

Detaljplan för **Säby hage (del av Hagby 1:3 m.fl.)**

Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Säby hage (del av Hagby 1:3 m.fl.) har varit på samråd 21 maj – 18 juni 2015 och ett samrådsmöte hölls den 1 juni i Alceahuset. 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 denna samrådsredogörelse.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Vattenfall
5. Storstockholms brandförsvär
6. Trafikförvaltningen SLL
7. Norrvatten
8. E.ON Elnät Stockholm
9. TeliaSonera Skanova Access AB
10. Kommunala handikapprådet
11. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
12. Naturskyddsföreningen Österåker

Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen

13. Pauli vägs samfällighetsförening
14. Hagby 1:38
15. Hagby 1:43
16. Säby 2:16
17. Säby 6:1

Ej sakägare enligt fastighetsägarförteckningen

18. Hagby 1:25
19. Hagby 1:36
20. Närboende

Revideringar av detaljplanen

- Mindre justering av plangränsen i planområdets västra del för att undvika skyddsområde för fornlämning i gällande detaljplan.
- Planbestämmelse om att bebyggelse ska utformas enligt plan- och genomförandebeskrivningens gestaltungsavsnitt ändras till ”*Fasader ska vara av stående träpanel och målas med jordlika kulörer. Tak ska beläggas med pannor av tegel eller betong*”.
- Planbestämmelse om störningsskydd för trafikbuller införs.
- Planbestämmelse om fördröjning av dagvatten inom kvartersmark införs.

- Upplysningstext om fornlämningar införs i plankartan.
- Plan- och genomförandebeskrivningen utvecklas under punkterna *Miljö kvalitetsnormer, Kulturmiljö och fornlämningar, Strandskydd, Dagvatten, Trafikbuller* och *Industribuller*.

Yttranden

I. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget under nu kända förhållanden inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL förutsatt att nedanstående synpunkter beaktas:

Miljö kvalitetsnormer och dagvatten

Berörda vattenförekomster har måttlig ekologisk status enligt statusklassning utförd 2009. Miljö kvalitetsnormen (MKN) är satt till god ekologisk status år 2021. Nya statusklassningar, MKN och åtgärdsprogram ska beslutas om i slutet av 2015. Planförslaget bör redovisa även kommande statusklassningar och bedömningar.

I plan- och genomförandebeskrivningen anges att planförslaget inte bedöms bidra till att försämrade den ekologiska statusen i vattenförekomsterna. Länsstyrelsen vill påminna om att miljö kvalitetsnormen är bindande för kommuner och myndigheter och innebär ett skarpt icke-försämringskrav. I de fall då den ekologiska eller kemiska statusen är sämre än god för en vattenförekomst måste åtgärder genomföras inom vattenförekomstens avrinningsområde för att förbättra vattenkvaliteten så att MKN kan uppnås. Med andra ord krävs det en minskning av föroreningsstillskotten vid de källor som är möjliga att påverka för att MKN ska kunna uppnås.

Länsstyrelsen bedömer att dagvattenhanteringen i form av rening och fördröjning i tillräcklig mån ska kunna gå att lösa inom planområdet, marken består dock till stor del av lera vilket kan göra infiltration svårt. Kommunen bör därför förtydliga hur MKN ska uppnås samt tydliggöra utformning och dimensionering av planerade dagvattenlösningar. Beräkningar på flöden och föroreningsmängder bör göras, likaså kan även bestämmelser och/eller markreservat behöva införas på plankartan. Hänsyn måste tas till kommande klimatförändringar med ökad nederbörd samt stora variationer i nederbörd mellan år och decennier. Vidare bör ansvarsfördelning samt framtida drift och underhåll av ev. dagvattenanläggningar framgå av genomförandebeskrivningen.

Geotekniska förhållanden

Då marken inom planområdet främst består av lera behöver markens stabilitet utredas vidare. Kombinationen av höjdskillnader i området med underlaget lera bör också utredas avseende ras, skred och sättningbenägenhet. Kommunen bör till nästa skede visa att marken är lämplig för planerad bebyggelse. Det behöver även framgå om de geotekniska förhållandena innebär att ytterligare restriktioner eller riskreducerande åtgärder måste införas utöver de stödmurar som föreslås. Kommunen behöver också beakta att de geotekniska förhållandena och markstabiliteten kan komma att påverkas av ett förändrat klimat med bl.a. ökad nederbörd och högre temperaturer.

Buller

Den översiktliga bullerkarteringen av Åkersberga som utfördes av Tyréns 2011 visar att den dygnsekvivalenta trafikbullernivån i större delen av planområdet ligger inom intervallet 45-55 dBA, med lägre nivåer bort från väg 276. Dessa nivåer ligger inom gällande riktvärden för trafikbuller. Kommunen bör emellertid försäkra sig om att inte någon markant ökning av trafiken skett sedan år 2011 och att inte bullernivåerna förändrats nämnvärt. Länsstyrelsen instämmer i Trafikverket yttrande (punkt 3) att planbestämmelser gällande trafikbullervärden bör införas på plankartan för att garantera att planerad bebyggelse inte utsätts för bullernivåer över riktvärdena.

