

**Detaljplan för SÄBY HAGE (del av Hagby 1:3 m.fl.)
Österåkers kommun, Stockholms län.**

Ett förslag till detaljplan för Säby hage har varit utställt på granskning under tiden 16 mars – 8 april 2016. Planförslaget har under granskningstiden visats i Alceahuset, på Information Österåker i Åkersberga centrum samt varit tillgängligt på kommunens hemsida. Dessförinnan var det ett samråd kring planförslaget under tiden 21 maj – 18 juni 2015. Ett samrådsmöte hölls den 1 juni 2015 i Alceahuset. Samrådet redovisas i samrådsredogörelsen daterad 2016-02-03.

Under granskningen har 15 skriftliga yttranden inkommit. Dessa sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. SLL Trafikförvaltningen
5. Storstockholms brandförsvaret
6. E.ON Elnät Sverige AB
7. E.ON Värme Sverige AB
8. Roslagsvatten
9. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
10. Naturskyddsföreningen Österåker
11. Cykelfrämjandet Stockholm Norrort

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

12. Pauli vägs samfällighetsförening
13. Hagby 1:38
14. Hagby 1:43

Ej sakägare enligt fastighetsförteckningen

15. Hagby 1:25

Revideringar av detaljplanen

- Område där strandskyddet föreslås upphävas har markerats i plankartan.
- Ett område av kvartersmarken för bostad som tidigare varit prickmark (*byggnad får ej uppföras*) planläggs istället som kryssmark där komplementbyggnader får uppföras. Största tillåtna totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 kvm och högsta tillåtna nockhöjd är 3,5 m.
- Egenskapsområdet för GC-vägen inom bostadskvarterets södra del har breddats för att möjliggöra mer flexibilitet i projekteringen av vägen.
- Planbestämmelse ”Minst 103 kvm fördröjningsvolym för dagvatten ska finnas inom kvartersmark för bostadsändamål” ändras till ”Lokal fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark”.

- Planbeskrivningen har utvecklats under punkterna "*Miljö kvalitetsnormer*", "*Dagvatten*", "*Skred, ras och sättningsbenägenhet*", "*Fastighetsrättsliga konsekvenser*" och "*Sammanställning av planens konsekvenser*".

Yttranden

I. Länsstyrelsen i Stockholms län

Miljö kvalitetsnormer vatten

Av 2 kap. 10 § PBL följer att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken ska följas vid planläggning. Bestämmelsen innebär att planering och planläggning ska göras på ett sådant sätt att möjligheterna att uppfylla bl.a. miljö kvalitetsnormerna, MKN, för vatten underlättas. EU-domstolen har i en dom som meddelades den 1 juli 2015, mål C461/13, gällande hur miljö kvalitetsnormerna enligt ramdirektivet för vatten ska tolkas och tillämpas i tillståndsärenden funnit att medlemsstaterna är skyldiga att inte meddela tillstånd till verksamheter som riskerar att orsaka en försämring av status eller när uppnående av god ekologisk ytvattenstatus äventyras. I domen tolkar EU-domstolen också begreppet försämring i direktivet såsom en försämring till en lägre klass för en enskild kvalitetsfaktor även om inte den sammanvägda statusen försämras. Vidare anser domstolen att för en kvalitetsfaktor som redan befinner sig i lägsta klass innebär varje försämring av denna kvalitetsfaktor en "försämring av status". Länsstyrelsen bedömer att avgörandet även har bäring på planärenden och andra ärenden enligt PBL. En slutsats av domen är att det ställs betydligt större krav på underlag och miljökonsekvensbeskrivningar i samband med planärenden och andra ärenden enligt PBL, för att kunna bedöma om detalj- och översiktsplaner samt bygglov m.m. kan medges utan att de riskerar att leda till en försämring av status eller äventyrar uppnåendet av miljö kvalitetsnormer i vattenförekomster. Länsstyrelsen anser att kommunen i planhandlingarna behöver visa på att det kommer att ske en minskning av utsläpp av näringsämnen för att inte riskera att god ekologisk status kan uppnås i recipienterna. I samrådskedet lämnade Länsstyrelsen synpunkter på att kommunen behövde göra beräkningar på flöden och föroreningsmängder till granskningsskedet, vilket inte är gjort. Länsstyrelsen anser att detta behöver vara utrett till antagandeskedet. I sammanhanget vill även Länsstyrelsen framhålla att dagvattenmagasin främst har en fördröjande effekt för dagvatten och bara till viss del renande. Förutom åtgärder inom området kan eventuellt andra åtgärder genomföras i avrinningsområdena till berörda recipienter som minskar den totala belastningen, vilka också kan räknas med som åtgärd.

