

Utdrag/sammanfattning från Förstudie Läggesta stationsområde – struktur och utvecklingsvision Slutrapport 9/2-22

Förstudien har producerats av: Ele arkitekter, Voodoo associates, Urbio, Iterio och Torkel Öste fastighetskonsulter

Förslag

Förslaget är en möjlig framtidsbild för stadsutvecklingen kring Läggesta station för att sammankoppla hela Marielundområdet (Jagbacken, Södra Årby, Stora Sundby) till en sammanhängande stadsdel, med fokus på hållbarhet, trygghet och hållbara färdmedel samt att skapa ett levande stationsområde med centrumfunktioner.

Utifrån platsanalys och projektets förutsättningar har en visionsbild med illustrerade förslag tagits fram. Den visar en möjlig utveckling av Läggesta stationsområde till en levande mötesplats med centrumfunktioner kring ett utökat resecentrum och ny bebyggelsestruktur. Förslaget ligger till grund för det kommande detaljplanearbetet och är inte den slutgiltiga utformningen av platsen.

Huvudscenario:

- Ett större resecentrum med uppvärmda resefunktioner (väntsal, biljettkontor, mm.) och nya kommersiella ytor för området.
- Ett flervånings-parkeringshus i trä för upp till 300 – 400 parkeringsplatser.
- Ett levande torg som kan samla funktioner som handel, bostäder, kultur/samhällsfunktioner och eventuella andra verksamheter som kontor.
- Ett tryggt område skapas genom blandade funktioner som bostäder, verksamheter och service, klara siktlinjer och bra belysning.



Illustration över föreslagen bebyggelse vid Läggesta stationsområde.

Utvecklingsscenarier - Fasindelning

Fas 1A - **Bygga nytt resecentrum:** Bygg ut resecentrum, skapa temporär parkering (A, B, C2).

Fas 1B - **Handelsplats Läggesta:** Skapa permanent parkering (C1), bygga livsmedelsbutik och mindre del av torget.

Fas 2 - **Bostäder och det stora parkeringshuset:** Bygga parkeringshuset (AA) och utomhusparkering (D), sälj byggrätter för bostäder, drivmedelstation tillkommer vid parkeringshuset, utveckla huvuddelen av parken och GC-banor.

Fas 3: Bygga torget och färdigställa övriga delar av det offentliga rummet, utveckla verksamheter, handel och övrig service.

Fas 4 - 5: Utveckla företagspark.

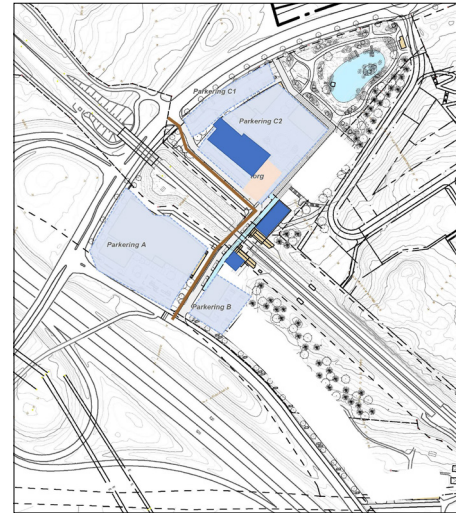
Slutsatser & nästa steg

Järnvägen, motorvägen, stora vägar, kullar och delvis dålig mark utgör en del av de utmaningar att ta hänsyn till för att kunna utveckla området på ett optimalt sätt. Delen som ligger på västra sidan om järnvägen är ej lämplig att använda för boende, handel eller för att skapa en trivsamt urban miljö. Den passar däremot bra för funktioner som parkeringshus, drivmedelsstation och eventuella arbetsplatser.

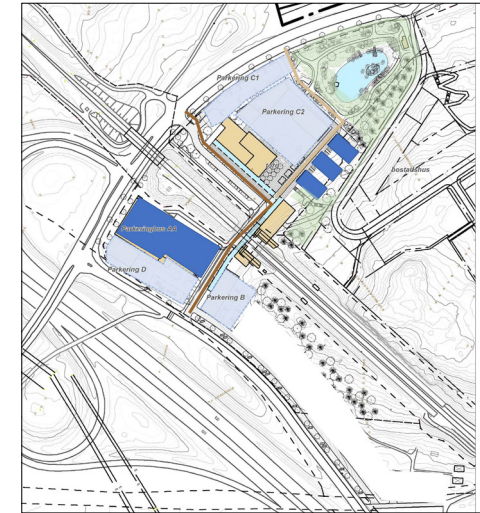
Den östra delen, i anslutning till både Jagbacken och Södra Årby, lämpar sig bättre för att skapa ett kompakt stadsdelscentrum med handel, upplevelse och stadsliv för Läggesta. Dessutom utgör omvandlingen av dammen till en naturpark ett mycket gott komplement till det nya torget.