Kulturmiljö och fornlämningar

Strax utanför planområdet finns riksintresset Åkers kanal med ursprung i den förhistoriska Långhundraleden. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget utifrån nu kända förutsättningar inte påverkar riksintresset på ett sådant sätt att risk för påtaglig skada föreligger.

På plankartan illustreras gravfältet RAÄ-nr 32:1 endast med en tunn illustrationslinje och omnämns inte i teckenförklaringen. Det finns heller inget forn-R redovisat. Fornlämningarna RAÄ-nr Österåker 567 och 568 som ligger inom planområdet finns inte markerade alls. Samtliga fornlämningar inom och i närheten av planområdet behöver redovisas tydligare i storlek och svärta, även de som avses tas bort. En upplysningstext bör även föras in på plankartan där det framgår att det finns fornlämningar som är skyddade enligt kulturmiljölagen och markningrepp, byggnader eller anläggningar inte får påbörjas inom eller i närheten av fornlämningsområde innan tillstånd lämnats av Länsstyrelsen.

I 2 kap 6 § PBL anges att vid planläggning ska hänsyn tas till platsens natur- och kulturvärden samt till stads- och landskapsbilden. Lokala kulturmiljövärden finns i planområdet. Området ingår i helhetsmiljön Stora Säby som är medtagen i kommunens kulturmiljöprogram. Planområdet, som består av tidigare odlingsmark, tillhör helhetsmiljön av lokalt intresse men ingår inte i byggnadsminnet Stora Säby. Planrådets nordvästra hörn tangerar gränsen till byggnadsminnets skyddsområde.

Föreslagen bebyggelse medför en betydande förändring av den utpekade helhetsmiljön genom att grönytorna kring gravfältskullens östra och norra sida bebyggs. Dessa marker är i gällande detaljplan planlagda som natur. Parhusen närmast byggnadsminnets skyddsområde, på norra sidan av gravfältskullen, kommer försvåra förståelsen av landskapet som finns här genom husens negativa inverkan på det visuella sambandet mellan gårdsmiljön och kullen. Länsstyrelsen saknar en antikvarisk utredning och konsekvensanalys som även hanterar landskapet då det ingår i den utpekade helhetsmiljön. Planhandlingen hänvisar endast till kulturmiljöprogrammets kortfattade text som har fokus på gårdsbebyggelsen och järnåldersgravfältet.

Planbestämmelser

I planbestämmelse ”parhus” anges att bebyggelsen ska utformas i enlighet med plan- och genomförandebeskrivningens avsnitt ”Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper”. Planbestämmelser som hänvisar till andra dokument är oftast för otydliga för att uppfylla lagkravet på tydlighet enligt Boverkets rekommendationer. En omformulering av planbestämmelsen bör därför göras.

Organisatoriska frågor

Kommunen bör förtydliga vem som har ansvar för skötsel och drift av anläggningar på kvarterersmark, t.ex. kvarterersgata och GC-väg. Ska gemensamhetsanläggningar bildas eller är det exploatören som ska sköta anläggningarna?

Kommentar

En dagvatten- och en MKN-utredning har genomförts efter samrådet. Planförslaget beräknas medföra en ökning av dagvattenflödet på ca 114 l/s vid 10-årsregn jämfört med nollalternativet. Den lösning som föreslås är fördröjningsmagasin i form av dagvattenkassetter som grävs ner inom kvarterersmarken och sätts ihop till önskad storlek. Vid takavvattning leds flödet ut till en icke hårdgjord yta, där vattnet infiltreras till dagvattenmagasinen. Totalt beräknas ca 103 m³ fördröjningsmagasin krävas för de 18 byggnaderna i planförslaget. Underhåll av kassetterna sker genom spolning och rensning, för detta ansvarar fastighetsägaren. Denna dagvattenlösning ger oförändrade dagvattenflöden från planområdet och bedöms inte påverka MKN i vattenförekomsterna. Planbestämmelse om dagvattenhantering införs, plan- och genomförandebeskrivningen utvecklas även på denna punkt.

En geoteknisk utredning har utförts efter samrådet, där planområdet delats in i fyra mindre områden för noggrannare undersökning (två längs Säbygårdsvägen och två högre upp på hagmarken).

Utredningen visar att marken inte är olämplig för byggnation. Grundläggning sker på naturligt lagrad jord med plattor/plintar på packad fyllning. På de platser där grundläggning sker delvis på jord och delvis på berg i dagen ska jorden grävas ur ner till berg, därefter utförs grundläggning med plattor/plintar på packad sprängbotten eller packad fyllning av sprängsten. Lerans sättningsegenskaper har kontrollerats i laboratorium och visar att leran är överkonsoliderad för rådande grundvattenförhållanden. Sättningsberäkningar har utförts för en jämnt fördelad last motsvarande 10 resp. 20 kN/m² vilket gav i stort sett obefintliga sättningar. Plan- och genomförandebeskrivningen utvecklas på denna punkt.

