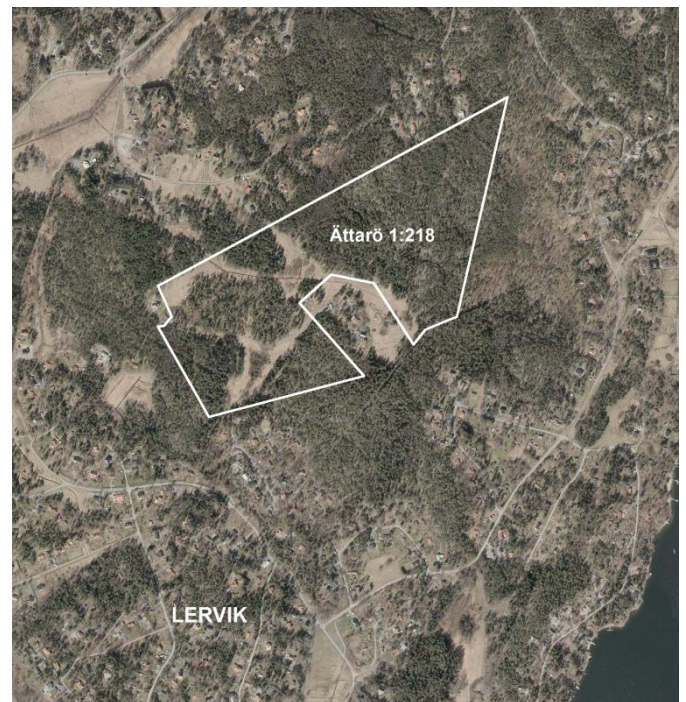


Ställningstagande gällande planbesked för Roslagsbyn, Ättarö 1:218

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning för Roslagsbyn inom fastigheten Ättarö 1:218. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.



Bakgrund och nulägesbeskrivning

Ansökan avser fastigheten Ättarö 1:218 som är belägen norr om Brevik, Lervik och sydväst om Flaxenvik. Området ligger ca 6 km från Åkersberga centrum. Ansökan innebär att upprätta detaljplan för bostadsbebyggelse i form av villor, parhus och flerbostadshus inom ett tidigare oplanerat område.

Fastigheten ägs av Roslagsbyn i Österåker AB och är i dag helt oexploaterad. Området omfattar 32 ha och består främst av orörd natur, bland annat hag- och ängsmarker. Inom fastigheten finns de mindre fastigheterna Ättarö 1:7, 1:11 och 1:217. Både Ättarö 1:11, 1:127 och 1:218 har alla sitt ursprung ur Ättarö 1:7. Området runt omkring fastigheten består främst av ett stort sammanhängande naturområde med främst skogsmark. Brevik, Lervik och Flaxenvik är till stor del bebyggt, framförallt med bostadsbebyggelse i form av friliggande villor på relativt stora tomter.

Föreslaget projekt

Projektet innebär en utbyggnad med ca 150-200 nya bostäder inom ett 32 ha stort område beläget mellan Brevik, Lervik och Flaxenvik, fastigheten Ättarö 1:218.



Gällande planer

Öp, program och dp

I kommunens Översiktsplan (ÖP 2006) så anser man att *”utbyggnaden i kommunen bör i första hand ske i anslutning till befintliga tätorter och i områden med förutsättningar för god kollektivtrafikförsörjning. Den vackra naturen och närheten till hav och skärgård är en av kommunens stora attraktionskrafter. Det är därför angeläget att i planeringen värna natur och kultur när exploateringsstrycket ökar och att säkra allmänhetens tillgång till natur- och kulturvärdena.”*

Riktlinjerna för kommunens bebyggelseutveckling har i ÖP 2006 förtydligats genom ett antal punkter:

- Den fortsatta tätortsbyggnationen bör framförallt ske i anslutning till befintlig bebyggelse och i goda kollektivtrafiklägen
- Områden med goda förutsättningar för anslutning till befintliga VA-system bör prioriteras
- Huvuddelen av tillkommande bebyggelse bör ske i Åkersberga och i områdena väster om tätorten
- I områden med god anslutning till Roslagsbanan bör en högre exploateringsgrad eftersträvas
- Allmänhetens tillgänglighet till skog, sjöar och hav skall säkerställas i alla delar av kommunen.

För berörd fastighet så är området utpekad som ett utvecklingsområde i den kommunala översiktsplanen vilket innebär att det finns en ambition om att detaljplanelägga. I översiktsplanen ses hela förnyelseområdet Brevik, Lervik och Flaxenvik föregås av ett program som ett underlag för detaljplaneläggning och VA-utbyggnad med helhetssyn och utvecklingsvision. Brevik, Lervik och Flaxenvik har under en längre tid genomgått en succesiv omvandling från fritidshus till permanentboende.

Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Närmsta mindre centrum med dagligvaruhandel finns dryg 3 km från området i Margretelund. I övrigt finns ingen service i närområdet utan boende hänvisas till Åkersberga centrum, ca 6 km från området.

Närmaste skola är belägen i Tråsättra ca 4 km från området, även kommunal förskola finns 4 km från området. Några privata förskolor går att finna något närmre området, ca 1 km ifrån.

Riksintressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer

Det finns inga riksintressen inom området. Delar av området bedöms däremot som värdefullt kulturlandskap med ängs- och hagmarker med höga naturvärden. Dessa artrika hävdade marker utgör ovanliga och skyddsvärda miljöer av torrbacke, betad skog samt gammal slättermark som idag betas av får vilket även föreslås fortsätta. Det finns även sumpskog med tydlig sockelbildning inom området som också bedöms som bevarandevärd, då sumpskogar utgör ovanliga och skyddsvärda miljöer. Bland annat finns det i detta område en del död ved, sockelbildning samt groda som möjligen skulle kunna vara skyddad.

