

Detaljplan för **Höjdvägen**,
Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Höjdvägen har varit på granskning 12 maj till 8 juni 2016. Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22, på information Österåker i Åkersberga centrum samt på kommunens hemsida. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i detta granskningsutlåtande.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Trafikförvaltningen
5. Roslagsvatten AB
6. E.ON Elnät Stockholm AB
7. E.ON Värme Sverige AB
8. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

9. Berga 13:2
10. Berga 2:9
11. Berga 7:21
12. Berga 11:10
13. Berga 11:11
14. Berga 7:6

Revideringar av detaljplanen

- I plan och genomförandebeskrivningens avsnitt om strandskydd kompletteras de särskilda skälen och deras motivering. Det tillkommer även en redovisande karta.
- Plan och genomförandebeskrivningen kompletteras med att en dagvattenutredning har genomförts.
- En planbestämmelse införs med byggnadshöjd för uthus och garage.
- I detaljplanens nordvästra hörn inom fastigheten Berga 11:1 breddas lokalgatan något, sammanlagt en yta på 10 m². Detta för att säkerställa att hela den planerade vägområdet för Centralvägen inryms.
- Bestämmelsen exploateringsgrad kompletteras med en begränsning på högst 950 m² för huvudbyggnad. Detta berör endast Berga 11:1 eftersom övriga fastigheter inte kan uppnå en sammanlagd byggnadsarea på 950 m².

Yttranden

I. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen anser att det inte är visat att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet i den omfattning som föreslås och att det därmed finns en uppenbar risk för att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen har i granskningskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Strandskydd

Av 7 kap. 13 § miljöbalken, MB, framgår att strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Det är vidare enligt 7 kap. 15 § MB bl.a. förbjudet att uppföra nya byggnader samt att utföra anläggningar om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller vidta åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet endast om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ MB. Intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen ska också, i enlighet med 4 kap. 17 § PBL, väga tyngre än strandskyddsintresset.

Syftet med den aktuella planen är att möjliggöra nya bostäder i flerbostadshus. Det område som omfattas av detaljplanen ligger i sin helhet inom strandskyddat område. Större delen av planområdet omfattas idag av Byggnadsplan samt ändring för del av fastställd stadsplan för Österskär (laga kraft 23 juni 1954). Områdets södra del ingår i Detaljplan för Åkersberga centrum (laga kraft 23 juni 1954). I dessa planer gäller idag inte strandskydd. När tidigare detaljplaner i aktuella delar ersätts med en ny detaljplan inträder strandskyddet.

Kommunen har med hänsyn till de synpunkter som Länsstyrelsen framförde under samrådet kompletterat planbeskrivningen med vilka särskilda skäl som åberopas och utvecklat motiven till varför man anser att strandskyddet kan upphävas. I områdets södra del delar Länsstyrelsen kommunens uppfattning att strandskyddet kan upphävas med hänvisning till skäl 1, dvs att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften på grund av befintlig bebyggelse. Del av detta område föreslås också läggas ut som allmän plats, natur. Inom naturmarken föreslås inget upphävande av strandskydd. Att strandskydd råder inom detta område är en följd av att strandskyddet inträder enligt 10 a § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken. Kommunen har inte möjlighet, att som det anges i planbeskrivningen, införa strandskydd även om konsekvensen av planförslaget blir att strandskydd råder på en plats där det tidigare var upphävt.

I den norra delen av området föreslås två nya flerbostadshus kunna byggas inom den del som enligt gällande detaljplan är utlagd som allmän plats, park och plantering. Denna plats är idag obebyggd och utgörs av ett cirka 50 meter brett och 85 meter långt trädbevuxet område. Kommunen har i planbeskrivningen angett att strandskyddet här kan upphävas med hänvisning till skäl 5, dvs att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området med hänvisning till behovet av tätortsutveckling.

Enligt motiven till strandskyddslagstiftningen kan en kommuns behov av tätortsutveckling vara en sådan åtgärd som kan utgöra ett angeläget allmänt intresse, om åtgärden också kan anses ge långsiktiga fördelar för samhället. För att särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 MB ska anses föreligga krävs dock också att man kan visa att behovet av att bygga bostäderna inte kan tillgodoses utanför det strandskyddade området. Man behöver därför kunna visa att en annan lokalisering är omöjlig/orimlig

för att tillgodose det allmänna intresset. Med hänvisning till den restriktiva tillämpningen av strandskyddsbestämmelserna och rättspraxis måste det ställas krav på den redovisning/utredning som kommunen lägger fram i detta hänseende (jämför Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 februari 2016 i mål nr P 6876-15 och dom den 27 april 2016 i mål nr P 8109-15). För aktuell plan saknas en sådan redogörelse.