Säkerhet och risk för översvämning eller erosion

En geoteknisk utredning av planområdet är utförd till granskningsskedet. Länsstyrelsen anser dock att det fortfarande inte framgår vad förutsättningarna innebär avseende risk för ras och skred inom planområdet och om de åtgärder som föreslås är tillräckliga. Länsstyrelsen anser även att kommunen behöver göra ett ställningstagande kring hur de geotekniska förhållandena kan påverka området. Om framtida klimatförändringar kan komma att påverka de geotekniska förhållandena och om det föreligger risk för översvämning behöver detta även beaktas. Länsstyrelsen upplyser om att om det krävs åtgärder eller restriktioner för geotekniska säkerhetsfrågor kan dessa inte hänskjutas till byggskedet och ska, om det behövs, säkerställas i planbestämmelser/på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Dagvatten

Kommunen har infört en planbestämmelse som inte kan anses ha lagstöd på plankartan: minst 103 m³ fördröjningsvolym för dagvatten ska finnas inom kvarteretsmark för bostadsändamål. I planbeskrivningen kan kommunen föreslå hur de avser omhänderta dagvatten eller i exploateringsavtalet ange att denna metod ska användas. På plankarta/planbestämmelser kan inte så mycket mer göras än att avsätta markområde för dagvatten/ange att dagvatten ska fördröjas men inte specificera kvantitet eller metod. Länsstyrelsen vill i sammanhanget även hänvisa till Boverkets rekommendationer och vägledning för dagvattenhantering som utkom 2015 där det bl.a. framgår vilka planbestämmelser som kan införas samt vad som är möjligt att reglera inom detaljplaneprocessen, såväl som i nästkommande skeden.

Industribuller

Kommunen anger att riktvärden avseende industribuller kommer kunna innehållas inom planområdet, bl.a. genom omdisponering för fordon och leverans inom den bygghandel som bullret kommer från. Detta anges ska regleras med avtal. Länsstyrelsen anser att avtalet behöver framgå av genomförandebeskrivningen samt vem som är ansvarig för att bekosta de åtgärder som kommer att krävas.

Strandskydd

Strandskydd avses upphävas, vilket framgår i planbeskrivningen. Dock saknas administrativ bestämmelse och markering av området på plankartan.