En trafikbullerutredning har genomförts efter samrådet. Denna visar att samtliga bostäder i planförslaget uppfyller gällande riktlinjer. Bullerberäkningarna utgår ifrån den fordonsmängd per årsmedeldygn som finns i Trafikverkets nationella vägdatas. För år 2030 används Trafikverkets trafikuppräkningsstal för EVA (effektberäkningar vid väganalys) som uppgår till 1,1 för år 2030. Det innebär att den ekvivalenta ljudnivån från vägrafiken för år 2030 ökar med ca 0,4 dB. Plan- och genomförandebeskrivningen utvecklas på denna punkt. Plankartan kompletteras med bestämmelse om störningskydd för trafikbuller.

En industribullerutredning har genomförts efter samrådet. Utredningen visar att vissa riktvärden vid de planerade bostäderna överskrids, men att en omDispositionering av varuleverans och garageplats för tunga fordon inom bygghandeln gör att bostäderna inte drabbas av buller över gällande riktvärden. OmDispositioneringen regleras i separat antal mellan exploatör och byggvaruhus. Plan- och genomförandebeskrivningen utvecklas på denna punkt.

Grundkartan förtydligas och kompletteras med de fornlämningar som saknas. Upplysningstext om fornlämningar införs i plankartan.

En kulturbeskrivning av området runt Stora Säby har efter samrådet genomförts av Stiftelsen Kulturmiljövård. Säbytrakten har varit bebodd åtminstone sedan järnåldern och de två kulturobjekten Stora Säby (byggnadsminne från 16/1700-talet) och gravfältet (RAÄ 32:1) utgör

spår efter skilda tiders verksamheter på Säbys marker. Kopplingen mellan byggnadsminnet och gravfältet bedöms vara svag, både historiskt och visuellt. Stora Säbys odlingsmarker har sedan mitten av 1950-talet gradvis bebyggts, och nya vägsystem har dragit genom ägorna. Nuvarande markanvändning, i kombination med tidigare exploatering, gör att en ytterligare byggnation inom det aktuella området inte nämnvärt bedöms skada det redan kraftigt påverkade kulturlandskapet. En gallring av befintlig vegetation i anslutning till byggnadsminnet och gravfältet skulle dock höja upplevelsevärdet av de solitära lämningarna. Det skulle även kunna leda till att byggnadsminnet fick en tydligare koppling till ekonomibygnaderna väster om gården, vilket är viktigt för att man skall förstå Stora Säbys funktion som centrum i en agrar gårdsmiljö, i synnerhet om de sista resterna av åkermark försvinner. Plan- och genomförandebeskrivningen utvecklas på denna punkt.

Planbestämmelserna för områdets gestaltning formuleras om och hänvisar inte längre till plan- och genomförandebeskrivningen.

För anläggningar inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för drift och skötsel. Detta förtydligas i plan- och genomförandebeskrivningen.

2. Lantmäteriet

Uttrycket ”GC-väg” i planbeskrivningen avseende gång- och cykelväg inom allmän platsmark kan vara svårtydd då det finns en markering för GC-väg inom kvartersmark i plankartan. I övrigt ingen erinran.

Kommentar

Skrivningen i plan- och genomförandebeskrivningen gällande GC-väg ses över.

3. Trafikverket

Väg 276 mellan Sjöbergsvägen och Sockenvägen är en mötesfri 2+2-väg. Den är rekommenderad väg för farligt gods och är huvudväg för transporter mellan Stockholm och Åkersberga. Vägen har idag brister i trafiksäkerheten och framkomligheten. Trafikverket ska därför i samarbete med Österåkers kommun bl.a. bygga en cirkulationsplats i korsningen väg 276/Sockenvägen samt bygga om Gamla landsvägens anslutning till Sockenvägen. Objektet finansieras genom Länsplan för regional transportinfrastruktur och kommunal medfinansiering.

Trafikverket förutsätter att kommunen och Trafikverket har en fortsatt dialog för att säkerställa rätt avgränsningar i projektet och detaljplanen så att föreslagen gång- och cykelväg från Säbygårdsvägen kan ansluta till Sockenvägen efter att anslutningen till Gamla landsvägen ändrat läge.

Kommunen gör bedömningen att riktvärden för buller inte kommer att överskridas för den föreslagna bostadsbebyggelsen inom planområdet. Därmed förutsätts att krav på Trafikverket inte kommer att ställas gällande bullerdämpande åtgärder efter planens genomförande. Riktvärden bör skrivas in i plankartan för att garantera att framtida bebyggelse lever upp till värdena. Överskridanden av normer och riktvärden för buller kan leda till en försämrad regional tillgänglighet i form av restriktioner på väg 276 såsom nedsatt hastighet, begränsningar för tung trafik eller annan reglering av trafiken.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar

Plankartan kompletteras med störningsbestämmelser för trafikbuller.

4. Vattenfall

Vattenfall har elanläggningar i form av 70 kV högspänningsledning av regionnätskaraktär i närheten av planområdet, karta bifogas. För denna ledning gäller 20 m säkerhetsavstånd till närmaste brännbar byggnadsdel. Detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Kommentar

Planförslaget berörs inte av högspänningsledningens säkerhetsavstånd. Synpunkterna noteras.