Med hänvisning till ovanstående kan Länsstyrelsen komma att pröva planen om den antas med nuvarande utformning.

Kommentar

I plan och genomförandebeskrivningens avsnitt om strandskydd kompletteras de särskilda skälen och deras motivering. Det tillkommer även en redovisande karta.

2. Lantmäteriet

I samrådsyttrande framförde Lantmäteriet att redovisning av rättigheter saknas i grundkartan. Detta kvarstår sedan samrådet då rättigheterna fortfarande inte framgår i grundkartan.

Fornlämningens utbredning är dåligt redovisad i plankartan och beteckning för den saknas i grundkartan.

En administrativ bestämmelse ska avgränsas med en administrativ gräns, användningsgräns eller planområdesgräns. När den administrativa gränsen sammanfaller med en egenskapsgräns bör dessa kombineras. Detta gäller för bestämmelsen a1 då det i plankartan framstår som att denna bestämmelse gäller inom all kvartersmark. Ifall bestämmelsen gäller inom all kvartersmark, bör det redovisas tydligare i planbeskrivningen.

"Ekonomiska konsekvenser" behöver kompletteras med vilka ersättningar som kan bli aktuella vid fastighetsbildning, exempelvis för fastighetsregleringar och för omprövning av gemensamhetsanläggningen i samband med återlämnande av mark. Fornlämningen beskrivs knappt i planbeskrivningen. Fornlämningen bör redovisas tydligare, samt vad den kan ha för betydelse vid kommande fastighetsbildning.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkartan bör inte vara äldre än tre månader för att minimera risken för felaktig information. Grundkartan på granskningshandlingarna är upprättad december 2015 och bör därför uppdateras.

I den fastighetsrättsliga konsekvensbeskrivningen bör åtgärden "M" även skrivas in under Berga 13:2. Observera att det inte är Åkerstorp ga:1 som förvaltar marken, utan föreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen.

Vad gäller omprövning av Åkerstorp ga:1 står det olika lydelse. Lantmäteriet vill påpeka att det måste ske en omprövning av Åkerstorp ga:1 ifall planen ska genomföras. Detta bör också redovisas under "fastighetsrättsliga konsekvenser" (tabellen).

Centralvägen, väster om plangränsen, är planlagd genom byggnadsplan och är därmed under enskilt huvudmannaskap. Är tanken att hela cykelvägen ska ligga inom det som i föreslagen detaljplan är markerat som lokalgata i västra plangränsen? Hur löser man annars förvaltningen av cykelvägen då det blir två olika huvudmän?

För vissa fastigheter finns genom avstyckning rätt att använda vissa vägar inom avstyckningsplan för Berga 11:1, exempelvis Berga 11:11. Dessa servitut belastande Berga 11:1 saknas i fastighetsförteckningen.

Kommentar

Området med fornlämningar är i grundkartan utmärkt med en streckad linje och beteckningen R. Dessa är också förtydligade i illustrationsplanen. I gällande detaljplan ligger fornlämningen dels inom kvartersmark och dels på allmän plats. Föreslagen detaljplan avser att hela fornlämningen ligger inom allmän plats och inom samma fastighet.

För detaljplanens bestämmelser gäller plan och bygglagen före 1 januari 2015. En gräns med en egenskapsgräns som sammanfaller med en administrativ gräns kommit i en senare plan och bygglag.

Det pågår ett upprättande av förslag till detaljplan där Centralvägen ingår med ett kommunalt huvudmannaskap.

3. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

4. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen är positiv till den förtätning som planen medger i detta kollektivtrafiknära läge i centrala Åkersberga.

Planområdet angränsar till Centralvägen som idag trafikeras med buss och det är därför viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas. Det är oftast maximalnivåerna som genererar klagomål avseende busstrafik. Trafikförvaltningens erfarenhet är även att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan t.ex. uppkomma vid korsningar och busshållplatser. För de bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av byggnader ske så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Kommentar

Synpunkten ska beaktas att det efterlevs vid genomförande av detaljplanen.

