

KS § 6:5

Dnr. KS 2013/0295-214

Antagande av detaljplan för del av Nolsjö

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Anta detaljplan för del av Nolsjö.

Sammanfattning

Ärendet innehåller ett beslut om antagande av detaljplan för del av Nolsjö på norra Ljusterö. Syftet med detaljplaneförslaget är att möjliggöra en utbyggnad av kommunalt VA i Nolsjö, där även utökade byggrätter underlättar möjligheterna till permanentboende i området. Inom del av planområdet ges möjlighet till djurhållning i mindre skala.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens planarbetsutskott har behandlat ärendet 2016-04-13, § 4:9.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2016-02-24.

Jäv

Johan Boström (M) anmäler jäv och lämnar lokalen. Conny Söderström (M) ersätter Johan Boström (M) under detta ärende.

Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till planarbetsutskottets beslutsförslag innebärande att anta detaljplan för del av Nolsjö.

Propositionsordning

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

Expedieras

- Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Alexander Larsson

Datum 2016-02-24

Dnr KS 2013/0295-214

Till Kommunstyrelsen

Antagande av detaljplan för del av Nolsjö

Sammanfattning

Ärendet innehåller ett beslut om antagande av detaljplan för del av Nolsjö på norra Ljusterö. Syftet med detaljplaneförslaget är att möjliggöra en utbyggnad av kommunalt VA i Nolsjö, där även utökade byggrätter underlättar möjligheterna till permanentboende i området. Inom del av planområdet ges möjlighet till djurhållning i mindre skala.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå

Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för del av Nolsjö **antas**.

Bakgrund

Nolsjö är i gällande översiktsplan samt i planprogram för Ljusterö och Mellansjö utpekad som utvecklingsområde. Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2013-08-28 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 i uppdrag att påbörja planläggning i området. Samråd hölls mellan 2015-01-14 och 2015-02-16 och planen var utställd för granskning mellan 2015-11-19 och 2015-12-17. Synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse och i ett granskningsutlåtande.

Förvaltningens slutsatser

I planförslaget möjliggörs maximalt tretton avstyckningar av bostadsfastigheter varav en även planläggs för djurhållning i mindre skala. Avstyckningarna sker i anslutning till befintlig bebyggelse inom område som i gällande byggnadsplan är planlagt som kvartersmark för bostadsändamål samt allmän plats (natur). Efter granskningen har två mindre justeringar skett i planbestämmelserna där krav om sadeltak på huvudbyggnad strukits samt att fastigheten för djurhållning inte kan styckas.

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 planarbetsutskott 2015-11-09, PLAU § 8:3
- Kommunstyrelsens arbetsutskott 2014-12-17, AU § 1:5
- Kommunstyrelsen 2013-11-25, KS § 12:5
- Kommunstyrelsens arbetsutskott 2013-08-28, AU § 10:12

Tjänsteutlåtande

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan samt plan- och genomförandebeskrivning, daterade 2015-10-07 (rev 2016-02-24).
2. Samrådsredogörelse, daterad 2015-10-07.
3. Granskningsutlåtande, daterat 2016-02-24.



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



David Lanthén
Tf. planchef

DETALJPLAN FÖR

Nolsjö, del av

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 7 OKTOBER 2015 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

REVIDERAD DEN 24 FEBRUARI 2016



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen för forumet 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.

GRANSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder
- BL Bostäder och djurhållning i mindre skala
- E Teknisk anläggning, transformatorstation

Vattenområden

- W Öppet vattenområde

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

- e. Minsta tillåtna fästighetstorlek är 1500 kvm. Största byggnadsareal för huvudbyggnad är 130 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fästighet. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader med maximalt 80 kvm byggnadsareal per fästighet uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.
- e. Största byggnadsareal för huvudbyggnad är 130 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fästighet. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader med maximalt 180 kvm byggnadsareal uppföras.
- e. Största totala byggnadsareal är 250 kvm.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

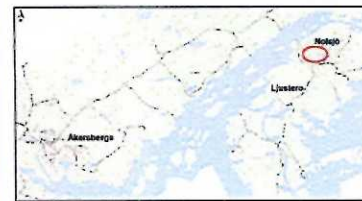
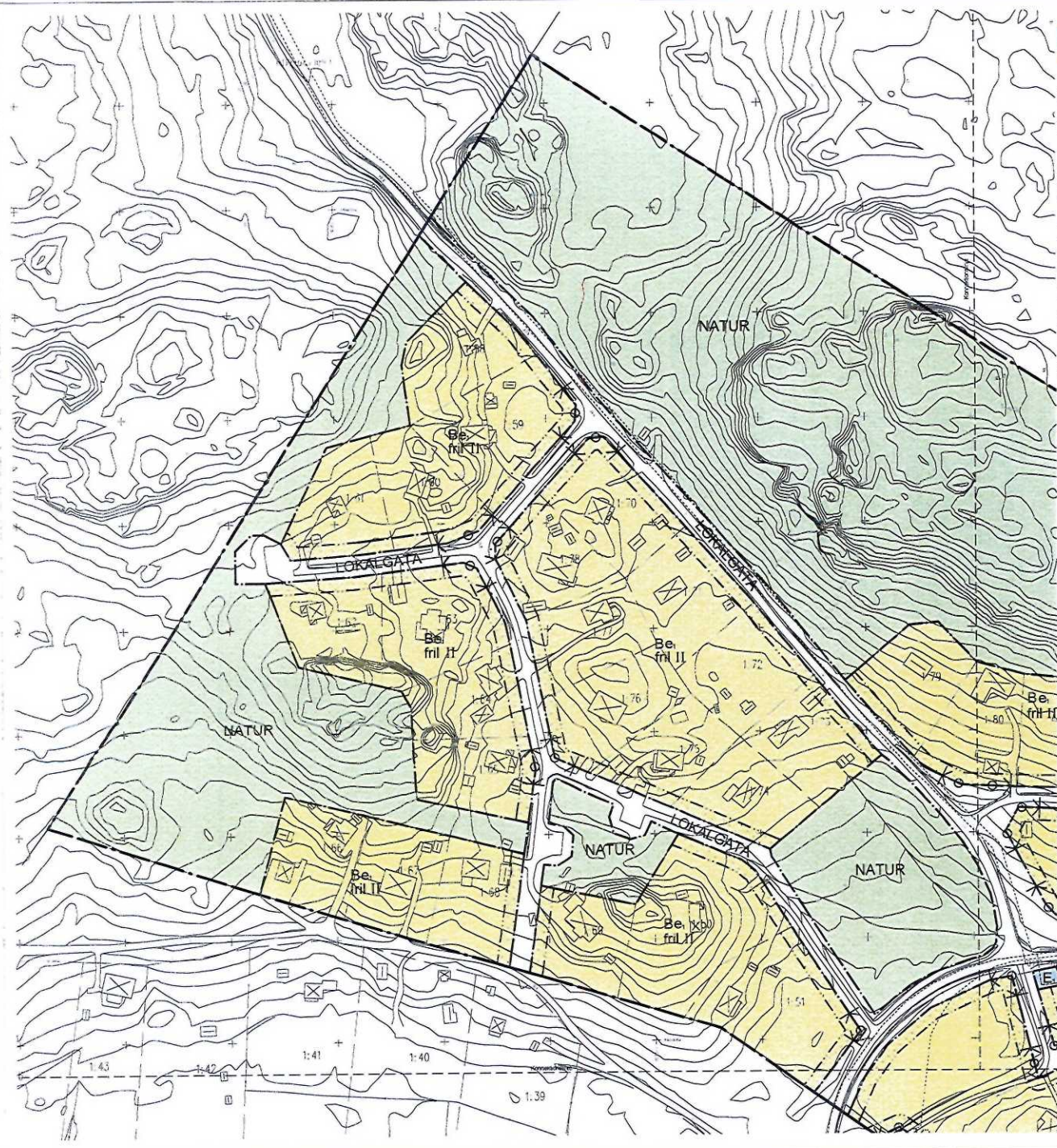
- n Öppen ängs- eller hagmark
- n Befrillig vegetation ska bevaras. Galling får ske. Kompletteringsplantering ska ske med inhemska och på platsen förekommande arter.
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

