

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

---

Ett förslag till detaljplan för Höjdvägen har varit på samråd 3 september – 1 oktober 2015 och ett samrådsmöte hölls den 15 september 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. Teliasonera Skanova Access AB
5. Kommunala pensionärsrådet
6. Roslagsvatten AB
7. Storstockholms brandförsvär
8. Naturskyddsföreningen
9. Trafikförvaltningen
10. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
11. Vattenfall Eldistribution AB
12. E.ON Elnät AB

**Sakägare enligt fastighetsförteckningen**

13. Berga 13:1
14. Berga 13:1 och 11:2
15. Berga 7:4
16. Berga 7:5
17. Berga 7:6
18. Berga 11:8
19. Berga 11:11
20. Berga 11:21
21. Berga 11:77
22. Berga 11:78

**Ej sakägare**

23. David Wettergren

**Revideringar av detaljplanen**

- Strandskydd kvarstår på naturmark och särskilt skäl preciseras där strandskydd upphävs.
- Plan och genomförandebeskrivningen kompletteras med vattenförekomsten Åkerströmmen-Åkers kanal.

- Plan och genomförandebeskrivningen kompletteras också med ett utvecklat resonemang om farligt gods samt behovet om släckvattenposter.
- Grundkartan kompletteras med Åkerstorp ga:1
- För bostäder på högst två våningar angavs för högsta nockhöjd ett värde som avser en byggnadshöjd. I fortsättningen redovisas istället en byggnadshöjd.
- Kompletteras med att högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.

## Yttranden

### I. Länsstyrelsen i Stockholms län

Av 11 kap. 11 § PBL följer att länsstyrelsen ska upphäva en kommuns beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om beslutet kan antas innebära att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken inte tillgodoses, att ett mellankommunalt intresse inte samordnas på lämpligt sätt, en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller en bebyggelse annars blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Nedan redovisas Länsstyrelsens syn på hur planförslaget förhåller sig till frågor som rör de statliga ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att planförslaget behöver kompletteras med hänsyn till de synpunkter som framförs nedan avseende strandskydd för att planen ska bli lämplig, och för att undvika en senare överprövning. Länsstyrelsen kan på nuvarande underlag inte se att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom hela planområdet.

Området omfattas idag inte av strandskydd, men strandskyddet återinträder i samband med att området ersätts med en ny detaljplan. Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur och växtliv. För att kunna upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl vilka finns redovisade i 7 kap. 18 § c Miljöbalken. Prövningen av strandskyddsupphävandet ska också alltid omfatta både påverkan på friluftslivet och djur- och växtlivet. Vid planläggningen behöver man vidare göra en intresseavvägning enligt 4 kap. 17 § i PBL som beskriver på vilket sätt som intresset av att ta marken i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Strandskyddets upphävande motiveras i planbeskrivningen med att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Vidare att utöver det område som redan är ianspråktaget som kvartermark så bedöms ett utökat ianspråktagande innebära en mindre påverkan för växt- och djurliv samt mycket liten påverkan på allmänhetens tillgänglighet till området. Däremot saknas hänvisning till vilket/vilka särskilda skäl som åberopas för ett upphävande.

En förutsättning för planens genomförande i enlighet med förslaget är att strandskyddet kan upphävas. Kommunen behöver på ett tydligare sätt redogöra för på vilket sätt hela planområdet redan tagits i anspråk, samt ange vilket/vilka skäl enligt 7 kap. 18 c miljöbalken som åberopas för ett upphävande. Kommunen behöver också utveckla på varför området i dag bedöms ha en begränsat allmänt intresse, då del av planområdet (Berga 11:1) idag utgör allmän plats i gällande plan.

Länsstyrelsen kan på nuvarande underlag inte se att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom hela planområdet.

Planområdet avvattnas mot vattenförekomsten Åkerströmmen-Åkers kanal. Enligt gällande miljö kvalitetsnormer för vatten ska Åkers kanal uppnå god kemisk status 2015 och god ekologisk status 2021. Nuvarande statusklassningar och bedömningar (2009) kommer att uppdateras under 2015. Vattenmyndighetens förslag till nya miljö kvalitetsnormer bör framgå av planhandlingen.

Av planbeskrivningen framgår att dagvattnet ska tas omhand lokalt och att för den nya bebyggelsen så kommer dagvattenhanteringen att behöva kompletteras med underjordiska fördröjningsmagasin eller motsvarande lösning. Dagvattnet föreslås leda till befintligt allmän dagvattenledning och att planområdet på sikt bedöms ligga inom kommunens verksamhetsområde. Den förändrade markanvändningen och den ökade mängden hårdgjorda ytor kan innebära risk för att miljögifter och näringsämnen tillförs Åkers kanal. Länsstyrelsen anser att föreslagen dagvattenhantering samt redovisningen av åtgärder behöver förtydligas till nästa skede. Genomförandet av åtgärderna kan också behöva regleras med planbestämmelser och/eller exploateringsavtal.