5. Roslagsvatten

Plankartan bör hänvisa till utförd dagvattenutredning samt kompletteras med hur stor fördröjningsvolym som erfordras för planområdet. Det bör även reserveras plats för ett fördröjningsmagasin (E₁ –Dagvattenmagasin/utjämningsmagasin/fördröjningsmagasin).

Texten under rubrik "Dagvatten" bör kompletteras med "Dagvatten ska omhändertas enligt dagvattenutredning daterad 2016-03-04."

Närmaste anslutningspunkter till allmänt dagvattennät finns 125-150 m bort och innan Centralvägen byggs om med ny gång-/cykelväg kan dagvattenfrågan endast lösas provisoriskt. Roslagsvatten förutsätter därför att detaljplaneringen för Centralvägen påbörjas snarast.

Kommentar

Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med en hänvisning till upprättad dagvattenutredning. Det pågår ett upprättande av förslag till detaljplan där Centralvägen ingår.

6. E.ON Elnät Stockholm AB

E.ON Elnät Stockholm AB har inget att erinra.

7. E.ON Värme Sverige AB

E.ON Värme Sverige AB har inget att erinra och tittar gärna på möjligheten att ansluta fastigheterna till fjärrvärmenätet.

8. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Österåkers hembygds- och fornminnesförening har inget att erinra.

9. Berga 13:2

Nuvarande bebyggelse även den nybyggda på fastighet 13:1 är i enlighet med den äldre detaljplanen max 2 våningar. I den nya detaljplanen sägs det att bebyggelse skall anpassas till terräng och befintlig bebyggelse. Det föreslagna utökandet till 3 våningar plus 1 våning i souterräng är ingen anpassning utan bryter fullständig mot den äldre bebyggelsen och passar inte in i nuvarande som enligt boken "I Roslagen" säger "bebyggelsen och vägar är anpassad till terrängen". Fastighetsägarna föreslår att detta kan åtgärdas om detaljplanen ändras till 2 våningar.

De föreslagna husen kommer att inrymma minst 16 lägenheter med 0.75 p-plats per lägenhet plus 0.1 gäst parkering per lägenhet (gästparkering i form av gatuparkering). Det totala antalet p-platser är mycket snålt och man kan befara ett parkeringskaos då Höjdvägen inte är anpassad för gatuparkering. Bara på 13:1 och 13:2 är det i dag 7 bilar på 5 hushåll och trångt om plats. Höjdvägen är heller inte anpassad för ett högre trafikflöde som 16 nya lägenheter skulle medföra. Ett centralt läge medför ju inte att behovet bilparkering minskar. Även här menar fastighetsägarna att detaljplanen ändras till 2 våningar vilket ger 30% färre bilar samt ta bort carporten för att öka parkeringsytan.

I den nya detaljplanen är en stor vändplan inritad i slutet på nuvarande Höjdvägen. Föreslagen placering av vändplan kommer att ta en betydande plats. Vändplanens placering förändrar fullständigt 13:2s tomt med markhöjningar, förstörda ytor samt försvårande för boende i 13:2 att parkera och passera till fastighet på ett bra sätt. Ånyo menar fastighetsägarna att detaljplanen ändras till 2 våningar och carportar tas bort. Detta ger färre bilar och skapar möjlighet att flytta in en stor del av vändplanen in på 11:1 där den ju bör ligga.

Fastigheten 13:2 har en energibrunn (bergvärme) placerad på ytan mot 11:1 som skall bebyggas. Regel säger att det skall vara minst 20 meter mellan 2 bergvärmehål. I planförslag ligger de nya husen betydligt närmare än 20 meter. Vid anläggning av de nya fastigheterna kommer betydande sprängningsarbeten att utföras medförande stor risk för störningar i form av förändrade grundvattenflöden till 13:2s bergvärmehål. Störningarna är svåra att överskåda i realtid utan kan visa sig på längre sikt. Här menar fastighetsägarna att det behövs en utförlig geologisk analys beskrivande konsekvensen av sprängningsarbetets inverkan på bergvärmehål både innan och efter utfört arbete. Vem bär ansvar för att åtgärda eventuella problem i framtiden? Man kanske måste utöka antalet hål för att säkerställa kollektorvattnet i bergvärmehålet.

Kommentar

Detaljplanen möjliggör en terränganpassad våning med soterräng. Skalan på bebyggelsen hålls nere med att tredje våningen ska vara indragen. I plan och genomförandebeskrivningen anges även gestaltungsprinciper för ny bebyggelse.

