

KS § 9:4

Dnr. KS 2012/0158

Antagande av detaljplan för Säby hage (del av Hagby 1:3 m.fl.)

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Anta detaljplan för Säby hage.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse på natur- och hagmark öster om Säby gård samt en förlängning av Säbygårdsvägen västerut. Mindre justeringar av gräns mellan allmän plats och kvartersmark (industri/bygghandel) i gällande plan görs för att möjliggöra markförvärv mellan kommun och fastighetsägare. Detaljplanen medger bostad och industri samt allmän plats (lokalgata) med kommunalt huvudmannaskap.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens planarbetsutskott har behandlat ärendet 2016-06-22, § 6:4.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2016-05-25.

Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till planarbetsutskottets beslutsförslag innebärande att godkänna detaljplan för Säby hage.

Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande och finner att så är fallet.

Expedieras

- Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Alexander Larsson

Datum 2016-05-25

Dnr KS 2012/0158

Till Kommunstyrelsen

Antagande av detaljplan för Säby hage (del av Hagby 1:3 m.fl.)

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse på natur- och hagmark öster om Säby gård samt en förlängning av Säbygårdsvägen västerut. Mindre justeringar av gräns mellan allmän plats och kvartersmark (industri/byggvaruhandel) i gällande plan görs för att möjliggöra markförvärv mellan kommun och fastighetsägare. Detaljplanen medger bostad och industri samt allmän plats (lokalgata) med kommunalt huvudmannaskap.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå

Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Säby hage **antas**.

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2012-02-01 positivt planbesked för fastigheten Hagby 1:3 gällande bostäder söder om Säbygårdsvägen. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2013-02-18 i uppdrag att påbörja planläggning i området. Samråd hölls mellan 2015-05-21 och 2015-06-18 och planen var utställd för granskning mellan 2016-03-16 och 2016-04-08. Synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse och i ett granskningsutlåtande.

Förvaltningens slutsatser

Efter granskningen har förtydligande om upphävande av strandskydd införts i plankartan. Därutöver har mindre justeringar skett, bl.a. har ett område i bostadskvarterets nordöstra del försetts med korsprickad mark för att möjliggöra uppförande av komplementbyggnader.

Säbygårdsvägen föreslås förlängas västerut och efter färdigställande övertas i kommunal drift. Korsningen Säbygårdsvägen/Norrövägen höjs ca 0,4 m för att möjliggöra en VA-lösning för den nya bostadsbebyggelsen. Exploatören står för samtliga anläggningskostnader. Planförslaget ger en ökad årlig kommunal driftskostnad på ca 11 000 kr.

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning inte erfordras. Miljöfrågorna beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen.

Tidigare beredning och beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens planarbetsutskott 2016-03-09, PLAU § 3:6
- Kommunstyrelsens planarbetsutskott 2015-05-06, PLAU § 4:8
- Kommunstyrelsen 2013-02-18, KS § 2:14
- Kommunstyrelsens arbetsutskott 2013-01-29, AU § 2:11
- Kommunstyrelsens arbetsutskott 2012-02-01, AU § 5/2012

Tjänsteutlåtande

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser och illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning samt gestaltungsprogram, daterade 2016-05-25.
2. Granskningsutlåtande, daterat 2016-05-25.
3. Samrådsredogörelse, daterad 2016-02-03.



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



David Lanthén
Tf. planchef

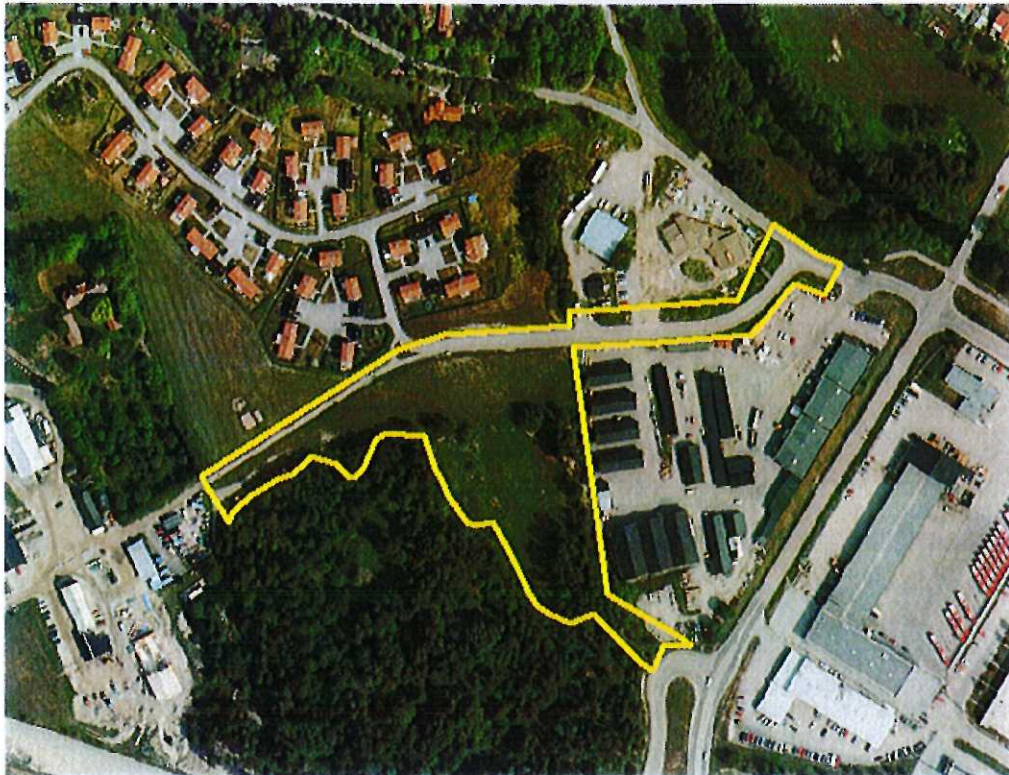
DETALJPLAN FÖR

Säby hage (del av Hagby 1:3 m.fl.)

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 3 FEBRUARI 2016 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

REVIDERAD DEN 25 MAJ 2016

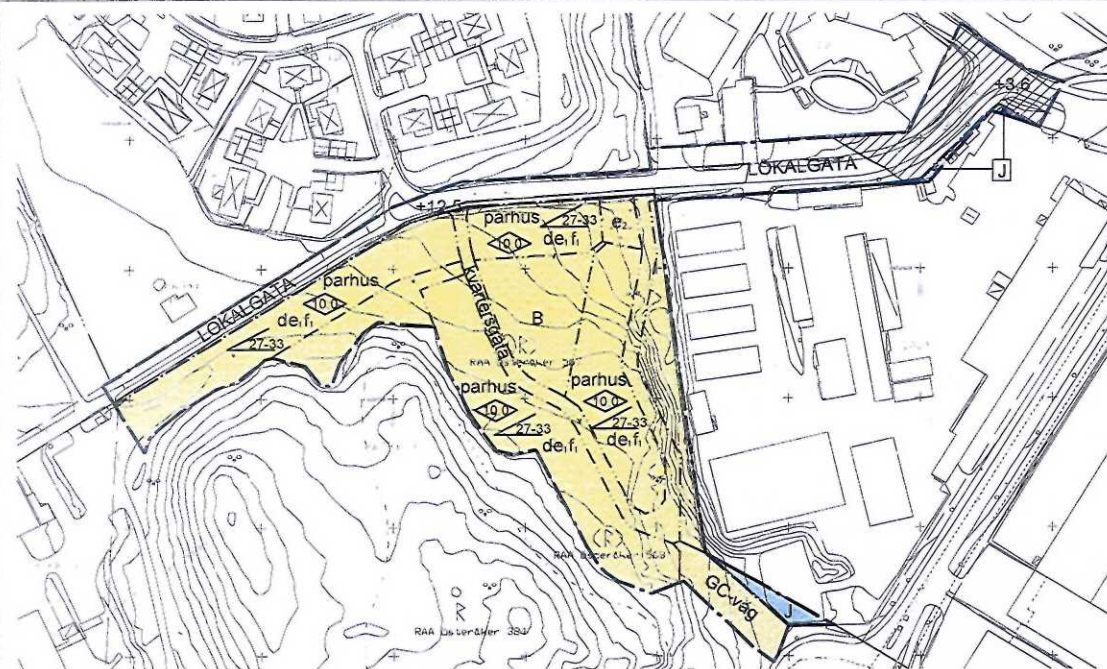


ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER OCH ILLUSTRATIONSPLAN
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- GESTALTNINGSPROGRAM

ANTAGANDEHANDLING



PLANKARTA



ILLUSTRATIONSPLAN

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser och illustration
 - Plan- och genomförandebeskrivning
 - Gestaltungsprogram

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRANSER

- Planområdesgrans
- - - Användningsgrans
- · · Egenskapsgrans

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA Lokaltrafik

Kvartermark

- B Bostäder
- J Industri

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Foreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

- d Minsta fastighetstorlek är 10 000 m²
- e. Största byggnadsarea är 145 m² per huvudbyggnad, därutöver får öppnarea om högst 75 m² tillkomma per huvudbyggnad. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 m². Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 m.
- e. Största tillåtna totala byggnadsarea är 50 m². Högsta tillåtna nockhöjd är 3,5 m.

Teckenförklaring illustrationsplan

- Tomtmark
- Okerskantvagrada
- Väg
- Möjlig framtida bebyggelse

GRÄNKKARTANS BETECKNINGAR

- Väggräns
- - - Fastighetsgräns
- · · Servitutsgräns, servitutgräns, gräns för fastighetsgränser
- R Fortskaffning
- 0/00 Fastighetsbeteckning
- ⊗ Stigspår, tvärsnittspår, rännstens
- Stenst
- Går
- Går
- Naturgr
- Skulptur
- + Bänthäns

BEHOVET AV VATTEN I HVBUDSOMRÅDET
 AV KART- OCH PLANMÄTTNINGEN
 OCH/ELLER I ÖVRIGA DELAR AV
 ÖVERSIKTSKARTAN HÄR PÅSIDAN

Karta av
 Carl-Åke Österåker

Skala 1:1000 (A1)
 Skala 1:2000 (A3)



MARKENS ANORDNING

- GC-väg Marken ska upplättas som gång- och cykelväg
- kvartersgata Marken ska upplättas som kvartersgata

PLACERING, UTFORMNING, UTFORANDE

Lokal fördrojning av dagvatten ska ske inom kvartersmark

- 0,0 Högsta nockhöjd i meter
- 10/00 Minsta resp. största taklutning i grader för huvudbyggnad. Huvudbyggnad ska ha sadeltak.
- parhus Huvudbyggnad ska uppföras som parhus
- f. Fasader ska vara av stående träpanel och målas med jordfärga kulörer. Tak ska beläggas med pannor av tegel eller betong.

STÖRNINGSKRYDD

Ekvivalent bullerriktning från omgivande verksamhet får vid bostadsfasad högst uppgå till 50 dB(A) kl 06-18, 45 dB(A) kl 18-22 och 40 dB(A) kl 22-06.
 Varje bostad ska utformas med hanrym till trafikbuller så att minst en uteplats har en maxnivå av högst 70 dB(A) och en ekvivalent ljudnivå av 55 dB(A) samt att minst hälften av bostadsrummen har minst ett öppningsbart fönster mot fasad med en ekvivalent ljudnivå av högst 65 dB(A) utomhus. Ekvivalent ljudnivå inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivå ska inte överstiga 45 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

- Strandskydd upphävs

UPPLYSNINGAR

Förändringar Österåker 321, 567 och 568
 Förändringar är skyddade enligt Kulturminneslagen och ingrepp i formlämnagen eller dess skyddsområde får inte ske utan samråd med eller tillstånd från Länsstyrelsen.



Oversiktsskarta

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Säby hage (del av Hagby 1:3 m.fl.)

Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 3 februari 2016, enligt PBL (2010:900)
 Reviderad den 25 maj 2016

Lars Berrefelt Stadsarkitekt	Alexander Larsson Planarkitekt	Antagande	Laga värt	Genomförandets start	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	KF			

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

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), som trädde i kraft 2 maj 2011, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

HANDLINGAR

Planförslagets handlingar utgörs av en plankarta med bestämmelser och illustrationsplan, denna plan- och genomförandebeskrivning samt ett gestaltungsprogram.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på mark som idag är allmän plats (natur) samt betesmark. Planen möjliggör även en förlängning av Säbygårdsvägen västerut som lokalgata samt att korsningen Säbygårdsvägen/Norrövägen höjs för att möjliggöra en fungerande VA-lösning för den nya bostadsbebyggelsen.



Översiktskarta med planområdets läge i Åkersberga samt i närområdet.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är beläget ca 2 km nordväst om centrala Åkersberga i Österåkers kommun. Planområdet omfattar ca 2 ha.

Markägoförhållanden

Följande fastigheter finns inom planområdet:

- Del av Hagby 1:3: Utgörs av natur- och hagmark samt vägområde. Fastigheten är i privat ägo.

- Del av Hagby 1:4: Utgörs av obebyggd kvartersmark för hantverk, småindustri och kontor. Fastigheten är i privat ägo.
- Del av Säby 2:24: Utgörs av Säbygårdsvägen och Norrvägen med tillhörande väg-område. Fastigheten ägs av Österåkers kommun.

Inom planområdet finns även samfälligheten Säby s:1 som utgörs av del av Säbygårdsvägen samt den GC-(gång- och cykel)väg som sträcker sig i sydvästlig-nordostlig riktning i Säbygårdsvägens förlängning. Samfälligheten sträcker sig fram till Stora Säbyvägen över mark som fungerar som in- och utfart till fastigheten Hagby 1:4. Samfälligheten har 15 delägande fastigheter där Österåkers kommun utgör den största delägaren genom fastigheten Säby 2:24.

Fastigheten Säby 7:1 som utgörs av ett byggvaruhus direkt öster om planområdet får i planförslaget möjlighet att förvärva mark av fastigheterna Säby 2:24 och Hagby 1:3. De aktuella markområdena är i gällande detaljplaner planlagda som allmän plats – väg samt natur. Marken föreslås planläggas som kvartersmark för industri för att anpassa den efter gällande detaljplan för Säby 7:1 och på så sätt möjliggöra att marken kan förvärfvas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Planområdet angränsar till ett i översiktsplanen utpekat kulturmiljöområde av regionalt intresse. Kulturmiljöområdet innefattar det öppna landskapet runt Stava, Säby och Hagby på båda sidor av väg 276 och berörs inte direkt av den föreslagna bebyggelsen inom planområdet.

Området berör inga riksintressen.

Översiktliga planer och program

I kommunens översiktsplan från 2006 är Säby -- Norrö utpekat som ett utvecklingsområde utan några mer detaljerade angivelser för Säbyområdet. Planen bedöms följa översiktsplanens riktlinjer i form av utveckling vid befintlig bebyggelse nära kollektivtrafik, service och VA-områden.