Kommentar

Dagvatten-PM har kompletterats med beräkning av föroreningsmängder. Genom planområdet bortleds dagvattnet till Åkers kanal via ett ca 150 meter långt svackdike. Rening av fosfor i svackdiken varierar men en beräknad generell reningseffekt uppgår till 65 % (enligt modellverket StormTac). Efter den antagna reduktionen av fosfor i svackdikedet är halten i dagvattnet från detaljplaneområdet ca 50 µg/l, dvs dagvattnet från planområdet har en lägre halt av fosfor än den medelhalt på 65 µg/l som uppmätts i recipienten. Recipienten Åkers kanal ingår i Åkerströmmens avrinningsområde, där en vattenvårdssamverkan har upprättats mellan kommunerna i Österåker och Vallentuna samt andra berörda organisationer, t.ex. Roslagsvatten. Syftet med vattenvårdssamverkan är att utifrån gemensamma mål prioritera och föreslå åtgärder för vattenvården inom avrinningsområdet. Målet är att minska miljöbelastningen till vattendrag och sjöar och uppnå god ekologisk och kemisk status i enlighet med Vattenmyndighetens åtgärdsprogram. Som en del av Åkerströmmens vattenvårdssamverkan har Österåkers kommun påbörjat ett separat projekt för Smedbyån, som är ett biflöde till Åkers kanal och ingår i Åkerströmmens avrinningsområde. Kommunstyrelsen ställer sig positiv till projektet men hänskjuter slutligt beslut till budgetprocess för år 2017. Syftet med projektet är att förbättra vattenkvaliteten genom att bl.a. minska näringsläckagen till recipienten. År 2014 låg medelhalten av totalfosfor på ca 110 µg/l i den kulverterade delen av Smedbyån som därefter rinner ut i Åkers kanal. Som en del av projektet föreslås bl.a. en fosfordamm på ca 2 hektar, vilket beräknas minska totala utflödet av fosfor med ca 40-50 %. Den rening som sker i svackdikedet inom planområdet som leder till Åkers kanal i kombination med de åtgärder som pågår och föreslås på övergripande nivå i Åkerströmmens vattenvårdssamverkan så bedöms inte planförslaget bidra till en försämrad status i recipienten. Planbeskrivningen utvecklas på denna punkt under rubrik "Miljökvalitetsnormer".

Geoteknik-PM har förtydligats gällande ras- och skredrisk. Med de rådande geotekniska förhållandena på platsen bedöms säkerheten mot skred vara tillfredställande. Detta gäller även för övriga uppfyllnader och slänter inom området. Ingen risk för skred eller ras bedöms därmed föreligga

inom planområdet. En klimat- och sårbarhetsanalys med tillhörande skyfallskartering för Österåkers kommun togs fram våren 2016. I denna framgår att ingen risk för översvämningar föreligger inom planområdet, detta då området är relativt högt beläget och sluttar ner mot Åkers kanal. Inga lågpunkter med risk för stillastående vatten finns inom planområdet, och de geotekniska förutsättningarna bedöms därmed inte heller påverkas av en ökad nederbördsmängd. Planbeskrivningen utvecklas under rubrik "Skred, ras och sättningbenägenhet".

Ev. åtgärder som krävs inom bygghandeln för att uppnå riktvärden för industribuller bekostas av exploatören. Genomförandebeskrivningen förtydligas på denna punkt.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om strandskydd.

2. Lantmäteriet

Det står inget i plankartan om att strandskydd upphävs.

I genomförandebeskrivningen bör det nämnas att Lantmäteriet debiterar enligt gällande taxa.

Avseende upphävande av samfälligheten Säby s:1 bör det nämnas att ersättning kan bli aktuellt, liksom för andra föreslagna fastighetsbildningsåtgärder.

Nybyggnadsförbud enligt 110 § Byggnadslagen gäller för Hagby 1:3. Detta nämns ej under rubriken som omfattar förordnanden på sidan 2. Ska det behandlas bör det även tas upp i genomförandebeskrivningen.

Fastighetsbeteckning för Hagby 1:4 ser ut att saknas. Överlag bör fastighetsbeteckningar och redovisning av rättigheter ses över. Markering för väg i grundkartans teckenförklaring (småstreckad) verkar ej överensstämma med markering i grundkartan (heldragen).

Kommentar

Plankartan kompletteras med bestämmelse om strandskydd.

Nybyggnadsförbudet enligt 110 § Byggnadslagen gäller ett område som sedan tidigare har styckats av fastigheten Hagby 1:3. Detta område är beläget utanför planområdet och berör därmed inte planförslaget.

Genomförandebeskrivningen förtydligas gällande Lantmäteriet debitering och ersättningar vid upphävande av samfälligheten Säby s:1.

