

# Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till Kommunstyrelsen

Leif Sörensson

Datum 2014-04-08

Dnr KS 2012/0078-214

## Detaljplan för Västansjö, Ljusterö

### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta**

Detaljplan för Västansjö, Ljusterö, **antas**.

### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2010-03-29, § 71, om detaljplaneuppdrag samt planeringsavtal för bostadsbebyggelse på fastigheten Mellansjö 1:4 m fl. Kommunfullmäktige godkände 2010-04-12, § 45, planprogram för Ljusterö samt 2010-04-14, § 55, planprogram för Mellansjö på Ljusterö, som underlag för vidare detaljplaneläggning i området.

Planområdet är beläget norr om korsningen Ljusterövägen och Mellansjövägen på Ljusterö.

Detaljplanen innehåller ett 70-tal bostäder, varav 5 befintliga. Bostäderna består huvudsakligen av friliggande småhus men också rad- och parhus. Mitt emot Ljusterö torg ingår område för lokaler för olika typer av centrumändamål och andra icke störande verksamheter samt bostäder. Planområdet kommer att anslutas till allmänt vatten- och avlopp.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför miljöbedömning inte erfordras. Natur- och miljöfrågorna har i vanlig ordning utretts i planförfarandet.

### Förvaltningens slutsatser

Detaljplanen har varit föremål för samråd och utställning. Skriftliga synpunkter över samråd och utställning redovisas i samrådsredogörelse 2 och utlåtande. Revidering av planbeskrivningen görs beträffande buller från fläktanläggning som åtgärdas. Redaktionell ändring sker också i genomförandebeskrivningen.

### Bilagor

1. Detaljplanehandlingar i form av plankarta 2012-02-15, illustrationsplan 2012-02-15, planbeskrivning 2012-02-15, rev. 2012-12-13 och genomförandebeskrivning 2012-02-15, rev 2012-12-13.
2. Samrådsredogörelse 2 2012-02-15
3. Utlåtande 2012-12-13



Jan-Olof Friman  
Kommundirektör



Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef

DETALJPLAN FÖR  
**Västansjö**, Ljusterö  
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 15 FEBRUARI 2012 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADS-  
FÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONPLAN
- PLANBESKRIVNING REV. 2012-12-13
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**ANTAGANDEHANDLING**





- FÖRKLARINGAR**
- BEBYGGELSE
  - FÖREBEHÅLLNA VÄG- OCH BEBYGGELSE
  - VEGETATION
  - VÄGVARNSRETTIGHETER
  - NATUR / PARK
  - VÄGAR

**TEKNISKA BETECKNINGAR**

- Struktur
- Planeringsområde
- Gränslinje
- Byggnader
- Vegetation
- Vegetationsplan
- Vägar
- Vägar
- Struktur
- Planeringsområde
- Gränslinje
- Byggnader
- Vegetation
- Vegetationsplan
- Vägar
- Vägar
- Struktur
- Planeringsområde
- Gränslinje
- Byggnader
- Vegetation
- Vegetationsplan
- Vägar
- Vägar
- Struktur
- Planeringsområde
- Gränslinje
- Byggnader
- Vegetation
- Vegetationsplan
- Vägar
- Vägar

Skala: 1:1000  
 Datum: 2012-11-01  
 Upprättad av: [Namn]  
 Kontrollerad av: [Namn]

ANTAGANDEHANDLING  
 Detaljplan för  
**VÄSTANSJÖ**

Ljusterö, Österåkers kommun, Stockholms län  
 Upprättad den 15 februari 2012, med PBL (2010:300)

## Detaljplan för VÄSTANSJÖ Ljusterö, Österåkers kommun, Stockholms län.

---

### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser  
Illustrationsplan  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är:

- att skapa byggrätt för ca 60 nya småhus i form av friliggande villor samt rad- och parhus norr om Mellansjövägen.
- att skapa byggrätt för en förskola och byggnader för bostäder och verksamheter i anslutning till Mellansjövägen.
- att reglera byggrätten för befintliga bebyggda fastigheter inom planområdet.

Detaljplanen är upprättad enl. ÄPBL, 2010:900.

#### PLANDATA

##### Planens läge och omfattning

Planområdet ligger i Mellansjö omedelbart nordost om korsningen Ljusterövägen – Mellansjövägen. Sydost om korsningen ligger Ljusterö Torg.

Planområdet omfattar hela eller delar av fastigheterna Mellansjö 1:3, 1:4, 1:5, 1:7, 1:9, 1:15, 1:16, 1:17, 1:19, 1:22 samt Mellansjö s:4.

##### Areal

Planområdets areal uppgår till ca 14,6 ha.

##### Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är i privat ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Österåkers översiktsplan

Kommunens översiktsplan från 2006 anger Mellansjö med omgivningarna som ett utvecklingsområde där förtätning och nybyggnad kan prövas i fortsatt planläggning.

En förutsättning för förtätning och nybyggnad i området är att gemensam vatten- och spillvattenhantering införs för att avlasta Kyrksjön från föroreningar.

### Program för planområdet

Ett planprogram för Mellansjö godkändes i kommunfullmäktige den 12 april 2010. Programområdet omfattar Mellansjö, Nolsjö och det markområde som avgränsas av kusten i väst och färjeläget i norr.

Planprogrammet ger en bild av hur Mellansjö med omgivningarna kan utvecklas avseende markanvändning och bebyggelse under en 20-årsperiod.



### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet saknar gällande detaljplan, områdesbestämmelser eller förordnanden.

Planområdet gränsar i söder till Mellansjövägen och Ljusterö Torg. För torget gäller "Detaljplan för Ljusterö Torg, 2004, plannummer 397". En mindre planändring gjordes 2005, plannummer 402.

### **Riksintresset enligt miljöbalkens 4 kap.**

Kommunen anser att riksintresset har tillgodosetts i detaljplaneförslaget.

Miljöbalkens 4 kap 2§ säger: "Inom följande områden skall turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga, särskilt beaktas vid tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön". Detta avser bl a Stockholms skärgård.

För turismen och det rörliga friluftslivet är en levande skärgård med permanentboende och en levande service en viktig faktor. På Ljusterö finns i dag ca 1600 personer folkbokförda, av dessa ca 250 i Mellansjö. Gränsen mellan sommarboende och permanentboende har samtidigt blivit mindre tydlig eftersom många nyttjar sina fritidsbostäder året runt varför antalet människor som är beroende av den service som finns i Mellansjö sannolikt är större. Sommartid beräknas omkring 10 000 personer vistas på ön. Behovet av åretrunt-service har därför stigit.

Mellansjö är Ljusterös centrum för kommersiell service och samhällsservice. Att bibehålla och om möjligt utveckla den samhälleliga och kommersiella servicen på ön samt att säkra att servicen kan leva året runt är viktigt för de permanentboende, för de boende i fritidshusen men också för turismen och det rörliga friluftslivet. Det är också av stor betydelse för skärgården direkt öster om Ljusterö eftersom boende på öarna där nyttjar den service som finns på Ljusterö. För att bibehålla och utveckla servicen på Ljusterö bedömer kommunen att antalet permanentboende behöver öka.

Planförslaget omfattar Groggärdet, ett område direkt norr om öns kommersiella centrum, Ljusterö torg. Groggärdet består av kuperad skogsmark, några ängslyckor samt fem bebyggda fastigheter. Området ligger på betydande avstånd från öns stränder och innehåller enligt kommunens bedömning inga delar som är av speciellt värde för det rörliga friluftslivet. Den föreslagna bebyggelsen kommer heller inte att störa eller inkräkta på det värdefulla landskapet vid Ljusterö kyrka.

Sammantaget bedömer kommunen att ett genomförande av planförslaget kommer att stödja den lokala service som är viktig även för det rörliga friluftslivet och turismen utan att inskränka förutsättningarna för ett friluftsliv och en turism av hög kvalitet.

