

Detaljplan för **Nolsjö, del av**
Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för del av Nolsjö har varit på samråd under perioden 14 januari – 16 februari 2015 och ett samrådsmöte hölls den 28 januari i Alceahuset. Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22, på Information Österåker i Åkersberga centrum, på Ljusterö bibliotek, på Skärgårdskontoret samt på kommunens hemsida. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Under samrådet har 15 skriftliga yttranden inkommit. Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. Lantmäteriet
3. Trafikförvaltningen SLL
4. E.ON Elnät Sverige AB
5. TeliaSonera Skanova Access AB
6. Roslagsvatten
7. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
8. Kommunala pensionärsrådet

Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen

9. FIN (Fritidshusföreningen i Nolsjö)
10. Nolsjö 1:35 (ej sakägare enligt fastighetsägarförteckningen), 1:87, 1:93-94, 1:99, 1:104
11. Nolsjö 1:52
12. Nolsjö 1:73
13. Nolsjö 1:83
14. Nolsjö 1:86
15. Nolsjö 1:88

Revideringar av detaljplanen

- Planbestämmelse ”Bostäder och hästgård” ändras till ”Bostäder och djurhållning i mindre skala”.
- Planbestämmelse om att maximalt en huvudbyggnad får anordnas per fastighet införs.
- Planbestämmelse om att fasadmateriäl måste vara trä eller puts ändras till enbart trä.
- Byggnadsarea för komplementbyggnader ökas till max 60 kvm per fastighet, varav den största får vara max 50 kvm. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad höjs till 4,0 m.
- Högsta antal djur i stall regleras inte som planbestämmelse.
- Ett område av kvartersmarken med användning bostad och djurhållning får planbestämmelse n₂: ”Befintlig vegetation ska bevaras. Gallring får ske. Kompletteringsplantering ska ske med inhemska och på platsen

förekommande arter”.

- Ett u-område (”marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar”) tillkommer i planområdets södra del inom fastigheterna Nolsjö 1:6 och 1:53.
- Gränsen mellan naturmark och vägområde justeras i planområdets västra del i ändarna av Tunnbindarvägen för att möjliggöra vändzoner.
- Plan- och genomförandebeskrivning utökas under rubrikerna *Nationella och regionala intressen, Rekreation och lek, Vatten och avlopp, Gemensambetsanläggning och Sammanställning av planens konsekvenser.*
- Redaktionella ändringar i plan- och genomförandebeskrivningen.

Yttranden

I. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen noterar att produktiv jordbruksmark ska tas i anspråk för bebyggelse. Söder om Nolsjövägen finns inom planområdet uppskattningsvis 3,5 ha aktivt brukad god åkermark. Med hänsyn till innehållet i 3 kap 4 § MB där jord- och skogsbruk anges vara av nationell betydelse bör kommunen motivera exploateringen på åkermarken och konsekvenser för pågående jordbruksdrift. Länsstyrelsen kan inte utläsa att här är fråga om mark som behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse i förhållande till jordbruksintresset och det framgår inte om andra lokaliseringar prövats. Planhandlingarna behöver kompletteras för att ge underlag för bedömning av anspråken i förhållande till hushållningsbestämmelserna.

Kommentar

Nolsjö ingår i området ”Ljusterö – Mellansjö” som är utpekad som utvecklingsområde i gällande översiktsplan från 2006 (aktualitetsförklarad 2010 och 2014). I samband med den planerade utbyggnaden av kommunalt VA inom planområdet möjliggörs större byggrätter för att underlätta för permanentboende i Nolsjö. Inom promenadavstånd finns service vid Mellansjö och Ljusterö torg samt tillgång till kollektivtrafik. Kommunen ställer sig av denna anledning positiv till en förtätning inom området, både på kvartersmark och jordbruksmark, då planförslaget även bevarar en stor del av den lantliga karaktären med öppna utblickar och möjlighet till djurbhållning i mindre skala. Tillkommande bebyggelse ska utformas med träfasad och sadeltak för att koppla an till områdets karaktär. I förhållande till hushållningsbestämmelserna (MB 4 kap 1 §) bedöms planförslaget därmed inte påtagligt skada natur- och kulturlivet. Planbeskrivningen utvecklas på denna punkt.