En förstudie är endast ett första steg när det gäller att definiera en utvecklingsplan för området. Den föreslår en vision och tar fram en skiss och en möjlig utvecklingsplan för området som sedan behövs utredas vidare för att lösa tekniska, ekonomiska och urbana frågor.

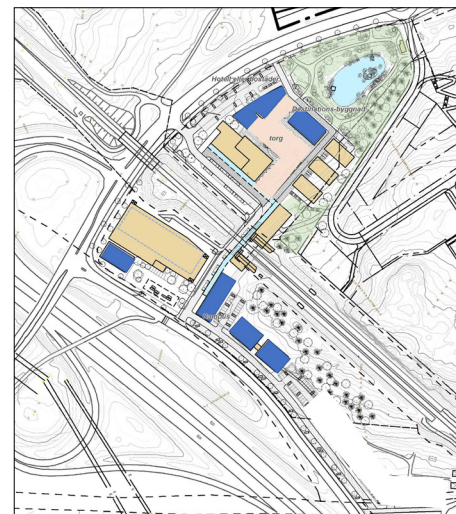
Fas 1A & 1B
Resecentrum & handelsplatsen



Fas 2
Det stora parkeringshuset



Fas 3 - 4 - 5
Destinationsskapandet



Platsutveckling - Illustrationsplan



Viktiga komponenter – Huvudalternativ

Här presenteras de olika föreslagna placeringarna av dess olika komponenter:

Platser & offentliga rum

- A. Torget
- B. Parken
- C. Tågbanan och plattform
- D. Skogsparti
- E. Station för museijärnväg

Byggnader

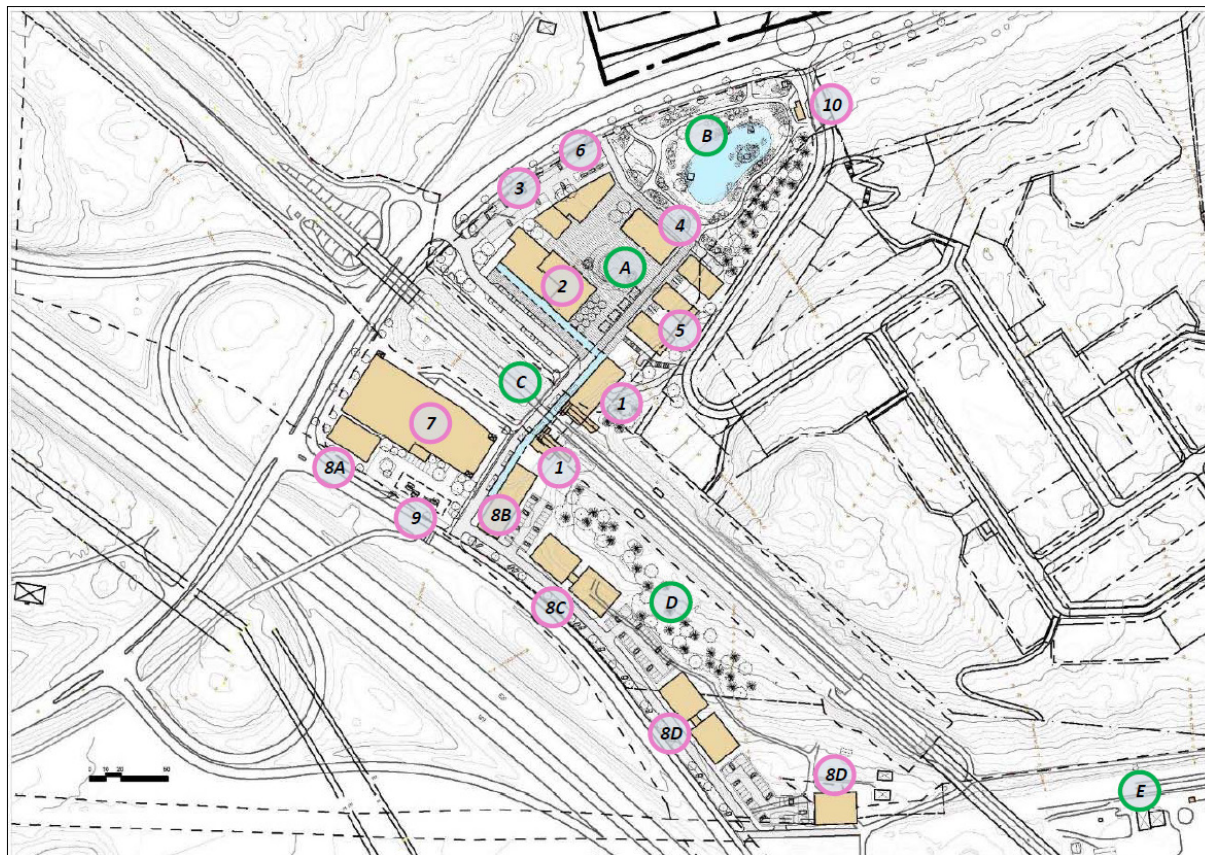
- 1. Resecentrumet, resande och trafik i Läggesta
- 2. Livsmedelsaffär och handelsbyggnad med kontor
- 3. Återvinningsgalleria/samhällstjänster
- 4. Saluhall och kulturhub
- 5. Boende
- 6. Hotell eller boende
- 7. Parkeringshus
- 8. Arbetsplatser, verksamheter och nyetableringar
- 9. Drivmedelsstation
- 10. Park Kafé