Grundkartans fastighetsbeteckningar förtydligas. Teckenförklaringen korrigeras gällande vägkanter så att den stämmer med kartans heldragna linjer.

3. Trafikverket

Ingen erinran.

4. SLL Trafikförvaltningen

Ingen erinran.

5. Storstockholms brandförsvar

Storstockholms brandförsvar har inget ytterligare att tillägga ärendet, men vill poängtera vikten av att tillgång till brandvatten planeras in i ett tidigt skede för att säkra tillgången till brandvatten inom planområdet.

Kommentar

Brandvattenposter anläggs längs Säbygårdsvägen.

6. E.ON Elnät Sverige AB

Ingen erinran.

7. E.ON Värme Sverige AB

Ingen erinran.

8. Roslagsvatten

Under rubrik "Miljökvalitetsnormer" står att "Planförslaget bedöms inte bidra till att försämra statusen i Åkers kanal. Det bör stå "ha försumbar eller liten påverkan på den ekologiska statusen" (med hänsyn till den ökade trafikbelastningen).

Planområdet angränsar till allmänt VA-verksamhetsområde och kommer kopplas till det allmänna VA-nätet. Vid godkänd slutbesiktning av allmänna VA-ledningar samt efter övertagande av detta, kommer exploateringsområdet att ingå i allmänt VA-verksamhetsområde. Plan- och profilritningar ska framtas för att visa att självfallsledningar kan utföras vid höjning av korsningen Norrvägen/Säbygårdsvägen. Västra parhuset efter Säbygårdsvägen kan ev. behöva pumpa sitt avlopp även om självfallsledningar utförs då "vattendelaren" ligger österut. Samtliga parhus efter Säbygårdsvägen ska anslutas mot blivande VA-ledningar i gatan.

Allt dagvatten inom det nya bostadskvarteret ska fördröjas inom kvartersmark, d v s lokalt. Var ska 103 m³ fördröjas inom planområdet? I en stor gemensamhetsanläggning eller fördelat på och i anslutning till respektive bostadshus, t.ex. under infarter? Hänvisning till hur och var dagvatten ska tas omhand saknas på plankartan. Sekundära avrinningsvägar för 100-årsregn ska säkerställas.

Under s. 11, rubrik "Huvudmannaskap": "Kommunen genom Österåkersvatten AB ska vara huvudman för allmänt VA..." Det är dock oklart om de VA-ledningar inom kvartersmark som inte ligger i anslutning till Säbygårdsvägen kommer att utföras som en gemensamhetsanläggning.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen förtydligas under punkterna "Vatten och avlopp" och "Huvudmannaskap".

Planbestämmelse finns om att dagvatten ska ombändertas lokalt inom bostadskvarteret. Fördröjningen av dagvatten sker i dagvattenkassetter som anläggs i anslutning till den nya bostadsbebyggelsen, den exakta lokaliseringen för de enskilda kassetterna styrs inte i planen. Dagvatten-PM har kompletterats med beskrivning av sekundär avrinningsväg för 100-årsregn. Vid

överbelastning av diken och ledning bedöms en sekundär avrinningsväg finnas längs med Säbygårdsvägen, där vägens lutning tillåter att vattnet rinner ner mot Åkers kanal.

Synpunkterna i övrigt noteras.

9. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Österåkers hembygds- och fornminnesförening har inget ytterligare att tillägga till de synpunkter som framfördes vid samrådet då det mesta verkar ha beaktats. Dock kan tilläggas att gestaltning och färgval bör stå i samklang med den befintliga bebyggelsen intill Stora Säby gård.

Kommentar

Den nya bebyggelsen ska knyta an till befintlig karaktär i Säbygårdsområdet. Detta regleras genom planbestämmelser om att de föreslagna bostadshusen ska ha sadeltak belagda med pannor av tegel eller betong och fasader ska ha stående träpanel och målade i jordlika kulörer.