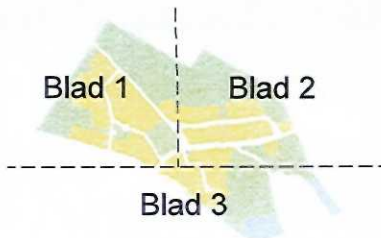
- Utöver tillåtet antal våningar får vind ej inredas. Huvudbyggnad ska ha sadeltak. Byggnader ska ha fasad i trä.
- II Högsta antal våningar. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 m.
- fril Endast friliggande hus
- stall Stall samt komplementbyggnader får uppföras. Högsta tillåtna nockhöjd för stall är 5,0 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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



Översiktskarta



PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fästighetsgräns
- Servitut, begränsad rätt, ggr m.s.
- Fästighetsbeteckning
- Byggnader, lokala begränsningar redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nedsänkning
- Elledning
- Rutlösa punkt

PRIMÄRKARTAN UPPRÄTTAD I JANUARI 2014 AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: ENHETSPÅR 18 00

KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RHODOS

Katrina Nilsson
 Kart- och mätningssjutt

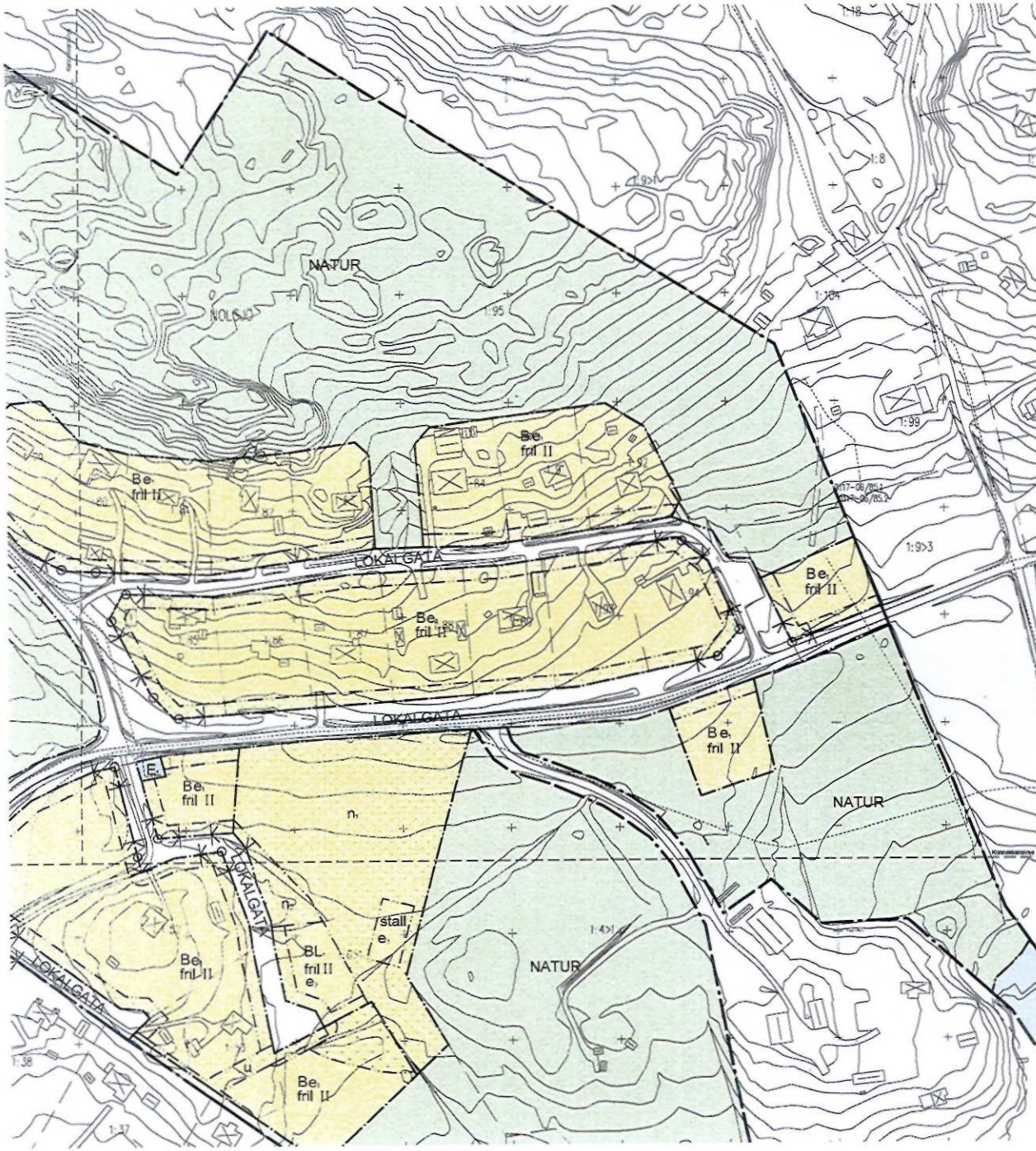
Skala 1:1000 (A1)
 Skala 1:2000 (A2)