5. Storstockholms brandförsvaret

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) har identifierat att planområdet ligger i nära anslutning till ett industriområde. Dock har SSBF ingen kännedom att dessa verksamheter skulle hantera några större mängder brandfarlig vara enligt Lag om brandfarliga och explosiva varor. Industriområdet bör dock beaktas i planen så att inte planen av misstag begränsar industriområdets framtid. I övrigt har SSBF ingen kännedom om några ytterligare riskkällor i närområdet som bedöms kunna medföra sådana risknivåer för föreslagen detaljplan att de behöver utredas vidare.

Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång till brandvatten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd av 75 m från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, d.v.s. 150 m mellan två brandposter.

Kommentar

Kommunen har varit i kontakt med bygghandeln närmast planområdet som inte har några brandfarliga varor som bedöms påverka de nya bostäderna negativt. På samma sätt bedöms inte den planerade bostadsbebyggelsen påverka närliggande verksamheter genom olika restriktioner.

Brandposter anläggs längs Säbygårdsvägen med högst 150 m avstånd.

6. Trafikförvaltningen SLL

I närheten av planområdet, på östra sidan av Sockenvägen, planeras för en utökning av befintlig bussdepå. Redan idag sker ett betydande antal fordonsrörelser med buss på Sockenvägen vilket kommer att öka om den planerade utökningen av depån genomförs. Trafikförvaltningen vill därför uppmärksamma kommunen på att busstrafiken kommer att öka i korsningen med Sockenvägen som planeras att bli områdets huvudsakliga tillfartsväg. In- och utfart till depån kan även komma att ske i höjd med Gamla landsvägen. I samband med planläggningen bör kommunen därför säkerställa att framkomligheten och kapaciteten i dessa korsningar är tillräcklig.

Planförslaget innehåller en ny gång- och cykelväg i planområdets södra del som ger en gen koppling söderut mot Gamla landsvägen och Sockenvägen och vidare mot

Roslagsbanans station Åkers Runö. Trafikförvaltningen ser positivt på denna koppling och vill framhålla vikten av säker och väderskyddad cykelparkering vid de närmaste busshållplatserna för att stärka kollektivtrafikens tillgänglighet och attraktivitet.

Det framgår inte hur parkeringen ska lösas. I gestaltningsprogrammet anges att varje fastighet planeras att få en carport samt plats för ytterligare en bil. Det saknas resonemang om parkeringstal för bil och cykel i planbeskrivningen samt beskrivning av hur kommunen avser säkerställa att så många som möjligt inte använder bilen som huvudfärdmedel vid pendling. I detta sammanhang blir exempelvis möjligheten att cykla till kollektivtrafiken viktig, samt tillgängligheten till infartsparkering.

Kommentar

Flera trafikåtgärder är planerade på och intill Sockenvägen direkt öster om planområdet. Nya cirkulationsplatser planeras i Sockenvägens korsningar med väg 276 och Centralvägen. Därutöver planeras en ny bro över Åkers kanal samt en omdragning av Gamla landsvägen, vilket ger en fyrvägs korsning vid Sockenvägen/ Korsgärdesvägen istället för dagens två stycken tvåvägs korsningar.

Anläggandet av väderskyddade cykelplatser vid busshållplatser utanför planområdet bedöms av kommunen vara en positiv åtgärd, men styrs inte av detaljplanen.

Varje lägenhet har en egen carport, därutöver finns plats för ytterligare en bil framför carporten. Ingen gemensam cykelparkering ordnas, istället hanteras cykelparkering i direkt anslutning till varje lägenhet, t.ex. i förråd vid carport. Planområdet är beläget relativt centralt i Åkersberga, och med anläggandet av den nya GC-vägen i planens sydöstra del förbättras kopplingen för gående och cyklister till Åkers-Runö station (belägen ca 1,5 km söderut) och till busshållplats Korsgärdesvägen (ca 400 m söderut). En ny busshållplats planeras även att anläggas på väg 276 ca 500 m väster om planområdet, vilket underlättar pendling till och från Stockholm.

7. Norrvatten

I utkanten av planområdet ligger Norrvattens huvudledning av dimension 600 mm och typen betong. Ledningskarta bifogas. Ledningsrätten gäller ett område på ca 2,5 m på ömse sidor om ledningens mitt där Norrvatten äger vissa rättigheter. Inom detta område får t.ex. fastighetsägaren inte uppföra byggnad, plantera träd eller förändra marknivå utan Norrvattens medgivande. Inom samma område får fastighetsägaren utan ledningshavarens tillstånd inte anlägga vägar, ledningar eller annan åtgärd som kan försvåra ledningsrättens utövande.

Ledningen kan komma att beröras av vibrationsalstrande markarbeten och bör tas med i riskanalysen.

För arbeten inom Norrvattens ledningsrättsområde för huvudvattenledningen erfordras avtal med Norrvatten om utförandet samt ett godkännande av bygghandlingar och ritningar. När projektering börjas av kommande anläggningar, vägar och byggnader m.m. inom eller intill ledningsrättsområdet ska handläggare på Norrvatten kontaktas.

Kommentar

Norrvattens ledning passerar som närmast ca 12 m utanför planområdet och berörs inte direkt av planförslaget. Synpunkterna i övrigt noteras.