Det jordbruk som bedrivs inom planområdet inom fastigheterna Nolsjö 1:4 och 1:6 är småskaligt och består av insamling av gräs för foderändamål. Detta sköts av en jordbrukare med EU-stöd i antal med fastighetsägarna. Den del av jordbruksmarken som inte tas i anspråk anses fortsatt hållas öppen på samma sätt som idag. Den bebyggelse som i planförslaget möjliggörs på jordbruksmark anses motiverad av ovan nämnda anledningar gällande områdets status som utvecklingsområde med närhet till befintlig service och infrastruktur.

Då den föreslagna bebyggelsen på jordbruksmark är ett önskemål från fastighetsägarna och bedöms lämplig av kommunen så har alternativ lokalisering av bebyggelse inte prövats. En planläggning av bostäder inom naturmarken norr om Nolsjövägen försvaras även av att det förordnande enligt § 113 byggnadslagen som omfattar en stor del av planområdet skulle behöva upphävas. Ett upphävande av detta förordnande bedöms inte vara aktuellt inom denna planprocess.

2. Lantmäteriet

Vissa fastighetsbeteckningar, traktnamn och marksamfälligheter är svåra att se på plankartan. Det framgår inte tydligt vem som sköter vägar och grönområden i dagsläget med undantag för Nolsjövägen som är en gemensamhetsanläggning förvaltd. I planbeskrivningen framgår att "väghållaren" ska initiera, drifta och bekosta utbyggnad av vägnätet men det är viktigt att påminna om genomförandebeskrivningens stycke om gemensamhetsanläggningar. Det framgår inte var den planerade natur- och kulturstigen vid Kyrksjön ska anläggas eller vem som ansvarar för den.

Kommentar

Texten i grundkartan för fastighetsbeteckningar, traktnamn och marksamfälligheter har förtydligats.

Plan- och genomförandebeskrivningen förtydligas avseende den föreslagna natur- och kulturstigen. I planavtal för detaljplan för del av Nolsjö 1:4, daterat 2010-12-21, regleras att fastighetsägaren ska iordningställa och för allmänt nyttjande upplåta gångförbindelse till naturmark vid Kyrksjön. Naturmarken inom fastigheten Nolsjö 1:6 är idag relativt igenvuxen och fastighetsägaren avser gallra naturmarken för att öppna upp och underlätta allmän tillgång till området närmast Kyrksjön samt kopplingen mot Nolsjövägen. För underhållet av naturmarken och möjligheterna till framkomlighet föreslås en gemensamhetsanläggning bildas av fastighetsägarna inom området.

3. Trafikförvaltningen SLL

Trafikförvaltningen ställer sig positiv till en utbyggnad av kommunalt VA då det sannolikt innebär att påverkan på recipienter i närområdet minskar, vilket är i linje med RUFs och positivt ur miljösynpunkt. Att kommunen möjliggör för ett ökat antal boende är också positivt då det finns ett behov av nya bostäder och ökade tillväxtinsatser i länet.

Planområdet ligger inom gångavstånd till busshållplats men antalet avgångar är få och restiden till Stockholm och Åkersberga är lång vilket försvårar kollektivtrafikens konkurrenssituation mot bilen. Nybyggnation i området riskerar då att leda till ökad biltrafik och ett större bilberoende. En tydligare beskrivning önskas av hur kommunen avser säkerställa att så många som möjligt väljer att resa kollektivt, exempelvis genom säkra gång- och cykelvägar till närmaste busshållplats, möjlighet till säker och väderskyddad cykelparkering vid denna samt tillgänglighet till infartsparkering.

Kommentar

Tillgången till kollektivtrafik i anslutning till planområdet är i dagsläget relativt begränsad, med bussavgångar till Åkersberga ca en gång i timmen under högtrafik. Planförslaget möjliggör för en ökad andel permanentboende i Mellansjöområdet vilket i sig ger ett bättre underlag till förbättrad kollektivtrafik i framtiden. Kommunen är inte väghållare inom planområdet och en utbyggnad av gång- och cykelväg till Mellansjö och närmaste busshållplats på kommunalt initiativ är därför inte aktuell. Vägområdena i planförslaget är dock tillräckligt breda för att möjliggöra framtida utbyggnad av trottoar eller GC-väg.

Närmaste busshållplats ligger ca 600 m söder om planområdet (Nolsjö vägskeäl). Cykelparkering vid denna vore positivt ur kollektivtrafiks synpunkt men styrs inte av planförslaget. Marken vid hållplatsen är i privat ägo och anläggandet av en cykelparkering behöver ske i samarbete med fastighetsägaren, Trafikförvaltningen och Trafikverket (väghållare).

