

Detaljplan för Valsjöskogen, Etapp 1 Österåkers kommun, Stockholms län

Ett förslag till detaljplan för Valsjöskogen, Etapp 1 har varit föremål för samråd under tiden 2012-04-13 – 2012-05-21. Ett samrådsmöte har hållits 25 april 2012.

Inkomna skriftliga synpunkter över detaljplanesamrådet sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse 2.

Sammanfattning av revideringar av samrådsförslaget.

- Planområdets avgränsning har omstuderats och reviderats. Den södra delen av planområdet föreslås utgå ur denna planetapp.
- Arkeologisk kompletterande utredning/undersökning har utförts i samråd med Länsstyrelsen.
- Kompletterande va-utredning har utarbetats i samråd med Roslagsvatten inför upprättandet av utställningshandlingarna.
- GC-vägarna har illustrerats i planarbetet.
- Geoteknisk utredning har utförts som underlag till fortsatt planarbete och bebyggelseområdena har omstuderats.
- Bearbetning av MKB har skett inför utställningen.

Inkomna yttranden:

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kan komma att pröva kommunens antagandebeslut och upphäva planen med stöd av 12 kap. 3§ ÄPBL. Länsstyrelsen anser dock att vissa frågor behöver belysas ytterligare i planen.

De geotekniska förutsättningarna och frågan om lämplig grundläggning kan behöva undersökas. Avrinningsförhållande och risken för översvämning uppströms behöver belysas. Den arkeologiska utredningen steg 1 behöver kompletteras. Hur kvarvarande skogsområden med höga natur- och friluftsvärden ska kunna bevaras bör uppmärksammas. Kommunen bör överväga att utöka planområdet så att dagvattendammar eller andra åtgärder som föreslås, t.ex. i våtmarken kan regleras inom ramen för planarbetet.

Kommentar

Länsstyrelsens synpunkter beaktas och vissa frågor kommer att belysas ytterligare i MKB-arbetet.

Planområdet i denna etapp har minskats med ca en tredjedel sedan samrådet. En geoteknisk utredning och provtagning har utförts under sommaren 2013 som innebär att för vissa mindre områden krävs att lös jord schaktas bort eller att markförstärkning utförs, om områdena ska bebyggas. Planen har omarbetats så att områden med dåliga geotekniska förhållanden så långt möjligt undviks för bebyggelse.

Den arkeologiska utredningen har kompletterats med särskild arkeologisk utredning steg 2, kontroll av de boplatsslägen som påvisats i tidigare utredning. Utredningen har utförts i samråd med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Resultaten visar att boplatsslägena objekt 2, 3, 7, 11, och 12 inte utgör fast fornlämning. Dessa platser utgör ej hinder för planerad exploatering och ytterligare arkeologiska åtgärder krävs ej. Resultaten från den arkeologiska förundersökningen visade samtidigt att boplatsten objekt 4 berörs av den planerade vägen.

Sträckningen för den planerade vägen bedöms ej kunna flyttas så att boplatsten undviks. En ansökan om slutundersökning kommer att lämnas till Länsstyrelsen när detaljplanen vunnit laga kraft.

Dagvattenhanteringen har studerats ytterligare och planområdet utökas så att dagvattendammar eller andra åtgärder som föreslås kan hanteras och i lämplig omfattning regleras inom ramen för planarbetet.

2. Lantmäteriet

Vissa fastighetsgränser saknas på grundkartan. Ett u-område ligger inom byggbar kvartersmark. Område för damm på plankartan saknar avgränsning.

Kommentar

Dessa detaljfrågor revideras och förtydligas i utställningshandlingarna.

3. Trafikverket

I högtrafik kan kapacitetsproblem uppstå i korsningen mellan Söralidsvägen Roslagsvägen. Trafikverket och kommunen planerar dock för kapacitetshöjande åtgärder och det är viktigt att komma vidare i det arbetet.

Kommentar

Kommunen och Trafikverket har kontinuerligt kontakt om vilka åtgärder som är möjliga för att öka kapaciteten i anslutningarna mellan kommunens gatunät och allmänna vägnätet. Detta ligger dock utanför det aktuella planområdet.

4. Storstockholms Brandförsvär

I anslutning till planområdet ligger väg 276 som är sekundär transportled för farligt gods, eventuella risker med detta bör beaktas. I övrigt förutsätter brandförsvaret att vatten för brandsläckning enligt konventionellt system anordnas inom området.

Kommentar

Väg 276 ligger långt från planområdet och i synnerhet från de delar som föreslås bebyggas, någon riskanalys bedöms ej behövas. Konventionellt system för brandvattenförsörjning kommer att planeras i samråd med Roslagsvatten.