0 10 20 30 40 50 100 m

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för Blad 1 av 3
Nolsjö, del av
 Ljusterö, Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 7 oktober 2015, enligt PBL (2010:900)

Lars Berrefelt Stockholms	Antagande	Aleksander Larsson Planarkitekt	Laga kraft	Genomförandebild skedd	Plan nr
Beslutsdatum Inlämnat			KF		



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

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

PLANBESTÄMMELSER

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

GRANSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- - - - - Egenhetsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

Kvartermark

- B Bostäder
- BL Bostäder och djurhållning i mindre skala
- E Teknisk anläggning, transformatorstation

Vattenområden

- W Öppet vattenområde

UTNYTTJANDEGRÄNSFÄSTIGHETSINDELNING

- Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1500 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Över huvudbyggnad får kompletteringsbyggnader om maximalt 50 kvm byggnadsarea per fastighet uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.
- Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Över huvudbyggnad får kompletteringsbyggnader om maximalt 100 kvm byggnadsarea uppföras.
- Största totala byggnadsarea är 250 kvm.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n Öppen ängs- eller hagmark
- n Befrölig vegetation ska bevaras. Gallring får ske. Kompletteringsplantering ska ske med inhemska och på platsen förekommande arter.
- K Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Över tillåtet antal våningar får vid ej inredas. Huvudbyggnad ska ha sadeltak. Byggnader ska ha fasad i trä.
- II Högst antal våningar. Högstahöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högstahöjd för kompletteringsbyggnader är 4,0 m.
- fril Endast friliggande hus
- stall Stall samt kompletteringsbyggnader får uppföras. Högstahöjd tillåtna höjd för stall är 5,0 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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



Oversiktskarta

PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR

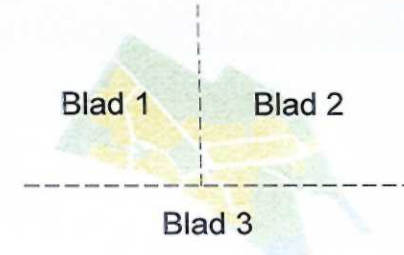
- Iraktgräns
- Fasthetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, qs m.v.
- Fasthetsbeteckning
- Byggnader, tomars begränsningslinjer reserverade
- Staket
- Väg
- Däck
- Högskäver
- Fäskning
- Huvudstump

PRIMÄRKARTEN UPPRÄTTAD I JANUARI 2014
 AV ANS - GÖN VÄRME/EN I ÖSTERÅKER
 KOMMUN

GRANSKNINGSPLANEN I PLAN 2007/19 16 01
 KÖRRETTEN/STYRELSEN I ÖSTERÅKER

Skallad: 1:1000 (A1)

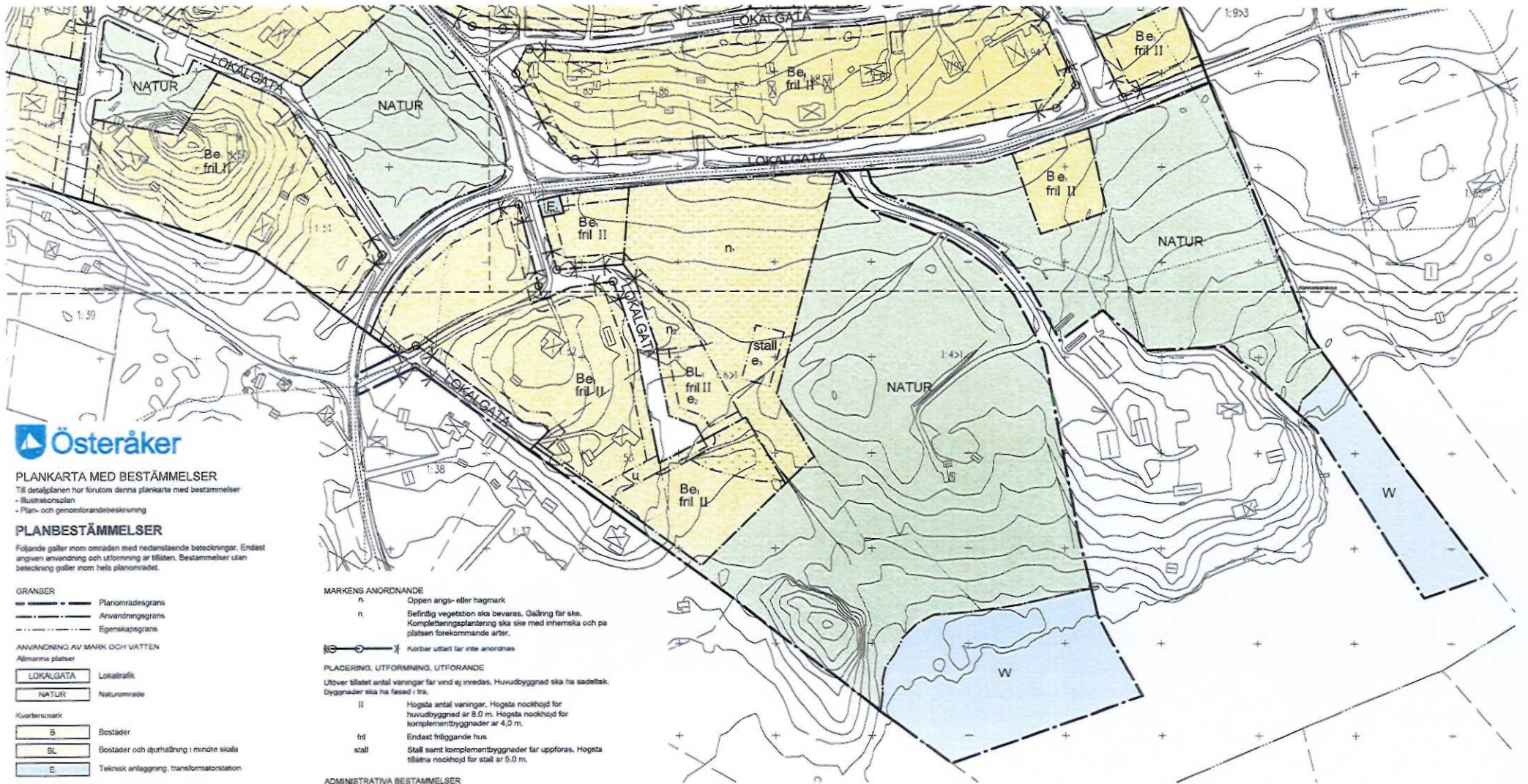
Skallad: 1:2000 (A2)



GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för Blad 2 av 3
Nolsjö, del av
 Ljusterö, Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 7 oktober 2015, enligt PBL (2010:900)

Lars Bernefelt Stämmanordare	Alexander Larsson Planutredare		
Eljestusdatum Platans	Antagande KF	Laga kraft	Genomförandebuden Platans



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör följande kartor:
 - 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.