Detaljplanen förutsätter både för befintlig bebyggelse såsom Berga 13:2 och den nya bebyggelsen att bostadsparkering och till viss del besöksparkering löses inom kvartersmark. Här avser kvartersmark inom den egna fastigheten. Föreslagen exploatering inom detaljplan medges när angivna parkeringsförutsättningar kan ordnas.

Lokalgata fram och förbi fastigheten Berga 13:2 avser utgöra befintlig väg och utan förändring av höjder. Eftersom föreslagen vändplan inte ligger intill fastigheten Berga 13:2 bör heller inte en placering av vändplan påverka möjligheten för fastigheten Berga 13:2 att ta sig ut på lokalgatan. Att flytta vändplanen länge bort innebär också en större yta av lokalgata och en mindre yta av natur på kvartersmark. Detta bör inte gynna någon.

Detaljplanen utreder inte om och var i planområdet sprängningar kan bli aktuellt. Först vid ansökan om bygglöv klargörs exploaterings utformning och en ansökan om sprängningstillstånd kan göras.

10. Berga 2:9

Vi motsätter oss kraftigt en trottoar och breddning av Länsmansvägen. Först och främst så finns det inget behov av det. Länsmansvägen är en uppskattad gågata av många. Som bilväg är Länsmansvägen en tillfartsväg för oss som bor där och våra besökare. (Genomfart förbjuden). Har aldrig uppfattat något problem med tillgänglighet p.g.a. smal väg.

Genomfart förbjuden missbrukas ibland och jag är rätt så säker på att en breddning både höjer hastigheten och genomfartsfrekvensen. Som förälder till 3 småbarn känns de inte bra och frågan är om barnen som i nuläget har möjlighet att cykla och leka på vägen kommer kunna göra detta i framtiden. Det är många som uppskattar Länsmansvägen, (många fler än vi som bor här), som en lugn oas som ligger väldigt centralt men ändå lite dold. Som ni vet har gatan en historia och än så länge har vi ett rikligt djurliv här i omgivningen. Ni skulle bli förvånade om ni hörde den mångfald av djurarter vi sett på vår tomt genom åren.

Jag tycker ni ska ha det i beaktande innan ni börjar tillåta enskilda byggherrar att exploatera på ett sätt som, (utav era ritningsplaner att döma) förstör mycket av denna oas för djur och växter. På många sätt känns det tyvärr som ni sakta men säkert vill få

bort villorna och denna lugna lilla gata med tillhörande natur för att kunna få in ännu mer stadsmiljö.

Kommentar

Att Länsmansvägen ingår i föreslagen detaljplan beror på ett ändrat huvudmannaskap. D.v.s. att kommunen kan ta över gatans drift. Föreslaget vägområde för Länsmansvägen är exakt detsamma som i gällande detaljplan, fastställd 1954. Illustrationen redovisar ett maximalt utnyttjande av detaljplanen. Kommunen har idag inga planer på att nyttja hela lokalgatans bredd utan den kvarstår i befintlig utformning.

11. Berga 7:21

Enligt detaljplaneförslaget ska en trottoar anläggas på Länsmansvägen. Vi anser att detta skulle försämra trafiksäkerheten, då vägen breddas och möjliggör högre hastighet. I dagsläget är biltrafiken begränsad till boende på Länsmansvägen med mycket sparsam biltrafik som följd. I praktiken fungerar Länsmansvägen som ett gång- och cykelområde, liknande det som finns i centrumområdet vid tåg och busstationen. Dessutom är det områdets häckar och vägens utformning som villagata som är det som ger området sin karaktär av "en intressant villabebyggelse avseende kulturmiljö".

Kommentar

Se kommentar till Berga 2:9.

12. Berga 11:10

Som ägare på Berga 11:10 vill vi lämna in synpunkter angående detaljplan på Höjdvägen efter som vi tycker att vi berörs av den här planen på följande sätt: Garagen förväntats stå nästan på tomtgränsen till vår tomt. Ska vara 4,5 m. från tomtgränsen.

Till att kunna bygga vägen, garagen och husen behövs mycket sprängningar av berget och det oroar oss mycket eftersom vårt hus står på detta samma berg och kommer att utsättas för mycket. Vårt hus är byggt 1935 och inte säkert att det kan tåla detta.