Läggesta torg

Torget definieras av omgivande byggnader som möter torgplatsen med levande bottenplan. På torget ska det finnas plats för evenemang som marknader och festligheter. På sommaren föreslås en rundel med vattensprut ur marken för möjlighet till vattenlek och svalka.

Läggesta naturpark

Naturparken präglas av en större gräsmatta, en damm och mer uppvuxen vegetation i kantonerna av parken. Dammen ska både ge upplevelsevärden, ekologiska värden samt fördröja och rena dagvatten från högre belägna delar av omgivningen i syd och i öst. Promenadvägar kopplar samman Läggesta stationsområde med omgivningarna i nordöst.



Torget & det offentliga rummet

Torget och parken är utformade för att utgöra ett stort offentligt rum som erbjuder både stadskvaliteter och en naturnära upplevelse för alla i området.

Trafik och fordon koncentreras kring resecentrumet och till den västra sidan för att möjliggöra en huvudsaklig bilfri zon vid torget och parken där gående, sittande och aktiva färdmedel prioriteras.

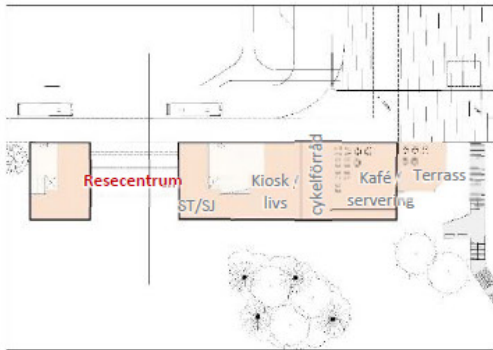
Torget

- A. Torget
- B. Parken
- C. Tågbanan och plattform

1. Resecentrumet, resande och trafik i Läggesta
2. Livsmedelsaffär och handelsbyggnad med kontor
3. Återvinningsgalleria/samhällstjänster
4. Saluhall och kulturhub/destinationsbyggnad
5. Bostäder med parkering
6. Hotell eller boende

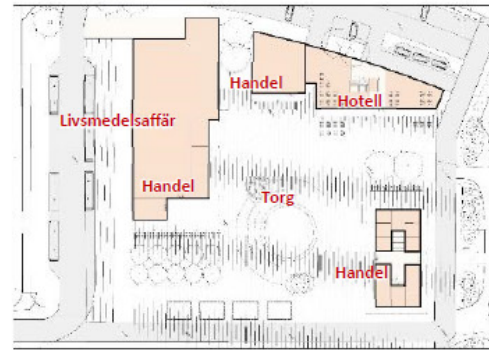


Tilltänkta viktiga komponenter



Resecentrum

Förslaget är att bygga ett uppvärmt resecentrum för att tillföra en bekvämare upplevelse och erbjuda ett större tjänsteutbud. Resecentrumet är tänkt att knyta kommersiella funktioner till torget, samt att kunna nås från Jagbacken.