GRANSER

- Planområdesgrän
- Användningsgrän
- Egenskapsgrän

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- Lokaltrafik
- Naturområde

Kvartensmark

- B Bostäder
- BL Bostäder och djurhållning i mindre skala
- E Teknisk anläggning, transformatorstation

Vattenområden

- W Öppet vattenområde

UTNYTTJANDEGRADFASTIGHETSINDELNING

- Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1500 kvm. Största byggnadsarean för huvudbyggnad är 150 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Över huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 60 kvm byggnadsarea per fastighet uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.
- Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Över huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 180 kvm byggnadsarea uppföras.
- Största totala byggnadsarea är 250 kvm.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n Öppen ängs- eller hagmark
- n Befröglig vegetation ska bevaras. Gällning får ske. Kompletteringsplantering ska ske med inhemska och på platsen förekommande arter.
- Körbar uttärt får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFORMANDE

Utöver tillåtet antal våningar får vind ej inredas. Huvudbyggnad ska ha sadeltak. Dyggnader ska ha fäsed i trä.

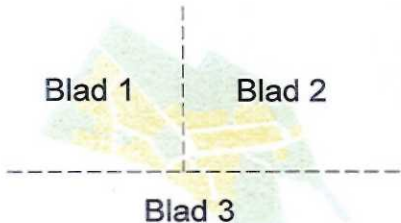
- II Högsta antal våningar. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 m.
- fri Endast friliggande hus
- stall Stall samt komplementbyggnader får uppföras. Högsta tillåtna nockhöjd för stall är 6,0 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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



Översiktskarta



PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR

- Teknigrän
- Fastighetsgrän
- Servitut, redningsgrän, op. m. s.
- Fastighetbeteckning
- Byggnader, teknisk begränsningsgrän, redovisade
- Söker
- Väg
- Dike
- Nivåkurver
- Elledning
- Rullningsplan

PRIMÄRKARTAN ÖPNINGSÅR: JUNI 2015
 AV KART- OCH VÄRDEBUREÅN I ÖSTERÅKER
 KÖRSYSTEM: PLAN, SERVITUT OCH
 KÖRSYSTEM I HÖJD: RÖSÖD

Kartans Nilsjö
 KVM - och mätningssystem

Skala 1:1000 (A1)
 Skala 1:2000 (A3)
 0 10 20 30 40 50 100 m



GRANSKNINGSHANDLING

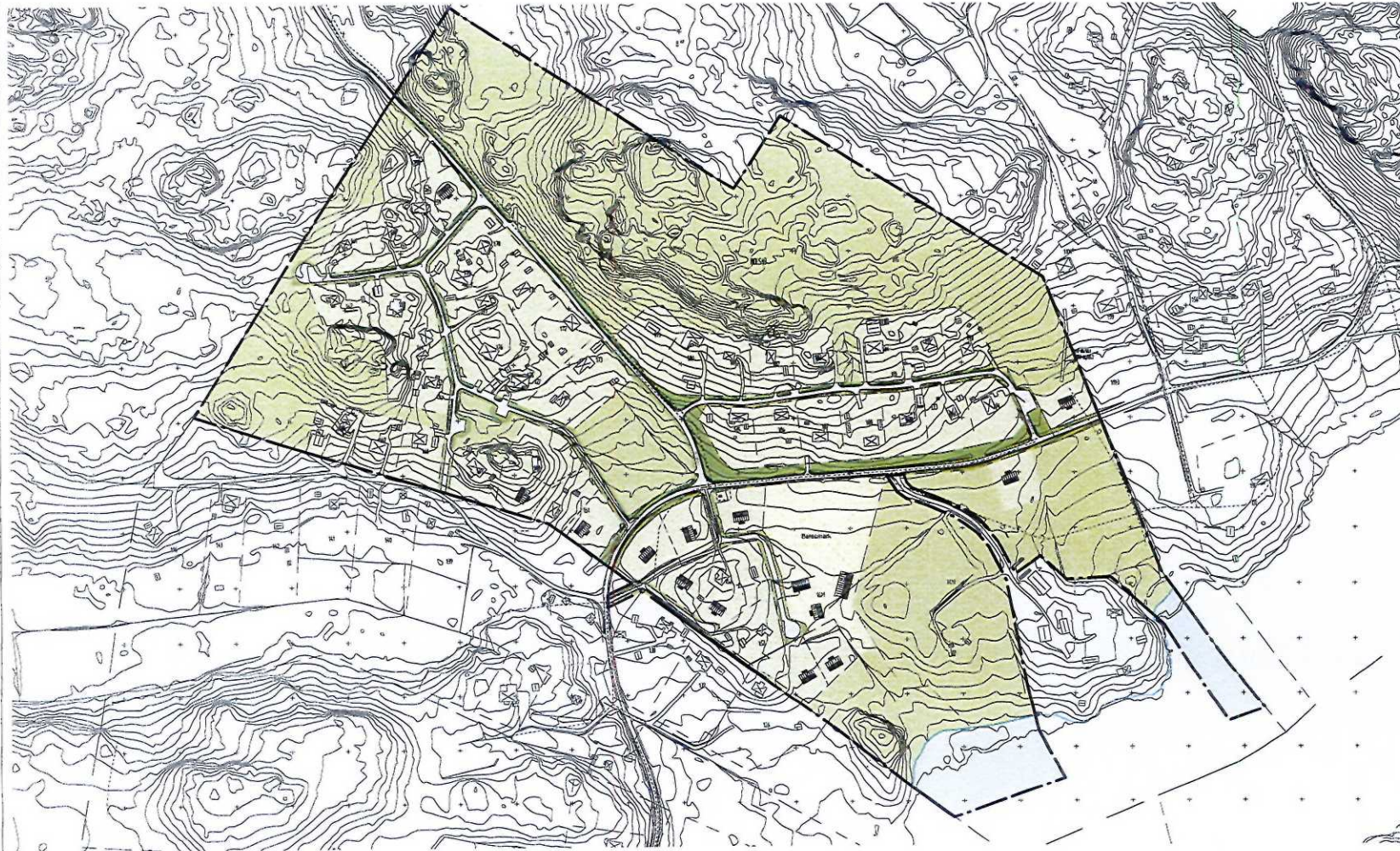
Detaljplan för Blad 3 av 3
Nolsjö, del av
 Ljusterö, Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 7 oktober 2015, enligt PBL (2010:900)