10. Naturskyddsföreningen Österåker

Ingen erinran.

11. Cykelfrämjandet Stockholm Norrort

Det är positivt att behovet av cykeltrafik i området uppmärksammas, men gång- och cykel(GC)trafiken bör i möjligaste mån skiljas åt vilket är omöjligt på 2,5 m breda GC-vägar. Att sammanjämka cyklister och gående, två trafikantgrupper som rör sig med mycket olika hastigheter, skapar många konfliktsituationer och kan leda till olyckor. Cykelfrämjandet har tidigare påpekat att behandlingen av de bägge trafikantgrupperna under den gemensamma beteckningen ”oskyddade trafikanter” leder till olyckliga ställningstagande i planarbetet. Begreppet GC-väg bör inte användas.

När det gäller det aktuella planförslaget är den föreslagna GC-förbindelsen mot Gamla landsvägen och vidare söderut mycket viktig. GC-vägen bör vara minst 4,3 m bred för att trafikslagen ska kunna separeras på ett säkert sätt. Att tillåta cykling på den befintliga trottoaren eventuellt efter någon breddning leder knappast till önskat resultat. Säbygårdsvägen är på kartan markerad som lokalgata och det bör finnas utrymme för avskilda enkelriktade cykelbanor/cykelfält på gatan. Hastigheten i området kan också begränsas till 30 km/h.

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte cykelbanans bredd, denna har dock i planen illustrerats som kombinerad gång- och cykelväg med en bredd på ca 2,5 m. De exakta måtten för gång-, cykel- och biltrafik avgörs i projekterings- och genomförandeskedet.

12. Pauli vägs samfällighetsförening

Pauli vägs samfällighetsförening (PVS) har via Lantmäteriet erhållit den karta från förrättningsakten 2004 som är juridiskt bindande, där det framgår att vägen i östra delen av området (från lekplatsen och norrut), ner mot Norrvägen är Pauli väg och ingår i gemensamhetsanläggning 2, som ägs av PVS. Säbygårdsvägen börjar vid utfarten till åkeriet och slutar vid Norrvägen, dvs kartmaterialet i detaljplanen är

felaktigt. I de fall kommunen skulle göra intrång på samfällighetens mark hänvisar PVS till Expropriationslagen 2 kap 18 § som säger att expropriation sker för att tillgodose angelägna allmänna intressen, samt Fastighetsbildningslagen 8 kap 1-2 §§. PVS kräver att vägförhållandena klarläggs och markägandet utreds innan något mera görs.

PVS instämmer inte i kommunens svar i samrådsredogörelsen (2016-02-03) gällande bebyggelsens utformning och skala. Även om husens karaktär (panel, sadeltak etc) knyter an till Pauli väg och Säby gård, upplevs förslaget i huvudsak vara anpassat till att få in så många parhus som möjligt i området. För att få plats med husen måste dessa radas upp på ett sätt som stör landskapsbilden och inte anknyter till den karaktär som området kring Pauli väg utgör, med grönytor och gårdsmiljöer. Husen är dessutom ca 1,5 m högre än Pauli vägs högre hus. Exploateringen kan därmed inte anses vara varsam. Översiktsplanen för utvecklingsområde Säby-Norrö slår också fast att "komplettering och utbyggnad måste ske med stor varsamhet". Särskilt husen i planområdets västra del ska undantas från exploatering då ett fåtal hus särskilt bidrar till att ändra områdets karaktär och ökar behovet av trafik i anslutning till grönytor. Dessutom blockerar husraden möjligheten för allmänhet och boende i PVS att ta sig till skogsområdet bakom planområdet. Husraden blir en "vägg" mot skogen från PVS grönyta. På flera ställen i PBL ställs krav på byggnader ska utformas med hänsyn till platsens värden och kvaliteter, bl.a. PBL 2 kap 6 §. Området har redan starkt påverkats av att en rad enskilda bygglov givits utanför planområdet längs Norrövägen där Österåkers kommun ej beaktat ovanstående, och PVS kräver ett nytt planförslag med en lägre exploateringsgrad där PBL:s hänsynsregler och översiktsplanens fastslående om varsam exploatering tillämpats. PVS bifogar eget planförslag med lägre exploateringsgrad.