Handel

Ett växande Marielund tillför ett bra underlag för centrumfunktioner som handel och tjänster vid Läggesta.



Relevanta Boendekoncept vid Läggesta

Bostadsbyggandet vid Läggesta station begränsas av riskavstånd från tågbanan och utsatthet för buller, men det finns ändå möjlighet att erbjuda boendekoncept som kompletterar utbudet i Marielund samt bidrar till stadslivet i området.



Parkeringslösningar

Tillförandet av bra parkeringslösningar är viktigt för ett enkelt byte till tåg men också för en lyckad utveckling av stadsdelen.

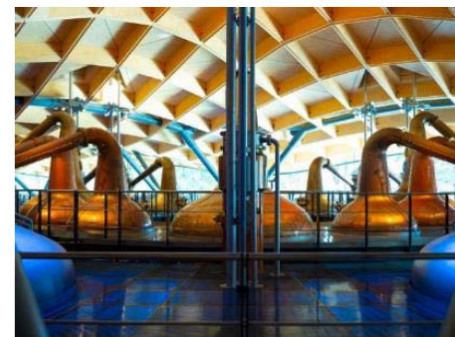
Övriga möjliga etableringar



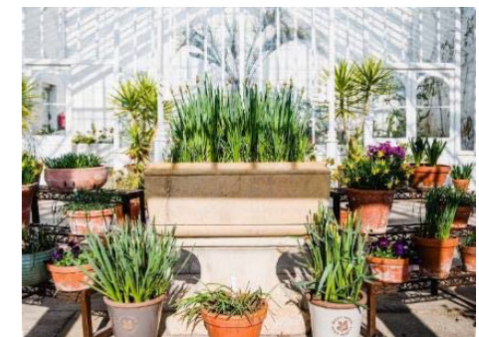
Arbetsplatser & verksamheter



Drivmedelsstation



Nya etableringar



Speciell handel

Trafikförslag vid Läggesta

Gång- och cykeltrafik

Gångvägnätet planeras att utformas på ett sådant sätt att gångtrafik prioriteras. Gång- och cykelvägnätet genom området ska upplevas som gert, sammanhängande, trafiksäkert och orienterbart.

Kollektivtrafik

Läggesta stationsområde utformas med flera hållplatslägen för befintliga och möjliga kommande busslinjer, samt en reglerplats.

Biltrafik

Läggesta stationsområde angörs via två infarter från väg 223 på respektive sida om spåret. I syfte att minimera den allmänna trafiken placeras parkering direkt invid vardera infarter.

Cykelparkering

Cykelparkering planeras att finnas tillgänglig genom inbyggt cykelgarage i det nya resecentrumet. Två större utomhusparkeringar för cykel planeras även att anläggas på respektive sida om järnvägen. Kompletterande cykelparkering bör anläggas i nära anslutning till andra målpunkter inom området.

Bilparkering

Parkering föreslås främst att lösas genom att bygga ett parkeringshus om fyra våningar vid områdets södra infart. En kompletterande parkeringsyta föreslås vid områdets norra infart och bostäder och kontorsbyggnader föreslås att utformas med egna parkeringslösningar.