8. E.ON Elnät Stockholm

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintlig nätstation vid Säby gård. I övrigt ingen erinran.

Kommentar
Synpunkten noteras.

9. Kommunala handikapprådet

Man får ofta vänta länge vid Sockenvägen för att komma in till området p.g.a. intensiv trafik. I övrigt ingen erinran.

Kommentar
Flera åtgärder på Sockenvägen är planerade inom den närmaste framtiden, se svar under punkt 6.

10. TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet som även försörjer närliggande villaområden. Så långt som möjligt önskar Skanova behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Om kablar eller anläggningar behöver skyddas eller flyttas p.g.a. exploateringen så ska exploitören bekosta detta. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna.

Kommentar
Synpunkterna noteras.

11. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Den föreslagna exploateringen sker i direkt anslutning till ett känt större gravfält. En arkeologisk förundersökning bör genomföras inom planområdet då det är sannolikt att boplatsslämningar finns i anslutning till gravarna i området.

Det råder ett säkerhetsavstånd på (troligen) 50 m från kända lämningar, vilket gör att markarbeten inom stora delar av planområdet endast kan genomföras med stor försiktighet. Dessutom måste anträffade sannolika arkeologiska lämningar genast anmälas och arbetena avbrytas.

Kommentar
En arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte genomfördes inom planområdet hösten 2013. Förundersökningen visade att den fornlämningsgräns för gravfältet som markerats vid tidigare inventering stämde relativt bra, då inga ytterligare gravar påträffades. Vid förundersökningen påträffades dock tidigare okända boplatsslämningar som sannolikt hör samman med någon period då gravfältet användes. Länsstyrelsen bedömer att boplatsslämningarna inom området inte utgör ett hinder för exploatering, men en arkeologisk undersökning måste göras. Undersökningen bekostas av exploitören.

12. Naturskyddsföreningen Österåker

Generellt är det olyckligt att mark som utnyttjas för lantbruksändamål bebyggs, men i detta fall har Naturskyddsföreningen inget att invända då bebyggelsen innebär en förtätning nära centralorten med hyfsad tillgång till kollektivtrafik och därmed en möjlighet att minska bilberoendet. Exploateringsgraden är dock hög vilket kan medföra hårt slitage på intilliggande skogsområde, inklusive gravfältet från järnåldern. I gestaltungsprogrammet visas exempel på anläggningar för lek i skogen. Det förutsätts att skogsområdet, särskilt gravfältet, skyddas och att lämplig lekplats istället anordnas inom planområdet.

I planbeskrivningen anges att dagvatten kommer att tas om hand lokalt genom infiltrering under grusgångar och i dagvattenmagasin. Vattenflödet från tak och hårdgjorda ytor kommer dock att öka och vid kraftigt regn riskera att ytterligare förorena Åkers kanal, vilket inte kan accepteras. Infiltrationen under grusgångar och dagvattenmagasinet ska därför ha kapacitet att rena vattnet från tak och hårdgjorda ytor även vid kraftigt regn. Det bör även finnas möjlighet att rena t.ex. oljespill och PAH.

Kommentar

Kullen med fornlämningar ingår inte i planområdet och någon exploatering eller anläggande av lekplats kommer inte att ske där. Däremot avser fastighetsägaren att gallra och röja inom fornlämningsområdet i enlighet med vårdplanen från gällande detaljplan, bl.a. för att öka tillgängligheten. En informationstext införs i plankartan där det framgår att fornlämningarna är skyddade enligt Kulturminneslagen och att ingrepp inte får ske utan samråd med eller tillstånd från länsstyrelsen. Bilderna på lekplatser i gestaltungsprogrammet ändras för att undvika missförstånd.

Gällande dagvatten, se svar under punkt 1.

13. Pauli vägs samfällighetsförening

Exploateringsgraden är för hög, även om husens exteriör knyter an till befintlig bebyggelse så är husens antal och placering inte anpassad till karaktären med gårdsmiljöer och grönytor. Exploateringen kan därmed inte anses vara varsam. Den västra delen av planområdet bör undantas från exploatering eftersom ett fåtal hus här särskilt bidrar till att förändra Säbyområdets karaktär och ökar behovet av trafik i anslutning till grönytor. De nya husen bör inte vara högre än befintliga bostadshus i området. Pauli vägs samfällighetsförening (PVS) har tagit fram ett eget förslag där husen närmast Säbygårdsvägen tagits bort och ersatts med grönytor.

Förlängningen av Säbygårdsvägen med en bred asfalterad lokalgata, anpassad och avsedd för framtida genomfartstrafik, passar inte områdets karaktär. PVS anser att vägen leder till en mycket negativ förändring i området. Det är inte utrett vilket behov denna gata fyller eller vilka konsekvenser den får sett till trafik, buller och olycksrisker. Vägdragningen finns inte omnämnd i kommunens trafikplan och ett helhetsperspektiv efterfrågas för trafikfrågorna. Den GC-bana som nämns längs Säbygårdsvägen finns ej inritad i plankartan.

Förändringar av höjdskillnader och hur de påverkar områdets karaktär måste förtydligas i detaljplanen.