### **Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan**

En behovsbedömning av om planförslagets genomförande kan anses innebära betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken har genomförts.

Sammantaget bedöms att förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Vid den fortsatta projekteringen skall följande faktorer utredas vidare:

- Ett genomförande av detaljplanen förutsätter en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Detta kan innebära positiva synergieffekter då även befintliga bostäder kan anslutas.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska finnas. Kommunens dagvattenstrategi ska följas.
- Biotopskyddade odlingsrösen ska bevaras. Så mycket befintlig vegetation och topografi som möjligt bevaras inom planområdet.



De två odlingsrösen

- Utformning av ny bebyggelse med hänsyn till kulturmiljö och landskapsbild.
- Primära och sekundära skyddszoner för vattentäkten öster om Ljusterö torg skall beaktas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Planområdet är en del av ett större skogsparti, huvudsakligen bestående av barrskog, som omger Ljusterö Torg och Mellansjö bykärna. Norr om planområdet ligger ett höjdparti och marken sluttar ned från höjdpartiet mot ett par ängslyckor som ligger centralt i planområdet. Från ängslyckorna sluttar marken flackare ner mot Mellansjövägen. Vid Mellansjövägen är skogen glesare och består mer av blandskog.

I planområdets södra del finns två gamla torpbyggnader och två gamla lador. I den östra delen av planområdet finns fem enskilda fastigheter bebyggda med enbostadshus.



En gammal grusväg löper i öst-västlig riktning genom planområdet från Mellansjövägen till Ljusterövägen. Fyra av de befintliga enbostadshusen har sin tillfart via denna väg.

Den föreslagna nya bebyggelsen placeras runt ett nytt vägsystem som utvecklas inom planområdet med den gamla grusvägen som central kärna. Den befintliga barrskogen bevaras som en ram utanför bebyggelseområdet mot Ljusterövägen och mot norr. Mot Ljusterö Torg öppnas växtligheten upp för att visuellt och praktiskt knyta an den nya bebyggelsen mot den befintliga bebyggelsen vid torget och på detta sätt stärka torgets roll som Ljusterö centrum.

Den nya infartsvägen till planområdet som löper från Mellansjövägen, strax öster om infarten till torget, kantas av en trädplantering som markerar områdets huvudinfart.

Den föreslagna nya villabebyggelsen kommer att förändra planområdet från ett i huvudsak skogsbevuxet naturområde till ett bebyggelseområde med ordnade tomter. Den nya bebyggelsen stärker Ljusterö Torgs roll som öns kommersiella centrum.

#### *Radon*

Inga kända radonförekomster finns inom planområdet. En radonundersökning kan dock komma att krävas vid bygglovsansökan.

### **Bebyggelseområden**

#### *Bostäder*

Huvuddelen av planområdet är obebyggt. I den syd-västra delen finns två gamla torpbyggnader och två lador. Norr om Mellansjövägen, öster om Ljusterö Torg finns fem enskilda fastigheter bebyggda med enbostadshus. Omedelbart syd-ost om Ljusterö torg finns en grupp med tio flerbostadshus i två våningar som innehåller bostadsrättslägenheter.

Den föreslagna nya bostadsbebyggelsen kan uppföras som friliggande villor, parhus eller radhus samt flerbostadshus i två våningar. Markens lutning inom planområdet varierar från norr till söder. Detta motiverar att planens bestämmelser om minsta tillåtna fastighetsstorlek också varierar från 1500 m<sup>2</sup> i den norra delen till 1000 m<sup>2</sup> i den södra, flackare delen. Radhus- och parhusbebyggelsen samt eventuella flerbostadshus placeras i den södra, planare, delen av planområdet, vid områdets huvudinfart.

Den sociala och kommersiella service som finns i Mellansjö, närheten till busshållplats och färjeläget, befintlig bostadsbebyggelse samt det omgivande vackra kulturlandskapet med goda rekreationsförutsättningar är faktorer som gör att området lämpar sig väl för förtätning och ny bebyggelse.

rev



De gamla torpbyggnaderna

#### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Omedelbart norr om Mellansjövägen, mittemot Ljusterö Torg, kan en byggnad för verksamheter uppföras i två våningar. I byggnaden kan t ex kontorsverksamheter, lättare tillverkningsverksamheter, serviceverksamheter som tandläkare, sjukgymnast eller vårdmottagning inrymmas. Genom detta förstärks Ljusterö Torgs utbud och stärks förutsättningarna för befintlig service. Om efterfrågan på verksamhetslokaler skulle visa sig för liten tillåter planen att även bostäder kan inrymmas i byggnaden.

Denna byggnad kan ges en arkitektonisk utformning som knyter den till torgets bebyggelse och sluter torgmiljön mot norr. På detta sätt skulle byggnaden medverka till att visuellt stärka torget.

En av de befintliga ladorna kan möjligen bevaras. Planen tillåter att den kan byggas om för att inrymma verksamheter liknande de som kan inrymmas i verksamhetsbyggnaden, men planen medger också att den ersätts av en ny byggnad för verksamheter eller bostäder.

#### *Offentlig service*

I Mellansjö finns såväl kommersiell som social service. Vid Mellansjö bykärna, öster om Ljusterö Torg, finns kyrka, skola, förskola, fritidshem, familjedaghem, äldreboende och distriktsköterska.

På östra sidan av infartsvägen till det nya bostadsområdet kan en förskolebyggnad i ett plan uppföras.

### *Kommersiell service*

Ljusterö Torg är kommersiellt centrum för norra Ljusterö. Vid torget finns dagligvarubutik med systembolagsutlämning och postservice, restaurang, skärgårdskontor, frisör och några mindre företag. Den föreslagna nya bebyggelsen, såväl den nya arbetsplatsbyggnaden som de nya bostäderna, kommer att stärka den befintliga servicen och möjligen också stimulera till en utbyggnad av ny service.

### *Byggnadskultur och gestaltning*

Det nya bebyggelseområdet kommer både funktionellt och visuellt vara ett sammanhållet modernt villaområde. Områdets storlek och placering vid öns centrum gör det viktigt att skapa en gemensam identitet inom området och tillsammans med bebyggelsen vid torget. Detta kan ske genom att specifika delar ges en likartad utformning inom området. Exempel på byggnadsdelar som kan knyta ihop ett område är takform och takmaterial, taknocksriktning, fasadmaterial och färgsättning. Även huvudbyggnadens placering i förhållande till gatan kan tjäna som sammanhållande faktor.



Småhus utmed gata. Ett exempel på väl utformad landsbygdsarkitektur. Segersång By, Nynäshamn. Södergruppen Arkitekter



Småhustomt där uthusens arkitektur och uttryck stämmer väl överens med huvudbyggnadens. Segersång By, Nynäshamn. Södergruppen Arkitekter

Detta hindrar inte att de enskilda tomterna kommer att få individuella utseenden genom de komplementbyggnader och trädgårdsanläggningar som växer fram inom ramen för den sammanhållande arkitektoniska ramen. Målsättningen är att området när det gäller bebyggelsestruktur och utformning skall komma att ansluta till den lokala byggnadstraditionen.

Den verksamhetsbyggnad som kan uppföras inom planområdet omedelbart norr om Mellansjövägen kommer att sluta torget mot norr. Byggnaden bör därför ges en arkitektonisk utformning som ytterligare betonar torget och dess roll. Byggnaderna vid torget har en återhållsam arkitektur. Verksamhetsbyggnaden som kan bli två våningar hög kan därför ges en mer uttrycksfull utformning.

### Bevarande



De två torpbyggnaderna

De två gamla torpbyggnaderna har i planen fått en "k"-bestämmelse. Den anger att varsamhet om byggnadernas karaktär skall iakttas vid upprustning, modernisering och tillbyggnad. De karaktärsdrag som skall värnas är:

- Byggnadernas volym. Byggnadernas ursprungliga volym skall vara tydligt avläsbar även efter upprustning och ev. tillbyggnad.
- Fasadmaterial och färg. Stående träpanel med fasad lockläkt på den större byggnaden och stående lock-lock panel på den mindre. Röd slamfärg på båda.
- Takutformning, taktäckning med rött lertegel.
- Fönstersättning och fönsterutformning.