Enligt länsstyrelsens GIS kartor så är centrala delar av området jordbruksmark. I miljöbalken står det i 3 kap 4§: ”*Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.*”

Vattenområden

Det finns ett mindre vattendrag inom området som sträcker sig längs med ängs- och hagmarkerana. Ett vattenförande åkerdike kan i vissa fall bedömas som strandskyddat beroende på naturvärdena. Det innebär att strandskydd bör utredas för att bedöma behov av att skydda allemansrättslig tillgänglighet och särskilda livsbetingelser för djur och växter inom 100 meter från diken. Det är även viktigt att se vilken flora och fauna som livnär sig i närheten av detta dike så att dessa inte påverkas negativt vid en eventuell exploatering.

Det finns ett aktivt markavvattningsföretag inom området, Ättarö-Bråten.

Markavvattningsföretag bildas för att förbättra dräneringen i marken och möjliggöra för mer odlingsmark. Flödet till ett aktivt markavvattningsföretag får det inte förändras om inte omprövning eller upphävning gjorts av det.

Teknisk försörjning

Det finns inget utbyggt VA i Brevik, Lervik och Flaxenvik utan den bebyggelsen som finns har alla eget avlopp. Roslagsvatten är i nuläget negativ till en utbyggnad och hänvisar till de pågående projekten med att ta fram en ny översiktsplan för kommunen, men framförallt den VA-plan som är under framtagande och måste färdigställas innan det finns en möjlighet till att en exploatering av området kan ske. Utbyggnad av VA för området måste ske i samband med utbyggnaden av kommunalt VA i hela Brevik, Lervik och Flaxenvik området. Det skulle innebära ett allt för stort resursarbete att bygga ut VA enbart för Roslagsbyn, vilket skulle påverka redan beslutade samhällsbyggnadsprojekt negativt.

Trafiksituationen i Åkersberga är mycket problematisk och det berör framförallt all exploatering som finns öster om centrum. Dels när det gäller att ta sig in till Åkersberga centrum men främst trafikföringen genom Åkersberga under morgon och eftermiddagar när många pendlar in till Stockholm.

Området saknar idag goda kopplingar till befintlig infrastruktur. Mindre vägar, som idag används av ett fåtal hushåll, leder till området. Margretelundsvägen är redan idag i behov av upprustning/utbyggnad. Det saknas även anslutningar till det kommande GC-nätet längs Margretelundsvägen.

Beroende på varifrån i området man utgår från är det mellan 1-2 km till närmsta hållplats, vilket bedöms inte vara tillräcklig attraktiv för att möjliggöra pendling med kollektivtrafik. Linje 622 passerar längs med Margretelundsvägen, men har bristande turtäthet samt att det innebär minst ett byte för resenärer i riktning mot Stockholm.

Tele och el. Det finns inga elledningar inom området idag. Fastigheten Ättarö 1:11 har luftburen lågspänningsledning, medan Ättarö 1:217 har markburen lågspänningsledning. I området vid Brevik, Lervik Flaxenvik är det varierande luft – och markburna lågspänningsledningar.

Ingen fjärrvärme finns utbyggt i området.

Genomförandefrågor att beakta

VA

Huvudmannaskap

Ändring andelstal i gemensamhetsanläggningar

Utbyggnad av infrastruktur?

Förvaltningens slutsatser

Enligt 5 kap. 5§ plan- och bygglagen (PBL) ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Om kommunen inte tänker inleda en planläggning så ska skälen till dessa anges.

Ansökan innebär en förtätning med bostadsbebyggelse inom oexploaterad mark. Enligt bostadsförsörjningsplanen behövs mer bostäder i Österåker, men en utbyggnad i detta läge följer

inte planens anvisningar, där mer centrala lägen efterfrågas. I ÖP 2006 är området utpekat som ett utvecklingsområde som ska föregås av program. Det är således av största vikt att se till helheten för området, för att kunna avgöra en möjlig utveckling. Riktlinjerna i ÖP säger även bl.a. att fortsatt tätortsbyggnation ska ske i goda kollektivtrafiklägen, det ska finnas goda förutsättningar för anslutning till befintliga VA-system, den huvudsakliga utvecklingen av ny byggnation ska främst ske i Åkersberga och områden väster om tätorten samt att allmänhetens tillgång till natur ska säkerställas i alla delar av kommunen. Att detaljplanelägga för bostäder inom föreslaget område följer således inte de riktlinjer som finns angivna för kommunens bebyggelseutveckling. Det har även bedömts finnas höga natur- och kulturvärden samt att delar av området är jordbruksmark där bedömning sker enligt miljöbalken om en ändrad användning kan vara lämplig. Med hänvisning till det pågående framtagandet av ny VA-plan och ny översiktsplan, riktlinjerna i gällande ÖP 2006 och att ett program efterfrågas för hela förnyelseområdet Brevik, Lervik och Flaxenvik, trafik- och kollektivtrafikförutsättningarna samt natur- och kulturvärdena så behöver området ses i ett större sammanhang.

Med anledning av de ovanstående förutsättningarna som finns i området samt allt som måste utredas innan det finns en uppfattning om lämplig utveckling och intentioner för området avser kommunen inte inleda en planläggning. Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig därav negativ till att inleda detaljplaneläggning för bostäder inom Roslagsby, Ättarö 1:218. Enligt nuvarande bedömning kommer inte kommunen inleda en detaljplanläggning.

David Lanthén
Tf Planchef

Ingrid Kärrsten
Planarkitekt