En ny lekplats bör tillföras till det nya området då trycket på lekplatsen och grönytan som tillhör Pauli vägs samfällighet kan bli stort.

Dagvattenutredning och naturinventering efterfrågas, likaså måste ett miljökontrollprogram för byggskedet upprättas.

Kommunen bör ta ett helhetsgrepp genom att upprätta en fördjupad översiktsplan för området, alternativt utöka planområdet. Det finns redan ianspråktagen mark intill området som är bättre lämpad för exploatering än den ängs- och hagmark som föreslås bebyggas, t.ex. åkeriet öster om planområdet.

Kommentar

Den föreslagna bebyggelsens utformning är anpassad efter omgivningen och exploateringsgraden bedöms inte vara för hög. Bebyggelsen i planområdets östra del bidrar till att rama in Säbygårdsvägen och då husens utformning är i samklang med omgivningen bedöms den inte påverka områdets karaktär negativt, inte heller att husen är något högre än befintlig bebyggelse på Pauli väg.

Förlängningen av Säbygårdsvägen är en förutsättning för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom det aktuella området. Trafikmängden på lokalgatan bedöms vara så pass låg att den inte orsakar några påtagliga störningar för omgivningen. Den trafikbullerutredning som tagits fram som underlag till planförslaget visar att inga riktvärden för bullernivåer kommer överskridas vid de bostadshus som angränsar till området. Trafikplanen från 2010 visar på de intentioner som finns för utveckling av trafiken i kommunen, men är ingen komplett lista över utbyggnad av vägar. Trafikplanen är inte heller juridiskt bindande, utan enbart vägledande.

Vissa justeringar av terrängen behöver göras för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom hagmarken. Justeringarna bedöms dock inte påverka omgivningens karaktär på ett negativt sätt.

En ny lekplats anordnas i anslutning till den nya bostadsbebyggelsen.

En dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet, se svar under punkt 1. Någon naturinventering har inte bedömts vara nödvändig för planområdet. Under byggskedet ska de krav som finns gällande säkerhet och miljö- och hälsoskydd efterlevas, men miljökontrollprogram för byggskedet regleras inte i detaljplanen.

Planförslaget hanterar det planbesked för del av fastigheten Hagby 1:3 som fick positivt planuppdrag av Kommunstyrelsen 2013-02-18. Någon ytterligare utvidgning av planområdet är inte aktuell. Fördjupad översiktsplan bedöms för tillfället inte vara nödvändig för Säbygårdsområdet, däremot föreslås planläggning av Norrö ske inom de närmaste åren där program eller fördjupad översiktsplan kan bli aktuell.

14. Hagby 1:38

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som Pauli vägs samfällighetsförening, därutöver bör den föreslagna bebyggelsen ha sin väganslutning mot Gamla landsvägen istället för Säbygårdsvägen vilket skulle minska trafiken i Säbygårdsområdet och stärka det lantliga intrycket.

Utöver nockhöjd bör även gavelbredd, taklutning och –material regleras. Befintliga

hus på Pauli väg består av flera hustyper som är målade i flera men väl avstämda färger på fasad och fönster som i grupp bildar välfungerande gårdsenheter och stärker den lantliga miljön kring Säby gård.

Kommentar

Gällande synpunkterna som lagts fram av Pauli vägs samfällighetsförening samt förslag till alternativ trafiklösning till området, se svar under punkt 13.

Lutning och material för tak regleras i planbestämmelserna. Gavelbredd regleras indirekt genom bestämmelserna om största tillåtna byggnadsarea, högstanockhöjd och taklutning för bebyggelsen. Dessa bestämmelser i kombination med de byggbara ytorna i planförslaget (mark som inte är prickmark) ger bara en viss möjlig gavelbredd för husen.

15. Hagby 1:43

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som Pauli vägs samfällighetsförening gällande den föreslagna bebyggelsens utbredning och höjd samt Säbygårdsvägens trafik-, buller- och säkerhetspåverkan på området. Därutöver påpekar fastighetsägarna att deras tomt kommer att skuggas av den nya bebyggelsen och att de kommer kräva kompensation för försämrat fastighetspris. Ingenting bör byggas på platsen, men om projektet ändå går vidare kräver man att det görs enligt bifogad ritning (samma som Pauli vägs samfällighetsförenings yttrande, punkt 13) där Säbygårdsvägens förlängning och de västra husen stryks ur planen.

Kommentar

För synpunkter gällande bebyggelsens utbredning och höjd samt Säbygårdsvägens förlängning, se svar under punkt 13.

16. Säby 2:16

Trafiksituationen vid korsningen Norrvägen – Sockenvägen är kaotisk redan i dagsläget. Lösning av tillfartsväg måste ske över Stora Säby gård med anslutning till väg 276 via Gamla landsvägen. Detta medger en bättre lösning och mindre belastning även från Pauli väg om Säbygårdsvägen skulle stängas av vid daghemmet. Ett GC-stråk från Säby hage ner mot kanalen och daghemmet skulle minska riskerna och förbättra utemiljön runt daghemmet.