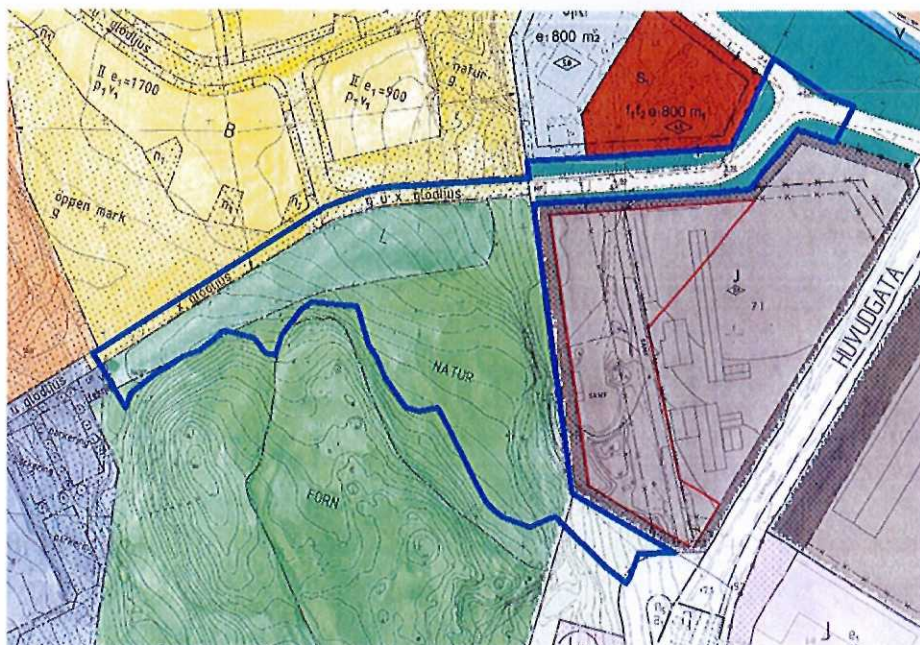
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet består av tre stycken gällande detaljplaner.

- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Säby industriområde* (dpl 265), laga kraft 1975-09-29. Berör den östra delen av planområdet (Säbygårdsvägen med tillhörande vägområde) som är planlagt som allmän plats – väg och park/plantering.
- *Detaljplan för Säby gård* (dpl 369), laga kraft 1994-07-12. I gällande detaljplan är marken söder om Säbygårdsvägen planlagd som allmän plats (natur) och kvartersmark (odlingsområde samt hantverk, småindustri och kontor). Säbygårdsvägen samt GC-vägen i dess förlängning är planlagd som kvartersmark (bostad samt hantverk, småindustri, kontor) där marken bl.a. ska vara tillgänglig för allmän GC-trafik, allmänna underjordiska ledningar samt gemensamhetsanläggning.

- *Detaljplan för värmeverk inom Säby industriområde* (dpl 385), laga kraft 1999-11-25. Berör den sydöstra delen av planområdet som är planlagd som allmän plats – natur och lokalgata.

Idag gällande detaljplaner upphävs i de delar som berörs av den nya detaljplanen.



Gällande detaljplaner i närområdet med planområdet markerat med blå färg.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har upprättats. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan (BMP) och en miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stor del av naturmark i form av gräsbeväxt betesmark som sluttar upp mot söder. I direkt anslutning till planområdet ligger en skogsbevädd kulle som hyser ett gravfält från järnåldern. Vegetationen inom och omkring planområdet består främst av asp, björk, rönn, tall och gran. Marken i planområdet utgörs till allra största del av lera med vissa inslag av sandig morän och berg i dagen.



Hagmark och vegetation inom del av Hagby 1:3.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Ett PM gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvattenhantiering har tagits fram av Bjerking AB.

Dagvattnet inom planområdet avrinner mot Tunaviken via Åkers kanal. Båda dessa vatten är klassade vattenförekomster enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Tunaviken är en del av vattenförekomst Trälhavet (SE592605-182310) och Åkers kanal är en del av vattenförekomst Åkerströmmen-Åkers kanal (SE659873-164072). Både vattenförekomsterna Åkerströmmen-Åkers kanal och Trälhavet är klassade till måttlig ekologisk status med kvalitetskravet att uppnå god ekologisk status till år 2021. Deras kemiska status (exklusive kvicksilver) är klassad till god men med risk att inte uppnå god kemisk status till år 2021. Miljöproblemen är främst kopplade till övergödning p.g.a. belastning från näringsämnen och miljögifter med påverkanskällor från jordbruk, enskilda avlopp men troligen även urban markanvändning.

I planförslaget föreslås dagvattenlösningar i form av magasinering och infiltration för att inte öka mängden dagvatten före och efter exploatering, läs mer under *Dagvatten*. Storleken på fördröjningsmagasinet beräknas till 103 m³ vilket ger ett oförändrat flöde från planområdet jämfört med nollalternativet.

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 modellverktyget StormTac). Efter den antagna reduktionen av fosfor i svackdiket är halten i dagvattnet från detaljplaneområdet ca 50 ug/l, dvs dagvattnet från planområdet har en lägre halt av fosfor än den medelhalt på 65 ug/l som uppmäts 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 ug/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 svackdiket 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.

Förorenad mark

Risken för förorenad mark inom planområdet bedöms vara liten. Inga kända förekomster av markföroreningar finns inom planområdet.

Radon

I samband med planarbetet har risken för markradon inte utretts närmare. En risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Kulturmiljö och fornlämningar

Den föreslagna bostadsbebyggelsen i planområdet ligger inom det område som i kommunens kulturmiljöprogram från 1998 pekats ut som kulturhistorisk miljö runt Stora Säby gård. Avgränsningen för området innefattar bl.a. den hagmark som utgör den största delen av planområdet, medan beskrivningen av kulturmiljön enbart omfattar gården Stora Säby samt det intilliggande järnåldersgravfältet. Stora Säby gård har anor från 1600-talet, gårdsbyggnaderna är i princip oförändrade sedan 1700-talet och är sedan 1978 byggnadsminnesförklarade.

Planområdet angränsar i sydväst till ett gravfält, benämnt RAÅ Österåker 32:1, med ca 70 synliga järnåldersgravar. I gällande detaljplan från 1994 är gravfältet planlagt som naturområde med fornlämningar som vårdas enligt skötselplan. Skötselplanen upprättades 1992-06-26 av Fornvårdsenheten hos Riksantikvarieämbetet och beskriver bl.a. att lövsly och barrplantor ska hållas efter på gravarna.

I november 2013 utförde Arkeologikonsult AB en arkeologisk förundersökning inom hagmarken i planområdet för att noggrannare kunna avgöra gravfältets östra avgränsning. Inga ytterligare gravar påträffades. Länsstyrelsen bedömer att gränsen för gravfältets skyddsområde bör förläggas vid ett befintligt dike mellan kullen och hagmarken, som även utgör plangräns mot sydväst i planförslaget.

Vid den arkeologiska förundersökningen inom planområdet påträffades tidigare okända boplatslämningar (RAÅ Österåker 567 och 568). Dessa bedöms vara samtida med det intilliggande gravfältet. Exploatering inom den yta där boplatslämningarna finns ska prövas enligt kulturmiljölagen. Länsstyrelsen anser inte att boplatslämningarna utgör ett hinder för exploatering, men en utförligare arkeologisk undersökning kommer att utföras innan marken bebyggs. Undersökningen bekostas av exploatören.

En kulturhistorisk analys av området runt Stora Säby har under oktober 2015 genomförts av Stiftelsen Kulturmiljövård. Säbytrakten har varit bebodd åtminstone sedan järnåldern och de två kulturobjekten Stora Säby (byggnadsminne från 16/1700-talet) och gravfältet (RAÅ Österåker 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 gallring av

befintlig vegetation i anslutning till byggnadsminnet och gravfältet skulle dock höja upplevelsevärde av de solitära lämningarna. Det skulle även kunna leda till att byggnadsminnet fick en tydligare koppling till ekonomibyggnaderna väster om gården, vilket är viktigt för att man skall förstå Stora Säbys funktion som centrum i en agrar gårdsmiljö, i synnerhet om de sista resterna av åkermark försvinner.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

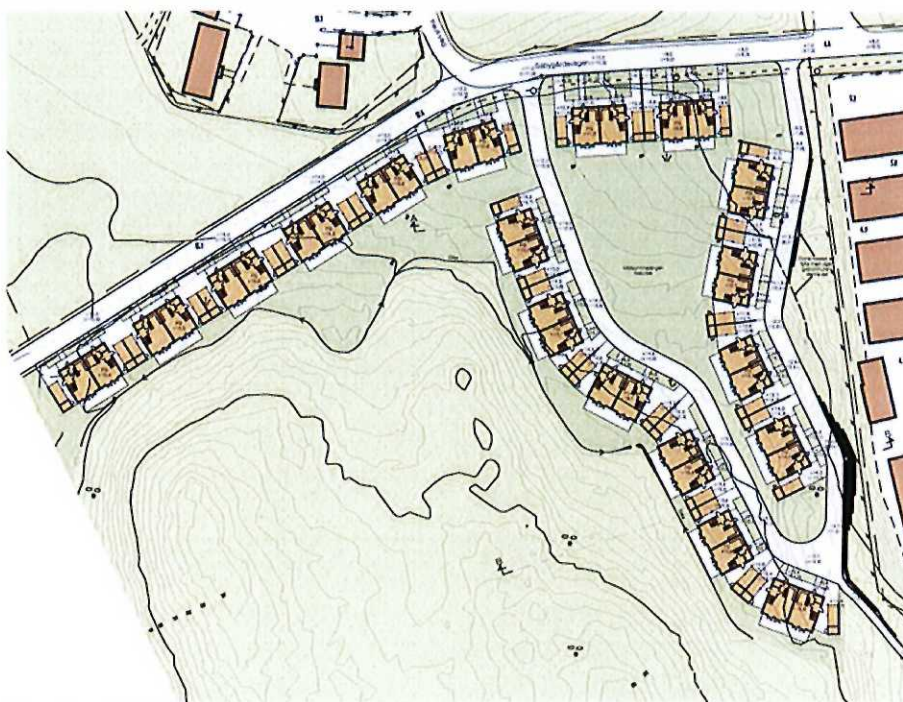
Ingen bebyggelse finns idag inom planområdet. Planområdet angränsar dock i norr till bostadsbebyggelsen i Säbygårdsområdet som utgörs av enfamiljshus samlade runt gemensamma gårdstun. Bostadshusen är uppförda i 1-2 våningar och är i sin utformning inspirerade av traditionell svensk byggnadskultur med sina röda träfasader, ljusa fönsterkarmar och sadeltak klädda med rött taktegel.

Byggvaruhuset inom fastigheten Säby 7:1 direkt öster om planområdet består främst av storskaliga byggnader av enklare karaktär för förvaring av virke och annat material.

Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper

Planförslaget medger kvartersmark med användningsområden bostad och industri samt allmän plats i form av vägområde (lokalgata). Den föreslagna bostadsbebyggelsen utgörs av 18 parhus med två lägenheter i varje hus, vilket ger totalt 36 nya bostäder inom planområdet.

Ett gestaltungsprogram för bostadsbebyggelsen har upprättats av Hjaltevadshus. Programmet utgör en planhandling vars syfte är att säkerställa bostadsbebyggelsens gestaltungsmissiga kvaliteter.



Situationsplan över den föreslagna bostadsbebyggelsen. Bild: Hjaltevadshus.

Bostadsbebyggelsen

Planförslaget medger bostadsbebyggelse i form av parhus. För huvudbyggnad är högsta tillåtna nockhöjd 10 m och största byggnadsarea 145 kvm per hus, därutöver får 75 kvm öppenarea (t.ex. veranda) tillkomma. Huvudbyggnad ska förses med sadeltak där taklutningen ska vara inom intervallet 27-33 grader. För komplementbyggnader är största tillåtna byggnadsarea 50 kvm och högsta nockhöjd 3,5 m. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 10 000 kvm vilket innebär att kvarteret inte kan styckas i flera fastigheter.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen placeras nära gatan för att skapa tydliga gaturum som ändå blir luftiga i sin karaktär. Husen som föreslås är parhus där varje hus består av två lägenheter i två plan med möjlighet att utöver detta inreda vindsvåningen. Gestaltningmässigt knyter husen an till den omgivande bebyggelsen i Säbygårdsområdet. Husen förses med spröjsade fönster och fasad av stående träpanel. Husen målas med jordlika kulörer där detaljer såsom dörrar, fönster och terrassnickerier framhävs genom kulörer som avviker från fasadfärgen. Verandor föreslås både på husens fram- och baksidor. Taken utformas som sadeltak och kläs med mörka betong- eller tegelpannor. Solpaneler föreslås på hustaken som en del i strategin att göra området energisnålt.



Illustrationsbilder ur gestaltungsprogram, förslag på utformning av bostadshus. Bilder: Hjärtevadshus.

Industri

Planförslaget medger i begränsad omfattning kvartersmark med användning industri. Den mark som planläggs för detta ändamål är idag planlagd som allmän plats (natur/park) men används för handel och industri av byggvaruhuset inom fastigheten Säby 7:1. Denna mark planläggs därför som kvartersmark för industri med egenskap ”byggnad får inte uppföras” för att överensstamma med befintlig användning i angränsande detaljplan och på så sätt möjliggöra att marken kan överföras till fastigheten Säby 7:1.

Arbetsplatser och service

Gångavståndet mellan den föreslagna bebyggelsen och Pilstugetorget handelsområde med service i form av bl.a. livsmedel och apotek är ca 800 m. Planområdet gränsar västerut till en handelsträdgård med butiks- och caféverksamhet samt österut mot Säby industriområde som bl.a. innefattar ett byggvaruhus.

I direkt anslutning till planområdets östra del ligger Säby förskola. Närmaste grundskola är Åkerstorpsskolan belägen knappt 1 km nordost om den föreslagna bostadsbebyggelsen i planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom planområdet är relativt god. Förlängningen av Säbygårdsvägen västerut ersätter dagens enkla grusväg med ett tydligare GC-stråk som asfalteras och förses med gatubelysning. En ny GC-väg som beskrivs utförligare under rubrik *Gång- och cykeltrafik* föreslås i anslutning till bostäderna i planområdets södra del vilket förbättrar tillgängligheten i närområdet.

För nya byggnader prövas tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning enligt Boverkets byggregler, BBR, i samband med bygglovsansökan.

Stads- och landskapsbild

Landskapet och bebyggelsen i Säbygårdsområdet skapar gemensamt en småskalig och traditionell, nästan lantlig, karaktär. Den befintliga bebyggelsen i Säbygårdsområdet består av enfamiljshus i 1-2 våningar samlade runt gemensamma gårdstun. Husen är inspirerade av traditionell byggnadskultur med sina röda träfasader, ljusa fönsterkarmar och sadeltak klädda med rött taktegel. I anslutning till planområdets västra del finns ett verksamhetsområde där bebyggelsen är större i sin skala men uppförd i form av traditionella lantbruksbyggnader med mörka sadeltak och fasader av rött trä och vit puts.