Lars Ericsson Stadsarkitekt	Antagare	Anders Larsson Planeringschef	Granskningsutskott	Plan
Beslutsdatum				
Inläns	KP			

ILLUSTRATIONSKARTA

Teckenförklaring

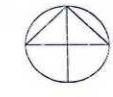
-  Vatten
-  Naturmark
-  Dikeslantvagnområde
-  Tomtmark
-  Djurhållning
-  Väg
-  Befintlig bebyggelse
-  Möjlig framtida fastighetsgrans
-  Möjlig framtida bebyggelse



- PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR**
-  Tråkgräns
 -  Fastighetsgräns
 -  Servitut, utavgränsat, ga. m.f.
 -  Fastighetsindelning
 -  Byggnader, lokala byggnadsregler redovisade
 -  Stenst
 -  Väg
 -  Gård
 -  Rindstuvor
 -  Grönska
 -  Rindstuvor

Illustrationer utarbetade i detaljplan
 av Ljusterö och Ljusterö och Ljusterö
 kommuner i planområdet i en
 kommunstyrelse eller styrelse

Skala 1:2000 (A1)
 Skala 1:4000 (A2)



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Ljusterö, del av
 Ljusterö, Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 7 oktober 2015, enligt PBL (2010:900)
 Reviderad den 24 februari 2016

Lars Barrell Stadsarkitekt	Alexander Larsson Planarkitekt	Arrogance	Lega Wall	Genomförande utvär	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	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 byggrätter 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 ca 31 ha, varav landareal ca 30 ha och vattenareal ca 1 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.

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

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för kust och skärgård som innefattar en stor del av Österåkers kommun. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt, läs mer under *Sammanställning av planens konsekvenser*.

Översiktliga planer och program

I översiktsplanen från 2006 ingår Nolsjö i utvecklingsområdet Mellansjö 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 detaljplaneprocess.

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 rekreatiönsändamål. 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

lokalgata. 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

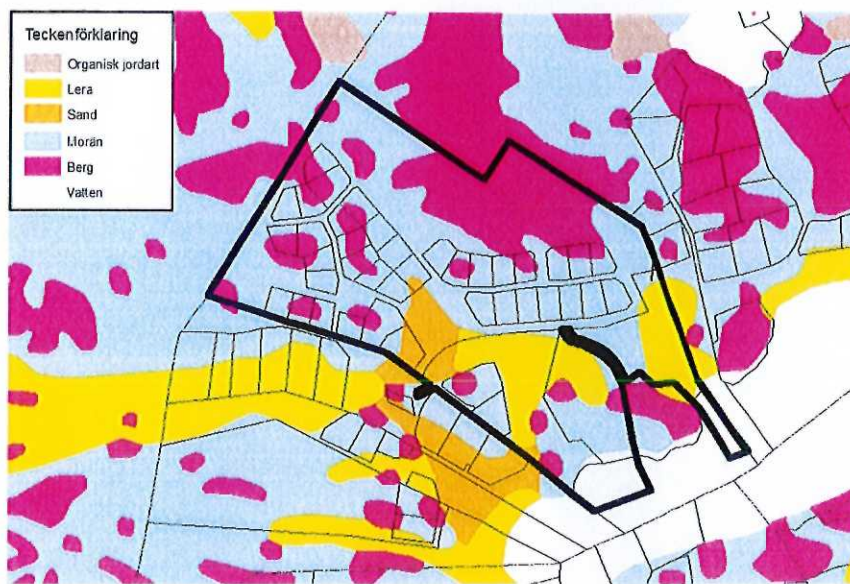
Mark och vegetation

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 (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. Risker 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 huvudbyggnad föreslås utökas till 130 m² och största totala byggnadsarea för komplementbyggnader utökas till 60 m² per fastighet där den största komplementbyggnaden får vara högst 50 m². Högst en huvudbyggnad per fastighet får anordnas. Två våningar tillåts, utöver det får vind ej inredas. Den högsta tillåtna nockhöjden för huvudbyggnad är 8,0 m och för komplementbyggnader 4,0 m. Fasader ska vara av trä. 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 barrträd. 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 bevuxen med ungskog, bl.a. asp och björk, och avstyckningen bedöms inte påverka utblickarna och kulturlandskapet negativt.

Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad föreslås vara 130 m² och största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 m² per fastighet där den största komplementbyggnaden får vara högst 50 m². Högst en huvudbyggnad per fastighet får anordnas. Två våningar tillåts, utöver det får vind ej inredas. Den högsta tillåtna nockhöjden för huvudbyggnad är 8,0 m och för komplementbyggnader 4,0 m. Fasader ska vara av trä.

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 bevara 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 fastigheten med djurhallning.

Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad föreslås vara 130 m² och största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 m² per fastighet där den största komplementbyggnaden får vara högst 50 m². Högst en huvudbyggnad per fastighet får anordnas. Två våningar tillåts, utöver det får vind ej inredas. Den högsta tillåtna nockhöjden för huvudbyggnad är 8,0 m och för komplementbyggnader 4,0 m. Fasader ska vara av trä.

Nolsjö 1:6 – djurhållning

En större del av fastigheten Nolsjö 1:6 planläggs som kvartersmark för bostäder och djurhållning i mindre skala. Fastigheten har tidigare använts som betesmark för djur, bl.a. får. Området för djurhållning har en yta på ca 1,2 ha vilket inrymmer möjlighet till bostadshus, stall, komplementbyggnader samt ängs- och betesmark.

Bostadshuset placeras på fastighetens 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 4,0 m. Fasad ska vara av trä. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 10 000 kvm, vilket innebär att avstyckning inte kan ske från marken för djurhållning.

Stallet placeras så att avståndet till befintlig och tillkommande bebyggelse maximeras. Stallet får ha en byggnadsyta på maximalt 250 m². Stallets högsta tillåtna nockhöjd är 5,0 m. Fasad ska vara av trä.