Höjningen av Norrvägen borde presenteras tydligare och de konsekvenser det innebär för räddningstjänst, sophämtning, dagliga transporter för de boende m.fl. i området. Allt detta skulle kunna lösas med den föreslagna trafiklösningen.

Hur bedöms bullret från EON:s fjärrvärmeverk avseende förbränning och lastbilsleveranser, ökad trafik på väg 276 samt den nya Ramirent-depån? Att ställa bullerkrav på EON:s anläggning är inte en sammantagen bedömning och det förutsätts att detta undersöks vidare innan detaljplan tas då samtliga boende i området kan beröras.

Detaljplan för hela Säbyområdet bör tas i detta planärende och inte i delar som det sker idag.

Kommentar

En förlängning av Säbygårdsvägen via Säby gård till Gamla Landsvägen bedöms vara positiv och är planerad som en framtida åtgärd för lokaltrafik. Planförslaget möjliggör dock enbart en förlängning av Säbygårdsvägen fram till Säby gård, vilket bedöms vara tillräckligt ur trafiksynpunkt.

Höjningen av korsningen Norrvägen/Säbygårdsvägen utförs så att tillgängligheten inte påverkas negativt.

En prognosticerad trafikökning på väg 276 fram till år 2030 är medräknat i trafikbullerutredningen, se svar under punkt 1. E.ON:s fjärrvärmeverk är beläget ca 200 m sydöst om närmaste planerade bostadsbebyggelse och bedöms inte bidra till värden över gällande riktlinjer för industribuller. Verkets eventuella påverkan på bostäder utanför planområdet berörs inte av detaljplanen.

Gällande planläggning av hela Säbyområdet, se svar under punkt 13.

17. Säby 6:1

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som Säby 2:16.

Kommentar

Se svar under punkt 16.

18. Hagby 1:25

Fastighetsägaren hänvisar till bilaga till tjänsteutlåtande vid planuppdraget för detaljplanen. I bilagans karta stämmer inte plangränsen för område 1 (bostad) med den i samrådshandlingen, där inte heller område 2 avsett för handel och hantverk finns med utan istället har ersatts med en GC-väg. Hur är det tänkt att man ska ta sig över den hårt trafikerade Sockenvägen? En GC-tunnel bör anläggas.

I plan- och genomförandebeskrivningen står att befintlig GC-bana parallellt med Säbygårdsvägen ska förlängas fram till Hagby 1:4. Idag finns dock ingen GC-bana vid Säbygårdsvägen, det är enbart en trottoar. Hur väl stämmer GC-vägen med PBL 2 kap 4-5 §§ gällande markens lämplighet ur allmän synpunkt. Har boende efterfrågat denna väg? Det finns även en privat lekplats intill den planerade vägen, är detta trafiksäkert?

Hur motiveras planen utifrån PBL 2 kap 2 § där mark ska användas för det som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Hur bra är läget (lutande ängsmark) och vems behov är det? Förtätningen förstör karaktären i området.

Enligt PBL 2 kap 4 § ska marken endast bebyggas om den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Hur motiveras detta? Öppen natur med djurliv blir förstört.

Fastighetsägaren anser att planförslaget strider mot PBL 2 kap 5 § punkt 1-5 gällande markens lämplighet och vill ha en motivering till detta. På vilket sätt stämmer förslaget med PBL 2 kap 7 § gällande sammanhållen bebyggelses tillgång till gator och lekplats när man vill höja, bredda och bygga om gator och ingen lekplats redovisats?

Det skrivs att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan. Förklaring

krävs, det är inte hållbart att endast referera till miljölagen då den inte täcker alla aspekter.

Dagvattenutredning krävs, bl.a. för att en stödmur föreslås mot industrifastighet (rasrisk p.g.a. nederbörd). I tjänsteutlåtandet för planuppdraget står även att ny pumpstation kan krävas samt att ledningar ska flyttas, var är den utredningen? En korsning ska höjas för att möjliggöra VA med självfall, är det lämpligt att planera på det sättet?

Utredning om exploaterings påverkan på fornlämningar samt bullerutredning efterfrågas. Bullerkartläggning från 2011 är inte längre relevant då trafiken har ökat. Hur blir det med bullret när ev. 18 nya bostäder finns på plats?

Hus nära gatan som skapar tydliga gaturum, vad menas med det? Är det isåfall positivt?

Bebyggelsen ska enligt handlingarna ske i samklang med befintlig bebyggelse. Husen är 1,5 m högre än befintlig bebyggelse samt att det är planerade väldigt nära en GC-väg, så de ser ut som en kompakt vägg längs Säbygårdsvägen. Det har en stor negativ inverkan på Säby gårds-området som vann 2001 års byggnadspris från Stockholms läns hembygdsförbund. I förstudierapporten inför planuppdraget begärdes 12 hus varav 7 parhus, nu är det 18 hus där samtliga är parhus, vilket är en avvikelse.

Hela förslaget saknar brist på hänsyn till naturvärden och de befintliga fastighetsägarnas intresse av att bevara Pauli vägs unika byggnadsvärden.

Kommentar

Kartan i bilagan till tjänsteutlåtandet (daterad 2012-12-19) vid planuppdraget visar den avgränsning av planområdet som bedöms vara trolig vid uppstarten av projektet. Planprocessens syfte är därefter att utreda och bestämma den exakta plangräns som krävs för att kunna genomföra planen på ett bra sätt. En ny GC-passagen vid Sockenvägen ligger utanför planområdet och styrs därmed inte av detaljplanen. I dag finns dock ett övergångsställe på Sockenvägen i höjd med infarten till Gamla landsvägen.

I samband med Säbygårdsvägens förlängning och kommunala övertagande så sker en upprustning av vägen med tillhörande trottoar, där trottoaren görs om till kombinerad GC-väg. Detta görs för att främja goda gång- och cykelmöjligheter i kommunen och bedöms inte strida mot PBL 2 kap 4-5 §§, som bl.a. säger att mark inte ska användas på ett sätt som negativt påverkar människors hälsa och säkerhet eller möjligheten att försörja området med infrastruktur.

Behovet av bostäder i både kommunen och länet är stort. Kommunen bedömer att planområdet är lämpligt för bostadsändamål då det är beläget intill befintlig bebyggelse i ett relativt centralt läge, vilket innebär goda möjligheter att nyttja redan existerande infrastruktur, service och kollektivtrafik. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra betydande olägenheter för omgivningen, likaså bedöms inte heller den naturmark som tas i anspråk vara så pass bevarandevärd att den behöver skyddas från exploatering.

Vid planens upprättande togs en behovsbedömning fram för att utreda om planförslaget kunde antas innebära betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning enligt Miljöbalken

upprättas. Bedömning om en plan innebär betydande miljöpåverkan sker enligt Förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, 4-8 §§. Kommunens bedömning var att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delade denna bedömning.

En dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet. Utbyggnad av VA-ledningar sker i samarbete mellan exploatören och Roslagsvatten, någon separat utredning av detta har inte tagits fram. Pumpstation är inte längre nödvändig för att genomföra planförslaget.

Arkeologisk förundersökning och bullerutredningar skickas till fastighetsägaren. Ett påslag för tillkommande trafik på Säbygårdsvägen finns inkluderat i bullerutredningen och visar att omgivande bebyggelse inte utsätts för trafikbullernivåer över gällande riktvärden.

Tydligt markerade gaturum är en av karaktärerna i det befintliga Säbygårdsområdet, där t.ex. Pauli väg till stor del ramas in av häckar och bebyggelse på båda sidor, vilket ger en tydlig gräns mellan det offentliga (gatan) och det privata (tomterna). Det är denna karaktär av gaturummet som förespråkas i planförslaget med inramning i form av häckar, staket och bostadshus.

Bebyggelsen i planförslaget anpassas i stil och karaktär efter omgivningen och bedöms inte påverka omgivningen negativt även om husens nockhöjd blir ca 1,5 m högre än husen på Pauli väg. I förstudierapporten vid planuppdraget beskrivs de tidiga idéer som finns om exploateringen, det är sedan planprocessens syfte att utreda det exakta upplägget för planförslaget. Att bebyggelsens utformning och omfattning justeras under planprocessens gång är därmed vanligt.

19. Hagby 1:36

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som Pauli vägs samfällighetsförening, därutöver bör den föreslagna bebyggelsen ha sin väganslutning mot Gamla landsvägen istället för Säbygårdsvägen vilket skulle minska trafiken i området.

Kommentar

För synpunkterna som lagts fram av Pauli vägs samfällighetsförening samt förslag till alternativ trafiklösning till området, se svar under punkt 13.

20. Närboende

Det finns en fornlämningsplats vid planområdet som man inte får bebygga och förstöra samt en skog med många djur, var ska de ta vägen?

Den nya vägen där det idag finns en grusväg kommer leda till ökad trafik vilket ger större risk för olyckor då det även finns en förskola och en lekplats intill vägen. Det lär inte bli så populärt att använda lekplatsen när den nya vägen byggs.

De nya husen passar inte alls in i området, och färgen är ännu värre. Det är meningen att det ska vara "Bullerbystuk" på Pauli väg och Ruddamsvägen, men nu kommer området förstöras av träskfärgade skokartonger. Hela atmosfären i området kommer förstöras, många flyttade hit för att det skulle vara vackert och fridfullt vilket nu kommer att förstöras. Att förstöra för djur, individer och miljö bara för att tjäna pengar är dåligt.

Kommentar

Gravfältet från järnåldern berörs inte av den planerade bebyggelsen. Avgränsningen till planområdet är satt utifrån det skyddsavstånd som länsstyrelsen pekat ut för fornlämningen.

Den nya lokalgatan leder till en viss ökning av trafik i området, men inte till den grad att det bedöms medföra betydande olägenhet för närområdet.

Den föreslagna bebyggelsen utformas för att knyta an till bebyggelsen på Pauli väg och Ruddammsvägen med träfasader målade i traditionella jordlika kulörer, sadeltak och spröjsade fönster. Färgsättningen varierar till viss del inom området för att skapa variation men fortfarande vara del av den karaktär som finns hos den intilliggande bebyggelsen. Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna bebyggelsen inte påverka området negativt.

Alexander Larsson
Planarkitekt