Bebyggelsen i planförslaget knyter an till och kompletterar den befintliga bebyggelsen i närområdet. Husen får en traditionell utformning med träfasad och sadeltak och placeras så att de skapar tydliga gaturum, men där husens varierade kulörer ger området en egen karaktär. Höjdskillnaderna i planområdet skapar en levande stadsbild där bebyggelsen följer terrängen. Den öppna yta söder om Säbygårdsvägen som idag används som hagmark försvinner i planförslaget, men den tillkommande bebyggelsen bedöms bidra positivt till områdets karaktär.

Trafik

Nuläget

Säbygårdsvägen är en lokalgata som passerar genom den norra delen av planområdet.

Vägen sträcker sig från Norrövägen i öster via Pauli väg till Stora Säbyvägen. Mellan Norrövägen och Pauli väg är vägbredden ca 5,5 m med en tillhörande trottoar vars bredd varierar mellan ca 2-3 m. Mellan Pauli väg och Stora Säbyvägen utgörs Säbygårdsvägen av en enkel GC-väg i grus. I Säbygårdsvägens förlängning utanför planområdet, närmast Stora Säbyvägen, fungerar vägen som grusad infart till verksamheterna inom fastigheten Hagby 1:4. Säbygårdsvägens drift sköts idag av kommunen från Pauli väg och österut, medan den västra delen (GC-väg och infart till Hagby 1:4) sköts med enskilt huvudmannaskap.



Vänster: Säbygårdsvägen, vy mot väst. Höger: Grusad GC-väg i Säbygårdsvägens förlängning, vy mot öst.

Gatunät

I planförslaget föreslås Säbygårdsvägen förlängas västerut från korsningen med Pauli väg. Planen möjliggör även en framtida förlängning av Säbygårdsvägen hela vägen till Stora Säbyvägen som dock inte ingår i denna detaljplan. Säbygårdsvägens förlängning västerut föreslås utformas som en lokalgata i enlighet med den befintliga östra delen av vägen. Körbanans bredd föreslås vara ca 5,3 m med en tillhörande ca 2,5 m bred GC-bana. GC-banan anläggs på vägens södra sida.

En kvartersgata anläggs inne i det nya bostadskvarteret för att möjliggöra rundkörning. Gatan anläggs som en enkelriktad väg med en bredd på ca 4,5 m.

I planområdet har Säbygårdsvägen östra del samt korsningen med Norrövägen inkluderats. Dessa vägar föreslås behålla sin nuvarande vägbredd, däremot höjs korsningen Säbygårdsvägen-Norrövägen med ca 0,4 m jämfört med dagens situation. Den föreslagna höjningen av vägen möjliggör självfall för de nya VA-ledningarna som anläggs från den föreslagna bostadsbebyggelsen ner till befintlig VA-förbindelsepunkt vid Åkers kanal. Korsningens nya höjd blir +3,6 m över nollplanet (höjdsystem RH 2000). Omkring 1 500 kvm vägyta närmast korsningen höjs för att skapa en mjuk nivåskillnad.

Gång- och cykeltrafik

Längs Säbygårdsvägen sträcker sig i dagsläget en gångbana som fortsätter österut mot Sockenvägen och Åkers kanal. Mellan Säbygårdsvägens korsning med Pauli väg och Säby gård utgörs gångvägen av en enkel grusväg som saknar belysning. Mellan Säby gård och Stora Säbyvägen finns ingen separation mellan GC-trafik och infartstrafik till verksamheterna inom fastigheten Hagby 1:4.

I planförslaget behålls dagens GC-möjlighet längs Säbygårdsvägen med skillnaden att

befintlig asfalterad trottoar som löper parallellt med Säbygårdsvägen markeras upp som GC-bana och förlängs hela vägen fram till fastigheten Hagby 1:4. Bredden på GC-banan föreslås vara minst 2,5 m.

En ny gångbana möjliggörs i planområdets södra del och leder från det föreslagna bostadskvarteret ner till Gamla landsvägen och Sockenvägen. Gångbanan skapar en bättre kontakt söderut för gående som därmed slipper en omväg via Säbygårdsvägen, Norrvägen och Sockenvägen.

Kollektivtrafik

De närmaste busshållplatserna, Oxenstiernas väg samt Korsgärdesvägen, är belägna ca 450-500 m nordost respektive sydost om den föreslagna bebyggelsen i planområdet. Båda busshållplatserna trafikeras av bussar till och från bl.a. centrala Åkersberga, Danderyds sjukhus och Ljusterö. Hållplats Oxenstiernas väg trafikeras även av pendlarbussar till och från Stockholm. En ny busshållplats planeras att anläggas på väg 276 i höjd med Ruddammsvägen, ca 500 m väster om den planerade bebyggelsen.

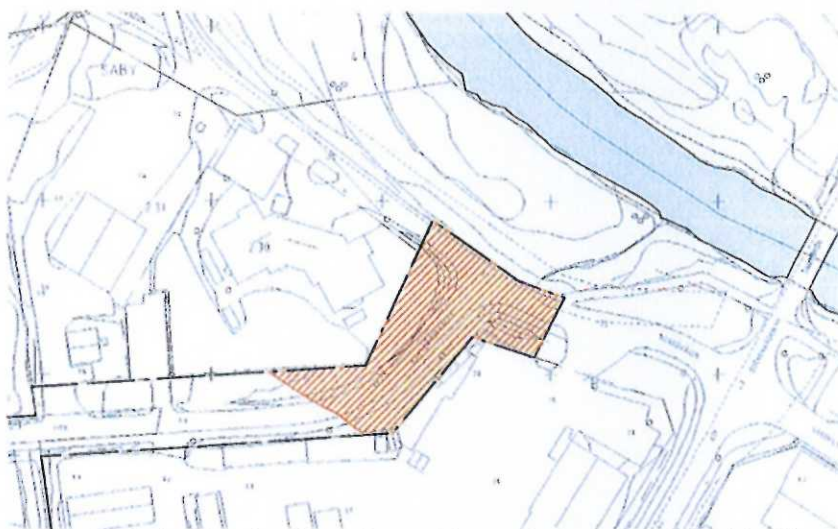
Rekreation och lek

Den föreslagna bostadsbebyggelsen ligger ca 200 m från Åkers kanal vars närområde fungerar som grönområde och promenadstråk.

En ny privat lekplats anordnas inom det nya bostadskvarteret. Närmaste kommunala lekplats finns vid Kottvägen ca 1 km nordost om planområdet. En liten lekplats med gungor och sandlåda finns inom fastigheten Hagby 1:97 direkt norr om planområdet. Lekplatsen ägs, sköts och är avsedd för Pauli vägs samfällighetsförening. För att höja trafiksäkerheten och betona ägoförhållandena ska exploatören bekosta ett staket längs den del av Säbygårdsvägen som gränsar till Pauli vägs samfällighetsförenings grönområde. Detta regleras i exploateringsavtalet som tillhör detaljplanen.

Strandskydd

Idag finns inget strandskydd inom planområdet, men i samband med att en ny detaljplan antas så återinförs strandskyddet. Planområdets östra del, bestående av allmän plats (lokalgata), ligger inom 100 m från Åkers kanal och omfattas därmed av strandskydd. Ett upphävande av strandskyddet inom detta område är nödvändigt för att kunna genomföra detaljplanen. Upphävande av strandskyddet kan enligt 7 kap 18 § miljöbalken (1998:808) ske om särskilda skäl för detta finns. Då den aktuella marken redan är ianspråktagen av vägmark och handel/industri så anses området sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Detta bedöms vara skäl till ett upphävande av strandskyddet.



Orange skraffering visar den del av planområdets nordöstra hörn där strandskyddet avses upphävas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i, men gränsar till, kommunens VA-verksamhetsområde. Vid godkänd slutbesiktning av allmänna VA-ledningar samt efter övertagande av detta, kommer planområdet att ingå i det allmänna VA-verksamhetsområdet.

Dagvatten

Ett PM gällande dagvattenhantering och miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten har tagits fram av Bjerking. Planområdet utgörs i dagsläget av grönytor och vägområde och har ett dimensionerat flöde på 100 l/s vid statistiskt återkommande 10-årsregn. Planförslaget innebär en ökning av hårdgjorda ytor vilket ökar det dimensionerade flödet vid 10-årsregn till 214 l/s utan fördröjande åtgärder.

Som förslag på fördröjningsåtgärd föreslås dagvattenkassetter som förläggs under jord. Kassetterna kan vid behov spolras och rensas, vilket är fastighetsägarens ansvar. Vid takavvattning leds flödet ut till icke hårdgjord yta för infiltrering till magasin. För att hålla dagvattenavrinningen från planområdet på samma nivå som i nollalternativet krävs ca 5,7 m³ fördröjningsvolym per bostadshus, vilket för området ger en fördröjningsvolym på totalt 103 m³. Detta regleras som planbestämmelse.

Dagvatten från det aktuella planområdet är planerat att avledas via diken, vilket ger en reningseffekt mot näringsämnen såsom fosfor, längs med Säbygårdsvägen samt via ledning med utlopp Åkers kanal. Vid ett större regn, exempelvis 100-årsregn, behöver det finnas sekundära avrinningsvägar för att undvika skador på byggnader. 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.

Avfall

Hämtning av hushållsavfall inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hämtningen

sker i anslutning till varje bostad. Närmaste återvinningsstation finns vid Rallarvägen drygt 1 km söder om planområdet.

Energiförsörjning

E.ON Elnät Sverige AB svarar genom nätkoncession för elförsörjningen av planområdet. En transformatorstation är belägen inom fastigheten Hagby 1:4 i direkt anslutning till planområdet. Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät.

Den nya bostadsbebyggelsen som föreslås inom planområdet understiger väsentligt normkraven för energiförbrukning och planeras även att förses med solpaneler på taken.

IT-infrastruktur

Stadsnätbolagets optofiberkabel passerar genom planområdet längs Säbygårdsvägen. Den nya bostadsbebyggelsen ansluts till denna.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Planområdet är beläget som närmast ca 170 m från den tungt trafikerade väg 276 (Roslagsvägen). Den skogsbeklädda kullen söder om planområdet fungerar som naturlig bullerdämpning mot vägen. En trafikbullerutredning har utförts av ACAD (Acoustic Consulting and Design) i maj 2015. Utredningen visar att samtliga hus klarar av gällande riktvärden för trafikbuller där varje bostad ska utformas så att den har minst en uteplats med maxnivå av högst 70 dB(A) och ekvivalent ljudnivå av 55 dB(A) vid fasad. Uteplatserna på framsidan av de fem västligaste husen längs Säbygårdsvägen har maxnivåer på 71-72 dB(A) vilket överskrider riktvärdet, men detta kompenseras med att uteplatserna på husens baksida har en maxnivå av 40-49 dB(A) vilket ligger betydligt under gällande riktvärde. För ekvivalent ljudnivå vid fasad så ligger alla hus under gällande riktvärde på 55 dB(A).

Beräkningarna av trafikbuller från väg 276 och Sockenvägen har utförts med 2013 års trafikmängder inhämtade av Trafikverket. Trafikverkets uppräkningsstal för EVA (effektberäkningar vid väganalys) 2010-2030-2050 uppgår till 1,1 år 2030 för alla vägar. Det innebär att den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafiken år 2030 ökar med ca 0,4 dB(A).

Industribuller

En utredning av industribuller från bygghandeln direkt öster om planområdet har utförts av ACAD (Acoustic Consulting and Design) i december 2015 som har kompletterats med ett PM i februari 2016. Inom bygghandeln förekommer lastbilar (både externa långträdare och bygghandelns egen lastbil), hjullastare och gaffeltruckar. Lastplatsen är belägen i bygghandelns sydvästra del

Fordonens bullernivå uppmättes och tillsammans genererar de en högsta teoretisk bullernivå på 60 dB(A) vid fasad vid de hus som planeras närmast bygghandeln. Ett stort bidrag till höga ljudnivåer är bygghandelns egen lastbil. Scenariot att alla fordon är igång samtidigt i bygghandelns sydvästra hörna är dock att betrakta som ett värsta tänkbara, det tycks därutöver vara orimligt att fler fordon kan få plats samtidigt på platsen. Ett troligare scenario innefattar enbart en av lastbilarna, som vid avfärd (lastbilen står ej på tomgång vid lastning) i kombination med hjullastare och gaffeltruckar ger upphov till en bullernivå

på 53 dB(A) vid bostadsfasad. Räknas lastbilen bort sjunker ljudnivån till 50 dB(A), vilket är riktvärde för buller industribullernivå vid bostadsfasad.

I kompletterande buller-PM från februari 2016 redovisas lösningar inom bygghandels fastighet som gör att bullervärdena vid bostadsfasader inte överskrider gällande riktvärden. En omdisponering inom fastigheten gällande leveransplats för tung trafik samt garageplats för bygghandels lastbil (där båda flyttas längre bort från fastighetsgräns) gör att inga bullerriktvärden överskrids vid planerade bostäder. Omdisponeringen inom fastigheten för att klara bullerriktvärdena regleras i separat avtal mellan exploatören och bygghandeln. Exploatören bekostar samtliga åtgärder som är nödvändiga för att klara gällande riktvärden för industribuller vid bostäderna.

Farligt gods

Väg 276 som är en sekundär transportled för farligt gods passerar som närmast ca 170 meter söder om planområdet. Baserat på terrängen samt det stora avståndet bedöms vägen inte påverka risksituationen i planområdet negativt och någon riskhanteringsprocess är inte nödvändig när avståndet överstiger 150 meter.

Skred, ras och sättningsbenägenhet

En geoteknisk utredning av planområdet har utförts av Bjerking AB. Vid utredningen har planområdet delats in i fyra delområden. Jordlagerföljden inom planområdet består i regel av torrskorpelera, lera och friktionsjord. Bergnivån varierar mellan ca 10 m under marknivå till berg i dagen.

Grundläggning inom planområdet sker på naturligt lagrad jord med plattor/plintar på packad fyllning. På de platser där grundläggning sker delvis på jord och delvis på berg i dagen ska jorden grävas ur ner till berg, därefter utförs grundläggning med plattor/plintar på packad sprängbotten eller packad fyllning av sprängsten. Lerans sättningsegenskaper har kontrollerats i laboratorium och visar att leran är överkonsoliderad för rådande grundvattenförhållanden. Sättningsberäkningar har utförts för en jämnt fördelad last motsvarande 10 resp. 20 kN/m² vilket gav i stort sett obefintliga sättningar

I planförslaget sker förändringar av marknivån i planområdets östra del i anslutning till fastigheten Säby 7:1 (byggvaruhus) där stora nivåskillnader finns. Dagens slänt inom fastigheten Hagby 1:3 ner mot byggvaruhuset föreslås ersättas med två stödmurar som utformas som s.k. gabioner (stenfyllda burar) på de platser där höjdskillnaderna är som störst. Uppfyllnad sker sedan på den mark närmast stödmurarna som används för bostadsändamål. 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.