Gällande förlängningen av Säbygårdsvägen västerut är PVS inte nöjda med svaret i samrådsredogörelsen (2016-02-03). Förlängningen och breddningen av vägen är inte en förutsättning för exploateringen, det går att ändra sträckan och minska exploateringen. Kommunens trafikplan från 2010 är för gammal för att hänvisa till. En aktuell analys av trafikmängden på den planerade gatan med tillkommande exploateringar efterfrågas, finns inte sådana beräkningar gjorda nu när Österåker tar fram en ny översiktsplan? En bred asfalterad lokalgata, anpassad och avsedd för framtida genomfartstrafik, är så långt ifrån området karaktär man kan komma. Separering av gång- och cykeltrafik ger högre hastigheter, vilket styrks av forskning. Den planerade vägen ligger väldigt nära hus, grönyta och lekplats. PVS menar att detta strider mot PBL 2 kap 4-5 §§ som säger att marken inte ska användas på ett sätt som negativt påverkar människors hälsa och säkerhet eller möjligheten att försörja området med infrastruktur. I gällande detaljplan för Säbygårdsområdet skrivs att direktanslutning till väg 276 tas bort och att vägen mellan arbetsområdet och östra bostadsområdet ändras till enbart gång- och cykelväg. Hur kan man nu på samma sträcka föreslå en väg som är totalt 9 m (GC+körbana)? PVS vill inte ha en väg längs grönytan, istället krävs en annan vägsträckning för att få cirkulation på trafiken, t.ex. mot Korsgärdesvägen.

I planhandlingarna anges att en lekplats ska anläggas, PVS undrar var denna ska lokaliseras? Man oroar sig för att PVS lekplats ska överutnyttjas och att risken för olycka blir större med den planerade exploateringen. PVS kräver att Österåkers

kommun kompensera samfälligheten för den försämring som sker av nyttjandet av lekplatsen och grönytan (gemensamhetsanläggning), oavsett vägbredd. Även här åberopas PBL 2 kap 4-5 §§ som bl.a. säger att mark inte ska användas på ett sätt som negativt påverkar människors hälsa och säkerhet. PVS kräver att det anges var lekplatsen ska anläggas och att kommunen utreder ansvar och risk och åtgärder avseende lekplatsen och närheten till den planerade vägen.

Kommentar

Del av Säbygårdsvägen (Säby s:1) ingår i gemensamhetsanläggningen Hagby GA:2, som ägs av PVS, vilket inte framgått i kommunens kartunderlag. Marken ägs dock inte av PVS, utan delägs av de fastigheter som har andelstal i Säby s:1. I samband med planens genomförande, där Säbygårdsvägen föreslås bli kommunal gata, behöver en omprövning av Hagby GA:2 ske. Kommunen ansöker om denna förrättning hos Lantmäteriet och bekostas av exploatören. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med denna information under rubrik "Fastighetsrättsliga konsekvenser".

Den föreslagna bebyggelsens utformning med bl.a. träpanel och sadeltak är anpassad för att knyta an till omgivningen och exploateringsgraden bedöms inte vara för hög. Bebyggelsen i planområdets östra del bidrar till att rama in Säbygårdsvägen och då husens utformning är i samklang med omgivningen bedöms den inte påverka områdets karaktär negativt, inte heller att husen är något högre än befintlig bebyggelse på Pauli väg. Sammanfattningsvis bedöms inte planförslaget strida mot översiktsplanens skrivning om att komplettering av bebyggelse i Säby-Norrö ska ske med varsamhet.