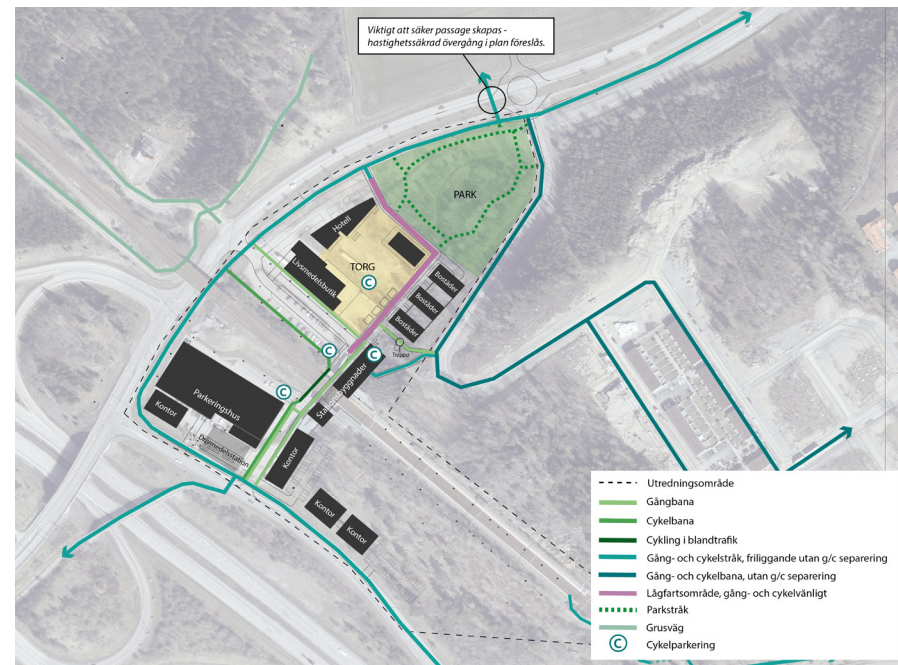


Diagram över gång- och cykeltrafik.

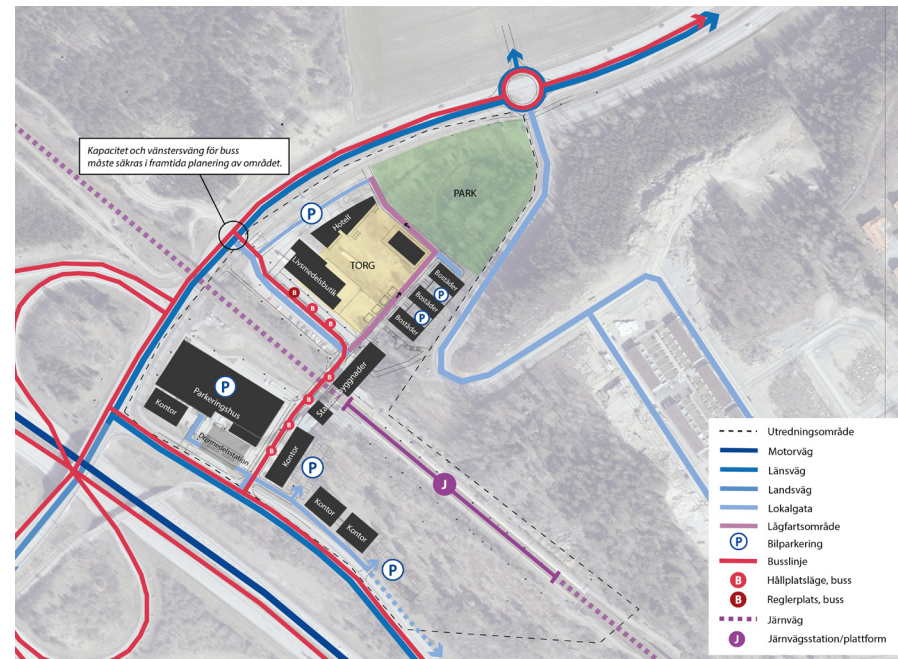


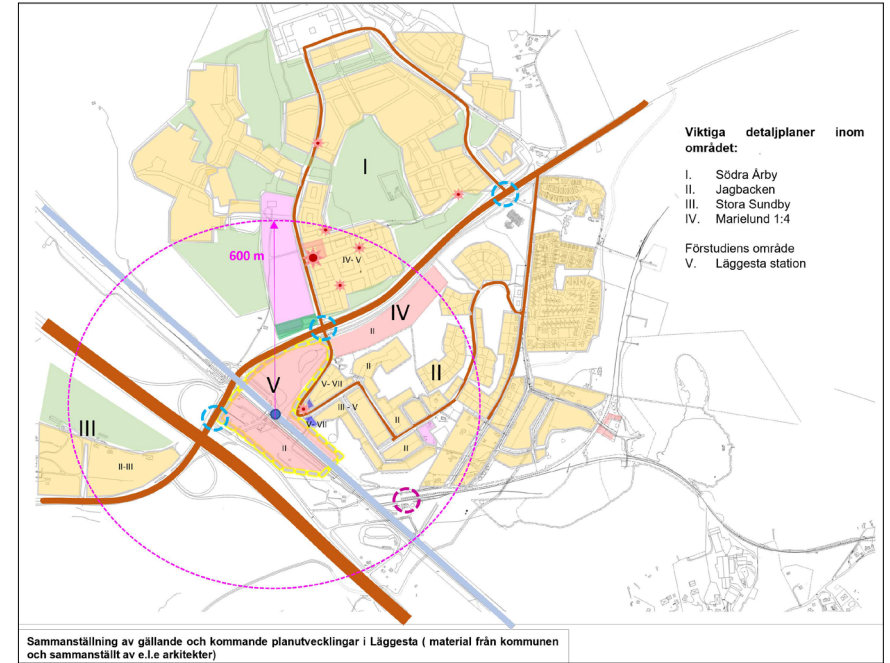
Diagram över kollektivtrafik samt motorfordonstrafik.