Angöringen till planområdet föreslås ske från söder via befintlig angöringsväg till fastigheterna Berga 13:2. I närområdet finns ett gravfält RAÄ-nr Österåker 101:1. Länsstyrelsen har efter att ha besiktigat området inget att erinra gällande fornlämningar.

Av planbeskrivningen framgår att det inom området gjorts fynd av bland annat tallticka. Tallticka är en signalart som visar på lång kontinuitet då de endast förekommer på tallar som är äldre än 100 år. Tallticken är klassad som nära hotad (NT) enligt rödlistningsbestämningen 2015. Den är relativt vanlig i Stockholms län, dock något ovanligare i norra länsdelen. Därför är det enligt Länsstyrelsen önskvärt att gamla tallar med tallticka sparas så långt som möjligt.

I planförslaget finns en administrativ bestämmelse om marklov för trädfällning. Den administrativa bestämmelsen är mer konkret än egenskapsbestämelsen ( $n_1$ ) som mer allmänt anger att åtgärder inte får vidtas som påverkar vegetationen. Kommunen bör överväga att precisera egenskapsbestämelsen alternativt redovisa på plankartan vilka träd som ska bevaras för att skydda värdefulla träd.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

*Kommentar*

*För upphävande av strandskydd anges vilket särskilt skäl som åberopas och resonemanget utvecklas. För naturmarken med fornlämningen kvarstår strandskyddet. Plan och genomförandebeskrivningen kompletteras med statusklass för vattenförekomsten Åkerströmmen-Åkers kanal eftersom dagvattnet i slutändan avvattnas mot denna vattenförekomst. Planbestämmelsen n<sub>1</sub> blir mer preciserad.*

## 2. Lantmäteriet

Det är otydligt om skrivelsen om fornlämningar hänvisar till plankartan eller illustrationskartan eftersom fornlämnings-"R"en syns dåligt i plankartan. Illustrationskartan har ingen rättsverkan vilket kan innebära att texten angående hantering av fornlämningar inte tolkas som en planbestämmelse.

I plan- och genomförandebeskrivningen på s.6 under rubriken avtal och andra överenskommelser nämns att flytt av ledningar kan vara nödvändigt. Är ansökan om ledningsrätt i sådana fall aktuell? Detta bör då nämnas under rubriken fastighetsrättsliga frågor. Ska ledningar dras inom kvartersmark bör u-område finnas.

Gemensamhetsanläggningen Åkerstorp ga:1 syns inte i grundkartan.

*Kommentar*

*Rutan med information om att fornlämningar skyddas av kulturminneslagen avser endast illustrationsplanen. Den flyttas något så det inte kan misstolkas som en bestämmelse. Åkerstorp ga:1 lägges till i grundkartan. Ingen ny ledningsrätt bedöms behöva bildas, vilket förtydligas i plan- och genomförandebeskrivningen.*

## 3. Trafikverket

Trafikverket är positiv till att kommunen planerar nya bostäder i centrala lägen med god kollektivtrafik och med möjligheter att gå och cykla. Det krävs för att inte belasta väg 276 med för stora trafikmängder och för att uppnå ett långsiktigt hållbart transportsystem. Trafikverket har inget att erinra.

## 4. Teliasonera Skanova Access AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar samt luftledningarna inom Detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Kommentar*

*Synpunkten beaktas vid genomförande. Eventuell flytt av ledningar p.g.a. exploateringen initieras och bekostas av exploitören.*

## 5. Kommunala pensionärsrådet

Vi ser det som bra att det föreslagna markområdet får en allmän uppräckning och att det ges möjlighet till etablering av en bredare gång och cykelbana i anslutning till Centralvägen. Där det just nu också finns en busshållplats för bland annat 629 och i övrigt är mycket trångt.

När det gäller planeringen av parkeringsplatser ser vi det som viktigt att det finns minst en parkering till respektive bostad och att det finns möjligheter till parkering för besökare. Erfarenhetsmässigt är det ofta mer än en bil per hushåll. Med anledning av behovet av nya bostäder är stort i kommunen är det viktigt att byggnationen sker så snart som möjligt efter det att plan och bygglov beviljats.

### *Kommentar*

*Parkeringsnormen är detsamma som för centrala Åkersberga. Den anger det lägsta antalet parkeringar på fastigheten vilket inte hindrar fastighetsägaren att anlägga fler. Här ingår även att besöksparkeringar ska klaras inom fastigheten.*

## 6. Roslagsvatten AB

Roslagsvatten menar att dagvattenutredningen behöver kompletteras/förtydligas så att den nya bebyggelsen inte påverkar befintliga fastigheter utmed Länsmansvägen negativt med avseende på dagvatten. Det är därför viktigt att den lokalgatan skevas mot västsydväst.