Med framtida klimatförändringar väntas antalet kraftiga regn öka. En klimat- och sårbarhetsanalys med tillhörande skyfallskartering för Österåkers kommun togs fram av Structor 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.



Referensbild från gestaltungsprogrammet som visar stödmur i form av s.k. gabioner.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under 2016.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens ”giltighetstid” kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

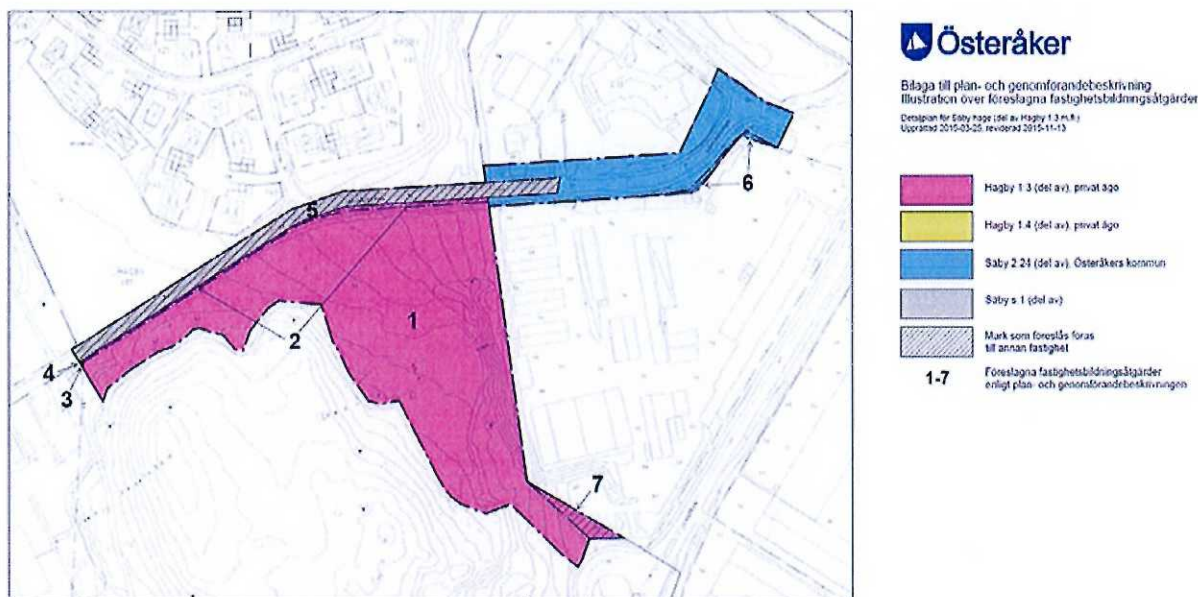
Ansvarsfördelning

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen, Österåkersvatten AB och exploatören. Exploateringsavtalet avser att reglera exploatörens åtaganden gentemot kommunen för anläggande av den allmänna infrastruktur som kommunen blir driftsansvarig för. Vidare reglerar genomförandeavtalet marköverlåtelse och fastighetsbildningsåtgärder, VA-anslutningsavgifter, utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar etc. Exploatören står för samtliga kostnader för detaljplanens genomförande med undantag för de fastighetsåtgärder som berör fastigheten Säby 7:1, läs mer under *Avtal och ekonomiska frågor*.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som har det generella ansvaret för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av anläggningar inom allmän plats i planområdet. I denna detaljplan ansvarar kommunen för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats medan exploatören till fullo finansierar dessa. Kommunen ansvarar efter iordningställande för drift och underhåll av dessa anläggningar, vilket i denna detaljplan består av Säbygårdsvägens förlängning med tillhörande GC-bana. Kommunen genom Österåkersvatten AB ska vara huvudman för allmänt VA inom detaljplaneområdet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser



Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser.

1. Ett markområde med ungefärlig areal 14 570 kvm föreslås styckas av från fastigheten Hagby 1:3 för att bilda en ny fastighet. Nuvarande användning är kvartersmark för odling samt allmän plats (natur och vägområde), ny användning blir enligt föreslagen detaljplan kvartersmark för bostadsändamål.
2. Ett ca 300 kvm stort markområde föreslås överföras från fastigheten Hagby 1:3 till fastigheten Säby 2:24. Nuvarande användning är kvartersmark för odling samt allmän plats (natur), ny användning blir enligt föreslagen detaljplan allmän plats (lokalgata).
3. Ett ca 2 kvm stort markområde föreslås överföras från fastigheten Hagby 1:4 till den nya fastighet som möjliggörs under punkt 1. Nuvarande användning är kvartersmark för hantverk, småindustri och kontor, ny användning blir enligt föreslagen detaljplan kvartersmark för bostadsändamål.
4. Ett ca 2 kvm stort markområde föreslås överföras från fastigheten Hagby 1:4 till fastigheten Säby 2:24. Nuvarande användning är kvartersmark för hantverk, småindustri och kontor, ny användning blir enligt föreslagen detaljplan allmän plats (lokalgata).
5. En ca 1 980 kvm stor del av samfälligheten Säby s:1 ligger inom planområdet. Denna del av samfälligheten föreslås lösas in och ersättas av fastigheten Säby 2:24. Även den del av samfälligheten Säby s:1 som ligger sydväst om planområdet i Säbygårdsvägens förlängning föreslås avvecklas för att möjliggöra en framtida förlängning av den kommunala gatan till Stora Säbyvägen. Nuvarande användning är allmän plats (gata) i samfällighetens östra del samt kvartersmark för bostadsändamål där marken bl.a. ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och allmän GC-trafik (samfällighetens västra del), ny användning blir allmän plats (lokalgata). Vid inlösen av del av samfälligheten kan ersättning bli aktuellt för delägande fastigheter.

Planförslaget medför att den del av gemensamhetsanläggningen Hagby ga:2 som finns inom Säby s:1 övergår till kommunal gata. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Pauli vägs samfällighetsförening och behöver omprövas i en ny anläggningsförrättning. Kommunen ansöker om denna förrättning, som bekostas av exploatören.

6. Ett ca 120 kvm stort markområde föreslås överföras från fastigheten Säby 2:24 till fastigheten Säby 7:1. Nuvarande användning är allmän plats (park), ny användning blir enligt föreslagen detaljplan kvartersmark för industriändamål.
7. Ett ca 250 kvm stort markområde föreslås överföras från fastigheten Hagby 1:3 till fastigheten Säby 7:1. Nuvarande användning är allmän plats (natur), ny användning blir enligt föreslagen detaljplan kvartersmark för industriändamål.

Avtal och ekonomiska frågor

Kommunen avser att teckna ett exploateringsavtal med exploatören enligt vilket exploatören svarar för kostnader för anläggningar inom allmän platsmark. Fastighetsbildning inom planområdet som krävs för genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören. Debitering sker enligt Lantmäteriets gällande taxa. De fastighetsbildningsåtgärder som berör från av exploateringsavtalet oberoende parter (6) och (7) bekostas inte av exploatören utan av ägaren av fastigheten Säby 7:1.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats innebär drift- och underhållskostnader för kommunen. Den åtgärd som påverkar driftskostnaderna och sker i samband med genomförandet av detaljplanen är tillkommande av ny lokalgata, vilket innebär att kostnaden för kommunens drift- och underhållskostnader i framtiden kommer att öka.

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av sina, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till E.ON Sverige AB:s eldistributionsnät. Detta regleras i avtal som upprättas mellan exploatören och eldistributören.

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av sina, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till Österåkersvattens VA-anläggning. Exploatören ersätter kommunen för kostnaderna för detaljplanearbetet i enlighet med upprättat planeringsavtal. Ingen ytterligare ersättning ska erläggas vid bygglov.

SAMMANSTÄLLNING AV PLANENS KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan (BMP). Överlag bedöms planen medföra positiva konsekvenser då den möjliggör byggandet av nya bostäder i ett relativt centralt område i Åkersberga med närhet till kollektivtrafik. Planen förbättrar även tillgängligheten för gående och cyklister i närområdet och ger en ökad trygghet när GC-vägen i Säbygårdsvägens förlängning förses med belysning och kopplas till ny bostadsbebyggelse.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen påverkar inte något riks- eller regionalintresse. Däremot ligger planområdet delvis inom det område som i kommunens kulturmiljö-

program är utpekat som Stora Säby gårds kulturhistoriska miljö. Hagmarken som föreslås bebyggas nämns dock inte i beskrivningen av den kulturhistoriska miljön och bedöms därför inte vara lika skyddsvärd som Stora Säby gård och järnåldersgravfältet. Då den nya bebyggelsen gestaltas på ett sätt som knyter an till omgivningen med träfasader, jordlika kulörer och sadeltak så bedöms denna starka "by-känslan" som finns i området.

Den nya bebyggelsen i planområdet ger upphov till en viss ökning av trafik på Säbygårds- vägen. Vägbredden är som minst 5,3 m vilket innebär god framkomlighet för persontrafik och den ökade trafikmängden bedöms inte påverka den lokala trafiksituationen negativt.

Den ekologiska statusen i Åkers kanal har p.g.a. halten totalfosfor klassificerats som måttlig. Efter planerad exploatering kan en mindre ökning av halten fosfor förväntas i dagvattnet inom planområdet. Dock kommer dagvattnet genomgå rening i det svackdike som det bortleds i innan utsläpp i Åkers kanal. Antagen rening i svackdike medför att halterna i dagvattnet från området är lägre än medelhalten i Åkers kanal. Därutöver pågår och planeras för flera åtgärder inom avrinningsområdet med mål att minska utsläppen och förbättra recipientens status, däribland Åkerströmmens vattenvårdssamverkan, Smedbyåprojektet och kommunens dagvattenstrategi. Utifrån beräknade halter, antagen rening i svackdike samt planområdets storlek och karaktär i kombination med pågående och planerade åtgärder inom avrinningsområdet bedöms därför området inte negativt påverka den ekologiska statusen (miljökvalitetsnormen) i Åkers kanal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Alexander Larsson och genomförande- frågorna har belysts av exploateringsingenjörer Elin Norman på Samhällsbyggnads- förvaltningens plan- och exploateringsenheter.

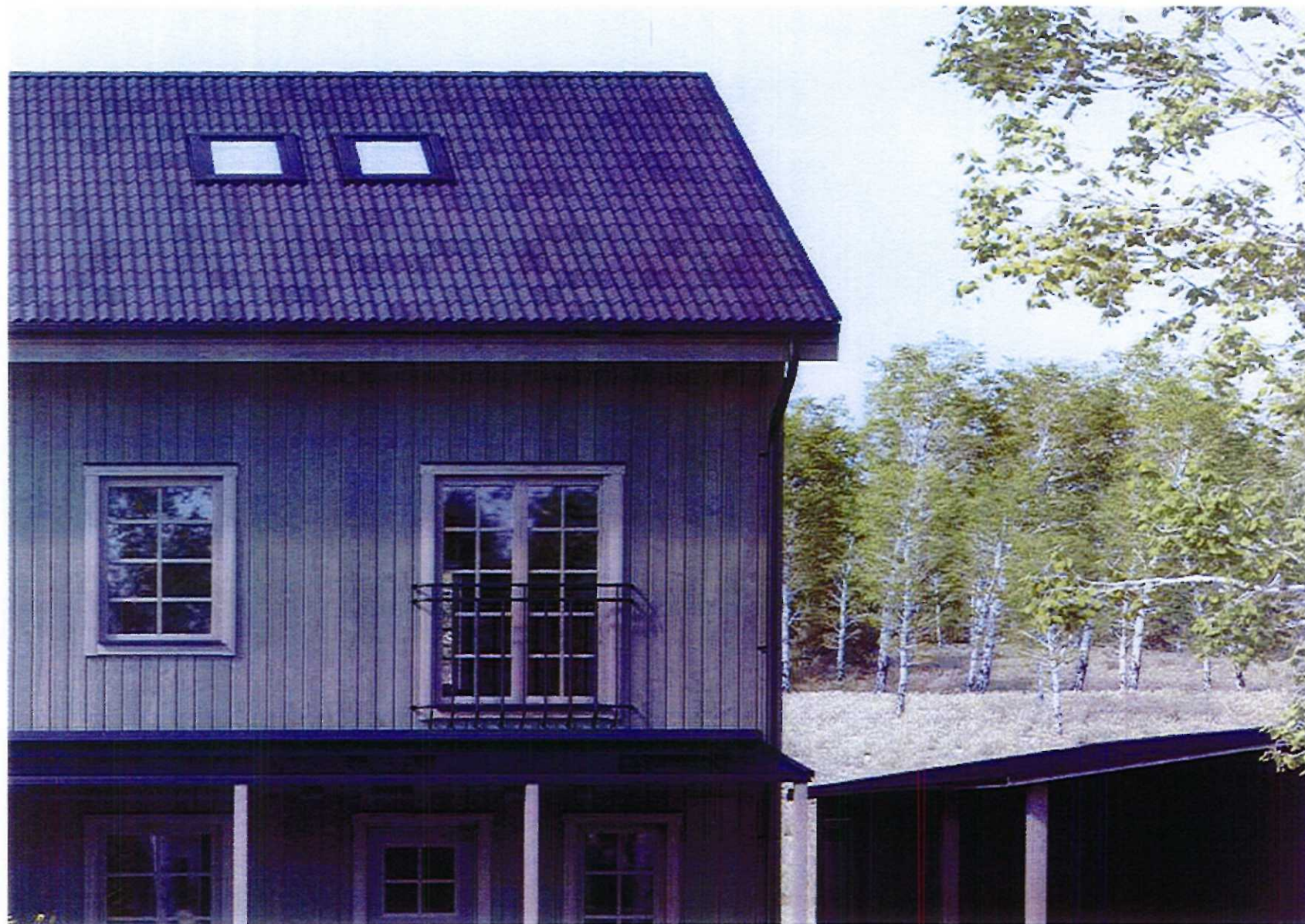


Alexander Larsson
Planarkitekt



Elin Norman
Exploateringsingenjör

G S
E Ä
S B
T Y
A L
H
T N
I G
S P
R O
G R
A M



2016-05-25

 Hjältevadshus

 SÄBY KULLE
Lagom & väl

 Österåker

Österåker, Åkersberga, Säby hage, del av Hagby 1:3 mfl.

Strax utanför Åkersberga centrum kommer nya bostäder att uppföras på Stora Säbys mark. Gården Stora Säby uppfördes 1659 av ståthållaren på Stockholms slott, Johan Apelroth. Gården moderniserades under 1700-talet av Lorentz Pauli. På 1960-talet restaurerades gården och den är väl bevarad.

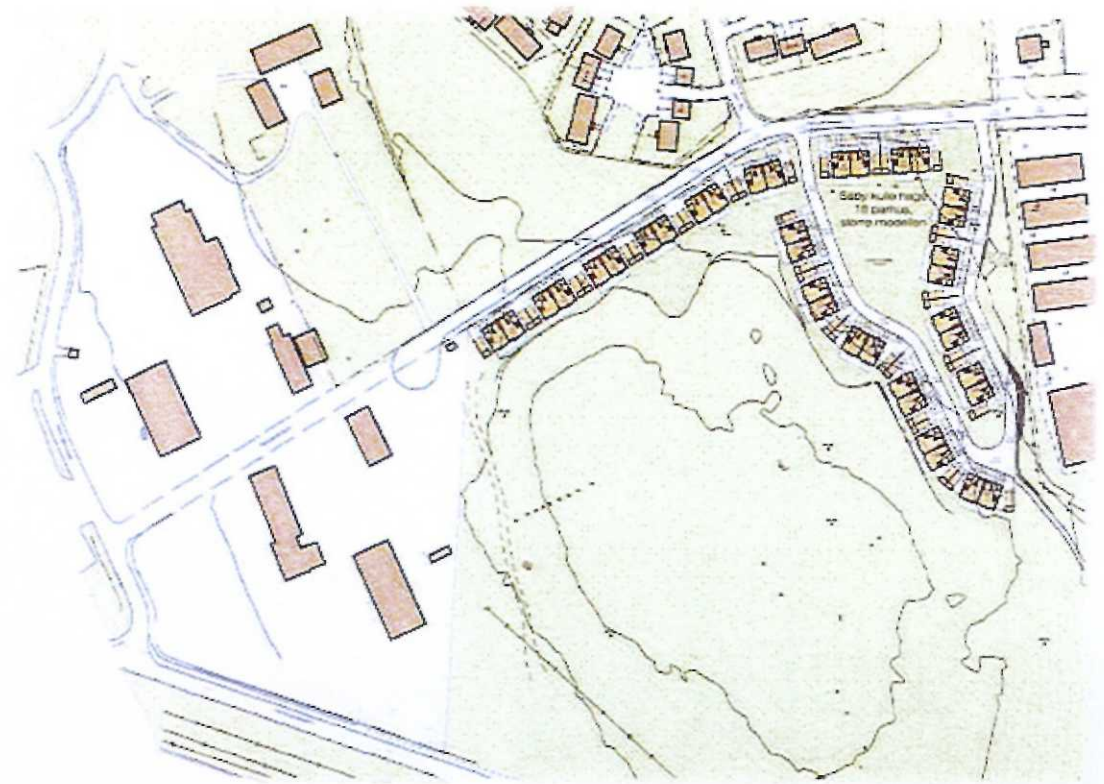
Namnet Säby betyder "byn vid sjön" och fanns redan under förhistorisk tid. På kullen norr om Gamla landsvägen ligger ett stort järnåldersgravfält.



Planens syfte

Syftet med detaljplanen för Hagby 1:3 är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i närheten av Stora Säby. Det här gestaltungsprogrammet är ett underlag till detaljplanen som illustrerar hur den nya bebyggelsen kan gestaltas.

Projektledare för planarbetet är Alexander Larsson, planarkitekt Österåkers kommun med bidrag av exploateringsingenjör Elin Norman. Projektledare för Säby Kulle Fastighets AB är Gustaf Andersson. Projektansvarig för Hjaltevadshus AB är Tony Lideus med bidrag av arkitekt Therese Andersson och Peter Stenberg.



Nya naturnära bostäder

Öster om kullen vid Stora Säby kommer ett naturnära bostadsområde att uppföras med start 2016. Längs Säbygårdsvägen placeras åtta hus och ytterligare tio placeras på naturmarken vid kullen.

Vägen inne i området är en smal och slingrande väg. Vägens utformning och husens placering med långsidan åt vägen bidrar till en lantlig och trevlig karaktär. Vägbredden inne i området är 4,5 meter och vägytan är grusad. Även uppfarter och entrégångar till varje bostad är grusade.

Parkering

Bostäderna har en carport sammanbyggd med ett förråd vid gaveln. Mellan carport och väg ryms ytterligare en bilplats.



Hustyper

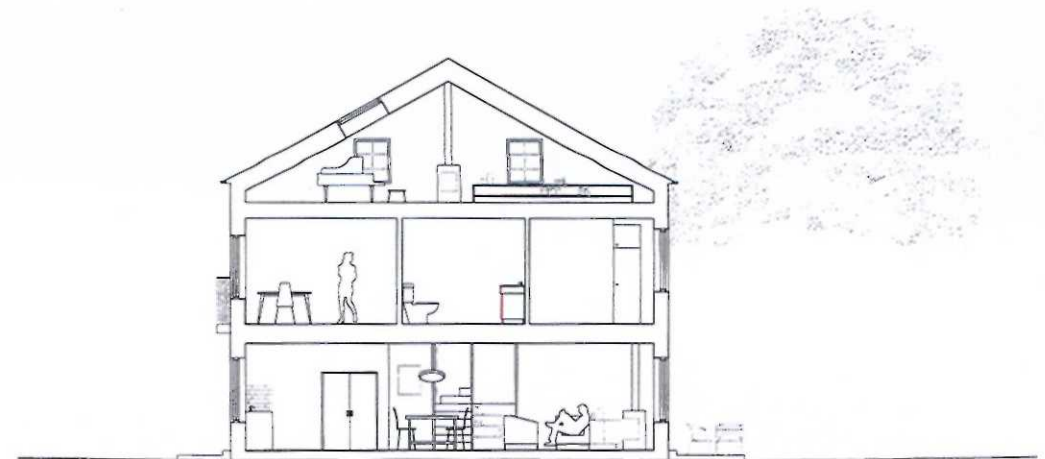
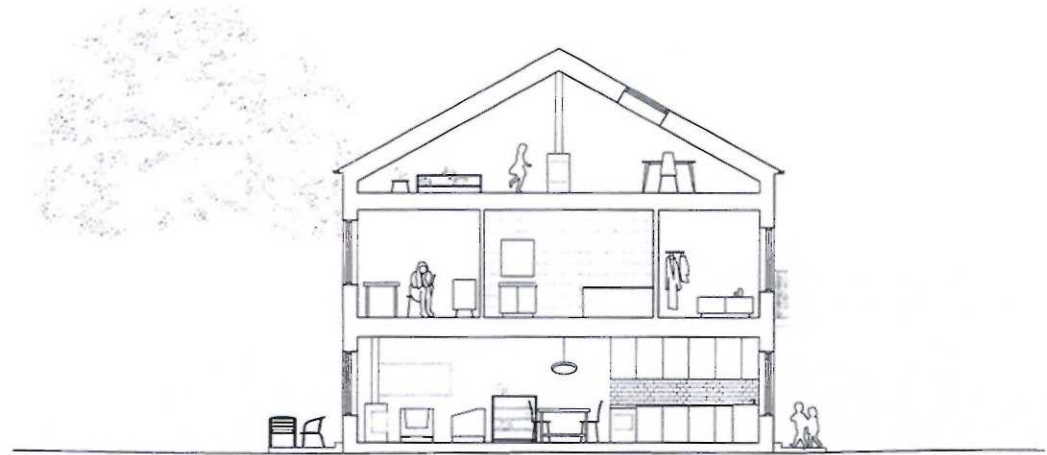
I en miljö så tydligt präglad av kulturlandskapet och Stora Säby gård är det naturligt att de nya husen anknyter till svensk byggnadstradition. Här kommer att uppföras tvåvåningshus med träfasader, branta sadeltak, spröjsade fönster och öppna verandor vid entréerna i traditionell stil.

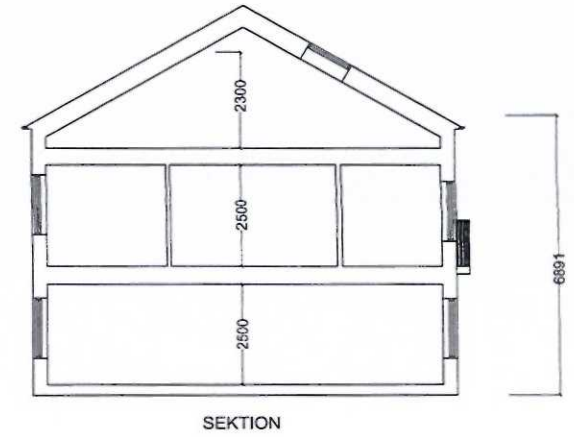
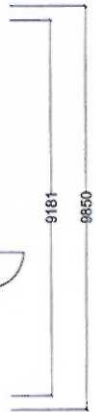
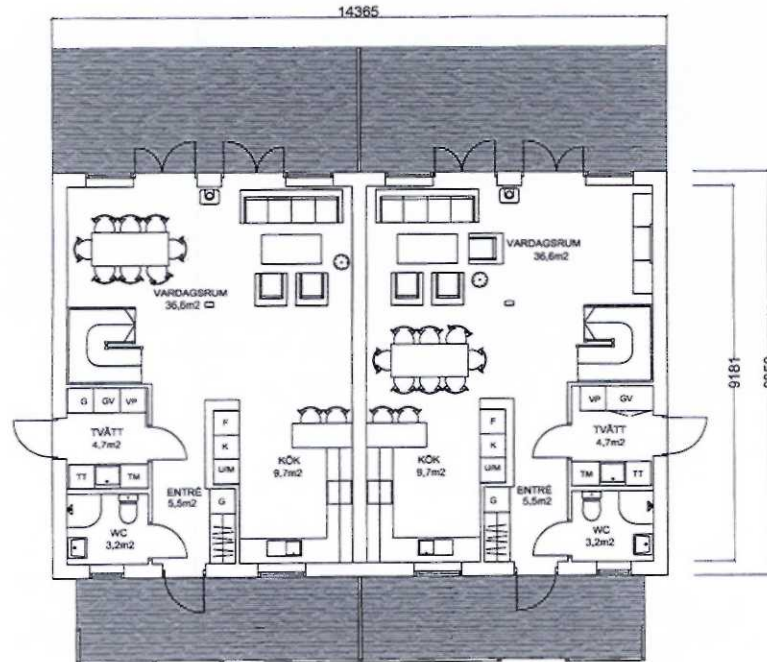
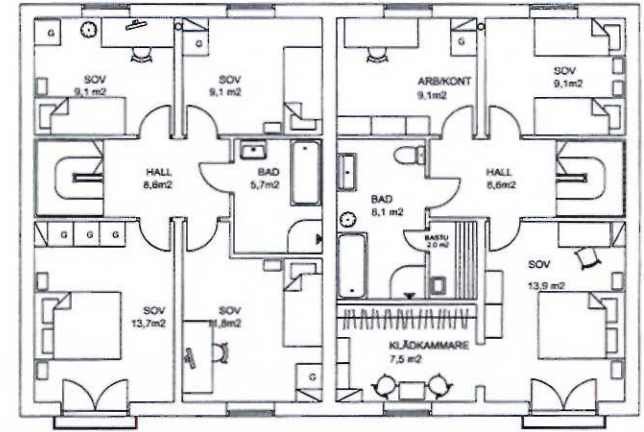
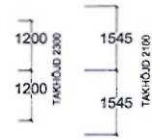
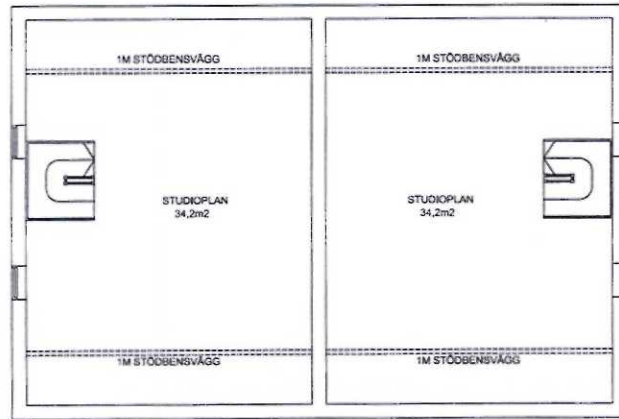
Alla husen innehåller två bostadslägenheter i två våningar samt en öppen vind som går att inreda vid behov.



Bostädernas utformning

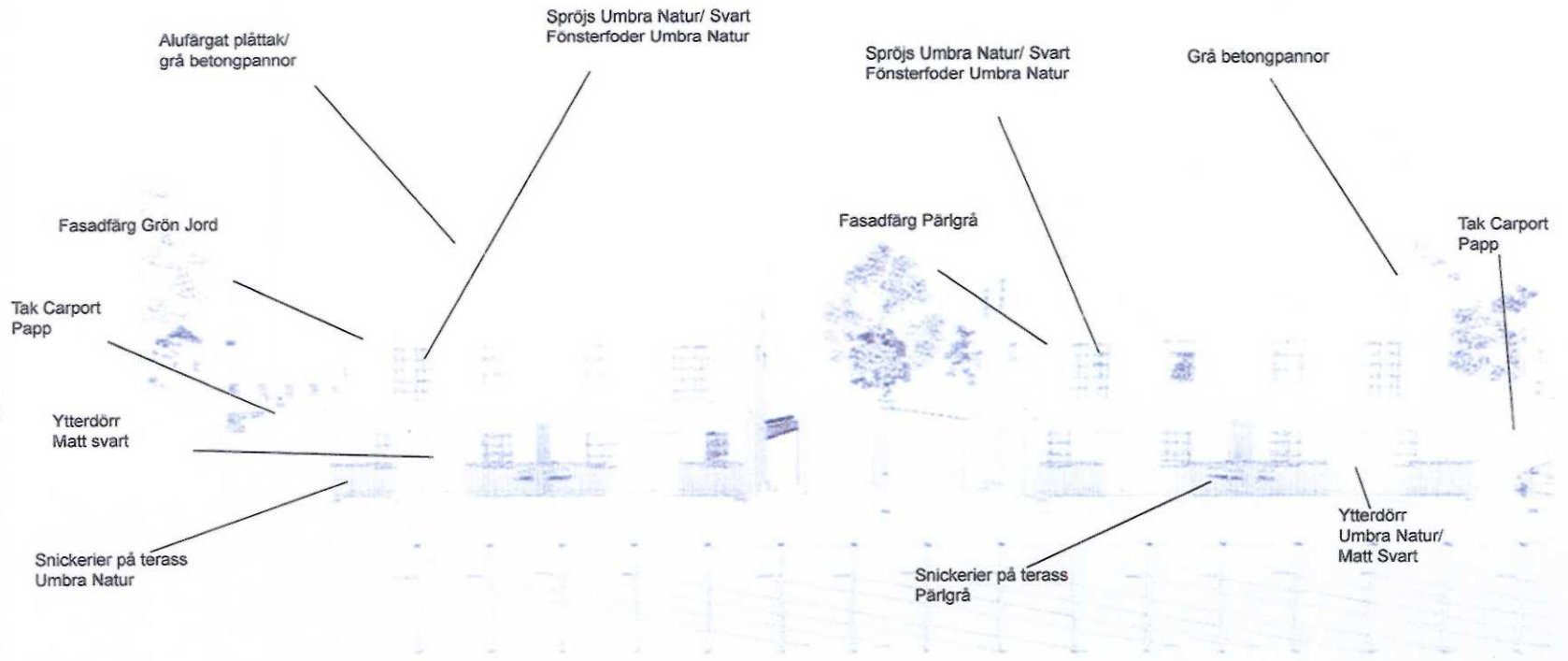
Lägenhetsstorleken är cirka 155 kvadratmeter och ger möjlighet att inreda vinden med ett eller flera rum. Allt från tre upp till sju sovrum är möjligt att inreda. Genom den stora flexibiliteten kommer bostäderna att fungera mycket bra för både barnfamiljer och för familjer med utflugna barn. Entréplanet är till största delen helt öppet och erbjuder genomblick rakt genom huset. Alla husen erbjuder uteplatser på båda långsidorna. Det blir då möjligt att alltid välja mellan en uteplats i solen eller en i skuggan.