Planvision 2034 & analys

Planvision 2034

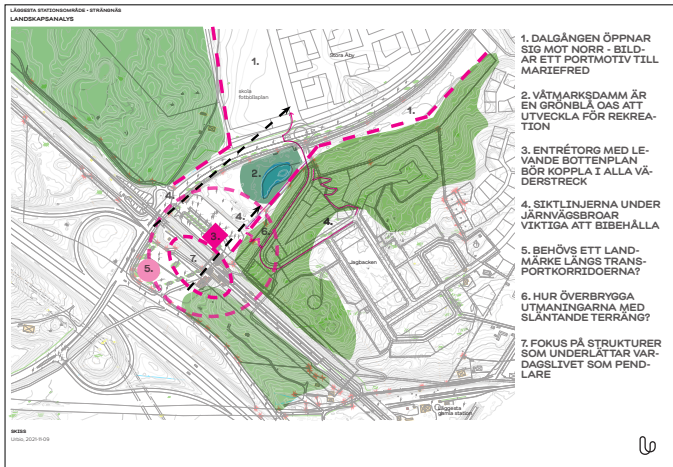
Marielundsområdet, dvs området som omfattar Jagbacken, Södra Årby, Läggesta och Stora Sundby, blir en hel ny stadsdel med uppåt 3,500 till 5,000 invånare år 2034. Området kommer att ha en tätortsstruktur med huvuddelen av befolkningen inom 1.0 - 1.5 km från stationen. Detta ger goda förutsättningar att skapa en stadsdel som prioriterar aktiva färdmedel som gående, cykel och kollektivtrafik vilket också bidrar till att uppnå klimat- och hållbarhetsmålen.

- Bostäder
- Kommersiella. Verksamheter (h, k, mm)
- Torg / offentliga platser
- kontor
- Samhällsfunktioner (skolor ,mm)
- Gröna ytor
- Idrott
- Vägar
- Viktiga korsningar, entré till området
- Kulturhistoriskt mål
- 600 m radius, bekvämt för gående



Analys

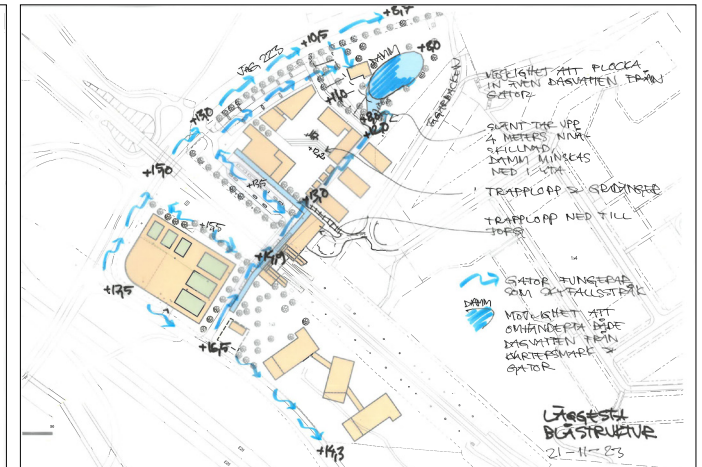
Landskapsanalys



Grönstruktur



Blåstruktur



Planvision 2034 och Analys

Tillgänglighet

Fysiska barriärer i form av vägar och tågbanan som begränsar mycket av utvecklingen. Att koppla till närområden på ett enkelt och säkert sätt blir viktiga drivkrafter i projektets utformning.