Detta är det enda gröna området nära till Länsmansvägen och används mycket av våra barn och andra barn som bor på Länsmansvägen. Detta är som en äventyrsvärld för dom där, dom kan se rådjur och igelkottar springa runt om kring. Om där bliver byggt missar dom detta gröna område.

Länsmansvägen har ett historiskt värde eftersom den är äldsta gatan i Åkersberga, där står hus som är byggt under 30-talet och ser mycket annorlunda ut en andra hus som är centralt i Åkersberga. Det vore synd att ändrar gatan från en lokalgata till en kommunal standard med trottoarer. Hellre skulle man bevara gamla gatan som den är för alla att njuta som en oas mitt i centrum.

Kommentar

Generellt gäller 4,5 meter om det inte finns en detaljplan som anger något annat. Se kommentar till Berga 2:9 och Berga 13:2.

13. Berga 7:6

Fastighetsägaren menar att det bara kan finnas en detaljplan för ett geografiskt område. Förslag till detaljplan är i direkt stridighet till denna kravställan från Boverket. Förslag till detaljplan faller i sin helhet enligt avsnitt "Ändring av detaljplan" hämtad från Boverkets webbplats. Det finns de facto en gällande detaljplan för hela det geografiska området idag, den kan då ej delas upp i flera detaljplaner enligt Boverket. Ingen får legalisera avvikande byggnadsåtgärder genom anpassade detaljplaner för enstaka fastigheter, enligt Boverket.

Under rubriken stads- och landskapsbild beskrivs följande: "Den nya bebyggelsen bedöms bidra positivt till stadsbilden i och med att det tillkommer flerbostadshus av stadsmässig karaktär som är väl förenligt områdets centrala läge. Bebyggelsen ges en skala och gestaltning anpassad till terräng och befintlig bebyggelse". I översiktsplanen från 2006 står att läs följande fyra punkter: Området skall bevaras och beskyddas, kommunen skall tillvarata historiska och estetiska bebyggelse miljöer, eventuell nybyggnation skall anpassas till byggnadernas egenart, särskild hänsyn skall visas till landskapsbild, utformningar och risk för störningar av olika slag.

Fastighetsägaren undrar hur kommunen kommer att redovisa att alla ovan angivna skall krav är tillgodosedda? Ingenstans i översiktsplanen står att området skall förtätas med flerbostadshus, förslaget är i direkt strid mot kommunens egen översiktplan, det är bara att läsa innantill i den. Gestaltning, skala och anpassning till terräng och befintlig bebyggelse är en styggelse och ej någon väl anpassad skapelse till områdets särart och kulturella kvalitet.

Är det så att planhandläggare med kollegor kan bortse från det som beslutats av kommunen i Översiktsplanen från 2006? Det som personerna i fråga gör sig ansvariga för är förskingring av skattemedel då det arbete som nedlagts i Översiktsplanen samt kulturmiljöprogrammet och betalats med skattemedel som inte beaktas i förslaget till detaljplan för Höjdvägen.

Parkering för nya bostäderna förslås dimensioneras till 0,75 p-platser. Det innebär 0,65 p-platser per lägenhet plus minst 0,1 gästparkering per lägenhet. Detta låga antal på grund utav det centrala läget med närhet till kollektivtrafik. Bostadsparkeringen ska ske på kvartersmark inom den egna fastigheten.

Erfarenheterna från Hammarby Sjöstad ger en direkt motsatt verklighet jämfört med det här ovan angivna p-talet. Välbärgade 2-personers hushåll med varsin bil är de förväntade köparna, p-tal om 1,2 är det mer troliga realistiska utfallet. Enkelt att jämföra med draknästet intill som kommunen också tillåtit uppföra.

Den enda myndighet som kan tillåta att strandskyddet upphävs är Länsstyrelsen. Föreligger ett sådant skriftligt laga kraft medgivande från Länsstyrelsen?

I plan och genomförandebeskrivningen står följande: Utöver dessa särskilda skäl ska intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset. Enligt 4 kap. 17 § PBL och 7 kap. 18 § MB. Detaljplanen tar naturmark, med naturvärdesklass 3, i anspråk vilket bedöms att inte ha en negativ påverkan för växt och djurliv. Detaljplanen innehåller bestämmelser som skyddar träd och vegetation för delar av detaljplanens kvartersmark samt en omvandling från

kvartersmark bostäder till naturmark. För att ersätta förlorade värden kopplade till trädslaget tall regleras genom avtal nyetablering av tall inom kvartersmark.