Områdets karaktär

Husens kulörer är valda för att skapa en Bullerbykänsla med modern twist. En palett av jordfärger skapar variation i området samtidigt som de bidrar till att både få de nya husen att passa in i omgivningarna samtidigt som de på ett diskret sätt sticker ut och signalerar en ny årsring med hus.



Färgpaletten är hämtad från Kulturhantverkarna



PÄRLGRÅ



UMBRA NATUR



GRÖN JORD



SVART



RÖD JÄRNOXID
MÖRK



GUL JÄRNOXID

Utformning av kvartersmark

För att säkerställa
områdets karaktär
kommer även staket,
murar och belysning att
färdigställas.



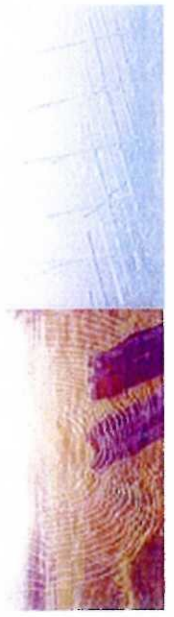
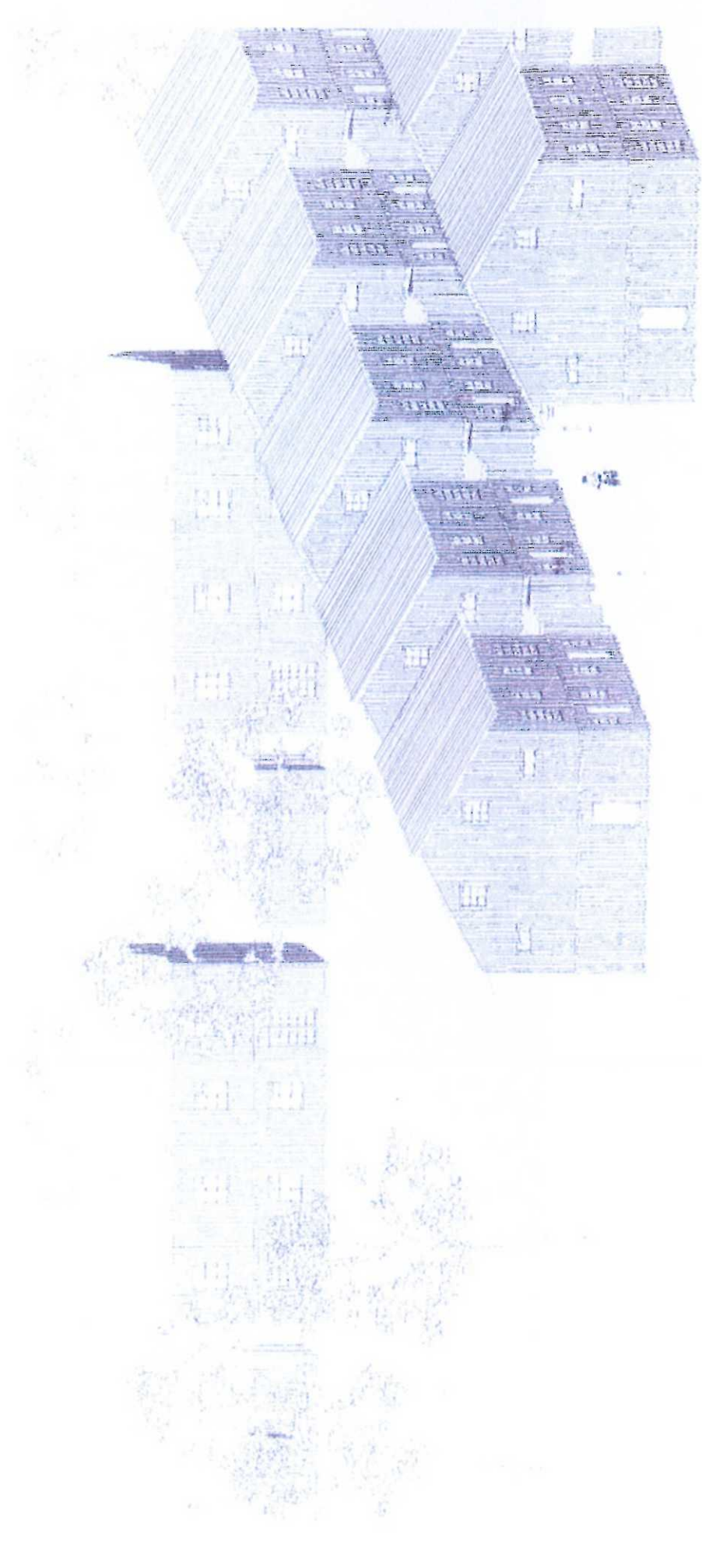
LAMPOR



STÖDMURAR



STAKET



**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 samrådsskedet 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 detaljplanprocessen, 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 svackdiket 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 uppmäts 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 svackdiket 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 "Miljö kvalitetsnormer".

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 nederbörds mängd. Planbeskrivningen utvecklas under rubrik "Skred, ras och sättningsbenägenhet".

En 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 brandförsvär

Storstockholms brandförsvär 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 "Miljö kvalitetsnormer" 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 Norrövägen/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, dvs 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 omhändertas 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 Norrövägen är Pauli väg och ingår i gemensamhetsanläggning 2, som ägs av PVS. Säbygårdsvägen börjar vid utfarten till åkeriet och slutar vid Norrövägen, 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. I 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 kompenserar samfälligheten för den försämring som sker av nyttjandet av lekplatsen och grönytan (gemensambetsanläggning), 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 gemensambetsanläggningen 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 busens utformning är i samklang med omgivningen bedöms den inte påverka området 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 gemensambetsanläggning 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 kulturhistorisk analys 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.



Alexander Larsson
Planarkitekt

Detaljplan för Säby hage (del av Hagby 1:3 m.fl.)Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Säby hage (del av Hagby 1:3 m.fl.) har varit på samråd 21 maj – 18 juni 2015 och ett samrådsmöte hölls den 1 juni i Alceahuset.

Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22, på Information Österåker i Åkersberga centrum samt på kommunens hemsida. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Vattenfall
5. Storstockholms brandförsvär
6. Trafikförvaltningen SLL
7. Norrvatten
8. E.ON Elnät Stockholm
9. TeliaSonera Skanova Access AB
10. Kommunala handikapprådet
11. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
12. Naturskyddsföreningen Österåker

Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen

13. Pauli vägs samfällighetsförening
14. Hagby 1:38
15. Hagby 1:43
16. Säby 2:16
17. Säby 6:1

Ej sakägare enligt fastighetsägarförteckningen

18. Hagby 1:25
19. Hagby 1:36
20. Närboende

Revideringar av detaljplanen

- Mindre justering av plangränsen i planområdets västra del för att undvika skyddsområde för fornlämning i gällande detaljplan.
- Planbestämmelse om att bebyggelse ska utformas enligt plan- och genomförandebeskrivningens gestaltungsavsnitt ändras till ”Fasader ska vara av stående träpanel och målas med jordlika kulörer. Tak ska beläggas med pannor av tegel eller betong”.
- Planbestämmelse om störningsskydd för trafikbuller införs.
- Planbestämmelse om fördröjning av dagvatten inom kvartersmark införs.

- Upplysningstext om fornlämningar införs i plankartan.
- Plan- och genomförandebeskrivningen utvecklas under punkterna *Miljö kvalitetsnormer, Kulturmiljö och fornlämningar, Strandskydd, Dagvatten, Trafikbuller* och *Industribuller*.

Yttranden

I. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget under nu kända förhållanden inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL förutsatt att nedanstående synpunkter beaktas:

Miljö kvalitetsnormer och dagvatten

Berörda vattenförekomster har måttlig ekologisk status enligt statusklassning utförd 2009. Miljö kvalitetsnormen (MKN) är satt till god ekologisk status år 2021. Nya statusklassningar, MKN och åtgärdsprogram ska beslutas om i slutet av 2015. Planförslaget bör redovisa även kommande statusklassningar och bedömningar.

I plan- och genomförandebeskrivningen anges att planförslaget inte bedöms bidra till att försämra den ekologiska statusen i vattenförekomsterna. Länsstyrelsen vill påminna om att miljö kvalitetsnormen är bindande för kommuner och myndigheter och innebär ett skarpt icke-försämringskrav. I de fall då den ekologiska eller kemiska statusen är sämre än god för en vattenförekomst måste åtgärder genomföras inom vattenförekomstens avrinningsområde för att förbättra vattenkvaliteten så att MKN kan uppnås. Med andra ord krävs det en minskning av föroreningstillskotten vid de källor som är möjliga att påverka för att MKN ska kunna uppnås.

Länsstyrelsen bedömer att dagvattenhanteringen i form av rening och fördröjning i tillräcklig mån ska kunna gå att lösa inom planområdet, marken består dock till stor del av lera vilket kan göra infiltration svårt. Kommunen bör därför förtydliga hur MKN ska uppnås samt tydliggöra utformning och dimensionering av planerade dagvattenlösningar. Beräkningar på flöden och föroreningsmängder bör göras, likaså kan även bestämmelser och/eller markreservat behöva införas på plankartan. Hänsyn måste tas till kommande klimatförändringar med ökad nederbörd samt stora variationer i nederbörd mellan år och decennier. Vidare bör ansvarsfördelning samt framtida drift och underhåll av ev. dagvattenanläggningar framgå av genomförandebeskrivningen.

Geotekniska förhållanden

Då marken inom planområdet främst består av lera behöver markens stabilitet utredas vidare. Kombinationen av höjdskillnader i området med underlaget lera bör också utredas avseende ras, skred och sättningbenägenhet. Kommunen bör till nästa skede visa att marken är lämplig för planerad bebyggelse. Det behöver även framgå om de geotekniska förhållandena innebär att ytterligare restriktioner eller riskreducerande åtgärder måste införas utöver de stödmurar som föreslås. Kommunen behöver också beakta att de geotekniska förhållandena och markstabiliteten kan komma att påverkas av ett förändrat klimat med bl.a. ökad nederbörd och högre temperaturer.

Buller

Den översiktliga bullerkarteringen av Åkersberga som utfördes av Tyréns 2011 visar att den dygnsekvivalenta trafikbullernivån i större delen av planområdet ligger inom intervallet 45-55 dBA, med lägre nivåer bort från väg 276. Dessa nivåer ligger inom gällande riktvärden för trafikbuller. Kommunen bör emellertid försäkra sig om att inte någon markant ökning av trafiken skett sedan år 2011 och att inte bullernivåerna förändrats nämnvärt. Länsstyrelsen instämmer i Trafikverket yttrande (punkt 3) att planbestämmelser gällande trafikbullervärden bör införas på plankartan för att garantera att planerad bebyggelse inte utsätts för bullernivåer över riktvärdena.

Kulturmiljö och fornlämningar

Strax utanför planområdet finns riksintresset Åkers kanal med ursprung i den förhistoriska Långhundraleden. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget utifrån nu kända förutsättningar inte påverkar riksintresset på ett sådant sätt att risk för påtaglig skada föreligger.

På plankartan illustreras gravfältet RAÄ-nr 32:1 endast med en tunn illustrationslinje och omnämns inte i teckenförklaringen. Det finns heller inget forn-R redovisat. Fornlämningarna RAÄ-nr Österåker 567 och 568 som ligger inom planområdet finns inte markerade alls. Samtliga fornlämningar inom och i närheten av planområdet behöver redovisas tydligare i storlek och svärta, även de som avses tas bort. En upplysningstext bör även föras in på plankartan där det framgår att det finns fornlämningar som är skyddade enligt kulturmiljölagen och markningrepp, byggnader eller anläggningar inte får påbörjas inom eller i närheten av fornlämningsområde innan tillstånd lämnats av Länsstyrelsen.

I 2 kap 6 § PBL anges att vid planläggning ska hänsyn tas till platsens natur- och kulturvärden samt till stads- och landskapsbilden. Lokala kulturmiljövärden finns i planområdet. Området ingår i helhetsmiljön Stora Säby som är medtagen i kommunens kulturmiljöprogram. Planområdet, som består av tidigare odlingsmark, tillhör helhetsmiljön av lokalt intresse men ingår inte i byggnadsminnet Stora Säby. Planområdets nordvästra hörn tangerar gränsen till byggnadsminnets skyddsområde.

Föreslagen bebyggelse medför en betydande förändring av den utpekade helhetsmiljön genom att grönytorna kring gravfältskullens östra och norra sida bebyggs. Dessa marker är i gällande detaljplan planlagda som natur. Parhusen närmast byggnadsminnets skyddsområde, på norra sidan av gravfältskullen, kommer försvåra förståelsen av landskapet som finns här genom husens negativa inverkan på det visuella sambandet mellan gårdsmiljön och kullen. Länsstyrelsen saknar en antikvarisk utredning och konsekvensanalys som även hanterar landskapet då det ingår i den utpekade helhetsmiljön. Planhandlingen hänvisar endast till kulturmiljöprogrammets kortfattade text som har fokus på gårdsbebyggelsen och järnåldersgravfältet.

Planbestämmelser

I planbestämmelse ”parhus” anges att bebyggelsen ska utformas i enlighet med plan- och genomförandebeskrivningens avsnitt ”Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper”. Planbestämmelser som hänvisar till andra dokument är oftast för otydliga för att uppfylla lagkravet på tydlighet enligt Boverkets rekommendationer. En omformulering av planbestämmelsen bör därför göras.

Organisatoriska frågor

Kommunen bör förtydliga vem som har ansvar för skötsel och drift av anläggningar på kvartersmark, t.ex. kvartersgata och GC-väg. Ska gemensamhetsanläggningar bildas eller är det exploatören som ska sköta anläggningarna?

Kommentar

En dagvatten- och en MKN-utredning har genomförts efter samrådet. Planförslaget beräknas medföra en ökning av dagvattenflödet på ca 114 l/s vid 10-årsregn jämfört med nollalternativet. Den lösning som föreslås är fördröjningsmagasin i form av dagvattenkassetter som grävs ner inom kvartersmarken och sätts ihop till önskad storlek. Vid takavvattning leds flödet ut till en icke hårdgjord yta, där vattnet infiltreras till dagvattenmagasinen. Totalt beräknas ca 103 m³ fördröjningsmagasin krävas för de 18 byggnaderna i planförslaget. Underhåll av kassetterna sker genom spolning och rensning, för detta ansvarar fastighetsägaren. Denna dagvattenlösning ger oförändrade dagvattenflöden från planområdet och bedöms inte påverka MKN i vattenförekomsterna. Planbestämmelse om dagvattenhantering införs, plan- och genomförandebeskrivningen utvecklas även på denna punkt.

En geoteknisk utredning har utförts efter samrådet, där planområdet delats in i fyra mindre områden för noggrannare undersökning (två längs Säbygårdsvägen och två högre upp på hagmarken). Utredningen visar att marken inte är olämplig för byggnation. Grundläggning sker på naturligt lagrad jord med plattor/plintar på packad fyllning. På de platser där grundläggning sker delvis på jord och delvis på berg i dagen ska jorden grävas ur ner till berg, därefter utförs grundläggning med plattor/plintar på packad sprängbotten eller packad fyllning av sprängsten. Lerans sättningsegenskaper har kontrollerats i laboratorium och visar att leran är överkonsoliderad för rådande grundvattenförhållanden. Sättningsberäkningar har utförts för en jämnt fördelad last motsvarande 10 resp. 20 kN/m² vilket gav i stort sett obefintliga sättningar. Plan- och genomförandebeskrivningen utvecklas på denna punkt.

En trafikbullerutredning har genomförts efter samrådet. Denna visar att samtliga bostäder i planförslaget uppfyller gällande riktlinjer. Bullerberäkningarna utgår ifrån den fordonsmängd per årsmedelday som finns i Trafikverkets nationella vägdatas. För år 2030 används Trafikverkets trafikuppräkningsstal för I/V/A (effektberäkningar vid väganalys) som uppgår till 1,1 för år 2030. Det innebär att den ekvivalenta ljudnivån från vägfiken för år 2030 ökar med ca 0,4 dB. Plan- och genomförandebeskrivningen utvecklas på denna punkt. Plankartan kompletteras med bestämmelse om störningsskydd för trafikbuller.

En industribullerutredning har genomförts efter samrådet. Utredningen visar att vissa riktvärden vid de planerade bostäderna överskrids, men att en omdisponering av varuleverans och garageplats för tunga fordon inom bygghandeln gör att bostäderna inte drabbas av buller över gällande riktvärden. Omdisponeringen regleras i separat avtal mellan exploatör och byggvaruhus. Plan- och genomförandebeskrivningen utvecklas på denna punkt.

Grundkartan förtydligas och kompletteras med de fornlämningar som saknas. Upplysningstext om fornlämningar införs i plankartan.

En kulturbistorisk analys 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 gallring av befintlig vegetation i anslutning till byggnadsminnet och gravfältet skulle dock höja upplevelsevärdet av de solitära lämningarna. Det skulle även kunna leda till att byggnadsminnet fick en tydligare koppling till ekonomibygnaderna väster om gården, vilket är viktigt för att man skall förstå Stora Säbys funktion som centrum i en agrar gårdsmiljö, i synnerhet om de sista resterna av åkermark försvinner. Plan- och genomförandebeskrivningen utvecklas på denna punkt.

Planbestämmelserna för områdets gestaltning formuleras om och hänvisar inte längre till plan- och genomförandebeskrivningen.

För anläggningar inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för drift och skötsel. Detta förtydligas i plan- och genomförandebeskrivningen.

2. Lantmäteriet

Uttrycket "GC-väg" i planbeskrivningen avseende gång- och cykelväg inom allmän platsmark kan vara svårtydd då det finns en markering för GC-väg inom kvartersmark i plankartan. I övrigt ingen erinran.

Kommentar

Skrivningen i plan- och genomförandebeskrivningen gällande GC-väg ses över.

3. Trafikverket

Väg 276 mellan Sjöbergsvägen och Sockenvägen är en mötesfri 2+2-väg. Den är rekommenderad väg för farligt gods och är huvudväg för transporter mellan Stockholm och Åkersberga. Vägen har idag brister i trafiksäkerheten och framkomligheten. Trafikverket ska därför i samarbete med Österåkers kommun bl.a. bygga en cirkulationsplats i korsningen väg 276/Sockenvägen samt bygga om Gamla landsvägens anslutning till Sockenvägen. Objektet finansieras genom Länsplan för regional transportinfrastruktur och kommunal medfinansiering.

Trafikverket förutsätter att kommunen och Trafikverket har en fortsatt dialog för att säkerställa rätt avgränsningar i projektet och detaljplanen så att föreslagen gång- och cykelväg från Säbygårdsvägen kan ansluta till Sockenvägen efter att anslutningen till Gamla landsvägen ändrat läge.

Kommunen gör bedömningen att riktvärden för buller inte kommer att överskridas för den föreslagna bostadsbebyggelsen inom planområdet. Därmed förutsätts att krav på Trafikverket inte kommer att ställas gällande bullerdämpande åtgärder efter planens genomförande. Riktvärden bör skrivas in i plankartan för att garantera att framtida bebyggelse lever upp till värdena. Överskridanden av normer och riktvärden för buller kan leda till en försämrad regional tillgänglighet i form av restriktioner på väg 276 såsom nedsatt hastighet, begränsningar för tung trafik eller annan reglering av trafiken.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar

Plankartan kompletteras med störningsbestämmelser för trafikbuller.

4. Vattenfall

Vattenfall har elanläggningar i form av 70 kV högspänningsledning av regionnätskaraktär i närheten av planområdet, karta bifogas. För denna ledning gäller 20 m säkerhetsavstånd till närmaste brännbar byggnadsdel. Detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören.

Kommentar

Planförslaget berörs inte av högspänningsledningens säkerhetsavstånd. Synpunkterna noteras.

5. Storstockholms brandförsvär

Storstockholms brandförsvär (SSBF) har identifierat att planområdet ligger i nära anslutning till ett industriområde. Dock har SSBF ingen kännedom att dessa verksamheter skulle hantera några större mängder brandfarlig vara enligt Lag om brandfarliga och explosiva varor. Industriområdet bör dock beaktas i planen så att inte planen av misstag begränsar industriområdets framtid. I övrigt har SSBF ingen kännedom om några ytterligare riskkällor i närområdet som bedöms kunna medföra sådana risknivåer för föreslagen detaljplan att de behöver utredas vidare.

Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång till brandvatten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd av 75 m från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, d.v.s. 150 m mellan två brandposter.

Kommentar

Kommunen har varit i kontakt med bygghandeln närmast planområdet som inte har några brandfarliga varor som bedöms påverka de nya bostäderna negativt. På samma sätt bedöms inte den planerade bostadsbebyggelsen påverka närliggande verksamheter genom olika restriktioner.

Brandposter anläggs längs Säbygårdsvägen med högst 150 m avstånd.

6. Trafikförvaltningen SLL

I närheten av planområdet, på östra sidan av Sockenvägen, planeras för en utökning av befintlig bussdepå. Redan idag sker ett betydande antal fordonsrörelser med buss på Sockenvägen vilket kommer att öka om den planerade utökningen av depån genomförs. Trafikförvaltningen vill därför uppmärksamma kommunen på att busstrafiken kommer att öka i korsningen med Sockenvägen som planeras att bli områdets huvudsakliga tillfartsväg. In- och utfart till depån kan även komma att ske i höjd med Gamla landsvägen. I samband med planläggningen bör kommunen därför säkerställa att framkomligheten och kapaciteten i dessa korsningar är tillräcklig.

Planförslaget innehåller en ny gång- och cykelväg i planområdets södra del som ger en gen koppling söderut mot Gamla landsvägen och Sockenvägen och vidare mot

Roslagsbanans station Åkers Runö. Trafikförvaltningen ser positivt på denna koppling och vill framhålla vikten av säker och väderskyddad cykelparkering vid de närmaste busshållplatserna för att stärka kollektivtrafikens tillgänglighet och attraktivitet.

Det framgår inte hur parkeringen ska lösas. I gestaltningsprogrammet anges att varje fastighet planeras att få en carport samt plats för ytterligare en bil. Det saknas resonemang om parkeringstal för bil och cykel i planbeskrivningen samt beskrivning av hur kommunen avser säkerställa att så många som möjligt inte använder bilen som huvudfärdmedel vid pendling. I detta sammanhang blir exempelvis möjligheten att cykla till kollektivtrafiken viktig, samt tillgängligheten till infartsparkering.

Kommentar

Flera trafikåtgärder är planerade på och intill Sockenvägen direkt öster om planområdet. Nya cirkulationsplatser planeras i Sockenvägens korsningar med väg 276 och Centralvägen. Därutöver planeras en ny bro över Åkers kanal samt en omdragning av Gamla landsvägen, vilket ger en fyrvägs korsning vid Sockenvägen/Korsgärdesvägen istället för dagens två stycken tvåvägs korsningar.

Anläggandet av väderskyddade cykelplatser vid busshållplatser utanför planområdet bedöms av kommunen vara en positiv åtgärd, men styrs inte av detaljplanen.

Varje lägenhet har en egen carport, därutöver finns plats för ytterligare en bil framför carporten. Ingen gemensam cykelparkering ordnas, istället hanteras cykelparkering i direkt anslutning till varje lägenhet, t.ex. i förråd vid carport. Planområdet är beläget relativt centralt i Åkersberga, och med anläggandet av den nya GC-vägen i planens sydöstra del förbättras kopplingen för gående och cyklist till Åkers-Runö station (belägen ca 1,5 km söderut) och till busshållplats Korsgärdesvägen (ca 400 m söderut). En ny busshållplats planeras även att anläggas på väg 276 ca 500 m väster om planområdet, vilket underlättar pendling till och från Stockholm.

7. Norrvatten

I utkanten av planområdet ligger Norrvattens huvudledning av dimension 600 mm och typen betong. Ledningskarta bifogas. Ledningsrätten gäller ett område på ca 2,5 m på ömse sidor om ledningens mitt där Norrvatten äger vissa rättigheter. Inom detta område får t.ex. fastighetsägaren inte uppföra byggnad, planera träd eller förändra marknivå utan Norrvattens medgivande. Inom samma område får fastighetsägaren utan ledningshavarens tillstånd inte anlägga vägar, ledningar eller annan åtgärd som kan försvåra ledningsrättens utövande.

Ledningen kan komma att beröras av vibrationsalstrande markarbeten och bör tas med i riskanalysen.

För arbeten inom Norrvattens ledningsrättsområde för huvudvattenledningen erfordras avtal med Norrvatten om utförandet samt ett godkännande av bygghandlingar och ritningar. När projektering börjas av kommande anläggningar, vägar och byggnader m.m. inom eller intill ledningsrättsområdet ska handläggare på Norrvatten kontaktas.

Kommentar

Norrvattens ledning passerar som närmast ca 12 m utanför planområdet och berörs inte direkt av planförslaget. Synpunkterna i övrigt noteras.

8. E.ON Elnät Stockholm

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintlig nätstation vid Säby gård. I övrigt ingen erinran.

Kommentar
Synpunkten noteras.

9. Kommunala handikapprådet

Man får ofta vänta länge vid Sockenvägen för att komma in till området p.g.a. intensiv trafik. I övrigt ingen erinran.

Kommentar
Flera åtgärder på Sockenvägen är planerade inom den närmaste framtiden, se svar under punkt 6.

10. TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet som även försörjer närliggande villaområden. Så långt som möjligt önskar Skanova behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Om kablar eller anläggningar behöver skyddas eller flyttas p.g.a. exploateringen så ska exploatören bekosta detta. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna.

Kommentar
Synpunkterna noteras.

11. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Den föreslagna exploateringen sker i direkt anslutning till ett känt större gravfält. En arkeologisk förundersökning bör genomföras inom planområdet då det är sannolikt att boplatzlämningar finns i anslutning till gravarna i området.

Det råder ett säkerhetsavstånd på (troligen) 50 m från kända lämningar, vilket gör att markarbeten inom stora delar av planområdet endast kan genomföras med stor försiktighet. Dessutom måste anträffade sannolika arkeologiska lämningar genast anmälas och arbetena avbrytas.

Kommentar
En arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte genomfördes inom planområdet hösten 2013. Förundersökningen visade att den fornlämningsgräns för gravfältet som markerats vid tidigare inventering stämde relativt bra, då inga ytterligare gravar påträffades. Vid förundersökningen påträffades dock tidigare okända boplatzlämningar som sannolikt hör samman med någon period då gravfältet användes. Länsstyrelsen bedömer att boplatzlämningarna inom området inte utgör ett hinder för exploatering, men en arkeologisk undersökning måste göras. Undersökningen bekostas av exploatören.

12. Naturskyddsföreningen Österåker

Generellt är det olyckligt att mark som utnyttjas för lantbruksändamål bebyggs, men i detta fall har Naturskyddsföreningen inget att invända då bebyggelsen innebär en förtätning nära centralorten med hyfsad tillgång till kollektivtrafik och därmed en möjlighet att minska bilberoendet. Exploateringsgraden är dock hög vilket kan medföra hårt slitage på intilliggande skogsområde, inklusive gravfältet från järnåldern. I gestaltungsprogrammet visas exempel på anläggningar för lek i skogen. Det förutsätts att skogsområdet, särskilt gravfältet, skyddas och att lämplig lekplats istället anordnas inom planområdet.

I planbeskrivningen anges att dagvatten kommer att tas om hand lokalt genom infiltrering under grusgångar och i dagvattenmagasin. Vattenflödet från tak och hårdgjorda ytor kommer dock att öka och vid kraftigt regn riskera att ytterligare förorena Åkers kanal, vilket inte kan accepteras. Infiltrationen under grusgångar och dagvattenmagasinet ska därför ha kapacitet att rena vattnet från tak och hårdgjorda ytor även vid kraftigt regn. Det bör även finnas möjlighet att rena t.ex. oljespill och PAH.

Kommentar

Kullen med fornlämningar ingår inte i planområdet och någon exploatering eller anläggande av lekplats kommer inte att ske där. Däremot avser fastighetsägaren att gallra och röja inom fornlämningsområdet i enlighet med vårdplanen från gällande detaljplan, bl.a. för att öka tillgängligheten. En informationstext införs i plankartan där det framgår att fornlämningarna är skyddade enligt Kulturminneslagen och att ingrepp inte får ske utan samråd med eller tillstånd från länsstyrelsen. Bilderna på lekplatser i gestaltungsprogrammet ändras för att undvika missförstånd.

Gällande dagvatten, se svar under punkt 1.

13. Pauli vägs samfällighetsförening

Exploateringsgraden är för hög, även om husens exteriör knyter an till befintlig bebyggelse så är husens antal och placering inte anpassad till karaktären med gårdsmiljöer och grönytor. Exploateringen kan därmed inte anses vara varsam. Den västra delen av planområdet bör undantas från exploatering eftersom ett fåtal hus här särskilt bidrar till att förändra Säbyområdets karaktär och ökar behovet av trafik i anslutning till grönytor. De nya husen bör inte vara högre än befintliga bostadshus i området. Pauli vägs samfällighetsförening (PVS) har tagit fram ett eget förslag där husen närmast Säbygårdsvägen tagits bort och ersatts med grönytor.