Övrig mark inom fastigheten föreslås planläggas som prickmark (byggnad får inte uppföras) med egenskapen ängs- eller betesmark. Inom den del av kvartersmarken som angränsar fastigheten Nolsjö 1:52 ska vegetation bevaras. Om betesmarken i framtiden inte bedöms vara tillräcklig 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. Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen inte initierar eller bekostar anläggning av vägar, läs mer under *Trafik*. 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 mark för djurhållning 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 enfiliga grusvägar med enskilt huvudmannaskap. Nolsjö vägsamfällighet sköter drift och underhåll av Nolsjövägen. Övriga vägar inom planområdet sköts av de enskilda fastighetsägarna utan att någon samfällighet eller gemensamhetsanläggning har upprättats, läs mer under *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*. Inga trottoarer eller gång- och cykelbanor finns inom planområdet. Nolsjövägen är huvudvägen inom området och förbinder Nolsjö med Mellansjö.

Österut leder Nolsjövägen till bebyggelse 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. Om detta inte genomförs finns även möjlighet till anläggandet av vändzoner vid respektive förgrening av Tunnbergsvägen. Detta skulle kunna underlätta bl.a. vid sophämtning 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 vägskäl 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.

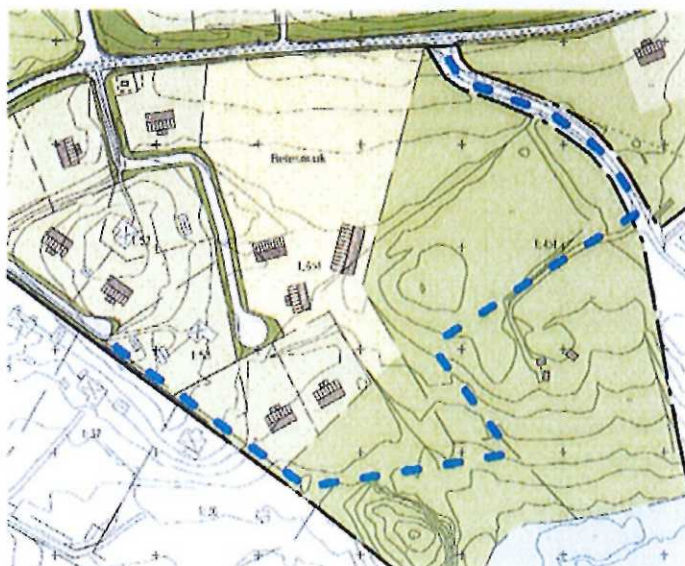
Närmaste infartsparkeringar finns vid Ljusterö färjeläge och Roslags-Kulla vägskäl. Därutöver finns ett flertal infartsparkeringar i Åkersberga, som har ett betydligt starkare kollektivtrafikläge än Nolsjöområdet.

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 av fastighetsägaren 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 utpekat för rekreativändamål (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 för gående längs Kyrksjön. Området som i byggnadsplanen är planlagt som kvartersmark för rekreativändamål föreslås planläggas som allmän plats (natur). Skötseln av naturmark samt stigen inom fastigheterna Nolsjö 1:4 och 1:6 föreslås skötas genom inrättande av en gemensamhetsanläggning, läs mer under *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*.



Förslag på gångmöjlighet (blå markering) vid Kyrksjön inom fastigheterna Nolsjö 1:4 och 1:6.

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 skraffering).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet har i dagsläget enskilt vatten och avlopp. Vissa av fastigheternas toalettavlopp sköts med en gemensam vakuumanläggning. Kommunen bedömer att det enligt Lag (2006:412) 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. 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. Dagvatten som inte kan tas omhand inom egen fastighet ska fördröjas innan bortledning via öppna diken.

Avfall

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

Vid Tunbergsvägens stickvägar möjliggörs i planförslaget genomfart samt vändzoner för att underlätta genomfart alternativt vändning med sopbil. En ev. utbyggnad av dessa sker inte på kommunalt initiativ eller bekostnad då planen har enskilt huvudmannaskap.

Elförsörjning

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

Hälsa och säkerhet

Hästallergen

Planförslaget möjliggör bostäder och djurhållning i mindre skala för del av fastigheten Nolsjö 1:6, vilket innebär möjlighet till framtida hästhållning. 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 50-100 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.

Da mängden hästallergen kan antas vara högst vid stallet får ingen ny bostadsbebyggelse utanför djurhållningsfastigheten uppföras inom 50 m avstånd från stallet. Avståndet till det planerade stallet till närmaste befintliga bostadsbebyggelse är ca 70 m. För att ytterligare minska påverkan på intilliggande bostadsfastigheter införs planbestämmelse om att vegetation i västra delen av fastigheten Nolsjö 1:6 ska bevaras.

Buller

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under 2016. Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp beräknas vara påbörjad i planområdet 2016/2017.

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 fortsätta enskilt. Någon gemensambetsanläggning för vägar och grönområde inom planområdet har aldrig bildats. 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 även används för djurhållning. 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 gemensambetsanläggning.

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 tidigare 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. Övriga vägar inom planområdet sköts i dagsläget av de enskilda fastighetsägarna. Naturmarken inom fastigheterna Nolsjö 1:4 och 1:6 sköts av respektive fastighetsägare, medan övrig naturmark inom planområdet (skog) inte haft någon ordnad förvaltning sedan gällande byggnadsplan antogs 1968.

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 utpekat 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 bevarandevärdt. 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 mark för djurhållning inom del av jordbruksmarken bedöms som en positiv åtgärd som stärker den lantliga karaktären och bidrar till att hålla landskapet öppet. Den nya bebyggelsen i planområdet 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 inom det riksintresse som Stockholms skärgård utgör. 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 exploateringsenheter.

Alexander Larsson
Planarkitekt

Leif Sörensson
Mark- och exploateringsingenjör

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 fasadmateriell 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. Högst nockhöjd för komplementbyggnad höjs till 4,0 m.
- Högst antal djur i stall regleras inte som planbestämmelse.
- Ett område av kvartersmarken med användning bostad och djurhållning får planbestämmelse n. 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 anspraken 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 kvartermark och jordbruksmark, då planförslaget även bevarar en stor del av den lantliga karaktären med öppna utblickar och möjlighet till djurhållning i mindre skala. Villkommande 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 avtal 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.

Da den föreslagna bebyggelsen på jordbruksmark är ett önskemål från fastighetsägarna och bedöms lämplig av kommunen så har alternativ lokalisering av bebyggelse inte prövats. I 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, drifva 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 igenväxten 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 RUTS 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 säkra 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 C/C-väg.

Närmaste busshållplats ligger ca 600 m söder om planområdet (Nolsjö vägskäl). 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 vägskäl, 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 da 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 EI 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 stäckvägar som Tunnebergsvägen 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 Tunnersvägen 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 da det är något som efterfrågas av både yngre och äldre öbor som vill stanna på Ljusterö.