I dagsläget finns inga planer på infartsparkering i anslutning till planområdet. Närmaste infartsparkeringar finns vid Ljusterö färjeläge och Roslags-Kulla vägskeäl, därutöver finns ett flertal infartsparkeringar i Åkersberga med en betydligt bättre tillgång till kollektivtrafik än Nolsjö/Mellansjöområdet.

4. E.ON Elnät Sverige AB

Viss ombyggnation av elnätet kan bli aktuellt med tanke på tillkommande bebyggelse, behovet av ytterligare nätstation inom området ska utredas under handläggningstiden.

Kommentar

Efter vidare kontakt med E.ON görs bedömningen att ingen ytterligare nätstation är nödvändig för att genomföra planförslaget.

5. TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har ett betydande antal teleanläggningar i luft inom planområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader. Om Skanova tvingas vidta åtgärder för att flytta eller skydda telekablar förutsätts att arbetet bekostas av den part som initierat åtgärden. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna.

Kommentar

Synpunkten noteras.

6. Roslagsvatten

Dagvatten som inte kan tas omhand inom egen fastighet ska fördröjas innan bortledning via öppna diken.

Fastigheterna inom planområdet kommer, när anslutningspunkter för vatten och avlopp upprättas av Österåkersvatten AB, att faktureras anläggningsavgifter enligt gällande VA-taxa dagen då förbindelsepunkt meddelas. I de fall additionsbostad inrättas i enlighet med planen (eller finns på fastigheten) tillkommer s.k. lägenhetsavgift.

Exploateringsavtal bör skrivas med fastighetsägaren till Nolsjö 1:6 som får möjlighet att stycka sex nya fastigheter.

Roslagsvatten undrar om inte det bör förberedas för IT genom att lägga ner tomma rör samtidigt som VA-ledningarna.

För att garantera sophämtning önskas vändzoner med radie 9 m i slutet av de två stickvägar som Tunnbergsvägen slutar i såvida de inte byggs ut för genomfartstrafik.

Vändzon önskas även i Skogsvägens förlängning österut (intill fastigheten Nolsjö 1:53). Vändzonerna kan med fördel utformas som slingor för att minska risken för felparkerade bilar. Om det finns fastigheter längs återvändsgator där sopbilen inte kan vända måste fastigheterna få tillgång till en plats där de kan ställa avfallskärnen i anslutning till där sopbilen passerar, gärna så nära fastigheten som möjligt.

I övrigt påpekar Roslagsvatten att en vägsamfällighet för vägarna finns, dock ingen förrättning för den.

Kommentar

Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med text om dagvatten.

Inget exploateringsavtal bedöms vara nödvändigt med ägaren till fastigheten Nolsjö 1:6 då kommunen varken är markägare eller huvudman vid fastigheten.

IT- och bredbandsutbyggnaden styrs inte av detaljplanen, men optofiberkabel är sedan tidigare förberett i området och de boende ska i framtiden få möjlighet att ansluta sig till denna.

Plankartan justeras med vägområde som möjliggör anläggandet av vändzoner i ändarna av Tunnbergsvägen i det fall att vägarna inte förlängs till Nolsjövägen och Skogsvägen. Då enskilt huvudmannaskap gäller inom detaljplanen så sker anläggandet av vägar på initiativ och bekostnad av berörd vägförening. Återvändsgatan intill fastigheten Nolsjö 1:53 är omgiven av bostadsfastigheter på alla sidor vilket försvårar möjligheten att skapa en vändzon. För de berörda fastigheterna förespråkas i så fall en gemensam plats för sopkärl närmare Nolsjövägen. Detta regleras dock inte av detaljplanen.

7. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Ingen erinran.

8. Kommunala pensionärsrådet

Kommunala pensionärsrådet ställer sig positiva till kommunens detaljplaneförslag. Dock önskas att planen ska möjliggöra byggandet av mindre hyresrätter då det är något som efterfrågas av både yngre och äldre öbor som vill stanna på Ljusterö.

Då markradon är vanligt förekommande på ön bör radonundersökning vara ett krav.

I illustrationsplanen har vägbredder om ca 4-5 m illustrerats, men för att bilister ska kunna mötas bör vägarnas körfält vara ca 4-5 m. Trottarer och/eller gång- och cykelvägar måste anläggas längs vägarna, främst till och från busshållplatsen.

Utöver det utbyggda VA-nätet bör även bredbandsförsörjningen i området förbättras.