Tillbyggnader och komplementbyggnader utformas så att de tydligt framstår som nutida tillägg till de gamla husen.

### Friytor

#### *Lek och rekreation*

I den gemensamma parken vid infartsvägen kan en lekplats för området anläggas. Om en förskola byggs inom området kommer ytterligare en lekplats att finnas inom förskolefastigheten. De rymliga tomterna med goda naturliga förutsättningar för lek samt tillgången till naturmarken strax utanför planområdet gör att någon ytterligare lekplats inte bedöms behövas.

#### *Naturmiljö*

Utanför planområdet och Ljusterö Torg dominerar naturmarken, såväl det öppnare landskapet i syd-ost ner mot Kyrksjön som det kuperade skogklädda landskapet väster och norr om planområdet.

### Gator och trafik

#### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Vägverket är vägghållare för alla större vägar på Ljusterö. Ljusterövägen är öns stora huvudförbindelse och går från färjeläget i norr förbi Mellansjö och vidare söderut på Ljusterö.

Det nya vägnätet inom planområdet föreslås ingå i en samfällighet för vägar, dagvatten och gemensam mark.

I planprogrammet föreslås att en ny gång- och cykelbana anläggs från Ljusterö färjeläge via Ljusterö Torg och vidare mot Södra Ljusterö. Planförslaget gräns mot Ljusterövägen och Mellansjövägen har dragits för att ge utrymme för gång- och cykelvägar.



Den befintliga grusvägen genom planområdet

Den grusväg som löper genom planområdet från öster till väster bildar utgångspunkt för det nya vägnätet. Anslutningen till Mellansjövägen i öster behålls. Området får på detta sätt två anslutningar till Mellansjövägen.

Den gamla vägens anslutning till Ljusterövägen i väster bibehålls som gång- och cykelväg. Mot naturområdet norr om bebyggelsen kan en gångväg anläggas genom bebyggelsen ut i skogen.

#### *Kollektivtrafik*

Busshållplatser finns på Mellansjövägen vid Ljusterö Torg. Hållplatserna ligger centralt vid bebyggelsens huvudinfart nära de blivande byggnaderna för förskola och verksamheter.

#### *Parkering, utfarter*

De friliggande enbostadshusen parkerar på egen fastighet. Byggrätten tillåter att ett tvåbilsgarage uppförs på varje fastighet. Fastigheterna är så rymliga att även parkering för besökare kan inrymmas på den egna fastigheten.

Vid det östra radhusområdet, mellan radhusområdet och förskolefastigheten, anläggs en gemensam parkeringsplats för radhusen och förskolan. Planförslaget innehåller också rätt att bygga carport eller garage inom detta område.

Verksamhetshus liksom flerbostadshus får parkeringsplatser på den egna fastigheten.

### **Störningar**

Akustikbyrån har 2010-06 gjort en initial bedömning av extern ljudmiljö för projektet inför detaljplanearbetet.

#### *Trafikbuller*

En översiktlig beräkning av trafikbuller vid de mest utsatta fastigheterna inom planområdet visar att dygnsekvivalent ljudnivå vid dessa understiger 55 dB(A). Därmed kommer samtliga boningsrum i den föreslagna bebyggelsen att kunna vädras mot sida som ej överskrider  $L_{eq} = 55$  dB(A) oavsett vädersträck. De maximala ljudnivåerna beräknas ej överskrida 70 dB(A) vid någon fasad och därmed kan samtliga uteplatser vid de tänkta bostäderna räknas som bullerskyddade, oavsett placering.

De busshållplatser som är belägna söder om det tänkta bostadsområdet är dels skärmade av förskole- eller verksamhetsbyggnaderna eller ligger på så pass stort avstånd att de inte avger några dimensionerande ljudnivåer.

De ekvivalenta och maximala ljudnivåerna från vägtrafiken beräknas alltså uppfylla kraven i BBR, ljudklass C, för samtliga bostadsfasader.

#### *Förskolan*

Förskolans utemiljö skyddas av en bestämmelse som reglerar den högsta tillåtna nivån av trafikbuller på skolans vistelseytor.

#### *Externt industribuller*

Fläktanläggning på byggnad inom Ljusterö torg kommer inte att avge buller störande för bostäderna i planområdet.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

I planprogrammet föreslås att Mellansjös bebyggda delar blir ett VA-verksamhetsområde i enlighet med kommunens VA-strategi. Österåkersvatten AB föreslås bli huvudman för VA-verksamhetsområdet och ansvara för erforderlig nätutbyggnad. En första etapp av den nya bebyggelsen bedöms kunna inrymmas inom befintlig reningsverkskapacitet.

Vattenförsörjningen till Mellansjö sker idag i enskild regi. I samband med förtätning och utbyggnad av bostäder i området förutsätts att det allmänna verksamhetsområdet utökas till att även omfatta renvatten. Ny renvattenledning från Skärgårdsstad på fastlandet planeras. När denna färdigställs ska befintliga vattentäkter bibehållas som reservvattentäkter.

rev

Dagvatten ska hanteras enligt kommunens dagvattenstrategi och normalt omhändertas lokalt. Avrinning utformas i enlighet med gällande normer.

#### *Värme*

De nya bostadshusen får individuell uppvärmning via luftvärmepump och/eller pannor eldade med biobränsle. Tillskott till detta kan fås av solfångare och solceller monterade på byggnadernas tak.

#### *EI*

E.ON ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen av Mellansjö. På den föreslagna parkeringsplatsen norr om förskoleområdet finns byggrätt i en våning för en transformatorstation. Ett 6 m brett u-område för elledningar finns omedelbart norr om gränsen till fastigheten Mellansjö 1:3 i planens östra del.

#### *It*

Bebyggelsen vid Ljusterö Torg har tillgång till bredband via fibernät. I samband med utbyggnad av VA-verksamhetsområdet bör det ges förutsättningar för bredbandsutbyggnad. Vid nedläggning av el-ledningar i marken bör bredband eller tomrör placeras i samma schakt.

#### *Avfall*

Såväl verksamheter som de enskilda bostadsfastigheterna inom planområdet skall uppfylla de krav som anges i kommunens föreskrifter om avfallshantering. Hämtning av hushållsavfall sker vid de enskilda fastigheterna.

En station för återvinning finns vid Ljusterö färjeläge.

### **Administrativa frågor**

#### *Plan- och bygglagen (PBL)*

Plan- och bygglagen (1987:10) ersattes den 2 maj 2011 av plan- och bygglagen (2010:900). Av övergångsbestämmelserna i den nya lagen framgår att den tidigare lagen, PBL 1987:10, ska gälla för ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011.

Arbetet med detta detaljplaneförslag inleddes genom ett beslut i kommunstyrelsen 2010-03-29. Detaljplanen skall alltså hanteras efter bestämmelserna i den tidigare lagen PBL 1987:10.

#### *Genomförandetid*

Detaljplanen ges en genomförandetid av 10 år.

*Huvudmannaskap*

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats.

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Kommunens Samhällsbyggnadsförvaltning ansvarar för detaljplanearbetet. Ark Per Nyström och Oskar Scheiwiller, Scheiwiller Svensson Arkitektkontor AB har ansvarat för utarbetandet av planhandlingarna. Illustrationsplanen har utarbetats av ark Robert Hlawatsch och Per Rinde, Nesto Arkitektur.

Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjörerna Nina Andersson och Leif Sörensson på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Robert Hlawatsch  
Nesto Arkitektur

Per Nyström  
Scheiwiller Svensson  
Arkitektkontor AB



## Detaljplan för

### Västansjö

(Mellansjö 1:4, 1:5, 1:7, 1:15, 1:16, :17, 1:22, del av 1:3 samt 1:19)  
Ljusterö, Österåkers kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### 1. Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den skall även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för Västansjö.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### 2. Organisatoriska frågor

#### 2.1 Allmänt

Kommunstyrelsen gav 2010-03-29 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Västansjö.