Fastighetsägaren undrar om denna bedömning vilar på en vetenskaplig grund eller är det löst antagande från tjänsteman, önskar ta del av vetenskaplig utredning som påvisar att ingen negativ påverkan uppstår.

Planens genomförande bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer utöver att ett avstegsfall avseende buller föreslås. Fastighetsägaren undrar varför avsteg skall tillåtas. I Österåkers kommun egen tillväxt prognos framgår med all tydlighet att kommunen skall och kommer att växa i invånarantal- trafik, kollektivtrafik, transporter kommer att öka i omfattning i med att kommunen växer och därmed bullerpåverkan, d.v.s. bullerstörningen kommer att öka i styrka och eventuella bullerskyddande åtgärder är kommunens ansvar och återigen vi skattebetalare som skall stå för detta.

Tallticken är en nära hotad art (klassificering NT). I andra utbyggnadsområden, i andra delar av landet, så klassificeras marken som mycket höga naturvärden där tallticken förekommer. I naturskrifter kan man läsa sig till att tallticken endast växer på tallar av en ålder om minst 140 år och äldre. Vilket vite skall utgå om tallarna faller, påverkas av nybyggnationen så att de dör kan inte vara fråga om ett lågt belopp, belopp i häraden 1 000 000 kr per träd är försvarligt.

Tallarna klassificeras därmed som gammal skog som är värd att bevara, se miljömål länkad från Österåkers kommuns hemsida.

För att ersätta förlorade värden kopplade till trädslaget tall regleras genom avtal nyetablering av tall inom kvartersmark Utifrån vidtagna åtgärder samt att tallticken är relativt vanligt förekommande inom länet bedöms planen inte stå i strid med strandskyddets andra syfte. Texten ovan, utdrag från granskningshandlingen, är i direkt strid mot Länsstyrelsens utsaga enligt nedan om skydd av tätortsnära natur. Att nyplantera tall för de som skall skövlas bort med ålder om minst 140år är ingen ersättning av förlorade naturvärden det är en vämjelse av likgiltighet inför naturvärden.

Fastighetsägaren hänvisar till Länsstyrelsen rapport, 2015:19, strategi för miljömålet med följande punkter: Skydd av tätortsnära natur. Grön infrastruktur skall upprätthållas så att ingen fragmentering av populationer och livsmiljöer sker. Grön struktur är enligt boverket en av stadens fysiska byggstenar. Gröna värdekärnor skall skyddas

Hur säkerställs att vattenavrinningen till de bevarandevärda tallarna i områdets norra del att de får tillräckligt vattentillskott?

Sverige har antagit FN:s konvention för bevarande av biologisk mångfald. Hur har ni säkerställt detta?

Har inventering av Hackspettar/Rovfågel utförts? För att identifiera typ, antal, arter, underarter, vilket är ett krav enligt Översiktsplanen från 2006.

De nya flerbostadshusen är ej anpassade i någon form till utryck, storlek, höjd eller gestaltning som är ett skall krav enligt Österåkers Översiktsplan från 2006. Kommunen skall tillvarata historiska och estetiska bebyggelse miljöer, eventuell nybyggnation skall anpassas till byggnadernas egenart, Särskild hänsyn skall visas till

landskapsbild, utformningar och risk för störningar av olika slag - Länsmansvägen är upptagen i översiktsplanen som skyddsvärt område att bevara inför framtiden.

Nya flerbostadshus 21x21m, 11m höga och suterrängvåning- det finns ingen befintlig byggnad i området som innehar dessa mått. Placering av byggnaderna är ej i linje med boken "I Roslagen" -citerar" kännetecknas av byggnader med långt avstånd till tomtgräns" slut citat. Boken i Roslagen är också kommunens kulturmiljöprogram och antagen av fullmäktige 1998.

Det som är föreslaget till detaljplan är en komplett förvanskning av det befintligt genuina 30- och 40-tals bostadsområdet som präglas av småskalighet och stora tomter. Området är planerat av arkitekten Nils-Henrik Winblad som bland annat emottagit Sankt Eriks medaljen, staden Stockholms finaste pris.