5. Vattenfall

Ingen erinran.

6. Telia Sonera Skanova

Genom området finns en mellanortskabel som går via Kolgärdet och österut.

Kommentar

I projekteringen av området och vid genomförandet kommer kabelns läge att beaktas.

7. Roslagsvatten AB

Dagvattenkulverten mellan Södersjön och Valsjön ska mätas in. Översvämningsytor bör redovisas i tvärsektioner. Vägområden verkar trånga för att få funktionella diken. VA-planen ska sträcka sig ända ner till Margretelunds reningsverk. Pumpstationer ska utföras med luktreducering och ej förläggas ihop med transformatorstationer. Vändplaner bör ha en radie på 9 meter för konventionell sophämtning. Ett område bör avsättas för en återvinningsstation för förpackningar.

Kommentar

Samråd sker kontinuerligt med Roslagsvatten under planarbetets gång. VA-utredningen som upprättas till planförslaget har kompletterats med hänsyn till synpunkterna från Roslagsvatten.

8. Norrvatten

Ingen erinran

9. EON Elnät AB

EON redovisar förslag på lägen för transformatorstationer.

Kommentar

Lämpliga tomter för transformatorstationer har inarbetats i utställningshandlingarna.

10. SL Storstockholms Lokaltrafik

SL:s riktlinjer anger att maximalt gångavstånd för radhus och villabebyggelse i tätort till hållplats är 7-900 meter. Områdets läge i sin helhet gynnar inte ett hållbart resande, bebyggelsen bör koncentreras mot Tråsättravägen.

Kommentar

Planförslaget utformas så att gena och bekväma gång- och cykelvägar ska finnas till de närmast belägna busshållplatserna.

11. Boende Ättarö 1:15

Johansson vill inte att planen för Valsjöskogen på något sätt ska påverka deras fastighet som ligger söder om planområdet.

Kommentar

Fastigheten Ättarö 1:15 ingår inte i det nu aktuella planförslaget och berörs inte av den föreslagna bebyggelsen. Om kommunen i framtiden avser att utöka området mot söder eller öster krävs att nya detaljplaner tas fram som redovisar markens användning och hur nya anslutningsvägar ska utformas.

12. Ättrö 1:3

Utöver eventuell bebyggelse på ängen på Ättarö 1:3 intill Margretelundsvägen, är ingen bebyggelse aktuell på Ättarö 1:3.

Kommentar

Se svar pkt 11.

13. Villaägareföreningen Kvarnen, Göran Rosén

Föreningen vill ha ett förtydligande av tankegången kring äganderätten i norra delen av Valsjön samt hur detta är kopplat till nyttjanderättsavtal mellan kommunen och villaägareföreningen. En negativ påverkan på vattenkvaliteten i Valsjön kommer att ske, det skulle med denna information vara naturligt att en miljökonsekvensbeskrivning görs redan nu. I samband med exploateringen på 70-talet skedde en försämring av vattenkvaliteten.

Kommentar

Områdena kring Valsjön ingår ej i detta planförslag och äganderätten får prövas i annan ordning. Åtgärder för att minska belastningen på Valsjön och

efterföljande recipient redovisas i den dagvattenutredning som upprättas i anslutning till planarbetet. Till planförslaget har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättats som redovisar hur påverkan på omgivningen beaktats.

14. Föreningen Österåkers Framtid

Föreningen är motståndare till all nyexploatering öster om Åkersbergatunneln och hänvisar till gamla "löften" från kommunen. Området bör inte exploateras innan Roslagsvägen har fyra genomgående körfält och den lokala kollektivtrafiken har omdanats.

Kommentar

Övergripande frågor av denna karaktär prövas i första hand i kommunens översiktsplanearbete. Se även Trafikverkets yttrande, nr 3.

15. Österåkers Hembygds- och Fornminnesförening

Föreningen konstaterar med tillfredsställelse att viktiga naturområden sparas. Det är viktigt att torpställena Ättarötorp, Hägnan och Kolgärdet ges största möjliga skydd. Har det utförts några arkologiska utredningar? Förläng Roslagsbanan genom detta område till Skärgårdsstad.

Kommentar

Arkeologisk utredning görs i anslutning till planarbetet, se pkt 1.

16. Boende Otto Bondes väg 76

Detaljplanen innebär att nya suterränghus placeras ca 20 meter från och mycket högre än de befintliga husen på Otto Bondes väg, det verkar omotiverat nära.

Kommentar

Den nya bebyggelsens placering och utformning har skett med beaktande av naturförutsättningarna och omgivande bebyggelse.

17. Boende Otto Bondes väg 116

Innan infrastrukturen är ordnad, oavsett vem som ordnar kommunen eller Trafikverket, och att man tänkt igenom hur alla anslutningsvägar till Valsjöskogen påverkas, kan man lugnt låta detta projekt vänta.

Kommentar

Kommunen och Trafikverket har kontinuerligt kontakt om vilka åtgärder som är möjliga för att öka kapaciteten i anslutningarna mellan kommunens gatunät och allmänna vägnätet. Dessa frågor är också sådana som behandlas i kommunens översiktsplanearbete och inte enbart beroende av detta planförslag.

18. Boende Otto Bondes väg 89

Boende på Otto Bondes väg 87-95 är eniga om att det inte är lämpligt att anlägga ett gångstråk bakom deras hus. Förbindelsen från Valsjöskogen till Otto Bondes väg bör tas bort.

Kommentar

Gångförbindelsen är till för att ge boende i de nya bostäderna en bekväm kontakt med busshållplatserna på Tråsättravägen och bedöms inte bli störande för boende på Otto Bondes väg.

19. Boende Otto Bondes väg 56

Området närmast Otto Bondes väg bör planeras om. Varför planerar man ett nytt område utan att ha löst trafikproblemen?

Kommentar

Se kommentar pkt 17.

20. Boende Tofsmesvägen 7

Det finns dubbla budskap i texten, det är inte vettigt att exploatera dessa fina marker och samtidigt påstå att de attraktiva områdena för friluftsliv och rekreation är tillgängliga.

Kommentar

Planförslaget utgår ifrån att områden av stort värde för rekreation och friluftsliv samt områden med höga naturvärden ska bevaras, och den nya bebyggelsen är relativt gles och underordnar sig naturen och topografin. Tillgängligheten till de områden som är attraktiva för friluftslivet ska inte försämrats.

21. Boende Otto Bondes väg 93

I dagsläget finns många naturliga stigar i området och en gångväg behövs inte bakom Otto Bondes väg 87-95 då marken är olämplig för detta.

Kommentar

Se pkt 18.

22. Boende Otto Bondes väg 121

Valsjöskogen kommer att bli ett fint område som har förutsättningar att harmonisera med omgivande bebyggelse men några nya gångvägar behövs inte.

Kommentar

Se pkt 18.

23. Boende Otto Bondes väg 91

Riktat ej kritik mot det nya bostadsområdet som sådant utan motsätter sig enbart den planerade GC-vägen bakom Otto Bondes väg 89-95 som anses olämplig.

Kommentar

Se pkt 18.

24. Boende Pärönkröken 12

Motsätter sig planer på ytterligare bebyggelse i Valsjöskogen vilket ökar bullernivåerna för fastigheter längs Margretelundsvägen. Om kommunen bekostar bullerskydd kan bygget accepteras.

Kommentar

Pärönkröken ligger långt från det aktuella planområdet och berörs ej.

25. Boende Tofsmesvägen 1

Planen är motsägelsefull, att påstå att naturvärden ska skyddas och bevaras när man planerar för bebyggelse av hundratals hus. Kommunen bör helt avstå planläggning av Valsjöskogen.

Kommentar

Se kommentar pkt 20.

26. Boende i Högsätra

Lös trafiksituationen först sedan är 275 nya hus välkomna i vårt fina område.

Kommentar

Se kommentarer pkt 17.

27. Boende

28. Boende

29. Boende

30. Boende

31. Boende

32. Boende

33. Boende

34. Boende

35. Boende

36. Boende

37. Boende

Två sidor kopior av yttrande 17. Och 18.

Otto Bondes v 90

lika ovan

Otto Bondes v 102

lika ovan

Otto Bondes v 106

lika ovan

Otto Bondes v 108

lika ovan

Otto Bondes v 78

lika ovan

Otto Bondes v 92

lika ovan

Otto Bondes v 70

lika ovan

Otto Bondes v 88

lika ovan

38. Boende	Otto Bondes v 76	kopia av yttrande 17.
39. Boende		lika ovan
40. Boende	Otto Bondes v 118	lika ovan
41. Boende	Otto Bondes v 72	lika ovan
42. Boende	Otto Bondes v 110	lika ovan
43. Boende	Otto Bondes v 94	lika ovan
44. Boende	Otto Bondes v 96	lika ovan
45. Boende	Otto Bondes v 116	kopia av yttrande 18.
46. Boende	Otto Bondes v 72	lika ovan
47. Boende		lika ovan
48. Boende	Otto Bondes v 122	lika ovan
49. Boende	Otto Bondes v 112	lika ovan
50. Boende	Otto Bondes v 96	lika ovan

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Ingemar Eriksson
Planarkitekt WSP