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att planen vinner laga kraft.

#### 2.2 Ansvarsfördelning

Ansvar för genomförandet av detaljplanen åvilar berörda exploatörer. Exploateringsavtal mellan kommunen, Österåkersvatten AB och exploatörer, avses upprättas för reglering av erforderliga exploateringsersättningar, VA-anslutningsavgifter och övriga genomförandefrågor. Avtalen, som förutsätter att detaljplan antas, skall tecknas senast före kommunstyrelsens behandling av detaljplaneförslaget inför kommunfullmäktiges antagande.

### **3. Huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. I området förutsätts fastighetsägarna genom samfällighetsförening ha huvudmannaskap för allmän plats.

E.ON Sverige AB ansvarar för det övergripande eldistributionsnätet. Allmänt VA-verksamhetsområde avses bildas för detaljplaneområdet varigenom kommunen genom Österåkervatten AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna. Exploatörerna avser att inom planområdet bygga ut samtliga anläggningar som erfordras för exploaterings genomförande och efter färdigställandet överlämna anläggningarna till huvudmannen.

Erforderliga förbindelsepunkter till allmän VA-anläggning finns i direkt anslutning till planområdet. Anslutande vägar med undantag för Nolsjövägen förvaltas av Trafikverket.

### **4. Fastighetsrättsliga frågor**

Lantmäteriförrättning i form av avstyckning och fastighetsreglering samt inrättande av gemensamhetsanläggning kommer att erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen.

Exploatörerna ansöker om förrättning hos Lantmäteriet och svarar för samtliga förrättningskostnader.

### **5. Ekonomiska frågor**

Exploatörernas ansvar för kommunala avgifter och VA-anslutningskostnader avses reglerat i exploateringsavtal. För bygglovpliktiga byggnader tillkommer bygglovavgift.

### **6. Dokumentation och kontroll**

Sättet för arbetenas genomförande bestäms – förutom av byggnadsnämnden inom ramen för dess kompetens – av vederbörliga kommunala, regionala och statliga myndigheter och verk i enlighet med godkända ritningar och under respektive myndighets och verks kontroll.

Detaljplan för **Västansjö**  
Ljusterö, Österåkers kommun, Stockholms län.

---

Ett förslag till detaljplan för Västansjö, Ljusterö har varit utställt under tiden 24 september - 22 oktober 2012.

Detaljplanesamråd skedde under tiden 13 juni – 2 september 2011. Samrådet redovisas i samrådsredogörelse 2 daterad 2012-02-15.

Inkomna skriftliga synpunkter under utställningen sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

**Inkomna yttranden:**

1. Länsstyrelsen
2. AB Storstockholms Lokaltrafik
3. Roslagsvatten
4. Norrvatten
5. Storstockholms brandförsvaret
6. Trafikverket
7. Österåkers Hembygds- och fornminnesförening
8. Kommunala pensionärsrådet och PRO Ljusterö
9. Gunnar och Jessica Palmgren, Mellansjö 1:7

**Ändringar av planförslaget efter utställningen**

I planbeskrivningen revideras beskrivningen av buller från fläktanläggning då anläggningen nu åtgärdas. Genomförandebeskrivningen ändras med anledning av att två exploateringsavtal upprättats.

**Yttranden**

**1. Länsstyrelsen**

Beträffande buller från fläktanläggning och kylaggregat vid Ljusterö torg befarar Länsstyrelsen att den planerade bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa. Kommunen behöver därför redovisa vilka åtgärder som kan vidtas för att kunna innehålla gällande riktvärden för externt industribuller samt vem som ansvarar för att dessa åtgärder genomförs. Om planförslaget antas i sin nuvarande utformning kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap 2 § ÄPBL.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är förenligt med riksintresset enligt 4 kap miljöbalken och att exploateringen inte innebär påtaglig skada på områdets natur- eller kulturvärden. Mellansjö utgör Ljusterös centrum avseende kommersiell och social service. Planförslaget kan därför anses utgöra en utveckling av centrumbildningen kring Ljusterö torg.

*Kommentar*

*Reparation pågår av den fläkt- och kylanläggning som befarades avge störande buller på fastigheten Mellansjö 1:20, Ljusterö torg. Anläggningen kommer därefter inte avge störande buller. Den är belägen ca 75 m från närmaste bostadsbebyggelse i planområdet.*

*Beskrivning av fläktbuller revideras i planbeskrivningen då anläggningen nu åtgärdas.*

**2. AB Storstockholms Lokaltrafik**

SL har inget att tillägga utöver tidigare framförda synpunkter.

*Kommentar*

*Kommunen hänvisar till tidigare lämnat svar och har inget ytterligare att tillägga.*

**3. Roslagsvatten**

Förutom en redaktionell kommentar innehåller Roslagsvattens yttrande följande: "Inom detaljplaneområdet bygger exploitören ut erforderlig va-utbyggnad. Verksamhetsområde skall upprättas endast för spillvatten och vatten. Etappindelning kommer att fastställas i exploateringsavtalet."

*Kommentar*

*De frågor som Roslagsvatten tar upp regleras i det exploateringsavtal som skall tecknas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.*

**4. Norrvatten**

Norrvatten har inga synpunkter på planförslaget.

**5. Storstockholms brandförsvär**

Enligt SSBF förekommer transporter av farligt gods i form av motorbränsle på Ljusterövägen. Ljusterövägen tillhör inte de av länsstyrelsen rekommenderade transportlederna för farligt gods. SSBF föreslår därför att en inventering av farligt gods-transporter på Ljusterövägen genomförs. Om farligt gods-transporter förekommer ska Ljusterövägen betraktas som en sekundär trafikled för farligt gods-transporter. Detta bör i så fall anmälas till länsstyrelsen och dessa transporter bör beaktas i planprocessen.

*Kommentar*

*Frågan om ev transporter av farligt gods på Ljusterövägen och dess eventuella inverkan på planförslaget har efter planutställningen utretts i samarbete med Länsstyrelsen och Storstockholms brandförsvär. Utredningen visar att de transporter som förekommer på Ljusterövägen inte kräver någon ändring eller komplettering av planförslaget ur risksynpunkt.*

## 6. Trafikverket

Trafikverket hänvisar till de yttranden som lämnats under program- resp samrådsskedena. Utifrån dessa framhåller verket att det är positivt att en anslutning till Ljusterövägen utgår och att utrymme längs vägen lämnas för en eventuell framtida gång- och cykelväg. Det dock är fortfarande önskvärt att undvika ytterligare anslutningar till Mellansjövägen till exempel genom att samordna med Nolsjövägen.

Trafikverket har inte tagit del av den bullerberäkning som enligt förslagshandlingarna utförts, men utgår från att utredningens bedömning som visar att gällande riktvärden för trafikbuller inte kommer att överskridas är korrekt.

Vad gäller anslutning av bostadsområdet vägar till Mellansjövägen framhåller Trafikverket att de ska utföras i enlighet med anvisningarna i Vägars och Gators Utformning (VGU). Vidare att kontakt skall tas med Trafikverkets driftområdesansvariga innan några åtgärder påbörjas. Eftersom Trafikverket inte har medel till ombyggnaderna skall de finansieras av annan.

### *Kommentar*

*De anvisningar som Trafikverket anger i sitt yttrande skall föras vidare till genomförandeskedet. Kommunen hänvisar i övrigt till tidigare lämnade svar.*

## 7. Österåkers Hembygds- och fornminnesförening

Föreningen saknar en helhetssyn på Mellansjös utveckling och pekar på att fler byggnadsprojekt kan vara aktuella i närheten av planområdet. Dessa borde därför samordnas i en detaljplan.

Enligt yttrandet måste därför en miljökonsekvensbeskrivning utföras för att utreda vilken påverkan denna samlade bebyggelse kan få på människor och miljö i Mellansjö.