Detta är det i princip det sista orörda enfamiljsområdet i Österåker som ej är förvanskat, vad är det som gör att orter som bl. a Sigtuna, Vaxholm, Söderköping & Eksjö är så attraktiva och erbjuder en hög livskvalitet, en varsam exploatering med hänsyn till kulturhistoriska miljöer. Är ej emot en exploatering av området, men dessa hus kan ej accepteras som väl anpassade till gestaltning, terräng eller landskapsbild. Byggnaderna är för höga, för breda och djupa.

Fastighetsägaren påtalar att byggnadshöjd för garage ej är preciserat, måste klargöras. Garagen blir minst 3,5m höga i framkant av byggnaderna, grannfastigheterna Berga 11:10 respektive 11:11 kommer att få höga murar som vy. Vidare att garagens placering närmare än 4,5m från tomtgräns kräver skriftligt godkännande av sakägare innan ny detaljplan beslutas. Här är garage 2m från tomtgräns. Garagen är ej välanpassade till landskapet och terrängen, som är ett krav enligt översiktsplanen. Placering av garagen är ej i linje med boken "I Roslagen". Citerar" kännetecknas av byggnader med långt avstånd till tomtgräns" slut citat.

Garage i denna gestaltning kan ej tillåtas eller accepteras och varför skall det planeras för garagelängor. Öppna p-platser eller enfamiljsgarage är karaktäriserande för området.

Länsmansvägen, skall få kommunal standard, d.v.s. trottoar, diken och breddning av vägen, d.v.s. bygatukaraktären förstörs för all framtid. Detta i direkt motstridighet till översiktsplanen som anger att områdets karaktär skall bevaras och förvaltas, ej förvanskas och förstöras.

Den smala gatan idag ger en låg hastighet på de fordon som framförs på Länsmansvägen. En anpassning till "kommunal standard" är ej ett starkt behov som planen antyder. Har de boende på Länsmansvägen tillfrågats om de känner sig otrygga i gaturummet idag, var finns denna enkät i så fall redovisad? Genomfart är förbjuden från Tvärvägens infart från Centralvägen till Höjdvägen vilket ger att endast de lokalt boende få nyttja denna väg. Kvarstår detta förbuds innehåll?

Vägens nya bredd inklusive ge-väg är planerad till 7.6m. Dagens vägbredd är 3m. Enligt VII-rapport 888 från år 2016 klargörs samband mellan ökad hastighet och breddning av väg samt inslag av kantmarkeringar, kantstenar, jämför med en väg utan dessa inslag. Det kommunen gör med trots dessa vetenskapliga underlag (kommunens svammel på sid 13 i granskningshandlingen 5e satsen "en utbyggnad av gatunätet bedöms öka säkerheten" är inte underbyggt av vetenskapliga fakta utan ett godtyckligt

tyckande). Har kommunen frågat oss boende om vi känner oss otrygga med situationen som den är idag, svaret är nej.

Vidare är genomfart förbjuden markerad på GC-vägs sidan, dock går det ej att identifiera var utfart förbjuden skall gälla. Om det gäller utmed hela gatan. Kommunen kommer att bygga in en falsk säkerhet utmed ge-vägen, då sikten från de befintliga fastigheterna ut på Länsmansvägen är noll idag med avseende på att cykel och gångtrafik skall förläggas till ena sidan av gatan, inget väjningsutrymme kommer att finnas i detta fall där utfartstrafik möter gc-väg trafikanterna.

Snöröjning: I Korsningen Tvärvägen/Länsmansvägen skall 2 st olika huvudmannaskap föreligga. Det måste framgå i detaljplanen att kommunen ansvarar för att korsningen ej blir ett snöupplag. På informationsmötet kom ett svammel svar om "det löser entreprenörerna hihi". D.v.s. ingen planering, ingen framförhållning, ingen beredskap och svar på hur det skall fungera.

Nollplanen i bostadshusen är ej preciserat, husen får ha en höjd om 11m tillnock- från vilken plushöjd.

Varför är ej en solstudie för fastigheterna Berga 11:10, 11:11 redovisad som bilaga till granskningshandlingen. Hur kompenseras dessa fastigheter för det radikalt förminskade marknadsvärdet av dem.

Dagvattenavrinningen från bostäderna & dess hårdgjorda ytor är redovisad i dagvattenutredningen från MBA entreprenad. Det framgår ej hur fastigheterna nedanför påverkas (Berga 11:10 & 11:11) eller naturområdet i norra delen. Speciellt då kommunen själv påpekar att de byggnaderna & Länsmansvägen står på lera – det behövs ingen geotekniker för att räkna ut vad som händer med lerjord som ej återfuktas i samma mängd och regelbundenhet som är fallet idag.

Finns det ett breddavlopp på vattenmagasinet. Breddavloppet åt vilket håll mynnar det, mot Berga 11:10 & 11:11, hur hanteras infiltration av utströmmande vatten från breddavloppet innan det når de i texten ovan angivna fastigheterna.

Då så mycket hårdgjorda ytor tillkommer är svallis på Centralvägen att förvänta genom hårdgjorda ytor & takavattning ned på berget och ut på vägen. Se ovan avgiven kommentar om ej redovisade avrinningsytor. På fastigheten bredvid "kallad Draknäset" i försäljningsprospekten har den magra jordmånen skövlats och möjlighet till vatteninfiltration ödelagts, berget mot Centralvägen har frilagts och vattenavströmningen till Centralvägen är ohindrad. Detta påvisar exploatörens ovarsamma och likgiltiga förhållningssätt mot natur och påverkan av den.

Kommunen är ansvarig för BAS-P hanteringen i detta skede. Hur har detta säkerställts? Egenkontroller av projektörer, inlämnade av intygande dokument. Här önskar fastighetsägaren få kopia på dessa av kommunen godkända dokument.

Fastighetsägaren undrar var det finns en bullerutredning för området. En utredning som redovisar påverkan från trafiken/tågen på de nya bostadshusen samt även redovisar påverkan på de befintliga bostadshusen i området och den ökande trafikmängden och trafikbelastningen på Länsmansvägen/Höjdvägen

Fastighetsägaren undrar också var det finns en trafikutredning för området. En utredning som redovisar trafikrörelser, tider för trafikrörelse, trafikmönster och olika typer av fordon som kommer att belasta området ytterligare.

Det planeras för en stödmur vid infarten till området. Hur grundläggs denna med djup och bredd samt dess påverkan på fornminnet? Är det redovisat till Länsstyrelsen som är ansvarig för fornminnen.

Kommentar

Fastighetsägaren hänvisar till vad som gäller vid ändring av en detaljplan enligt boverket. I detta fall handlar det om att ersätta en detaljplan för detta geografiska område.

I föreslagen detaljplan är avsikten att en del vegetation ska finnas kvar. Men precis som i gällande detaljplan, planlagd som park, kommer det inte finnas i detaljplan reglerat skydd för just de träd som är angräpnade av tallticka. Se även Länsstyrelsens samrådsyttrande avseende tallticka.

Direkt angränsande mot detaljplanens södra del och vidare mot Åkersberga station finns en befintlig bebyggelse av flerbostadshus med minst samma skala. För bebyggelse utmed Länsmansvägen finns en utpekad kulturmiljö i boken, "I Roslagen". Ny bebyggelse inom detaljplan för Höjdvägen ligger på andra sidan om bergets krön och omfattas inte inom detta område.

Utbus och garage kompletteras med en byggnadshöjd på 3,5 meter. En detaljplan kan pröva placering av bebyggelse och avstånd till grannfastighet. Om inget anges eller utom detaljplan sker en prövning på annat sätt. I förslaget avser markägare till den nya bebyggelsen att sänka garagen så att de inte blir dominerande i landskapet. Avseende solstudier är byggnadshöjden inte högre än befintliga träd och ligger dessutom på andra sidan om bergets krön. Byggnadshöjden i detaljplan avser från befintlig marknivå.

Utfartsförbud finns endast vid vändplanen intill föreslagen ny bebyggelse. En detaljplan reglerar inte hur ett utförande av snöröjning sker. Fler synpunkter gällande Länsmansvägen se kommentar till Berga 2:9.

Dagvattenutredningen visar att för den nya bebyggelsen med hårdgjorda ytor tas dagvattnet omhand, fördröjs och leds sedan vidare nedför berget till Centralvägen. Fastigheterna Berga 11:10 och 11:11 ligger på andra sidan berget och berörs inte i samma utsträckning.

För att uppnå en tätare bebyggelse i centrala lägen med naturligt mer trafik kan avstegsfall tillämpas. För ny bebyggelse måste dessa angivna riktvärden klaras.

Byggherren ska för byggarbetsplatsen utse lämplig byggarbetsmiljösamordnare (Bas-P och Bas-U).

Maria Bengs
Planchef

Daniel Nygårds
Planarkitekt