

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Alexander Larsson

Datum 2014-11-19

Dnr KS 2013/0295-214

Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

Detaljplan för del av Nolsjö

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att **samråda** kring förslag till detaljplan för del av Nolsjö.

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2010-04-14 Ljusterö planprogram och Mellansjö planprogram. Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2013-08-28 (AU § 10:12) positivt planbesked för Nolsjö 1:6 gällandes ett mindre antal nya byggrätter i anslutning till befintliga tomter vid Nolsjövägen och samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2013-11-25 (KS § 12:5) i uppdrag att påbörja planläggning i området.

Förvaltningens slutsatser

Syftet med detaljplaneförslaget är att möjliggöra en utbyggnad av kommunalt VA i Nolsjö, där även utökade byggrätter underlättar möjligheterna till permanentboende i området. I förslaget möjliggörs maximalt tretton avstyckningar av bostadsfastigheter varav en planläggs som hästgård. Avstyckningarna sker i anslutning till befintlig bebyggelse inom område som i gällande byggnadsplan är planlagt som kvartersmark för bostadsändamål samt allmän plats (natur).

Kommunen föreslås inte vara huvudman för allmän plats i planförslaget.

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

Tidigare beredning och beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskott 2013-08-28, AU § 10:12
- Kommunstyrelsen 2013-11-25, KS § 12:5

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan samt plan- och genomförandebeskrivning, daterade 2014-11-19.



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

DETALJPLAN FÖR
Nolsjö, del av
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 19 NOVEMBER 2014 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detalplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser
 - Illustrationsplan
 - Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Plenområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- ☐ Lokalkalifika Lokalkalifika
- ☐ NATUR Naturområde

Kvartermark

- ☐ B Bostäder
- ☐ LB Bostad och hästgård
- ☐ E Teknisk anläggning, transformatorstation

Vattenområden

- ☐ W Öppet vattenområde

UTNYTTJANDEGRÄD/FÄSTIGHETSINDELNING

- e. Minsta tillåtna fastighetstorlek är 1500 kvm. Största byggnadsarean för huvudbyggnad är 130 kvm. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 50 kvm byggnadsarea per fastighet uppföras.
- e. Största byggnadsarean för huvudbyggnad är 130 kvm. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 150 kvm byggnadsarea uppföras.
- e. Största totala byggnadsarea är 250 kvm.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- ☐ Byggnad får inte uppföras
- ☐ Marken får endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE

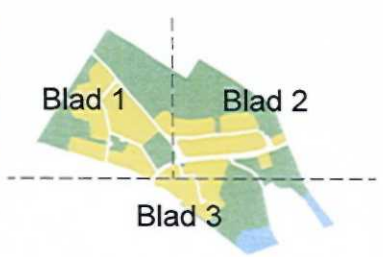
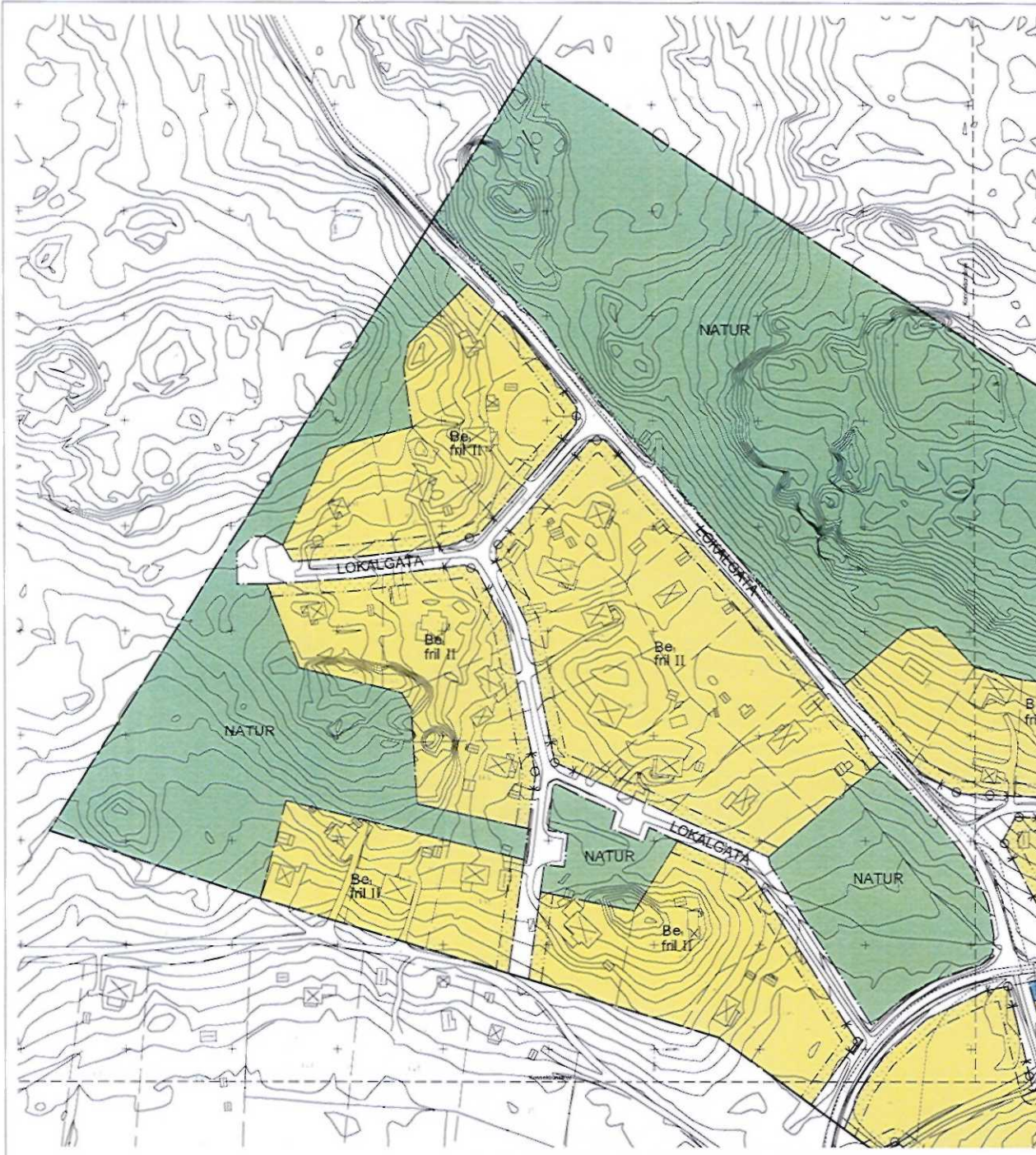
- n. Öppen ängs- eller hagmark
- ☐ Körbar utart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ☐ Utöver tillåtet antal våningar får vind ej inredas. Huvudbyggnad ska ha sadeltak. Byggnader ska ha fasad i tra eller puts.
- ☐ Högsta antal våningar. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 m.
- ☐ Endast friliggande hus
- ☐ Stall för högst sex hästar samt komplementbyggnader får uppföras. Högsta tillåtna nockhöjd för stall är 5,0 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- ☐ Kommunen är inte huvudman för allmän plats
- ☐ Genomförandebiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft



PRIMÄRKARTENS BETECKNINGAR

- ☐ Friligger
- ☐ Kvartermark
- ☐ Särskild utdelning på fast
- ☐ Fastighetsindelning
- ☐ Regulerat, teknisk anläggning, teknisk
- ☐ Stall
- ☐ Ång
- ☐ Skarv
- ☐ Högskivare
- ☐ Stenbrygga
- ☐ Kvartermark

PRIMÄRKARTEN UPPRÄTTAD I JANUARI 2014
 AV KART- OCH PLANBYGGNADEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
 KODFÖRTECKNING I PLAN 50000000 W 00
 KODFÖRTECKNING I FELD 00000

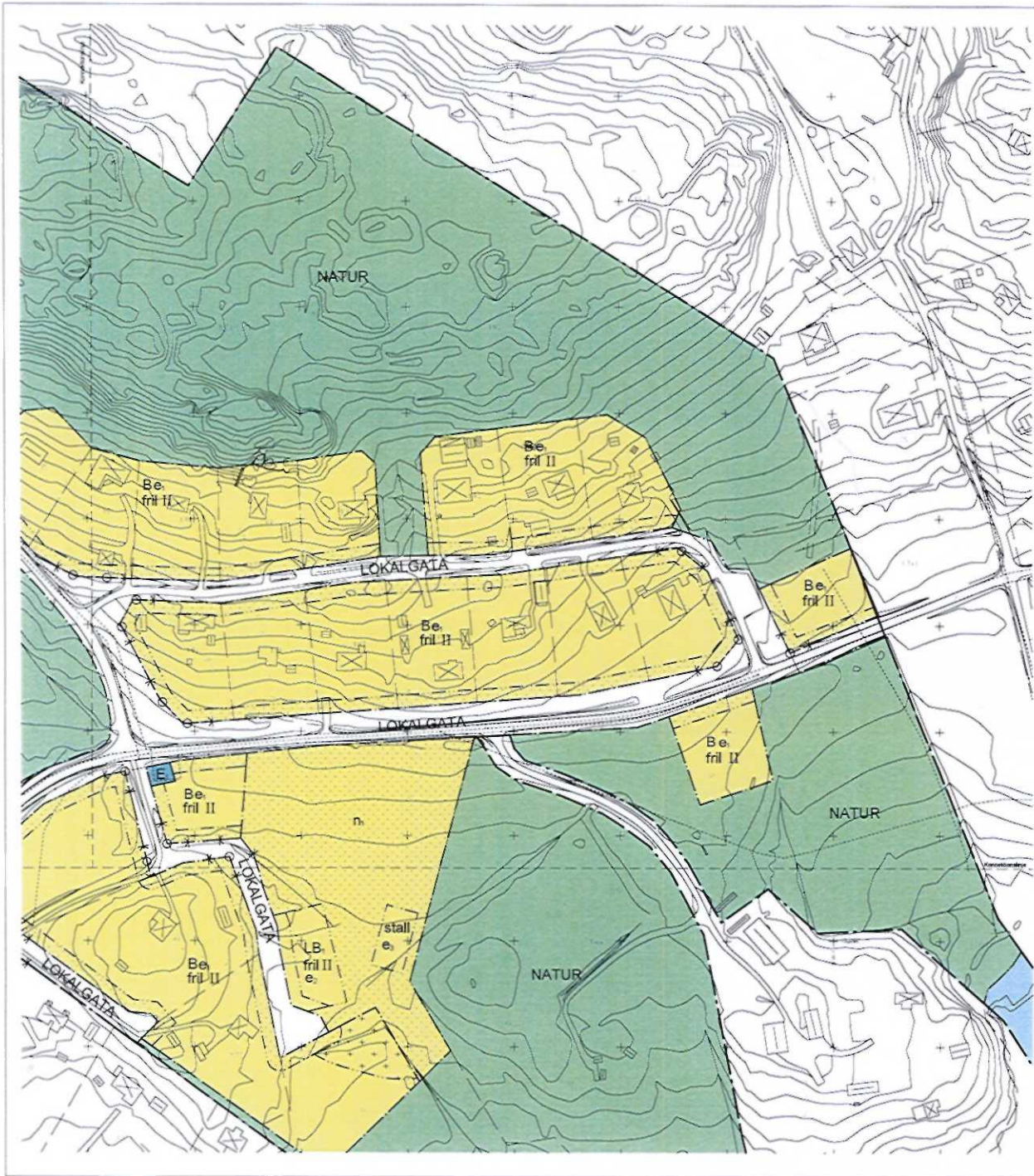
Karta: Maan
 Kart: 1:2000 (A1)
 Skala: 1:1000 (A1)
 Skala: 1:2000 (A1)