Kommentar

Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse i form av friliggande bostadsbus, bostädernas upplåtelseform styrs dock inte av detaljplanen. Ytterligare bebyggelse i närområdet är planerad intill Ljusterö torg i form av ca 60 nya småbus bestående av friliggande hus samt rad- och parbus (detaljplan för Västansjö, laga kraft 2014-07-16).

I samband med planarbetet har risken för markeradon inte utretts närmare. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglövsansökan men regleras inte av detaljplanen.

Vägarna inom planområdet har enskilt huvudmannaskap och sköts alltså inte av kommunen. Planförslaget möjliggör bredare vägar än de som finns i dagsläget, men en utbyggnad av dessa och/eller ev. gång- och cykelvägar initieras, sköts och bekostas av berörda vägföreningar.

Angående bredbandsförsörjningen, se svar under punkt 6.

9. FIN (Fritidshusföreningen i Nolsjö)

FIN vill ha förfogande och beslutsrätt över tillbyggnad av vägar i området för att förhindra rundkörning.

Byggnadsarean för komplementbyggnader bör ökas från 50 kvm till 70 kvm.

Förtätning i Nolsjö bör ses över då det strider mot intentionen att behålla områdets lantliga karaktär och möjlighet till promenader i skog och mark. Kommunen avråder själva nya tomter i kulturmiljön i planbeskrivningen.

Den föreslagna bostadsfastigheten inom fastigheten Nolsjö 1:4 på den södra sidan av Nolsjövägen bör flyttas närmare befintliga gårdsbyggnader inom Nolsjö 1:4 eller tas bort då den negativt påverkar kulturlandskapet och dess utblickar. I aspdungen där fastigheten föreslås häckar svartvit flugsnappare, rödhake och fladdermöss.

Kommentar

Vägarna inom planområdet har enskilt huvudmannaskap och sköts alltså inte av kommunen, som inte heller kommer initiera någon vägutbyggnad i området.

Största totala byggnadsarean för komplementbyggnader har reviderats från 50 kvm till 60 kvm per fastighet, där den största komplementbyggnaden får vara maximalt 50 kvm. Detta bedöms vara tillräcklig byggnadsarea för komplementbyggnader då det utan bygglöv även går att uppföra friggebod (max 15 kvm) och s.k. "Attefallsbus" (max 25 kvm).

Gällande förtätning i planområdet, se svar under punkt 1.

10. Nolsjö 1:35 (ej berörd sakägare enligt fastighetsförteckningen), 1:87, 1:93-94, 1:99, 1:104

Fastighetsägarna motsätter sig ny bebyggelse i kulturlandskapet då det negativt påverkar omgivningen, istället bör ny bebyggelse förläggas i redan bebyggda områden. Området söder om Nolsjövägen bör fortsatt förbli allmän plats (park).

Kyrksjön kan påverkas negativt av ny bebyggelse runt sjön då ny bostadsbebyggelse ger upphov till föroreningar genom exempelvis gödsling, biltvätt etc. Sjön bör skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

De som i framtiden flyttar in i Västansjö kommer sannolikt att använda Nolsjö som

rekreationsområde, vilket redan i dagsläget är fallet med de boende runt Ljusterö torg. Natur- och kulturvärdena är därför viktiga inte enbart för de boende i Nolsjö utan även för de i intilliggande områden. Badstranden vid sjön Skären sköts av tomtägarföreningen i Nolsjö och en förtätning av området kommer leda till att ytterligare människor strömmar till då närmaste kommunala badplats finns i Linanäs.

Fastighetsägarna ställer sig positiva till utökade byggrätter inom planområdet, men efterfrågar större byggnadsarea för komplementbyggnader.

De två föreslagna avstyckningarna inom Nolsjö 1:4 påverkar omgivningen negativt, dessa ligger utanför det område som i planprogrammet för Mellansjö pekas ut som lämpligt för förtätning och skymmer utsikten för intilliggande bebyggelse.

Kommentar

Gällande ny bebyggelse och förtätning i området, se svar under punkt 1. Avstyckningarna inom fastigheten Nolsjö 1:4 finns inte utpekade i planprogrammet för Mellansjö, men den avgränsning som redovisas i programmet är översiktlig och fungerar som underlag för detaljplaneläggning.

Korrekt hantering av gödsel, vatten från biltvätt och liknande avrinning från fastigheterna regleras inte av detaljplanen. De tillkommande bostadsfastigheterna bedöms dock ha en marginell påverkan på Kyrksjöns status i förhållande till existerande bebyggelse i sjöns avrinningsområde.