Da 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. Trottoarer 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 bus samt rad- och parbus (detaljplan för Västansjö, laga kraft 2014-07-16).

I samband med planarbetet har risken för markradon inte utretts närmare. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan 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 en 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 bygglov även går att uppföra friggbod (max 15 kvm) och s.k. "Attefallshus" (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. I 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 djurhållning 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 bostadshus 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 djurhållning lägre i terrängen än omgivningen vilket också minskar påverkan ur spridningssynpunkt. Djurhållningen bedöms därför inte påtagligt påverka fastigheten. Planbestämmelse om att vegetation måste behållas närmast fastigheten Nolsjö 1:52 införs dock för att minska djurhållningens ev. påverkan på fastigheten.

Ökningen av trafik i närområdet beroende på djurbällningen bedöms vara mycket begränsad då endast djurbällning 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. Rensningsverket i Mellansjö har med anledning av den kommunala VA-utbyggnaden i området byggts ut från 200 pe (personequivallenter) till 800 pe. Att ersätta kommunalt VA med enskild anläggning bedöms inte vara lämpligt i områden där permanentboende ska underlättas.

För djurbällning ställs i genomförandeskedet krav på korrekt hantering av gödsel för att förhindra föroreningar i omgivningen. Djurbällningen 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 vakuumrör 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 ängen 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 djurhållning 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 anses gällas 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 planantal daterat 2010-12-21 för att iordningställa och för allmänt nyttjande upplåta gångförbindelse till naturmarken vid Kyrksjön. Framtida underhall föreslås ske genom gemensambetsanläggning.

Den befintliga bostadsbebyggelsen inom planområdet har sadeltak med variationer i lutning och beklädning. 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

**Detaljplan för NOLSJÖ, del av
Ljusterö, Österåkers kommun, Stockholms län.**

Ett förslag till detaljplan för del av Nolsjö har varit utställt på granskning under tiden 19 november – 17 december 2015. Planförslaget har under granskningstiden visats i Alceahuset, på Information Österåker i Åkersberga centrum, på Ljusterö bibliotek, på Skärgårdskontoret samt varit tillgängligt på kommunens hemsida. Dessförinnan var det ett samråd kring planförslaget under tiden 14 januari – 16 februari 2015. Ett samrådsmöte hölls den 28 januari 2015 i Alceahuset. Samrådet redovisas i samrådsredogörelsen daterad 2015-10-07.

Under granskningen har 17 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. Kommunala pensionärsrådet

Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen

10. Nolsjö 1:35 (ej sakägare enligt fastighetsförteckningen), 1:87, 1:93-94, 1:99 och 1:104
11. Nolsjö 1:38
12. Nolsjö 1:52
13. Nolsjö 1:72
14. Nolsjö 1:73
15. Nolsjö 1:83
16. Nolsjö 1:86
17. Nolsjö 1:88

Revideringar av detaljplanen

- Planbestämmelse om att huvudbyggnad ska ha sadeltak tas bort.
- Planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 10 000 kvm införs för den fastighet där djurhållning tillåts.

Yttranden

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Ingen erinran.

2. Lantmäteriet

Enligt Boverkets råd ska största/minsta fastighetsstorlek anges med bokstaven d och inte e. Detta bör ses över i planbestämmelserna.

Kommentar

Beteckningarna i plankartan korrigeras enligt synpunkt.

3. Trafikverket

Ingen erinran.

4. SLL Trafikförvaltningen

Ingen erinran.

5. Storstockholms brandförsvaret

Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. På Ljusterö finns idag inget brandpostsystem. I och med utbyggnaden av kommunalt VA-system är det fördelaktigt om brandposter planeras in samtidigt. Då aktuellt område endast är bebyggt med mindre bostadshusbebyggelse är det ur ett insatsperspektiv tillfyllt att utnyttja vattenförsörjning via alternativsystem. Detta betyder att Storstockholms brandförsvaret (SSBF) kan få fram tillräckligt med vatten via tankbilar vid en räddningsinsats. Brandposter bör placeras med max 500 m mellanrum. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokumentet VL 2014-12.

Kommentar

En spolpost med kapacitet på mindre än 10 l/s anläggs i korsningen Nolsjövägen/Sillingevägen. Synpunkterna i övrigt noteras.

6. E.ON Elnät Sverige AB

Ingen erinran.

7. E.ON Värme Sverige AB

Ingen erinran.

8. Roslagsvatten

Det finns ett markavvattningsföretag som berör planområdet (Dragboda-Mellansjön torrläggningsföretag) – kanske bör det omprövas.

För avfallshämtning vid fastigheter som ligger längs med återvändsgata, kan hämtning vid fastigheter enbart garanteras om radien på vändzonen är minst 9 m.

När anslutningspunkter för vatten och avlopp upprättats av Österåkersvatten AB kommer fastigheterna inom planområdet att faktureras anläggningsavgifter enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa då förbindelsepunkt meddelas. I de fall additionsbostad inrättas i enlighet med planen (eller finns inom fastigheten) tillkommer s.k. lägenhetsavgift. Frågor om VA-avgifter besvaras av Roslagsvatten.

Z-områden för befintliga diken som inte ligger i anslutning till vägområde saknas.

Kommentar

Dragboda – Mellansjöns torrlägningsföretag berör del av södra planområdet närmast Kyrksjön. Då den del av planen som berörs av torrlägningsföretaget planläggs som allmän plats (natur) så bedöms inte detta påverkas av planförslaget och en omprövning har därför inte behandlats inom planprocessen.

I vägområdet för Tunnborgsvägen görs utrymme för anläggande av vändzoner i det fall vägarna inte förlängs till Nolsjövägen och Skogsvägen. Då enskilt huvudmannaskap gäller inom detaljplanen så sker anläggandet av vägar och vändzoner 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 i detaljplanen.

Gällande diken och dagvattenhantering framgår i planbeskrivningen att "Dagvatten omhändertas lokalt genom naturlig infiltration och öppna diken. Dagvatten som inte kan tas omhand inom egen fastighet ska fördröjas innan bortledning via öppna diken". Efter kontakt med Roslagsvatten beslutas att dikenas exakta läge inte regleras i plankartan.

Synpunkterna i övrigt noteras.

9. Kommunala pensionärsrådet

Ingen erinran.

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

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

Nolsjö ingår i området "I Justerö - 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 promenadvstånd finns service vid Mellansjö och I Justerö 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 djurbäddning i mindre skala. 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 detaljplanläggning.

Korrekt hantering av gödsel, vatten från bilvätt 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.