Markanvändning & trafikgeneratorer

De olika trafikflödena blir viktiga för att göra kommersiella verksamheter i området genomförbara.

Tomtsituation för bygg & utveckling

Fastighetsutveckling kan ske inom den gulmarkerade zonen och den grönmarkerade zon skulle kunna användas som park.

Lägets kommersiella attraktivitet

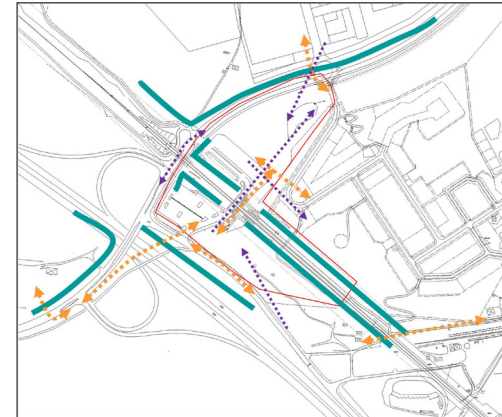
Utveckling av kommersiella funktioner bör placeras i anslutning till tågstationen där större delen av gångtrafiken sker.

Slutsats av analyser

Det finns behov och potential att utveckla Läggesta från endast resecentrum till att bli en ny samlingspunkt i Marielund.

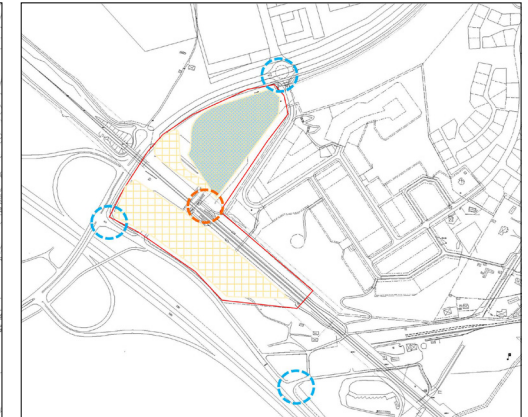
Det finns ett antal begränsningar inom området, bland annat tågbanan som delar upp området vilken kan medföra viss risk och buller. Även föroreningar från trafik förekommer. I området finns positiva naturliga värden och plats för förtätning. Det finns även många möjligheter att koppla samman hela Marielund med en prioritering av hållbara färdmedel.

Tillgänglighet



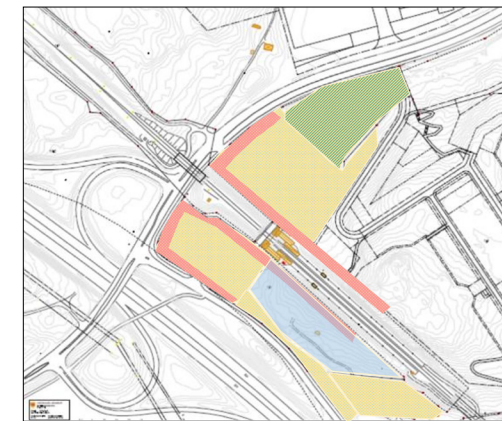
- Fysiska barriärer (för gående / cyklande)
- Önskvärda sömlösa passager för gående / cyklande
- Viktiga siktlinjer

Markanvändning & trafikgeneratorer



- Tätort & offentligt rum potential
Blandade funktioner inkl. ev. bostäder
- Utsatt zon (buller, trafik, mm.)
avsedd för verksamheter (ej boende, ej skolor)
- Gående trafikgenerator (pendel/buss resenärer)
- Fordon trafikällor (bilar/fordon)

Tomtsituation för bygg & utveckling



- Bra tomt för att bygga
- Tomt som kan byggas med åtgärder eftersom utsatt (buller, risk, övrigt)
- Dålig tomt för att bygga (träsk, risk för översvämning, dålig stabilitet)
- Dyr tomt att bygga på (berg, sten, mm.)

Lägets kommersiella attraktivitet



- Bästa läget utifrån visibilitet / tillgänglighet från biltrafik
- Bästa läget utifrån gångtrafik / cykel
- Mindre bra läge ur kommersiell synpunkt