Den gemensamma badplatsen vid Skären ligger utanför planområdet och berörs ej av planförslaget.

Byggnadsarean för komplementbyggnader har utökats i planförslaget, se svar under punkt 9.

11. Nolsjö 1:52

Fastighetsägaren motsätter sig att mark inom fastigheten Nolsjö 1:6 planläggs som hästgård då det begränsar möjligheten att vistas inom området för hästallergiker. Fastighetsägaren själv är överkänslig mot mycket och kommer inte att kunna nyttja sin fastighet eller bosätta sig där permanent om hästar finns i närheten. Hästgården kommer även att ge en större trafikbelastning vilket påverkar områdets miljö och lugn negativt. Hästarna riskerar även att dra till sig störande insekter.

Kommentar

Planbestämmelse "Bostäder och hästgård" har reviderats till "Bostäder och djurbållning av mindre skala". Detaljplanen reglerar alltså inte vilken typ av djur som kan hållas inom fastigheten. Studier vid en större hästgård i Uppsala 2008 visade att spridningen av luftburna hästallergener snabbt klingar av med avståndet. Vid avståndet 50-100 m från hästverksamheten låg de uppmätta halterna av allergen på mindre än 5 % av de prover som togs precis utanför stallet. På avståndet 100-200 m var nivåerna jämförbara med vanliga offentliga miljöer. Kortaste möjliga avstånd mellan det föreslagna stallet och fastighetsgräns till Nolsjö 1:52 är drygt 50 m, mellan bostadsbus och stall är avståndet ca 100 m. Den dominerande vindriktningen i området är sydvästlig vilket bedöms minska påverkan på Nolsjö 1:52, dessutom ligger det föreslagna området för djurbållning lägre i terrängen än omgivningen vilket också minskar påverkan ur spridningssynpunkt. Djurbållningen bedöms därför inte påtagligt påverka fastigheten. Planbestämmelse om att vegetation måste behållas närmast fastigheten Nolsjö 1:52 införs dock för att minska djurbållningens ev. påverkan på fastigheten.

Ökningen av trafik i närområdet beroende på djurbållningen bedöms vara mycket begränsad då endast djurbållning i liten skala möjliggörs i planförslaget.

12. Nolsjö I:73

Fastighetsägaren ställer sig negativ till att den enskilda VA-anläggningen i Nolsjö ersätts med kommunalt VA, det är bättre ur ekonomisk och miljömässig synpunkt att behålla den befintliga anläggningen alternativt ersätta den med tank eller mini-reningsverk. Att möjliggöra en hästgård intill Kyrksjön skulle även försämra sjöns vattenkvalitet.

Fastighetsägaren undrar även över riskerna att det giftiga släckningsmedlet PFOS finns i dricksvatten som tas ifrån Mälaren.

Kommentar

Den planerade utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp i Nolsjö är ett steg i kommunens VA-strategi, där Mellansjö är utpekad som föreslaget VA-verksamhetsområde i den första utbyggnadsetappen. Detta är även i överensstämmelse med kommunens översiktsplan samt planprogram för Ljusterö och Mellansjö. Kommunen bedömer att det enligt Lag om allmänna vattentjänster § 6 finns behov av en allmän VA-anläggning till skydd för människors hälsa och miljö i ett större sammanhang för den befintliga och tillkommande bebyggelsen. Därför behöver verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten inrättas och en allmän VA-anläggning ordnas. Reningsverket i Mellansjö har med anledning av den kommunala VA-utbyggnaden i området byggts ut från 200 pe (personekvivalenter) till 800 pe. Att ersätta kommunalt VA med enskild anläggning bedöms inte vara lämpligt i områden där permanentboende ska underlättas.

För djurbållning ställs i genomförandeskedet krav på korrekt hantering av gödsel för att förbindra föroreningar i omgivningen. Djurbållningen och betesmarken planläggs inte inom strandskydds-zonen, d.v.s. inom 100 m från Kyrksjön. Detta avstånd bedöms även utgöra ett visst skydd mot sjön.

Det kommunala vatten som distribueras av Norrvatten från Mälaren kontrolleras regelbundet och genomgår flera reningssteg innan det skickas ut i ledningsnätet. De halter av PFOS som har uppmätts i Mälaren är extremt låga (ca 4-5 nanogram per liter) och bedöms vara ofarliga för konsumenten. Inga hälsomässiga gränsvärden för PFOS finns inom EU, men i en utredning har Naturvårdsverket uppskattat att ett eventuellt framtida gränsvärde skulle kunna hamna i spannet 350-1000 nanogram per liter.

13. Nolsjö I:83

Fastighetsägaren ifrågasätter den korta tid som berörda sakägare haft möjlighet att yttra sig över planförslaget. Fastighetsägaren motsäger sig även kommunal VA-anslutning då kostnaden blir för hög. Istället bör kommunen delfinansiera nyläggning av vakuumsrör i området vilket blir billigare för både kommunen och de boende.

Fastighetsägaren påpekar även att övergödningen av Kyrksjön inte beror på det enskilda avloppssystemet i Nolsjö som har väl fungerande WC-avlopp samt att det vore trevligt med hästhage på ången längs Nolsjövägen.

Kommentar

Samrådstiden för planförslaget var fyra veckor vilket är i överensstämmelse med Plan- och bygglagen.

Angående kommunalt VA, se svar under punkt 12.

Enligt den miljökonsekvensbeskrivning som togs fram inför utbyggnaden av reningsverket i Mellansjö 2007 så står omgivande bebyggelse för den största delen av föroreningarna i Kyrksjön, de exakta ursprungskällorna går dock inte att spåra.

14. Nolsjö 1:86

Fastighetsägarna ställer sig negativa till ny bebyggelse på ängsmark, istället bör all öppen mark söder om Nolsjövägen planläggas som n₁ (ängs- och betesmark). Detta gäller även mark som i planförslaget är planlagd som naturmark.

Det finns en risk att hästgården nyttjas för bostadsändamål men att byggrätten för stall inte utnyttjas. Det är bättre att marken brukas av någon lokal bonde som är fallet idag.

Det område för fritidsändamål som finns i gällande byggnadsplan bör vara kvar. Tanken var att möjliggöra en badplats vilket skulle bidra till områdets attraktivitet. Fastighetsägarna har diskuterat med andra i vägföreningen om möjligheten att med markägarens tillstånd röja upp i området, anordna sittplatser och på sikt en badbrygga. Även om allmänheten har tillgång till området i planförslaget i form av naturmark bör det markeras tydligare, exempelvis som i gällande byggnadsplan. Fastighetsägarna undrar även vem som ska anlägga och sköta den stig som föreslås vid Kyrksjön.

Fastighetsägarna ställer sig frågande till kravet på sadeltak då det finns andra hus på Ljusterö som smälter in även med pulpet- och valmat tak. Att puts är anvisat fasadmateriell tillsammans med trä bör ses över då putsade hus förfular landskapsbilden. Valet av takform och fasadmateriell bör vara fritt, alternativt att enbart träfasad tillåts.

Kommentar

Gällande ny bebyggelse på ängsmark, se svar under punkt 1.

Enligt detaljplaneförslaget får marken som är planlagd som bostad och djurbållning inte användas för annat ändamål.

Området som i gällande byggnadsplan är planlagt för fritidsändamål bedöms vara mer lämpligt som naturmark i planförslaget. Detta då området har använts sparsamt och inte heller i framtiden förväntas användas på ett sådant sätt att det motiverar en planläggning för friluftsliv eller fritidsändamål. Området avses gallras av fastighetsägaren för att underlätta framkomlighet inom samt till och från området, planförslaget hindrar dock inte iordningställande av t.ex. bänkar och möjlighet till ett friluftsbad. För skötsel av detta föreslås att en gemensambetsanläggning upprättas, vilket även var intentionen i gällande byggnadsplan. För gångmöjlighet inom fastigheten Nolsjö 1:4 så ansvarar fastighetsägaren enligt tidigare planavtal daterat 2010-12-21 för att iordningställa och för allmänt nyttjande upplåta gångförbindelse till naturmarken vid Kyrksjön. Framtida underhåll föreslås ske genom gemensambetsanläggning.

Den befintliga bostadsbebyggelsen inom planområdet har sadeltak med variationer i lutning och beklädnad. Det bedöms vara önskvärt att även tillkommande bebyggelse följer denna princip, vilket är anledningen till planbestämmelsen om sadeltak. Bestämmelsen om fasadmateriäl har reviderats så att enbart träfasad tillåts inom planområdet.

15. Nolsjö 1:88

Fastighetsägarna delar samma åsikter som fastighetsägaren till Nolsjö 1:83 under punkt 13.

Kommentar

Se svar under punkt 13.

Alexander Larsson
Planarkitekt