Föreningen framför "6 krav för Ljusteröbornas bästa och en bra infrastruktur":

Trafikproblem. Nyexploatering kräver översyn av vägnät och trafiksäkerhet på ön. Ökad turtäthet på färjan. Trycket ökar på väg 276.

Säkerhet. Cykelbanor och gångbanor längs vägarna. När kommer gång- och cykelbanan mellan färjan och Linanäs? Övergångsställen, ljussignal eller gångbro vid Ljusteröväg/Mellansjöväg? Rondell?

Buller- och sociala problem. Tyst asfalt på utsatta stråk. Tillåt bullerplank. Ökad exploatering ger ökade buller- och sociala problem. Belys, dokumentera och redovisa motåtgärder. Hur har bullervärdena beräknats? Tystnaden på Ljusterö måste värnas!

Småskalighet. Bebyggelseutveckling som bryter småskaligheten och förstör öns skärgårdskaraktär och miljösyn bör undvikas. Planerad exploate-

ring i Mellansjö är ett steg mot en total förvandling av ön med fler fastboende och få fritidsboende.

Vatten och avlopp. Vem ansvarar för den enskildes vatten? Vad händer om vattnet sinar, kloridhalten ökar eller saltvatteninträngning sker i enskilda brunnar p g a den ökade exploateringen?

Avslutningsvis beklagar föreningen att det gamla namnet Grogårdet inte får leva kvar.

#### *Kommentar*

*Planförslaget grundar sig på det program för Mellansjö som godkändes av kommunfullmäktige 2010. Där anges planområdet som ett område där ny bebyggelse kan tillkomma i Mellansjö. Närheten till kommersiell och social service och till färjeläget samt goda kommunikationer gör att området bedöms vara lämpligt för ny samlad bostadsbebyggelse. För de fastboende på Ljusterö liksom för fritidsboende, turister, det rörliga friluftslivet samt boende på öarna utanför Ljusterö är den allmänna och kommersiella service som kan erhållas på ön året runt viktig och minskar behovet av att resa in till Åkersberga. Fler fastboende liksom etableringen av verksamheter kan säkra att den servicen fortlever och kanske till och med utvecklas.*

*Planförslaget är kopplat till en utbyggnad av allmänna vatten- och avloppssystem i Mellansjö i enlighet med kommunens VA-strategi. Även befintliga fastigheter kan komma att anslutas. Detta minskar utsläppen till Kyrksjön och till havet. Färskvatten kommer att tas från det kommunala vattenledningsnätet. Utbyggnaden av vatten- och avloppssystemet säkras genom det exploateringsavtal som skall vara tecknat mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.*

*I de båda planprogrammen för Ljusterö och Mellansjö beskriver kommunen en utveckling av trafiksystemet, för såväl fordonstrafik som för oskyddade trafikanter. Där ingår också en utveckling av gång- och cykelvägssystemet. Planförslagets gränser mot omgivande vägar har dragits så att planen inte skall försvåra en utbyggnad av trafiksystemet.*

*I plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB) regleras hur arbetet med miljökonsekvensbeskrivning i ett detaljplanarbete skall bedrivas. Processen inleds med en övergripande del som kallas behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar att ett genomförande av planförslaget inte antas medföra "betydande miljöpåverkan" (ett formellt begrepp som definieras i MB) skall en miljökonsekvensbeskrivning inte genomföras. Den behovsbedömning som utförts i denna detaljplaneprocess visade att planen inte antas medföra "betydande miljöpåverkan". Kommunens bedömning har granskats av Länsstyrelsen som övervakande myndighet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Miljöfrågorna behandlas därför i planbeskrivningen.*

### **8. Kommunala pensionärsrådet och PRO Ljusterö**

KPR och PRO anser att området blir alldeles för hårt exploaterat. Det exempel på utformning, Segersängs by, som anges i planbeskrivningen finner man trist och anser att byggnationen på Långsjöängen och de två torpbyggnaderna inom planområdet är bättre förebilder.

Enligt yttrandet tillgodoser inte planförslaget äldres behov av bostäder. Området bör innehålla 15 till 20 enplansbostäder för äldreboende. Vidare bör sjukvårdsverksamhet inrymmas i verksamhetsbyggnaderna.

Man framhåller också att vägarna skall vara utformade för att undvika farliga situationer vid möten mellan utryckningsfordon, sopbilar etc och oskyddade trafikanter. Vidare anser man att behovet av ett bullerplank skall undersökas samt att en miljökonsekvensbeskrivning skall genomföras.

Yttrandet innehåller i övrigt synpunkter som inte berör planförslaget.

#### *Kommentar*

*Planen hindrar inte att man bygger enplansbyggnader på fastigheter där planen tillåter två våningar om behov av detta uppstår. I planområdets sydvästra del, vid Mellansjövägen, finns bygggrätt för byggnader där både verksamheter och bostäder kan anordnas. Här ger planen möjlighet att anordna lägenheter för funktionshindrade nära service och kommunikationer.*

*Vägarna får en teknisk standard som skall dämpa fordonstrafikens hastighet till förmån för oskyddade trafikanter.*

### **9. Gunnar och Jessica Palmgren, Mellansjö 1:7**

Gunnar och Jessica Palmgren anser att ett genomförande av planförslaget förstör den fritidsmiljö som var motivet till att förvärva fastigheten. Närheten till skogen, utsikten över det gamla kulturlandskapet och tystnaden kommer att försvinna.

De befarar även att de kommer att drabbas ekonomiskt eftersom huset är en fritidsbostad som ingen kommer att köpa som permanentbostad. Fastighetsägarna kräver kompensation för detta och för den förstörda fritidsmiljön. Antigen genom inlösen av deras fastighet, alternativt att ett staket byggs runt fastigheten. De vill också att fastigheten ansluts till det kommande VA-nätet på kommuns eller exploatörens bekostnad.

*Kommentar*

*Utbyggnaden i Mellansjö påverkar befintliga fastigheter, bl a genom att en önskvärd anslutning kan ske till kommunalt vatten- och avlopp. Flertalet av dessa fastigheter är idag permanentbebodda. Planprogrammets och detaljplanens syfte är att möjliggöra fler permanentbostäder i Mellansjö. Reglering av byggrätt i detaljplan samt möjligheten till VA-anslutning innebär erfarenhetsmässigt ett ökat värde på fastigheten.*

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt



**Detaljplan för Västansjö  
Ljusterö, Österåkers kommun, Stockholms län.**

---

Ett förslag till detaljplan för Västansjö, Ljusterö, har varit föremål för samråd under tiden **13 juni – 2 september 2011**. Ett samrådsmöte har hållits den **17 augusti 2011** i Alceahuset.

Under samrådstiden har **17** yttranden inkommit. Inkomna skriftliga synpunkter över detaljplaneförslaget sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse. Skriftliga yttranden har inkommit från:

1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. SL
5. Stockholms brandförsvaret
6. E.ON Elnät Sverige AB
7. Vattenfall ingen erinran
8. Roslagsvatten AB
9. Skanova
10. Norrvatten ingen erinran
11. Österåkers Hembygdsförening ingen erinran
12. Ljusterö Pensionärsförening
13. Föreningen för Ljusterö Natur och Miljö
14. Daniel Bergkvist och Miliam Syla, delägare till Mellansjö 1:3
15. Gunnar och Jessica Palmgren, ägare till Mellansjö 1:7
16. Anita Sjöblom-Westling, ägare till Mellansjö 1:22
17. Gunnar Hanberg ej sakägare

**Sammanfattning av förslag på revideringar av planförslaget:**

- Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter med en utförligare beskrivning av hur riksintresset enligt 4 kap miljöbalken tillgodoses
- Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av vilken version av PBL som skall tillämpas.
- Planbestämmelsen "k1" kompletteras med hänvisning till sidnummer och rubrik i planbeskrivningen.

- Genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgiften att Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägare.
- Grundkarta och fastighetsförteckningen kompletteras med samfälligheten Mellansjö s:4.
- En planbestämmelse om högsta tillåtna bullernivå för förskolan införs på plankartan.
- Plankartan kompletteras med ett byggrättsområde för transformatorstation.
- Bestämmelse om högsta tillåtna taklutning för huvudbyggnader ändras till 45 grader för enplansbyggnader och 38 grader för tvåplansbyggnader. Högsta tillåtna byggnadshöjd för envånings huvudbyggnad införs.
- Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek differentieras i den östligaste delen av planområdet.
- Det västra par- och radhusområdet utgår. Området läggs till BC-området.
- En skyddsbestämmelse för befintliga odlingsrösen införs på plankartan.
- Ett 6 m brett u-område för elledning placeras norr om fastigheten Mellansjö 1:3 i den östra delen av planområdet.
- En bestämmelse om tillåten vindsinredning och tillåtelse av takkupor har införts på BC-området.
- Bestämmelserna Dagvattenhantering och Ändrad lovplikt utgår.

#### **Inkomna yttranden:**

##### **1. Länsstyrelsen i Stockholms län**

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget torde vara förenligt med riksin-tresset enligt 4 kap miljöbalken och att exploateringen inte innebär påtaglig skada på områdets natur- eller kulturvärden.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att betydande miljöpåverkan inte bör föreligga för planförslaget.

Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare bör redovisa de överväganden som gjorts avseende bebyggelsens täthet, omfattning och gestaltning i förhållande till landskapets karaktär och bestämmelserna i 4 kap miljöbalken.

Innan planen förs vidare till utställning behöver kommunen klargöra och redovisa vilka ljudnivåer de närmast belägna bostadsfasaderna utsätts för från fläktar/kylaggregat på Ljusterö torg. Om riktvärden för externt industribuller överskrids behöver kommunen även redovisa vilka åtgärder som avses vidtas för att riktvärdena ska klaras. Det bör av genomförandebeskrivningen framgå vem som utför och bekostar dessa.

För den planerade förskolan bör störningsskyddsbestämmelser som reglerar att nybyggnadsriktvärdet 55dB ekvivalent nivå från vägtrafik innehålls på gården införas på plankartan.

Planbestämmelsen "k1" om varsamhet bör förtydligas eller kompletteras med hänvisning till sidnummer och rubrik i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets synpunkter och förutsätter att dessa beaktas.

Plan- och bygglagen (1987:10) ersattes den 2 maj 2011 av plan- och bygglagen (2010:900). Av övergångsbestämmelserna framgår att äldre föreskrifter fortfarande ska gälla för ärenden som har påbörjats före denna tidpunkt. Av planhandlingarna bör framgå vilken lag som har tillämpats vid framtagande av planen.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen förtydligas i avseende hur riksintresset enl. 4 kap miljöbalken beaktas samt beträffande den nya bebyggelsens förhållande till landskapet och bebyggelsestrukturen.*

*Buller från fläktanläggningar på Ljusterö torg som överskrider gällande riktvärden kommer att åtgärdas lokalt.*

*Plankartan kompletteras med bestämmelse om högsta tillåtna bullernivå från trafik för förskolan.*

*Planbestämmelsen "k1" kompletteras med hänvisning till sidnummer och rubrik i planbeskrivningen.*

*Planhandlingarna förtydligas med uppgift om vilken version av plan- och bygglagen som skall tillämpas.*

## **2. Lantmäteriet**

I nuvarande planbestämmelser är byggnadshöjden reglerad endast för byggnader med två våningar som högsta tillåtna våningshöjd. Lantmäteriet undrar om högsta tillåtna byggnadshöjd bör regleras även för envåningsbyggnader.

Samfälligheten Mellansjö s:4(vägar) ligger delvis inom planområdet och saknas i fastighetsförteckningen. Samfälligheten bör markeras tydligare på grundkartan.

I bifogad fastighetsförteckning saknas samfälligheten Mellansjö s:4.

Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med uppgifter om att Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägare.

*Kommentar:*

*I planförslaget regleras endast komplementbyggnadernas byggnadshöjd. Motivet till detta är att regleringen av huvudbyggnaderna genom bestämmelsen om högsta tillåtna våningsantal och takvinkel bedömts vara tillräcklig. Detta ger också en viss frihet under projekteringen av de enskilda byggnaderna och kan bidra till att undvika onödiga prövningar av s k "mindre avvikelser" i bygglovskedet. Däremot har en striktare reglering av komplementbyggnaderna bedömts vara viktig för att dessa inte skall bli för stora i förhållande till huvudbyggnaden.*

*I genomförandebeskrivningen införs att Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägare.*

*Samfälligheten Mellansjö S4 införs på grundkartan och i fastighetsförteckningen. Övriga fastighetsrättsliga frågor samordnas med lantmäteriet.*

## **3. Trafikverket**

Trafikverket vidhåller de synpunkter som tidigare lämnats i programskedet.

Antalet anslutningar mot Mellansjövägen bör hållas nere. I planen tillkommer en ny anslutning. Det är viktigt att det tydliggörs i planen varför kom-

munen inte anser det möjligt att samordna befintliga anslutningar, och skapa en säker anslutning.

En ökad exploatering i området ökar efterfrågan på väl utformade busshållplatser både ur ett trafiksäkerhets- och ett tillgänglighetsperspektiv. En ombyggnation av busshållplatserna samt möjlighet till god passage över vägen är därför viktiga aspekter för att skapa en god trafikmiljö. Kommunen bör tillhandahålla erforderlig mark och planlägga det markområde som kan komma att krävas för att genomföra detta.

Trafikverket välkomnar att den gamla vägens anslutning till Ljusterövägen skall behållas som gång och cykelväg samt att plangränsen har lagts för att ge utrymme för gång och cykelvägar. Men man påpekar vikten av att även beakta ett större område för att möjliggöra att oskyddade trafikanter kan ta sig till och från viktiga målpunkter, som färjan, skola, busshållplatser och övrig service, utan bil. Trafikverket anser att kommunen bör planlägga det område som kommer att krävas för detta, för att säkerställa markåtkomsten.

Det är viktigt att kommunen tar hänsyn till behovet av en god framkomlighet och kapacitet på Ljusterövägen kopplat till färjeläget, och att nödvändiga åtgärder är möjliga att genomföra när behov uppstår.

Trafikverket har ingen ekonomisk möjlighet att åtgärda buller när kommunen planerar ny bebyggelse intill vägen, och förutsätter därmed att krav på åtgärd inte kommer att ställas på Trafikverket.

*Kommentar:*

*En trafikutredning med mätning av nuvarande trafik, och beräkningar av den föreslagna exploaterings påverkan visar inget behov av att bygga om korsningen Ljusterövägen/Mellansjövägen. Däremot kan det på sikt (15-20 år) finnas behov av att förändra det nuvarande trafiksystemet. Planförslaget förhindrar inte detta.*

*Planförslaget innebär att en utfart från planområdet flyttas från den större Ljusterövägen till den mindre Mellansjövägen. Antalet utfarter ökar alltså inte i området. Planförslaget medger att ett 80-tal nya bostäder samt en förskola och arbetsplatser byggs. För att skapa en lugn trafikmiljö inom området och undvika stockningar vid utfart till Mellansjövägen i högtrafik då fordonstrafik skall köra till arbetsplatserna och förskolan samtidigt som boende skall köra ut ur området bedömer kommunen att fördelarna med två utfarter överstiger eventuella nackdelar.*

*Den bullerutredning som är gjord under detaljplanearbetet visar att bullernivån från trafiken även efter planens genomförande beräknas ligga under gällande gränsvärde för trafikbuller för bostäder.*

*De befintliga busshållplatserna på Mellansjövägen ligger utanför detaljplanen. Kommunen avser att fortsätta den pågående dialogen med SL och trafikverket beträffande placering och utformning av hållplatserna.*

#### **4. SL**

I anslutning till området finns idag två busshållplatser i vardera riktning. Ingen av hållplatserna ligger inom planområdet, men SL saknar en beskrivning av den mer östligt belägna hållplatsen Nolsjö vägskäl. Likaså saknas den hållplatsen i illustrationsplanen. SL förutsätter att den tas omhand i kommande planarbete.