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
Nolsjö, del av
 Ljusterö, Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 19 november 2014, enligt PBL (2010:900)

Blad 1 av 3

Lars Bernefeldt Stadsutvecklare	Alexander Larsson Planarkitekt	Antagande	Laga kraft	Genomförandebiden	Plan nr
Beställardatum Inlämnat	KF				



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör följande plankartor med bestämmelser:
 - Illustrationsplan
 - Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - · - · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser:

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

Kvartersmark:

- B Bostäder
- LB Bostad och hästgård
- E Teknisk anläggning, transformatorstation

Vattenområden

- W Öppet vattenområde

UTNYTTJANDEGRÄD/FÄSTIGHETSINDELNING

- e. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1500 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvm. Över huvudbyggnad får kompletterbyggnader om maximalt 50 kvm byggnadsarea per fastighet uppföras.
- e. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvm. Över huvudbyggnad får kompletterbyggnader om maximalt 180 kvm byggnadsarea uppföras.
- e. Största totala byggnadsarea är 250 kvm.

- BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Byggnad får inte uppföras
 - Marken får endast bebyggas med uthus och garage

- MARKENS ANORDNING**
- n. Öppen ångs- eller hagmark
 - Körbart utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

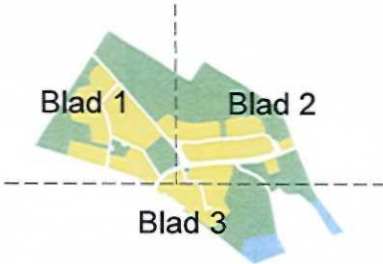
- II. Utöver tillåtet antal våningar får vind ej inredas. Huvudbyggnad ska ha sadeltak. Byggnader ska ha fasad i trä eller puts.
- fril. Högsta antal våningar. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta nockhöjd för kompletterbyggnader är 3,5 m.
- fril. Endast friliggande hus
- stall. Stall för högst sex hästar samt kompletterbyggnader får uppföras. Högsta tillåtna nockhöjd för stall är 5,0 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
 Genomförandebudet är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.



Oversiktskarta



PRIMKARTANS BETECKNINGAR

- Topografi
- - - - - Fastighetsgräns
- · - · - · Servit, servitgräns, etc.
- · - · - · Fastighetsbeteckning
- 000 Byggnad, lämnat byggnadsplanerings nummer
- □ □ □ □ Staket
- Väg
- Öre
- Hållplats
- Elledning
- Vattenledning
- Kanalsluc

PRIMKARTAN UPPGÄTT I JANUARI 2014
 AV KART- OCH PLANBYGGNADSTYNS STADSÄRSÄMMA
 KONTROLLSTYRELSE I ÖSTERÅKER KOMMUN
 KONTROLLSTYRELSEN I ÖSTERÅKER KOMMUN

Kartans Mått
 Kart- och måttförhållande
 Skala 1:1000 (A1)
 Skala 1:2000 (A2)



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för Blad 2 av 3
Nolsjö, del av
 Ljusterö, Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 19 november 2014, enligt PBL (2010:900)

Lars Elmefelt Stadsarkitekt	Alexander Larsson Planarkitekt	Antagande	Laga kraft	Genomförandebudet	Plan nr
Elektsedelnummer Endamål	KöP				

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör följande plankarta med bestämmelser:
 - Illustrationsplan
 - Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - · - · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder
- LB Bostad och hästgård
- E Teknisk anläggning, transformatorstation

Vattenområden

- W Öppet vattenområde

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

- e Minsta tillåtna fastighetstork är 1500 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvm. Utöver huvudbyggnad får kompletteringsbyggnader om maximalt 50 kvm byggnadsarea per fastighet uppföras.
- e Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvm. Utöver huvudbyggnad får kompletteringsbyggnader om maximalt 180 kvm byggnadsarea uppföras.
- e Största totala byggnadsarea är 250 kvm.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE

- n Öppen ångs- eller hagmark
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utöver tillåtet antal våningar får ej inrymdas. Huvudbyggnad ska ha salettak. Byggnader ska ha fasad i trä eller puts.

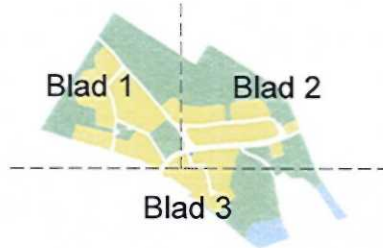
- II Högsta antal våningar. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta nockhöjd för kompletteringsbyggnader är 3,5 m.
- fril Endast friliggande hus
- stall Stall för högst sex hästar samt kompletteringsbyggnader får uppföras. Högsta tillåtna nockhöjd för stall är 5,0 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
 Genomförandebudet är 15 år från den dag planen vinner laga kraft



Översiktskarta



PRIMÄRKARTENS BETECKNINGAR

- Traslinje
- Vägningsgräns
- Varvtak, asfaltgräns, ga. ntt
- Vägningsbeteckning
- 900
- Byggnader, lämnas bebyggelsegränser utelämnas
- Staket
- Hög
- Över
- Medkuller
- Lösning
- Kontaktpunkt

REPERATUR UPPTÄG: JANUARI 2014
 AV KÖP- OCH HÄVRETTEN I STOCKHOLMS LÄN
 KÖPENS TIDNING I PLAN (SÄKERHET 15 00)
 KÖPENS TIDNING I HÖJD 10000

Karta: Nolsjö
 Kart: 1:1000 (A1)
 Skala: 1:2000 (A2)
 0 10 20 30 40 50 100 m



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
Nolsjö, del av
 Ljusterö, Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 19 november 2014, enligt PBL (2010:900)

Lars Elmefelt Stadsarkitekt	Alexander Larsson Planarkitekt	Antagande	Laga kraft	Genomförandebudet	Plan nr
Erstudsdatum	Intäcks	KP			

ILLUSTRATIONSKARTA

Teckenförklaring

- Vatten
- Naturmark
- Dikensåntvågnivå
- Tomtmark
- Hästgärd
- Väg
- Iloftfråg bebyggelse
- Möjlig framtida fasthetsgränser
- Möjlig framtida bebyggelse



- PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR**
- Fasthetsgränser
 - Fasthetsgränser
 - Servitut, servitutsgränser, ga. nr.
 - Fasthetsmarkering
 - Byggnader, seans byggnadsgränser, intressevar
 - Stårer
 - Väg
 - Åker
 - Hållplatser
 - Gångväg
 - Riksvägar
- PRIMÄRKARTAN (PPT) (T) 1 JUNI 2014
 AV KART: 021 PLANOMRÅDET / ÖSTERÅKER KOMMUN
 KODSYSTEMEN / PLAN SÄKER 199 18 00
 KODSYSTEMEN / HÖJD 10000
- Katrina Målar
 KAT: 011 planområde
 Skala: 1:2000 (A1)
 Skala: 1:4000 (A3)
-

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
Nolsjö, del av
 Ljusterö, Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 19 november 2014, enligt PBL (2010:900)

Lars Bævrehoff Stadsarkitekt	Alexander Larsson Planarkitekt		
Ärendenr.	Lage kart	Gensvarstidpunkt	Plan nr
Elekteridatum	Intäcks	KF	

Detaljplan för **NOLSJÖ**, del av
Ljusterö, 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, illustrationsplan samt denna plan- och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med den nya detaljplanen är att förbättra möjligheterna till permanentboende i området genom utbyggt kommunalt VA och utökade bygggrätter för befintlig bebyggelse samt att skapa möjlighet till ny bostadsbebyggelse genom avstyckningar. Kommunen är inte huvudman för allmän plats, se vidare under *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Nolsjö är beläget nordväst om Kyrksjön på norra Ljusterö. Området omfattar totalt 31,4 ha, varav landareal 30,2 ha och vattenareal 1,2 ha. Planområdet omfattar ett 40-tal bostadsfastigheter, naturmark i form av skog samt jordbruksmark. Avgränsningen av planområdet har gjorts utifrån gällande byggnadsplan för Nolsjö från 1968. Området angränsar till detaljplan för del av Nolsjö 1:4 som vann laga kraft 2013-03-08.

Markägoförhållanden

Bostadsfastigheterna inom planområdet är privatägda. Den norra delen av planområdet utgörs av skogsfastigheten Nolsjö 1:95 som ägs av Österåkers kommun. Jordbruksmarken i planområdets södra del är belägen inom fastigheterna Nolsjö 1:4 och 1:6 som är privatägda.



Nolsjös läge på Ljusterö.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

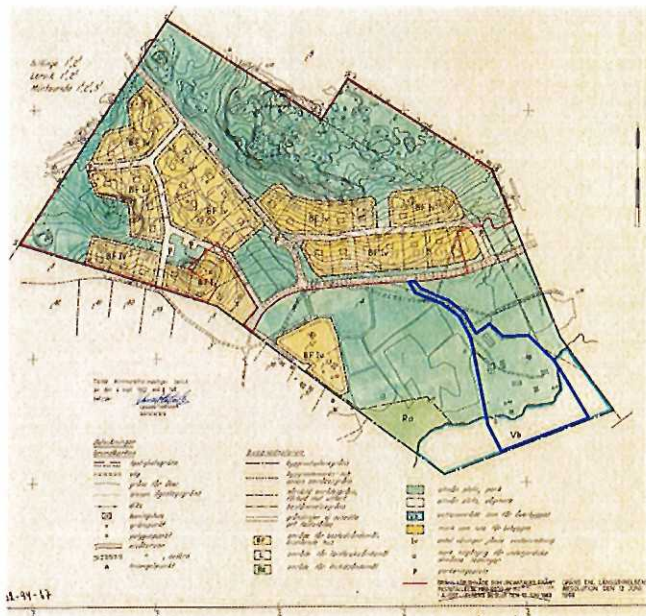
Området berör inga riksintressen eller regionala intressen.

Översiktliga planer och program

Översiktsplanen från 2006 pekar ut Mellansjö som ett utvecklingsområde där ”väl studerade och avgränsade kompletteringar med ny bebyggelse bör stärka öns långsiktiga utveckling” (s. 14). Ett planprogram för hela Ljusterö och ett för Mellansjö godkändes 2010 som underlag för vidare planläggning. I Mellansjö planprogram beskrivs Nolsjö som ett område med kommunalt värde från kulturmiljösynpunkt men där förtätning kan prövas i detaljplanprocess.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdets avgränsning är detsamma som för den gällande byggnadsplanen för del av Nolsjö, *Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse över delar av fastigheterna Nolsjö 1:4 och 1:6 m.fl.*, fastställd 1968. Den gällande detaljplanen upprättades för att tillåta ny fritidsbebyggelse norr om Nolsjövägen, medan området söder om vägen till största del planlades som allmän plats (park) samt område för rekreationsändamål. Denna detaljplan upphävs när den ersätts av det nya planförslaget.



Gällande byggnadsplan för Nolsjö. Blå markering visar gräns för detaljplan för del av Nolsjö 1:4, laga kraft 2013-03-08.

Planområdet angränsar detaljplan för del av Nolsjö 1:4 som vann laga kraft 2013-03-08 och omfattar befintlig bostadsbebyggelse inom den södra delen av fastigheten Nolsjö 1:4. Syftet med planen var att anpassa planförutsättningarna till den pågående markanvändningen, d.v.s. ändra användningen från allmän plats (park) till bostad och lokal-gata. Detaljplanen för del av Nolsjö 1:4 berörs inte av detta planförslag.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

För nästan all allmän plats norr om Nolsjövägen inom planområdet gäller ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Syftet med förordnandet var att ägarna till i fastställelsebeslutet uppräknade exploateringsfastigheter utan ersättning skulle upplåta all inom fastigheten belägen obebyggd mark som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats.

All allmän plats som i gällande byggnadsplan berörs av 113 § byggnadslagen föreslås även i den nya detaljplanen planläggas som allmän plats. Därmed är ett upphävande av 113 § byggnadslagen inte aktuellt inom detaljplanen för del av Nolsjö.

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

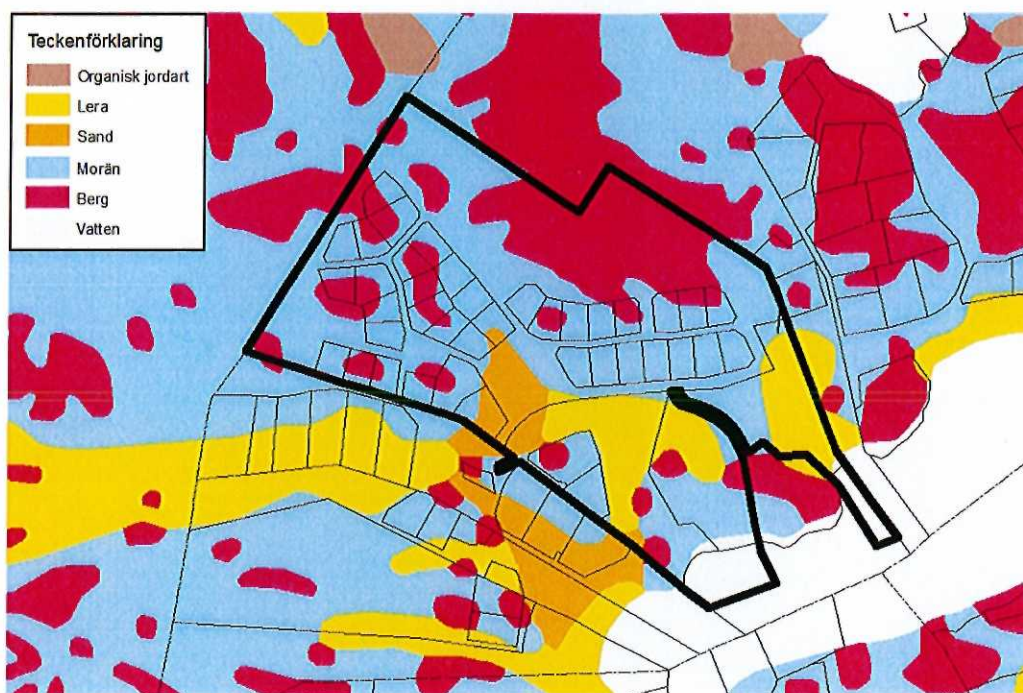
Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar ner mot Kyrksjön. Norr om Nolsjövägen utgörs vegetationen huvudsakligen av barrskog varav skogen norr om bebyggelsen på Björkbackevägen är klassad som barrskog med höga naturvärden av klass 3. Skogen är till stor del orörd med en blandning av gamla och unga träd. Omkullfallna träd har fått ligga kvar i skogen vilket är av värde för den biologiska mångfalden då många djurarter är beroende av döda träd.

Söder om Nolsjövägen finns jordbruksmark och blandskog med förekomst av bl.a. hassel och ek. Planområdets södra del närmast Kyrksjön är av karaktären strandskog med många lövträd. Strandlinjen är till stor del övervuxen av vass.

Geotekniska förhållanden

Jordbruksmarken inom den södra delen av planområdet består av lera och till viss del av svallsand. Övrig mark inom planområdet utgörs av morän med inslag av berg i dagen. Risken för skred och ras inom planområdet bedöms vara liten.



Jordarter inom planområdet.

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

Det öppna landskapet vid Kyrksjön är klassat ha kommunalt värde ur kulturmiljösynpunkt. Området, tillsammans med Mellansjö gamla bykärna, "bjuder på stora upplevelsevärden när man färdas längs markvägar och stigar" (Mellansjö planprogram, s. 14). Ny bebyggelse inom kulturlandskapet bör enligt planprogrammet undvikas i möjligaste mån.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

Bebyggelsen i Nolsjö är av lantlig karaktär och består till största del av mindre bostadshus samt fritidsbebyggelse. Bebyggelsen är i regel uppförd i en våning, i vissa fall med suterrängvåning eller inredd vind. Den gällande detaljplanen tillåter bostadsbebyggelse i form av fristående enplanshus med inredd vind. Största tillåtna byggnadsarea för bostadshus enligt gällande plan är 80 m² och för komplementbyggnader totalt 40 m²

per fastighet. Vissa bostadshus inom planområdet har via bygglovsdispens överskridit dessa mått.

En transformatorstation finns vid korsningen Nolsjövägen-Sillingevägen. Strax söder om korsningen Sillingevägen-Tunnbindarvägen, på mark planlagd som allmän plats (natur), finns en pumpstation för det enskilda avloppssystem som idag används av de boende. Denna station föreslås rivas när kommunalt VA dragits in i området.

Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper

Det nya planförslaget medger utökade byggrätter för bostadsfastigheterna inom planområdet. Största tillåtna byggnadsarea för bostadshus föreslås utökas till 130 m² och största totala byggnadsarea för komplementbyggnader utökas till 50 m² per fastighet. Två våningar tillåts, utöver det får vind ej inredas. Den högsta tillåtna nockhöjden för huvudbyggnad är 8,0 m och för komplementbyggnader 3,5 m. Huvudbyggnad ska ha sadeltak och fasad ska vara av trä eller puts. Minsta fastighetsstorlek inom planområdet föreslås vara 1 500 m². Av de befintliga bostadsfastigheterna inom området är fyra stycken tillräckligt stora för att möjliggöra styckning (Nolsjö 1:50-1:52, 1:59).

Nolsjö 1:4

Inom jordbruksfastigheten Nolsjö 1:4 möjliggörs för två styckningar för bostadsändamål. Den ena avstyckningsmöjligheten är belägen på den norra sidan av Nolsjövägen, mellan korsningen Nolsjövägen-Björkbackevägen och planområdets östra gräns. Marken har tidigare fungerat som tomtmark men är idag igenvuxen med sly och mindre träd. En avstyckning på drygt 1 500 m² är möjlig utan att det område som omfattas av 113 § byggnadslagen behöver ändras eller upphävas. Den andra avstyckningen möjliggörs genom att ett drygt 1 700 m² stort område planläggs som kvartersmark för bostadsändamål på den södra sidan av Nolsjövägen vid korsningen med Björkbackevägen. Marken är i dagsläget bevuxen med ungskog, bl.a. asp, och avstyckningen bedöms inte påverka utblickarna och kulturlandskapet negativt.

Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 m² och största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 m² per fastighet. Två våningar tillåts, utöver det får vind ej inredas. Den högsta tillåtna nockhöjden för huvudbyggnad är 8,0 m och för komplementbyggnader 3,5 m. Huvudbyggnad ska ha sadeltak och fasad ska vara av trä eller puts.

Nolsjö 1:6 – bostadsfastigheter

Del av fastigheten Nolsjö 1:6 planläggs som kvartersmark för bostadsändamål vilket möjliggör maximalt fem nya bostadsfastigheter med minimimått 1 500 m². Bostadsfastigheterna placeras i nära anslutning till befintlig bostadsbebyggelse för att till så stor del som möjligt spara det öppna kulturlandskapet runt Kyrksjön. De tomter som inte ligger i anslutning till Nolsjövägen kopplas till vägnätet genom en ny lokalgata. Lokalgatan kopplas till Nolsjövägen vid korsningen med Sillingevägen. En större del av en av de två sydliga bostadsfastigheterna är försedd med korsprickad mark (endast komplementbyggnader får uppföras). Detta är för att bostadshus på fastigheten inte ska hamna inom 50 m avstånd från det föreslagna stallet på den intilliggande hästgården.

Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 m² och största totala byggnads-

area för komplementbyggnader är 50 m² per fastighet. Två våningar tillåts, utöver det får vind ej inredas. Den högsta tillåtna nockhöjden för huvudbyggnad är 8,0 m och för komplementbyggnader 3,5 m. Huvudbyggnad ska ha sadeltak och fasad ska vara av trä eller puts.

Nolsjö 1:6 – hästgård

En större del av fastigheten Nolsjö 1:6 planläggs som kvartersmark för bostad och hästgård. Hästgården får en yta på ca 1,2 ha vilket inrymmer möjlighet till bostadshus, stall, komplementbyggnader samt ängs- och betesmark.

Bostadshuset placeras på hästgårdens sydvästra del i anslutning till befintlig bebyggelse. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 m² och största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 180 m². Två våningar tillåts, utöver det får vind ej inredas. Den högsta tillåtna nockhöjden för huvudbyggnad är 8,0 m och för komplementbyggnader 3,5 m. Huvudbyggnad ska ha sadeltak och fasad ska vara av trä eller puts.

Stallet placeras så att avståndet till befintlig och tillkommande bebyggelse maximeras. Stallet avses rymma högst sex hästar och får ha en byggnadsyta på maximalt 250 m². Stallet ska ha sadeltak och en högsta nockhöjd på 5,0 m. Fasad ska vara av trä eller puts.

Övrig mark inom hästgården föreslås planläggas som prickmark (byggnad får inte uppföras) med egenskapen ängs- eller betesmark. Om hästgården inte bedöms vara tillräckligt stor till ytan så föreslås att del av fastigheten Nolsjö 1:4 även kan användas för ändamålet.

Arbetsplatser och service

Mellansjö och Ljusterö torg ligger ca 1 km söder om planområdet. I Mellansjö finns bl.a. kyrka, skola, förskola, äldreboende och distriktssköterskemottagning. Vid Ljusterö torg finns kommersiell service i form av bl.a. dagligvaruhandel med ombud för apotek, post och systembolag, skärgårdskontor, restaurang, frisör m.m.

Tillgänglighet

Vägarna inom planområdet består av enfiliga grusvägar utan separerad trottoar eller gångbana. I befintlig byggnadsplan samt i detta detaljplaneförslag är vägområden på ca 10 m bredd planlagda, vilket bedöms vara tillräckligt för en utbyggnad av tvåfiliga lokalgator. En eventuell utbyggnad initieras, bekostas och drifas dock av väghållaren. Tillgången till kollektivtrafik i området är begränsad med närmaste busshållplats belägen ca 600 m söder om planområdet. Restiden till Åkersberga station är ca 45 minuter.

Anläggandet av en natur- och kulturstig längs Kyrksjön bidrar positivt till tillgängligheten runt sjön och kulturlandskapet i Nolsjö, se vidare under *Rekreation och lek*.

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

Landskapsbild

Nolsjö har en lantlig karaktär med småskalig bebyggelse av varierad utformning. Bebyggelsen ligger till största del dold bakom vegetation i anslutning till skogen. Söder om Nolsjövägen finns öppna fält som erbjuder utsikt mot Kyrksjön där den omgivande vegetationen inte är för tät. Det öppna landskapet är klassat som kulturlandskap av kommunalt värde.



Odlingsmark inom fastigheten Nolsjö 1:4 med utsikt över Kyrksjön.

Planförslaget medger ny bostadsbebyggelse inom del av det som idag är allmän plats (park) och kan ha en viss negativ inverkan på landskapsbilden i Nolsjö. Avstyckningar för bostadsändamål planeras dock att enbart medges i anslutning till befintlig bebyggelse eller på platser i terrängen där intrånget i landskapet minimeras, exempelvis på tidigare tomtmark och i skog. Planförslaget möjliggör även en hästgård på en stor del av den odlingsmark inom fastigheten Nolsjö 1:6 som idag är planlagd som allmän plats (park). Djurhållningen innebär att landskapet hålls öppet och att den lantliga karaktären förstärks, vilket bedöms vara positivt för områdets landskapsbild. Läs vidare under *Sammanställning av planens konsekvenser*.

Trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Vägnätet i Nolsjö utgörs av enkelfiliga grusvägar med enskilt huvudmannaskap. Nolsjö vägsamfällighet sköter drift och underhåll av Nolsjövägen. Inga trottoarer eller gång- och cykelbanor finns inom planområdet. Nolsjövägen är huvudvägen inom området och förbinder Nolsjö med Mellansjö. Österut leder Nolsjövägen till fritidshusbebyggelse vid sjön Skären. Från Nolsjövägen sträcker sig Sillingevägen mot nordväst genom planområdet. Bostadsbebyggelsen i planens nordvästra del är belägen på Tunnbergsvägen, som har sin infart från Sillingevägen. Tunnbergsvägen förgrenar sig i tre återvändsgator, varav de två södra har möjlighet att kopplas till Nolsjövägen samt Skogsvägen enligt gällande byggnadsplan. Det aktuella detaljplaneförslaget möjliggör även denna koppling, vilket skulle möjliggöra rundkörning i området. Bostadsbebyggelsen i planens nordöstra del är belägen på Björkbackevägen som har infart från Nolsjövägen och Sillingevägen.

I den tillhörande illustrationsplanen har vägar med körbanebredder på ca 4-5 m illustrerats. I gällande byggnadsplan från 1968 har vägområden med en bredd på ca 10 m planlagts, vilket ligger kvar även i detta förslag till detaljplan för att möjliggöra en framtida utbyggnad och uppgradering av vägnätet. En eventuell utbyggnad av vägnätet initieras, bekostas och driftas av väghållaren.

Runt Kyrksjön planeras för en natur- och kulturstig som passerar genom planområdets södra del, läs vidare under *Rekreation och lek*.



Nolsjövägen vid korsningen med Sillingevägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är belägen vid Nolsjö vägskal ca 600 m söder om planområdet och trafikeras av buss till Danderyds sjukhus via Åkersberga samt till Linanäs på södra Ljusterö. Restiden till Åkersberga station är ca 45 minuter.

Rekreation och lek

Den sydligaste delen av fastigheten Nolsjö 1:6 är i gällande byggnadsplan från 1968 planlagd som område för fritidsändamål och rekreation (Ra). En smal remsa av detta område löper parallellt med plangränsen från återvändsgatan vid fastigheten Nolsjö 1:53 ner till den övriga delen av fritidsområdet med syftet att garantera framkomlighet för allmänheten till Kyrksjön. Denna stig består i dagsläget av igenväxt naturmark men avses iordningställas så att den kan nyttjas för gående mellan Nolsjövägen och Kyrksjön.

En stig leder från Nolsjövägen via infarten till fastigheten Nolsjö 1:4 till det område inom fastigheten Nolsjö 1:6 som i gällande byggnadsplan är utpekad för rekreationsändamål (Ra). Stigen underhålls för allmänt nyttjande av fastighetsägaren till Nolsjö 1:4. Med ett iordningställande av gångstigen mellan fastigheterna Nolsjö 1:36-1:37 och Nolsjö 1:53 möjliggörs en slinga utan återvändsstigar för gående längs Kyrksjön. Området som i byggnadsplanen är planlagt som kvartersmark för rekreationsändamål föreslås planläggas som allmän plats (natur).

Vattenområden

För cirka 50 år sedan sänktes Kyrksjön. Fram till slutet av 1990-talet har sjön påverkats av näringsämnen från både jordbruk och enskilda avlopp men halterna av totalfosfor har därefter minskat. Kyrksjön är en grund och måttligt humös skogssjö och i dag bedöms sjön ha höga naturvärden och en god ekologisk status (Vattenprogram för Österåkers kommun 2009).

Vattenkvaliteten i Kyrksjön kan komma att förbättras i och med planerad utbyggnad av allmänt VA i Nolsjö, se *Vatten och avlopp*.

Strandskydd

Inom planområdet är strandskyddet upphävt sedan den tidigare byggnadsplanen. I och med de nya strandskyddsbestämmelserna som infördes den 1 juli 2009 så återinträder strandskyddet om en plan ändras eller ersätts. Strandskyddet gäller 100 meter från strandlinjen, både upp på land och ut i vattnet.

Ingen ny kvartersmark eller bebyggelse planeras att tillkomma inom strandskyddet i planområdet.



Delar av planområdet som berörs av strandskyddet (orange färg).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet har i dagsläget enskilt vatten och avlopp. Vissa av fastigheternas toalettavlopp sköts med en gemensam vakuumanläggning. Som ett led i Österåkers kommuns VA-strategi kommer kommunalt VA att byggas ut i Nolsjö med planerad byggstart 2016.

Anslutning till kommunalt VA-system och omhändertagandet av spillvatten innebär en minskning av närsalter till recipienten samt minskat utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen i förhållande till de enskilda anläggningarna. Som en följd av att fastigheterna inom planområdet ansluts till det kommunala VA-systemet kommer belastningen på

de lokala grundvattenmagasinen att minska, vilket innebär att grundvattennivåer och grundvattenkvaliteten successivt återställs. Detta är ett led i Österåkers VA-strategi.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt genom naturlig infiltration och öppna diken.

Avfall

Hämtning av hushållsavfall inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Närmaste återvinningsstation finns vid Ljusterö färjeläge.

Elförsörjning

E.ON Elnät Sverige AB svarar genom nätkoncession för elförsörjningen av planområdet. Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät.

Hälsa och säkerhet

Hästallergen

Antalet studier som undersöker spridning av allergen från hästverksamhet är begränsat. De studier som utförts visar dock att luftburet hästallergen snabbt klingar av med avståndet. 2008 genomfördes studier vid en större hästgård i Uppsala som visade att på avståndet 50 till 100 m från hästverksamheten låg de uppmätta halterna av allergen på mindre än 5 % av de prover som togs precis utanför stallet. På avståndet 100 till 200 m var nivåerna jämförbara med vanliga offentliga miljöer.

Då mängden hästallergen kan antas vara högst vid stallet får ingen ny bostadsbebyggelse utanför hästfastigheten uppföras inom 50 m avstånd från stallet. Avståndet till det planerade stallet till närmaste befintliga bostadsbebyggelse är ca 70 m.

Buller

Befintlig och tillkommande bebyggelse riskerar inte att utsättas för störande trafikbuller.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige i början av 2016. Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp beräknas vara påbörjad i planområdet 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 och huvudmannaskap

Huvudmannaskap allmän plats

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i planområdet. Inom gällande detaljplan från 1968 råder enskilt huvudmannaskap för allmän plats, det vill säga för väg- och grönområden. Huvudmannaskapet för allmän plats inom det nya planområdet föreslås därför vara fortsatta enskilt. Nolsjö vägsamfällighet ansvarar för drift och underhåll av Nolsjövägen som förbinder planområdet med allmän väg.

Huvudmannaskap VA

Kommunen genom Österåkersvatten AB ansvarar för utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp i Nolsjö. Förbindelsepunkter för vatten och avlopp anläggs vid befintliga fastighetsgränser.

Fastighetsbildning

Genom detaljplanen skapas byggrätter som ger möjlighet till tretton nya bostadsfastigheter genom avstyckning från Nolsjö 1:4, 1:6 samt Nolsjö 1:50-52, 1:59. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1 500 m².

Nolsjö 1:4

Från fastigheten kan två bostadsfastigheter avstyckas. Till den blivande fastighet som ligger norr om Nolsjövägen ingår även ett område av Nolsjö s:2 som bör överföras genom fastighetsreglering.

Nolsjö 1:6

Sex bostadsfastigheter kan avstyckas, varav en används som hästgård. Till de tänkta fastigheterna utefter Nolsjövägen bör mark överföras från Nolsjö s:1. En ny väg behöver anläggas för att försörja de nya fastigheterna. Kostnaden för vägen får fördelas mellan berörda fastigheter, t ex i samband med lantmäteriförrättning för avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning.

Nolsjö 1:50

Från Nolsjö 1:50 kan en bostadsfastighet avstyckas.

Nolsjö 1:51

Från Nolsjö 1:51 kan en bostadsfastighet avstyckas.

Nolsjö 1:52

Från Nolsjö 1:52 kan två bostadsfastigheter avstyckas.

Nolsjö 1:59

Från Nolsjö 1:59 kan en bostadsfastighet avstyckas.

Respektive fastighetsägare ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsbildning och svarar för dessa kostnader.

Gemensamhetsanläggning

I den nuvarande byggnadsplanen medgavs möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning för den mark som utgör allmän plats (vägar och grönområden). I samband

med planens fastställande förordnade Länsstyrelsen att i stort sett all mark som utgör allmän plats norr om Nolsjövägen ska upplåtas av ägaren utan ersättning. Sedan tidigare fanns en gemensamhetsanläggning inrättad för Nolsjövägen som är områdets utfart till allmän väg. Några ytterligare gemensamhetsanläggningar har inte inrättats inom planområdet.

I den nu föreslagna detaljplanen finns samma möjlighet som tidigare att bilda gemensamhetsanläggning för de områden som utgör lokalgata och naturmark. Bildande av gemensamhetsanläggning görs på initiativ av och bekostas av fastighetsägarna inom planområdet. Det är upp till berörda fastighetsägare att avgöra om och när de vill ansöka hos Lantmäteriet om bildande av en gemensamhetsanläggning. Förvaltningen bör ske av en samfällighetsförening som bildas i samband med Lantmäteriets förrättning.

Rättigheter

Allmänna ledningar inom planområdet ska säkerställas med ledningsrätt. Ledningsrätt ska bildas för nya vatten- och avloppsledningar som Österåkersvatten AB förlägger inom planområdet men även till ledningar som krävs för att ansluta planområdet till allmänt vatten- och avloppsnät.

Idag finns ledningsrätt för befintlig högspänningsjordkabel utefter Nolsjövägen inklusive transformatorstation som inom planområdet belastar Nolsjö 1:4, 1:6 och 1:95 (lantmäteriakt 0117-98/57). Dessutom finns ledningsrätt för befintlig högspänningsjordkabel från Nolsjövägen och utefter Sillingevägen som inom planområdet belastar Nolsjö 1:95 (lantmäteriakt 0117-04/109).

Sammanställning av planens konsekvenser

Detaljplanen syftar till att underlätta möjligheten till permanentboende i Nolsjö genom utbyggt kommunalt VA och utökade byggrätter. Ny bebyggelse möjliggörs genom avstyckningar av bostadsfastigheter inom mark som i gällande byggnadsplan är planlagd som allmän plats. Nolsjö har ett relativt centralt läge på Ljusterö med närhet till service i Mellansjö och är utpekad som ett utvecklingsområde i översiktsplan och planprogram varpå en viss förtätning av området bedöms som positivt.

Nolsjö med den intilliggande Kyrksjön är klassad som kulturlandskap av kommunalt värde där det öppna landskapet ses som bevarandevärd. En viss del av det öppna landskapet försvinner när nybyggnationer av bostäder medges. Avstyckningar planeras dock att enbart medges i anslutning till befintlig bebyggelse eller på platser i terrängen där intrånget i landskapet minimeras, exempelvis på tidigare tomtmark och i skog. Planläggningen av en hästgård inom del av jordbruksmarken bedöms som en positiv åtgärd som stärker den lantliga karaktären och bidrar till att hålla landskapet öppet. Även anläggandet av en natur- och kulturstig vid Kyrksjön bidrar positivt till områdets tillgänglighet för närboende och allmänhet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Alexander Larsson och mark- och

exploateringsingenjör Leif Sörensson på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringenhet.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Alexander Larsson
Planarkitekt

Leif Sörensson
Mark- och exploateringsingenjör