Förlängningen av Säbygårdsvägen är en förutsättning för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse enligt planförslaget inom det aktuella området. Vägens utformning är i enlighet med Trafikverkets VGU ("Vägars och gators utformning") och kommunens Teknisk handbok. Den illustrerade vägbredden på 5,3 m möjliggör att bil och lastbil kan mötas, dock inte utan att sakta in hastigheten. Trafikplanen, som enbart är vägledande för kommunens trafikfrågor, antogs av kommunfullmäktige 2010-12-13 och gäller tills annat beslut fattats. Anläggandet av en lokalgata bedöms inte strida mot PBL 2 kap 4-5 §§, där det bl.a. framgår att bebyggelsen enbart får ske om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet och att det inte får vara olämpligt för människors hälsa och säkerhet. Den föreslagna lokalgatan bedöms inte ge någon betydande negativ inverkan på omgivningen och en alternativ vägdragnings med anslutning till planområdet från söder har därför inte varit aktuell.

En ny privat lekplats anläggs inom det föreslagna bostadskvarteret men regleras inte i detaljplanen. För att ge god säkerhet vid Pauli vägs samfällighetsförenings lekplats samt att tydliggöra gränsen mot föreningens gemensamhetsanläggning så bekostar exploatören anläggandet av ett staket mellan lekplatsen och den föreslagna lokalgatan. Detta regleras i exploateringsavtalet.

13. Hagby I:38

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som Pauli vägs samfällighetsförening gällande den föreslagna bebyggelsens storlek och utformning samt lokalgatans bredd och sträckning. Därutöver påpekas att den nya lokalgatan kommer leda till ökat buller, istället borde området kopplas direkt till Sockenvägen. Den nya bebyggelsen bryter även den sammanhållna upplevelsen av gravfältet och Säby gård, kommunens enda byggnadsminne. Området saknar även egen lekplats.

Kommentar

Gällande den föreslagna bebyggelsens storlek och utformning samt lokalgatan, se svar under punkt 12.

En kulturbeskrivning av området runt Stora Säby har efter samrådet genomförts av Stiftelsen Kulturmiljövård. Säbytrakten har varit bebodd åtminstone sedan järnåldern och de två kulturobjekten Stora Säby (byggnadsminne från 16/1700-talet) och gravfältet (RAÄ 32:1) utgör spår efter skilda tiders verksamheter på Säbys marker. Kopplingen mellan byggnadsminnet och gravfältet bedöms vara svag, både historiskt och visuellt. Stora Säbys odlingsmarker har sedan mitten av 1950-talet gradvis bebyggts, och nya vägsystem har dragit genom ägorna. Nuvarande markanvändning, i kombination med tidigare exploatering, gör att en ytterligare byggnation inom det aktuella området inte nämnvärt bedöms skada det redan kraftigt påverkade kulturlandskapet. En trafikbullerutredning har tagits fram som visar att inga gränsvärden för trafikbuller kommer att överskridas för den föreslagna bebyggelsen, varken från lokalgatan eller väg 276. En direktkoppling mot Sockenvägen har inte bedömts vara aktuell för planförslaget.

Privat lekplats för den föreslagna bebyggelsen anordnas på kvartersmark inne i det nya kvarteret.

14. Hagby I:43

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som Pauli vägs samfällighetsförening gällande den föreslagna bebyggelsens utbredning och höjd samt Säbygårdsvägens trafik-, buller- och säkerhetspåverkan på området. Därutöver påpekar fastighetsägaren att deras tomt kommer att skuggas av den nya bebyggelsen och att de kommer kräva kompensation för försämrat fastighetspris. Ingenting bör byggas på platsen, men om projektet ändå går vidare krävs att det sker enligt bifogad ritning (samma som Pauli vägs samfällighetsförenings yttrande, punkt 12) där Säbygårdsvägens förlängning och de västra husen stryks ur planen.

Kommentar

Se svar under punkt 12.

15. Hagby I:25

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som Pauli vägs samfällighetsföreningar gällande markägoförhållanden/Hagby GA:2 och bebyggelsens utformning.

I förstudien till detaljplanen så föreslås 12 hus varav 7 parhus, medan det i planförslaget är 18 parhus. Varför har denna förtätning tillåtits utan hänsyn till befintlig detaljplan? Det finns inga förklaringar gällande påverkan, fördelen eller inverkan på/för befintlig bebyggelse och boenden, enbart bedömningar från kommunen.

En privat lekplats (del av Hagby GA:2) ligger intill den föreslagna vägen. Är detta trafiksäkert? Är det verkligen lämpligt att planera för en genomfartsväg så nära lekplats, förskola och bostäder? Gränsen måste mätas ut av lantmätaren innan vägen förändras.

I planförslaget föreslås Säbygårdsvägen förlängas västerut med en möjlig framtida förlängning till Stora Säbyvägen som dock inte ingår i denna detaljplan. Innan

utbyggnaden föreslås en tillfällig vändplats inom fastigheten Hagby 1:4. Denna vändplats bör ingå i detaljplanen.

Fastighetsägaren hänvisar till PBL 2 kap 2 § där det framgår att mark ska användas för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Är lutande ängsmark bra läge, och vems behov är det? Förtätningen förstör för de som redan bor i området.

Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. människors hälsa och säkerhet samt att ordna möjligheterna till trafik enligt PBL 2 kap 5 §. Planförslaget leder till ökade avgaser, utsläpp och trafikmängder i området?

Vid planläggning ska hänsyn tas till behovet av att inom eller i nära anslutning till sammanhållen bebyggelse finns bl.a. gator och vägar samt lämpliga platser för lek enligt PBL 2 kap 7 §. I planförslaget breddas, höjs och byggs befintlig gata om, och var ska barnen leka? Det går inte att förutsätta att befintlig lekplats ska nyttjas av de boende inom planområdet.

Kommentar

Gällande synpunkter om markägoförhållanden/Hagby GA:2 och bebyggelsens utformning, se svar under punkt 12.

Förstudien visar på de intentioner som finns vid planens uppstartande, därefter är det planprocessens uppgift att utreda hur planområdet ska utformas. Det är därför inte ovanligt att förändringar i planförslaget sker under processens gång.

I exploateringsavtalet regleras att exploatören bekostar anläggandet av ett staket på den norra sidan av Säbygårdsvägens förlängning, vilket bedöms vara en tillräcklig åtgärd för att uppnå god trafiksäkerhet för den intilliggande lekplatsen. Gränspunkter mellan fastigheterna Hagby 1:97 (Paulis vägs samfällighetsförenings mark) och Säby s:1 markerades ut av kommunen 2016-03-23.

Vändplats anordnas inte inom planområdet. Då intentionen är att möjliggöra för framtida genomfart till Stora Säbyvägen föreslås istället att återvändsgata skyltas vid Säbygårdsvägens korsning med Pauli väg, men där genomfart till Stora Säbyvägen får ske för fordon med tillstånd (t.ex. sopbil och räddningsfordon).

Behovet av bostäder i både kommunen och länet är stort. Kommunen bedömer att planområdet är lämpligt för bostadsändamål då det är beläget intill befintlig bebyggelse i ett relativt centralt läge, vilket innebär goda möjligheter att nyttja redan existerande infrastruktur, service och kollektivtrafik. Den planerade bebyggelsen och ombyggnaden av Säbygårdsvägen bedöms inte medföra betydande olägenheter för omgivningen eller människors hälsa. En geoteknisk utredning har utförts i planområdet och visar att ingen risk för ras eller skred föreligger. En privat lekplats för den föreslagna bebyggelsen anläggs inom det nya bostadskvarteret.