Den utställda planen saknar störningsskyddsbestämmelser för skola/förskola. SL anser att planen bör kompletteras med detta

*Kommentar:*

*Planen kompletteras med en störningsskyddsbestämmelse för förskolan.*

*Illustrationsplanen kompletteras med redovisning av hållplats vid Nolsjövägen.*

#### **5. Storstockholms brandförsvaret**

Brandförsvaret förutsätter att ett konventionellt system för brandvattenförsörjning enligt anvisningarna i Svenskt vatten P83 och P76 anordnas inom planområdet. Om det finns önskemål om utförande med så kallat "alternativ brandvattenförsörjning" skall särskild kontakt tas med brandförsvaret.

*Kommentar:*

*Frågan regleras inte i detaljplanen, men kan avtalas i exploateringsavtalet. I det fortsatta planarbetet kommer frågan att samordnas med Stockholms brandförsvaret.*

#### **6. E.ON Elnät**

E.ON. behöver byggrätt för en transformatorstation samt ett u-område för ledningar inom planområdet och redovisar den önskade placering av dessa.

*Kommentar:*

*Planförslaget kompletteras med den önskade bygggrätten och u-området.*

## **7. Vattenfall**

Inga av Vattenfalls anläggningar berörs och därför har man inget att erinra.

## **8. Roslagsvatten AB**

Exploateringsavtalen skall undertecknas innan detaljplanen antas där bl.a. utbyggnadsetapperna för planområdet klargörs. Etapp 1 skall inrymmas i befintligt reningsverk. För att etapp 2 skall kunna byggas ut måste reningsverket byggas ut.

En VA-bilaga för spillvatten och dricksvatten skall upprättas till exploateringsavtalet. VA-bilagan skall även redovisa dagvattenavrinningen.

Erforderliga förbindelsepunkter till allmän VA-anläggningen kommer att redovisas på VA-bilagan till exploateringsavtalet.

*Kommentar:*

*Vatten- och avloppssystemet regleras inte i detaljplanen. VA-frågorna skall redovisas i det exploateringsavtal som skall finnas undertecknat innan kommunfullmäktige beslutar om antagande av planen.*

## **9. TeliaSonera Skanova Access AB**

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. De förutsätter att den part som initierar eventuell undanflyttning av befintlig tele även bekostar åtgärden och att det framgår i planhandlingarna.

*Kommentar:*

*I den fortsatta projekteringen av bebyggelse och mark kommer en samverkan med ledningsägarna inom planområdet att ske för att samordna de förändringar som genomförandet av planförslaget kan medföra.*

## 10. Norrvatten

Norrvatten har inga anläggningar inom planområdet och därför ingen erinran.

## 11. Ljusterö Hembygdsförening

"Ljusterö är unikt som portal, barriär, gräns och språngbräda mot en synnerligen vidsträckt havsskärgård i öster med unika värden även i ett europeiskt perspektiv."

Föreningen hävdar att Ljusterö lever på ökande flöden av turister och fritidsboende och anser att det ekonomiska värdet av kultur- och naturturism långsiktigt kan öka kraftigt. Utvecklingen i området måste därför ske varsam och Ljusterös unika värden som skärgårdsö skall skyddas och bevaras.

Föreningen vill se en höjd ambitionsnivå där man lägger stor vikt vid den arkitektoniska utformningen med unika byggnader i en by-karaktär som är förankrad i historien och miljön. Man varnar för att skapa en förort lik tusen andra i Europa vilket skulle hota turismen.

*Kommentar:*

*Se kommentar till Ljusterö pensionärsförening nedan.*

## 12. Ljusterö pensionärsförening

Pensionärsföreningen anser att området blir för hårt exploaterat samt att referensprojektet Segerängs by ser trist ut. Föreningen anser att hus liknande de två torpbyggnader som finns i planområdet skulle passa bättre.

Föreningen anser att förslaget även bör tillgodose äldre- och yngre funktionshindrades behov av bostad. Det bör därför finnas möjlighet till mindre bostäder i ett plan.

Vägsystemet bör utformas så att konflikter och olyckor mellan oskyddade trafikanter, som gående, cyklister, barnvagnar, rullatorburna, och fordons trafik undviks. Gång och cykelvägar bör vara så breda att två kan gå i bredd och mötas utan besvär.



*Kommentar:*

*I det program för Mellansjö som godkändes av kommunfullmäktige 2010 beskrivs de områden där ny bebyggelse i Mellansjö kan tillkomma. Områdena ligger i direkt anslutning till befintliga bebyggelseområden och de planeras få gemensamt vatten och spillvatten enligt kommunens VA-strategi. Närheten till kommersiell och social service, färjeläget samt goda kommunikationer gör att dessa områden bedöms vara lämpliga för ny samlad bostadsbebyggelse. Planområdet är ett av dessa områden.*

*Flera faktorer, behovet att öka underlaget för den kommersiella och samhällsleliga service som finns i Mellansjö, att skapa ett underlag för att bygga ut ett samlat vatten- och avloppsnät med en höggradig rening för att befria Kyrksjön och havsvikarna från utsläpp och inte minst att åstadkomma en utbyggnadsekonomi för de nya bostäderna som gör att de kan bli tillgängliga för familjer med ordinära inkomster talar för att utbyggnaden inom planområdet bör ske som en samlad bebyggelse av den föreslagna storleken.*

*Planområdet är delvis rätt kuperat. Den nya bebyggelsen kommer att ligga längs grusvägar som följer topografin i området med den gamla grusvägen som ryggrad. De friliggande husen kommer att ligga på rymliga tomter vilket gör att mycket av den befintliga växtligheten kan behållas. Området kommer på detta sätt att bli varierat och grönt och kommer när det gäller bebyggelsestruktur och utformning att ansluta till den lokala byggnadstraditionen.*

*De tätare delarna av bebyggelsen, de föreslagna radhusen samt byggnaderna för verksamheter och förskolan, ligger i anslutning till Mellansjövägen och anknyter till bebyggelsen vid torget.*

*Detaljplanen reglerar byggnadernas maximala storlek. Planen hindrar inte att man bygger en enplansbyggnad på en fastighet där planen tillåter två våningar om behov av detta uppstår. I planområdets syd-västra del, vid Mellansjövägen, finns byggrätt för byggnader där både verksamheter och bostäder kan inredas. Här ger planen möjlighet att inreda lägenheter för funktionshinderade nära service och kommunikationer.*

*Vägarna inom det nya bostadsområdet skall vara grusvägar. De får en teknisk standard som skall dämpa fordonstrafikens hastighet till förmån för oskyddade trafikanter.*

### 13. Föreningen för Ljusterö Natur och Miljö

Föreningen delar inte den syn på Ljusterös framtida utveckling som kommunen redovisar i översiktsplanen samt i de två planprogram för Ljusterö resp Mellansjö som kommunfullmäktige godkänt.

Föreningen skriver att den föreslagna nya bebyggelsen, frånsett vindkraften, blir det hittills största byggprojekt som planerats på Ljusterö och en total förändring av det gamla kulturlandskapet som bryter helt med öns tidiga traditioner avseende bebyggelse och miljö. Den nya bebyggelsen inom planområdet blir visuellt och funktionellt ett modernt villaområde och därmed väsensfrämmande för Ljusterö. Föreningen vill värna den småskalighet som präglar Ljusterö vad gäller verksamheter, aktiviteter och bebyggelseutveckling. Föreningen ifrågasätter också nyttan av att stärka Ljusterö torgs ställning som kommersiellt centrum.