Byggnadsarea på 60 kvm för komplementbyggnader bedöms vara tillräcklig inom planområdet.

11. Nolsjö 1:38

Fastighetsägaren motsätter sig planförslaget. Arbetet med framtagandet och villkoren för markägarna är bristfälligt och tydligt orätt.

Fastighetsägaren förväntas avyttra del av sin fastighet för dragning av VA-ledningar samt betala för att ansluta till dessa utan att själv få ta del av planläggningen av området. Flera nya villor planeras i direkt anslutning till fastigheten. Även ett otränat öga ser att det naturliga vore att inkludera även denna fastighet i planen. Fastighetsägaren förväntar sig att få stycka av och bygga i enlighet med bestämmelserna i detaljplanen och ämnar ta kontakt med juridiskt sakkunnig person för granskning av detaljplanen som efter revidering fortfarande ser likadan ut.

Kommentar

Inga nya fastigheter inkluderas i planområdet efter granskningen. Den berörda fastigheten har dock fortfarande möjlighet till avstyckning och nybyggnation oavsett om den ingår i planområdet eller ej. Prövningen sker då i hyggforsförfrågan där bedömningen görs utifrån den omgivande bebyggelsens storlek och karaktär.

12. 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

Detaljplanen reglerar inte vilken typ av djur som kan hållas inom fastigheten, även om den inte möjliggör hästhållning. 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 hästverk-sambeten 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 bostadshus 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 djurhållning lägre i terrängen än omgivningen vilket också minskar påverkan ur spridningssynpunkt. Djurhållningen bedöms därför inte påtagligt påverka fastigheten. Planbestämmelse om att vegetation måste behållas närmast fastigheten Nolsjö 1:52 finns för att minska djurhållningens ev. påverkan på fastigheten.

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

13. Nolsjö 1:72

Tillbyggnad av temporära vägar vill FIN (Fritidshusföreningen i Nolsjö) ha förfogande och beslutsrätt över. FIN vill ha möjlighet att stänga av vägen för att förhindra rundkörning.

Byggnadsarean för komplementbyggnader ska vara större än 60 kvm per fastighet, där den största komplementbyggnaden får vara högst 50 kvm. För att kunna få till ett realistiskt garage i förhållande till byggnadsarean för bostadshus bör största byggnadsarea för komplementbyggnad utökas till 70 kvm.

Den enskilda tomten på södra sidan av Nolsjövägen vid korsningen med Björkbackevägen ska flyttas närmare befintliga lador inom Nolsjö 1:4 eller tas bort helt. Tomten påverkar kulturlandskapet negativt och även promenadmöjligheterna och utsikten i området. Den befintliga aspdungen fungerar som fågelbiotop med häckande svartvit flugsnappare, rödhake och fladdermöss.

Vägarna som planeras till 10 m bredd skall tas bort och de enfiliga grusvägarna behållas. Bredare vägar ger ökad hastighet vilket leder till mer slitage. Det finns barn i området och det mest optimala ur säkerhetssynpunkt är enfiliga vägar.

Kommentar

Vägarna inom planområdet har enskilt huvudmannaskap och sköts alltså inte av kommunen, som inte heller kommer initiera någon vägutbyggnad i området. Vägområdena i plankartan utgår från befintliga fastighetsgränser, där vägområdena till största del är ca 10 m breda.

Gällande nya avstyckningar inom planområdet, se svar under punkt 10.

14. Nolsjö 1:73

Förtätningen/nybyggnationen i Nolsjö kommer inte att passa in. Förslag till avstyckningar bör dras tillbaka då de förändrar områdets karaktär på ett negativt sätt.

Den planerade mindre hästgården är direkt olämplig med tanke på djurspilloning som kommer förörena den känsliga Kyrksjön, vilket har varit en anledning för att kommunen att påtvinga området kommunalt VA.

Fastighetsägaren kräver att det inte blir någon sammankoppling av Tunbergsvägen, Skogsvägen eller Nolsjövägen för att förhindra rundkörning vilket befaras öka risken för inbrott och buskörning.

Den påtvingade VA-utbyggnaden orsakar stora ekonomiska åtaganden för fastighetsägarna. Idag finns ett väl fungerande vakuum-system som skulle kunna ersättas med slutna tank alt. minireningsverk till en betydligt lägre kostnad och med samma miljövinst. Anslutningsavgiften till kommunalt VA har skenat för varje år och uppges nu vara ca 300 00 kr. Detta är oacceptabelt.

Kommentar

Gällande ny bebyggelse och Kyrksjön, se svar under punkt 10. Gällande vägfrågor, se svar under punkt 13.

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 1 justerö 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.

15. Nolsjö I:83

Det är ekonomiskt oförsvarbart att tvinga FIN:s medlemmar att ansluta sig till kommunalt VA. FIN:s vakumanläggning fungerar utmärkt, problemen med systemet beror främst på tunga timmerbilstransporter på Sillingevägen. Vägen är inte lämpad för dylika transporter. Vad gäller övrig enskild avloppsanläggning så får väl kommunen ålägga fastighetsägarna ifråga att åtgärda problemet. Varje fastighetsägare bör ges möjlighet till enskilda lösningar och att kommunen istället ger bidrag till att renovera befintligt vakuum-system vilket blir billigare för både boende och kommunen.

Kommentar

Se svar om VA under punkt 14.

16. Nolsjö I:86

Fastighetsägarna ställer sig negativa till ny bebyggelse på ängsmark, istället bör all öppen mark söder om Nolsjövägen planläggas som a₁ (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 10.

Enligt detaljplaneförslaget för marken som är planlagd som bostad och djurbäddning 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 planartal daterat 2010-12-21 för att iordningställa och för allmänt nyttjande upplåta gångförbindelse till naturmarken vid Kyrksjön. Framtida underbäll föreslås ske genom gemensambetsanläggning.

Planbestämmelse finns om att fasadmateriell ska vara av trä. Planbestämmelse om sadeltak har tagits bort.

17. Nolsjö 1:88

Fastighetsägarna upprepar sina synpunkter som skickade in under samrådet. Som sommarboende med en sammanlagd vistelsetid på ca 1 månad per år är det ekonomiskt oförsvarligt att investera i kommunalt VA eftersom nuvarande lösning fungerar utmärkt. Fastighetsägarna förväntar sig svar på dessa synpunkter då de inte fick något efter samrådet.

Kommentar

*För synpunkter från samrådet, se svar i samrådsredogörelse daterad 2015-10-07, punkt 15.
Gällande kommunalt VA, se svar under punkt 14.*

Alexander Larsson
Planarkitekt