Förlängningen av Säbygårdsvägen med en bred asfalterad lokalgata, anpassad och avsedd för framtida genomfartstrafik, passar inte områdets karaktär. PVS anser att vägen leder till en mycket negativ förändring i området. Det är inte utrett vilket behov denna gata fyller eller vilka konsekvenser den får sett till trafik, buller och olycksrisker. Vägdragningen finns inte omnämnd i kommunens trafikplan och ett helhetsperspektiv efterfrågas för trafikfrågorna. Den GC-bana som nämns längs Säbygårdsvägen finns ej inritad i plankartan.

Förändringar av höjdskillnader och hur de påverkar områdets karaktär måste förtydligas i detaljplanen.

En ny lekplats bör tillföras till det nya området då trycket på lekplatsen och grönytan som tillhör Pauli vägs samfällighet kan bli stort.

Dagvattenutredning och naturinventering efterfrågas, likaså måste ett miljökontrollprogram för byggskedet upprättas.

Kommunen bör ta ett helhetsgrepp genom att upprätta en fördjupad översiktsplan för området, alternativt utöka planområdet. Det finns redan ianspråktagen mark intill området som är bättre lämpad för exploatering än den ängs- och hagmark som föreslås bebyggas, t.ex. åkeriet öster om planområdet.

Kommentar

Den föreslagna bebyggelsens utformning är anpassad efter 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.

Förlängningen av Säbygårdsvägen är en förutsättning för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom det aktuella området. Trafikmängden på lokalgatan bedöms vara så pass låg att den inte orsakar några påtagliga störningar för omgivningen. Den trafikbullerutredning som tagits fram som underlag till planförslaget visar att inga riktvärden för bullernivåer kommer överskridas vid de bostadshus som angränsar till området. Trafikplanen från 2010 visar på de intentioner som finns för utveckling av trafiken i kommunen, men är ingen komplett lista över utbyggnad av vägar. Trafikplanen är inte heller juridiskt bindande, utan enbart vägledande.

Vissa justeringar av terrängen behöver göras för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom hagmarken. Justeringarna bedöms dock inte påverka omgivningens karaktär på ett negativt sätt.

En ny lekplats anordnas i anslutning till den nya bostadsbebyggelsen.

En dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet, se svar under punkt 1. Någon naturinventering har inte bedömts vara nödvändig för planområdet. Under byggskedet ska de krav som finns gällande säkerhet och miljö- och hälsoskydd efterlevas, men miljökontrollprogram för byggskedet regleras inte i detaljplanen.

Planförslaget hanterar det planbesked för del av fastigheten Hagby 1:3 som fick positivt planuppdrag av Kommunstyrelsen 2013-02-18. Någon ytterligare utvidgning av planområdet är inte aktuell. Fördjupad översiktsplan bedöms för tillfället inte vara nödvändig för Säbygårdsområdet, däremot föreslås planläggning av Norrå ske inom de närmaste åren där program eller fördjupad översiktsplan kan bli aktuell.

14. Hagby 1:38

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som Pauli vägs samfällighetsförening, därutöver bör den föreslagna bebyggelsen ha sin väganslutning mot Gamla landsvägen istället för Säbygårdsvägen vilket skulle minska trafiken i Säbygårdsområdet och stärka det lantliga intrycket.

Utöver nockhöjd bör även gavelbredd, taklutning och –material regleras. Befintliga

hus på Pauli väg består av flera hustyper som är målade i flera men väl avstämda färger på fasad och fönster som i grupp bildar välfungerande gårdsenheter och stärker den lantliga miljön kring Säby gård.

Kommentar

Gällande synpunkterna som lagts fram av Pauli vägs samfällighetsförening samt förslag till alternativ trafiklösning till området, se svar under punkt 13.

Lutning och material för tak regleras i planbestämmelserna. Gavelbredd regleras indirekt genom bestämmelserna om största tillåtna byggnadsarea, högsta nockhöjd och taklutning för bebyggelsen. Dessa bestämmelser i kombination med de byggbara ytorna i planförslaget (mark som inte är prickmark) ger bara en viss möjlig gavelbredd för husen.

15. Hagby 1:43

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 fastighetsägarna 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 kräver man att det görs enligt bifogad ritning (samma som Pauli vägs samfällighetsförenings yttrande, punkt 13) där Säbygårdsvägens förlängning och de västra husen stryks ur planen.

Kommentar

För synpunkter gällande bebyggelsens utbredning och höjd samt Säbygårdsvägens förlängning, se svar under punkt 13.

16. Säby 2:16

Trafiksituationen vid korsningen Norrövägen – Sockenvägen är kaotisk redan i dagsläget. Lösning av tillfartsväg måste ske över Stora Säby gård med anslutning till väg 276 via Gamla landsvägen. Detta medger en bättre lösning och mindre belastning även från Pauli väg om Säbygårdsvägen skulle stängas av vid daghemmet. Ett GC-stråk från Säby hage ner mot kanalen och daghemmet skulle minska riskerna och förbättra utemiljön runt daghemmet.

Höjningen av Norrövägen borde presenteras tydligare och de konsekvenser det innebär för räddningstjänst, sophämtning, dagliga transporter för de boende m.fl. i området. Allt detta skulle kunna lösas med den föreslagna trafiklösningen.

Hur bedöms bullret från EON:s fjärrvärmeverk avseende förbränning och lastbilsleveranser, ökad trafik på väg 276 samt den nya Ramirent-depån? Att ställa bullerkrav på EON:s anläggning är inte en sammantagen bedömning och det förutsätts att detta undersöks vidare innan detaljplan tas då samtliga boende i området kan beröras.

Detaljplan för hela Säbyområdet bör tas i detta planärende och inte i delar som det sker idag.

Kommentar

En förlängning av Säbygårdsvägen via Säby gård till Gamla Landsvägen bedöms vara positiv och är planerad som en framtida åtgärd för lokaltrafik. Planförslaget möjliggör dock enbart en förlängning av Säbygårdsvägen fram till Säby gård, vilket bedöms vara tillräckligt ur trafiksynpunkt.

Höjningen av korsningen Norrvägen/Säbygårdsvägen utförs så att tillgängligheten inte påverkas negativt.

En prognosticerad trafikökning på väg 276 fram till år 2030 är medräknat i trafikbulerutredningen, se svar under punkt 1. E.ON:s fjärrvärmeverk är beläget ca 200 m sydöst om närmaste planerade bostadsbebyggelse och bedöms inte bidra till värden över gällande riktlinjer för industribuller. Verkets eventuella påverkan på bostäder utanför planområdet berörs inte av detaljplanen.

Gällande planläggning av hela Säbyområdet, se svar under punkt 13.

17. Säby 6:1

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som Säby 2:16.

Kommentar

Se svar under punkt 16.

18. Hagby 1:25

Fastighetsägaren hänvisar till bilaga till tjänsteutlåtande vid planuppdraget för detaljplanen. I bilagans karta stämmer inte plangränsen för område 1 (bostad) med den i samrådshandlingen, där inte heller område 2 avsett för handel och hantverk finns med utan istället har ersatts med en GC-väg. Hur är det tänkt att man ska ta sig över den hårt trafikerade Sockenvägen? En GC-tunnel bör anläggas.

I plan- och genomförandebeskrivningen står att befintlig GC-bana parallellt med Säbygårdsvägen ska förlängas fram till Hagby 1:4. Idag finns dock ingen GC-bana vid Säbygårdsvägen, det är enbart en trottoar. Hur väl stämmer GC-vägen med PBL 2 kap 4-5 §§ gällande markens lämplighet ur allmän synpunkt. Har boende efterfrågat denna väg? Det finns även en privat lekplats intill den planerade vägen, är detta trafiksäkert?

Hur motiveras planen utifrån PBL 2 kap 2 § där mark ska användas för det som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Hur bra är läget (lutande ängsmark) och vems behov är det? Förtätningen förstör karaktären i området.

Enligt PBL 2 kap 4 § ska marken endast bebyggas om den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Hur motiveras detta? Öppen natur med djurliv blir förstört.

Fastighetsägaren anser att planförslaget strider mot PBL 2 kap 5 § punkt 1-5 gällande markens lämplighet och vill ha en motivering till detta. På vilket sätt stämmer förslaget med PBL 2 kap 7 § gällande sammanhållen bebyggelses tillgång till gator och lekplats när man vill höja, bredda och bygga om gator och ingen lekplats redovisats?

Det skrivs att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan. Förklaring

krävs, det är inte hållbart att endast referera till miljölagen då den inte täcker alla aspekter.

Dagvattenutredning krävs, bl.a. för att en stödmur föreslås mot industrifastighet (rasrisk p.g.a. nederbörd). I tjänsteutlåtandet för planuppdraget står även att ny pumpstation kan krävas samt att ledningar ska flyttas, var är den utredningen? En korsning ska höjas för att möjliggöra VA med självfall, är det lämpligt att planera på det sättet?

Utredning om exploaterings påverkan på fornlämningar samt bullerutredning efterfrågas. Bullerkartläggning från 2011 är inte längre relevant då trafiken har ökat. Hur blir det med bullret när ev. 18 nya bostäder finns på plats?

Hus nära gatan som skapar tydliga gaturum, vad menas med det? Är det isåfall positivt?

Bebyggelsen ska enligt handlingarna ske i samklang med befintlig bebyggelse. Husen är 1,5 m högre än befintlig bebyggelse samt att det är planerade väldigt nära en GC-väg, så de ser ut som en kompakt vägg längs Säbygårdsvägen. Det har en stor negativ inverkan på Säby gårds-området som vann 2001 års byggnadspris från Stockholms läns hembygdsförbund. I förstudierapporten inför planuppdraget begärdes 12 hus varav 7 parhus, nu är det 18 hus där samtliga är parhus, vilket är en avvikelse.

Hela förslaget saknar brist på hänsyn till naturvärden och de befintliga fastighetsägarnas intresse av att bevara Pauli vägs unika byggnadsvärden.

Kommentar

Kartan i bilagan till tjänsteutlåtandet (daterad 2012-12-19) vid planuppdraget visar den avgränsning av planområdet som bedöms vara trolig vid uppstarten av projektet. Planprocessens syfte är därefter att utreda och bestämma den exakta plangräns som krävs för att kunna genomföra planen på ett bra sätt. En ny GC-passage vid Sockenvägen ligger utanför planområdet och styrs därmed inte av detaljplanen. I dag finns dock ett övergångsställe på Sockenvägen i höjd med infarten till Gamla landsvägen.

I samband med Säbygårdsvägens förlängning och kommunala övertagande så sker en upprustning av vägen med tillhörande trottoar, där trottoaren görs om till kombinerad GC-väg. Detta görs för att främja goda gång- och cykelmöjligheter i kommunen och bedöms inte strida mot PBL 2 kap 4-5 §§, som bl.a. säger att mark inte ska användas på ett sätt som negativt påverkar människors hälsa och säkerhet eller möjligheten att försörja området med infrastruktur.

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 bedöms inte medföra betydande olägenheter för omgivningen, likaså bedöms inte heller den naturmark som tas i anspråk vara så pass bevarandevärd att den behöver skyddas från exploatering.

Vid planens upprättande togs en behovsbedömning fram för att utreda om planförslaget kunde antas innebära betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning enligt Miljöbalken

upprättas. Bedömning om en plan innebär betydande miljöpåverkan sker enligt Förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, 4-8 §§. Kommunens bedömning var att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delade denna bedömning.

En dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet. Utbyggnad av VA-ledningar sker i samarbete mellan exploatören och Roslagsvatten, någon separat utredning av detta har inte tagits fram. Pumpstation är inte längre nödvändig för att genomföra planförslaget.

Arkeologisk förundersökning och bullerutredningar skickas till fastighetsägaren. Ett påslag för tillkommande trafik på Säbygårdsvägen finns inkluderat i bullerutredningen och visar att omgivande bebyggelse inte utsätts för trafikbullernivåer över gällande riktvärden.

Tydligt markerade gaturum är en av karaktärerna i det befintliga Säbygårdsområdet, där t.ex. Pauli väg till stor del ramas in av häckar och bebyggelse på båda sidor, vilket ger en tydlig gräns mellan det offentliga (gatan) och det privata (tomterna). Det är denna karaktär av gaturummet som förespråkas i planförslaget med inramning i form av häckar, staket och bostadshus.

Bebyggelsen i planförslaget anpassas i stil och karaktär efter omgivningen och bedöms inte påverka omgivningen negativt även om husens nockhöjd blir ca 1,5 m högre än husen på Pauli väg. I förstudierapporten vid planuppdraget beskrivs de tidiga idéer som finns om exploateringen, det är sedan planprocessens syfte att utreda det exakta upplägget för planförslaget. Att bebyggelsens utformning och omfattning justeras under planprocessens gång är därmed vanligt.

19. Hagby 1:36

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som Pauli vägs samfällighetsförening, därutöver bör den föreslagna bebyggelsen ha sin väganslutning mot Gamla landsvägen istället för Säbygårdsvägen vilket skulle minska trafiken i området.

Kommentar

För synpunkterna som lagts fram av Pauli vägs samfällighetsförening samt förslag till alternativ trafiklösning till området, se svar under punkt 13.

20. Närboende

Det finns en fornlämningsplats vid planområdet som man inte får bebygga och förstöra samt en skog med många djur, var ska de ta vägen?

Den nya vägen där det idag finns en grusväg kommer leda till ökad trafik vilket ger större risk för olyckor då det även finns en förskola och en lekplats intill vägen. Det lär inte bli så populärt att använda lekplatsen när den nya vägen byggs.

De nya husen passar inte alls in i området, och färgen är ännu värre. Det är meningen att det ska vara "Bullebystuk" på Pauli väg och Ruddammsvägen, men nu kommer området förstöras av träskfärgade skokartonger. Hela atmosfären i området kommer förstöras, många flyttade hit för att det skulle vara vackert och fridfullt vilket nu kommer att förstöras. Att förstöra för djur, individer och miljö bara för att tjäna pengar är dåligt.

Kommentar

Gränfältet från järnåldern berörs inte av den planerade bebyggelsen. Avgränsningen till planområdet är satt utifrån det skyddsavstånd som länsstyrelsen pekat ut för fornlämningen.

Den nya lokalgatan leder till en viss ökning av trafik i området, men inte till den grad att det bedöms medföra betydande olägenhet för närområdet.

Den föreslagna bebyggelsen utformas för att knyta an till bebyggelsen på Pauli väg och Ruddammsvägen med träfasader målade i traditionella jordlika kulörer, sadeltak och spröjsade fönster. Färgsättningen varierar till viss del inom området för att skapa variation men fortfarande vara del av den karaktär som finns hos den intilliggande bebyggelsen. Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna bebyggelsen inte påverka området negativt.



Alexander Larsson
Planarkitekt