Föreningen kräver att en miljökonsekvensbeskrivning utarbetas. Bullerutredningen ifrågasätts och man undrar hur bullervärdena har beräknats.

Föreningen anser att Ljusterö kommer att få ökade problem med buller, trafik och även ökade sociala problem. Trafiksäkerheten ifrågasätts, framför allt för oskyddade trafikanter, eftersom man bedömer att fordonstrafiken kommer att öka kraftigt. Föreningen efterlyser därför en utbyggnad av gång- och cykelvägar på ön.

Man anser att planområdet även i fortsättningen skall heta Gropgärdet vilket är det ursprungliga namnet på markområdet. Detta för att bibehålla öns och hembygdens historia.

Man uttrycker också en oro för hur VA-frågan skall lösas och vill att detta fastställs i miljökonsekvensbeskrivningen.

#### *Kommentar:*

*Planförslaget grundar sig på det program för Mellansjö som godkändes av kommunfullmäktige 2010. Där anges planområdet som ett område där ny bebyggelse kan tillkomma i Mellansjö. Närheten till kommersiell och social service och till färjeläget samt goda kommunikationer gör att området bedöms vara lämpligt för ny samlad bostadsbebyggelse. För de fastboende på Ljusterö liksom för fritidsboende, turister, det rörliga friluftslivet samt boende på öarna utanför Ljusterö är den allmänna och kommersiella service som kan erhållas på ön året runt viktig och minskar behovet av att resa in till Åkersberga. Fler fastboende liksom etableringen av verksamheter kan säkra att den servicen fortlever och kanske till och med utvecklas.*

*Föreningen för Ljusterö Natur och Miljö vill se en annan utveckling på Ljusterö än den som kommunfullmäktige lagt fast i kommunens översiktsplan och de två planprogram för Ljusterö resp Mellansjö och motsätter sig därför planförslaget.*

*Planförslaget är kopplat till en utbyggnad av både vatten- och avloppssystem i Mellansjö i enlighet med kommunens VA-strategi. Även befintliga fastigheter kan komma att anslutas. Detta minskar utsläppen till Kyrksjön och till havet. Färskvatten kommer att tas från det kommunala vattenledningsnätet. Utbyggnaden av vatten- och avloppssystemet säkras genom det exploateringsavtal som skall vara tecknat mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.*

*I de båda planprogrammen beskriver kommunen en utveckling av trafiksystemet, för såväl fordonstrafik som för oskyddade trafikanter. Där ingår naturligtvis en utveckling av gång- och cykelvägssystemet. Planförslagets gränser mot omgivande vägar har dragits så att planen inte skall försvåra en utbyggnad av trafiksystemet.*

*I plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB) regleras hur arbetet med miljökonsekvensbeskrivning i ett detaljplanarbete skall bedrivas. Processen inleds med en övergripande del som kallas behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar att ett genomförande av planförslaget inte antas medföra "betydande miljöpåverkan" (ett formellt begrepp som definieras i MB) skall en miljökonsekvensbeskrivning inte genomföras. Den behovsbedömning som utförts i denna detaljplaneprocess visade att planen inte antas medföra "betydande miljöpåverkan". Kommunens bedömning har granskats av Länsstyrelsen som övervakande myndighet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Miljöfrågorna behandlas därför i planbeskrivningen.*

*Det utredningsunderlag som finns för behovsbedömningen liksom de bulleterutredningar som utförts finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.*

### **1. Daniel Bergkvist och Miliam Syla, Mellansjö 1:3**

Bergkvist/Syla motsätter sig starkt den del i planförslaget som innebär att det ritats in en tillfartsväg över deras mark, Mellansjö1:3 då detta inte innebär ett jämt ansvarstagande mellan markägarna.

De anser vidare att nätet för vatten och avlopp bör byggas klart i sin helhet för att möjliggöra att fastigheten kan styckas och bebyggas oberoende av det övriga planområdet.

*Kommentar:*

*Vägarna är anpassade till topografin i området och till de befintliga bebyggda fastigheterna. Fördelning av kostnader och mark mellan de olika markägarna inom planområdet regleras inte i detaljplanen. Frågan skall lösas i en dialog mellan de berörda och i en lantmäteriförrättning där samtliga berörda markägares intressen kan beaktas.*

*Utbyggnaden av vatten och avlopp kommer att regleras i det exploateringsavtal som skall tecknas. En faktor som betyder mycket för hur många fastigheter som kan anslutas till ett nytt avloppssystem i en första etapp är kapaciteten i det befintliga reningsverket.*

## **2. Gunnar och Jessica Palmgren, Mellansjö 1:7**

Gunnar och Jessica Palmgren anser att ett genomförande av planförslaget förstör den fritidsmiljö som var motivet till att förvärva fastigheten. Närheten till skogen, utsikten över det gamla kulturlandskapet och tystnaden kommer att försvinna.

De befarar även att de kommer att drabbas ekonomiskt eftersom huset är en fritidsbostad som ingen kommer att köpa som permanentbostad. Fastighetsägarna kräver kompensation för detta och för den förstörda fritidsmiljön. Antigen genom inlösen av deras fastighet, alternativt att ett staket byggs runt fastigheten. De vill också att fastigheten ansluts till det kommande VA-nätet. Om deras krav på kompensation ej beaktas ser de sig tvungna att överklaga detaljplanen.

*Kommentar:*

*Utbyggnaden i Mellansjö påverkar befintliga fastigheter, bl a genom att en önskvärd anslutning kan ske till kommunalt vatten- och avlopp. Flertalet av dessa fastigheter är idag permanentbebodda. Planprogrammets och detaljplanens syfte är att möjliggöra fler permanentbostäder i Mellansjö. Reglering av byggrätt i detaljplan samt möjligheten till VA-anslutning innebär erfarenhetsmässigt ett ökat värde på fastigheten.*

## **3. Anita Sjöblom-Westling, Mellansjö 1:22**

Sjöblom-Westling motsäger sig bebyggelse på den fastighet som planförslaget redovisar i hörnet Mellansjövägen/Nolsjövägen och som gränsar till hennes fastighet.

Där ligger en stig som Sjöblom-Westling fått uppgift om är en rest av den gamla landsvägen. Hon har tidigare vela lägga till området till sin fastighet och då fått upplysningen av en lantmätare att där råder sedvanerätt för människor att gå varför området inte kunde ingå i hennes fastighet.

*Kommentar:*

*Syftet med planförslaget är att skapa möjlighet att öka antalet permanent-boende i Mellansjö för att säkra den kommersiella och samhällsliga service som de boende på Ljusterö kan behöva. Den fastighet som kan bildas söder om fastigheten Mellansjö 1:22 bedöms vara lämplig att bebygga.*

*En mindre del av en samfällad nyttjanderätt försvinner om detta område bebyggs, men den större delen av landsvägen, Gropgärdesvägen, kommer att behållas som en del av bostadsområdets nya vägsystem.*

#### **4. Gunnar Hanberg, Fridhemsvägen 3, Åsättra**

Gunnar Hanberg anser att byggprojektet inte hör hemma på en skärgårdsö och därför är helt förkastligt.

Hanberg skriver att den föreslagna nya bebyggelsen blir en modern förorts-bebyggelse som innebär en total förändring av det gamla kulturlandskapet. Detta bryter helt med öns tidigare traditioner avseende bebyggelse och miljö och innebär ett nytt sätt att se på exploatering på Ljusterö. Han undrar om Ljusterö skall förändras till moderna förortssamhällen som på fastlandet. Sådana områden borde placeras närmare Åkersberga där all service finns.

Han kväver också att en miljökonsekvensutredning genomförs samt en exploateringspolicy för bebyggelseutvecklingen med normer för framtiden.

Hanberg anser också att namnet Gropgärdet måste finnas kvar.

*Kommentar:*

*Se kommentar till Ljusterö Hembygdsförenings, Ljusterö pensionärsförenings samt Föreningen för Ljusterö Natur och Miljös skrivelser ovan.*

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt