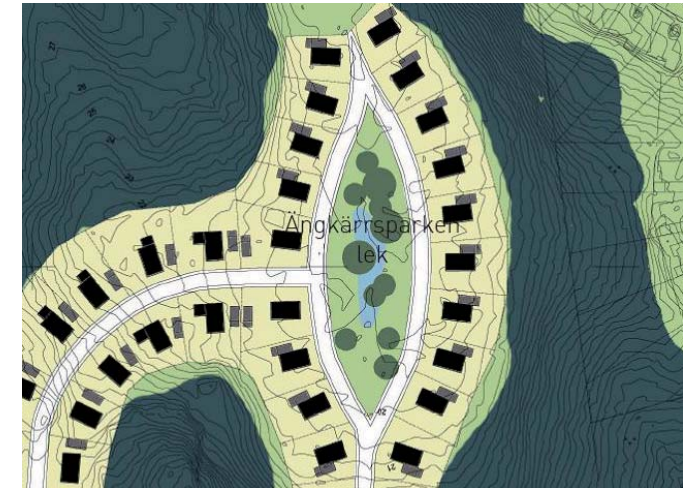
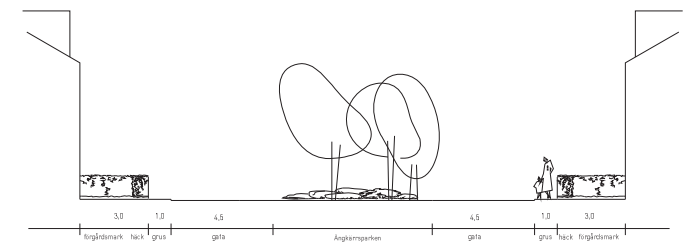


Illustration av ”Ängkärrsparken”



Sektion ”Ängkärrsparken”



## ”Björkkärrsparken”

”Björkkärrsparken” karaktäriseras av björk. Bebyggelsen anpassas väl i naturen. Det befintliga kärret rensas upp. Skogen rensas ur och lövträd bevaras.



*Exempel på anpassning till de naturliga förutsättningarna på platsen.*

## Tomten

Huvudbyggnader placeras enligt resp. sektion och plan. Tomtgränser markeras med klippt häck mot gata. Fristående garage/carport och förråd placeras indraget i förhållande till huvudbyggnaden, minst 5-6 m från gatumark. Öppningar till tomten får ej vara mer än 3 m, och öppningar markeras med enhetliga grindstolpar. Nivåskillnader mellan hus i gaturummet tas upp av socklar. Uppfyllnader och slänter bör undvikas så långt det är möjligt.

Även på tomterna tas största hänsyn till befintlig vegetation. Om tomtgränsen ska markeras ska detta ske med häckar och plantering. Eventuella staket får endast vara av spalje eller nättyp och i så fall ihop med planteringar så att det gröna intrycket blir dominerande. Enskilda parkeringar och parkeringsuppfarter utföres i grus för att ge ett mjukt intryck och infiltrera regnvattnet.

## Husen

Hustyper hålls samman kvartersvis, dock med anpassning till naturliga förutsättningar. Husens fasader utföres av trä, i täckmålade färger som ger en sammanhållen och harmonisk helhet.

Synliga elementskarvar undviks. Om de skulle förekomma utföres de så diskret som möjligt.

Utskjutande byggnadsdelar som balkonger, skärmtak, burspråk mm får högst vara 80 cm mot gatusidan för att ej bli för dominanta i gatubilden.

Husen får förses med souterängvåningar och källarvåningar där det motiveras av terrängen. Tak utföres enhetligt inom kvarteren och utföres tex. av röda tegelpannor alternativt falsad svartmålad plåt. Taksäkerhet inmålas i takets färg för att inte vara dominerade i taklandskapet.

Förråd och garage/carport utföres i material och kulör lika bostadshusen.



*Bildexempel från Tullinge trädgårdsstad.*