Sedan undrar Roslagsvatten om stenkistan för Berga 13:1 är dimensionerad för 20 l/s och ett 10-årsregn. Hur ska dagvattnet på samma fastighet kunna infiltreras när man till stora delar skalat av det tunna jordlager samt den växtlighet som fanns i slänten nedströms stenkistan. Hur är anslutningen till Roslagsvattens dagvattenledning tänkt att ske. Här har markägaren påpekat att det inte går att gräva ner en ledning i lokalgatan på grund av fornminnen.

Hur är det tänkt för den nya bebyggelsen på Berga 11:11 att bräddning från fördröjningsmagasinet ska kunna ske till det allmänna dagvattennätet vid överbelastning. Här behövs redovisa sekundära avrinningsvägar som inte påverkar Berga 11:10, 11:11 eller 13:2. Parkeringsytor bör förses med genomsläpplig beläggning.

Om en god arbetsmiljö ska säkras ska sopbilarna inte köra längre in än till vändplanen. Detsamma gäller för insamling av förpackningar. Vi ser gärna att restavfall samt matavfall kan tömmas med kran. Förpackningarna samlas in i kärl som ska vara placerade så att de kan dras på jämn hårdgjord yta hela vägen fram till hämtande fordon.

### *Kommentar*

*Föreslagen detaljplan reglerar inte befintlig dagvattenanordning på redan bebyggd fastighet enligt gällande detaljplan. Däremot förbättras möjligheten att ta emot dagvatten på fastigheten Berga 13:1 genom att en del av kvartersmarken för bostadsändamål övergår till allmän plats, natur. För ny bebyggelse i området förtydligas plan- och genomförandebeskrivningen avseende dagvatten.*

*Med hänsyn till redovisad dagvattenutredning samt att föreslagna parkeringsytor ligger på berg gör kommunen bedömningen att detaljplanen inte behöver regleras med en bestämmelse om genomsläpplig beläggning. För avfall anses en placering invid vändplanen på lokalgatan.*

## 7. Storstockholms brandförsvaret (SSBF)

Olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsats ska beaktas i planprocessen för att tillgodose krav på hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Olycksrisker är dessutom att betrakta som en olägenhet enligt miljöbalken (SFS 1998:808) och ska beaktas i behovsbedömningar för planer och program samt eventuella miljökonsekvensbeskrivningar (MKB).

När ett planärende inkommer som remiss för första gången till SSBF utförs en övergripande riskidentifiering avseende olycksrisker inom planområdet och i dess närhet. Denna riskidentifiering utgår ifrån de databaser SSBF har till förfogande samt den lokalkännedom SSBF har kring området. Följande typer av olycksrisker har SSBF beaktat vid denna riskidentifiering: Transport av farligt gods (väg/järnväg), riskfylld verksamhet, översvämning, suicidrisk.

Väg 276 är utpekad som sekundär led för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från farligt godsleder. Länsstyrelsen har även angivna rekommendationer avseende skyddsavstånd som riskreducerande åtgärd vilket kan vara vägledande i Plan- och exploateringsenhetens riskbedömning. För aktuell typ av bebyggelse rekommenderar Länsstyrelsen ett skyddsavstånd som riskreducerande åtgärd om 75 meter från väggkant. I det aktuella fallet ligger delar av planområdet inom 150 meter medan avstånd från väg 276 till nytillkommande bebyggelse överstiger detta avstånd. SSBF bedömer att Plan- och exploateringsenheten kvalitativt bör kunna beskriva och hantera denna risk i planhandlingarna.

Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

Enligt tillgängligt underlag bedömer SSBF det som troligt att räddningstjänstens utrustning kommer att nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen. Om så är fallet bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas.

Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. Utifrån SSBF:s underlag ser det ut som att brandpostsystemet i området är glest. SSBF anser därför att behovet av nya brandposter vid området bör ses över inom ramen för planen. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter.

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring riskfrågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

#### *Kommentar*

*Gällande farligt gods kommer plan och genomförandebeskrivningen att utvecklas. Plan och genomförandebeskrivningen kompletteras också med att en brandpost bedöms komma att behövas inom planområdet. När det gäller övriga synpunkter om framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten delar kommunen SSBF:s yttrande att de behöver bevakas i projektering och genomförande. Kommunen förutsätter här att gällande regler och krav följs.*

### **8. Naturskyddsföreningen**

Exploateringen innebär ofrånkomligen en viss förlust av tätortsnära natur, som är värdefull för såväl djurlivet som barn som bor i närområdet. Å andra sidan är en förtätning av bebyggelse i centrala lägen allmänt sett väl förenlig med visioner om hållbar utveckling. Från dessa synpunkter finns det inte något att invända mot en exploatering, förutsatt att naturen så långt möjligt bevaras och samtidigt görs tillgänglig för människor.

Det framgår att området bl.a. hyser gamla tallar, vars naturvärde bekräftas av såväl fynd av signalarten talticka som iakttagelser av hackspettar och duvhök m.m. En del tillkommande naturmark planeras som kompensation för att natur tas i anspråk för byggnader. Detta är i och för sig positivt, men det framgår dåligt vilka av de värdefulla träden som sparas. Där menar vi att de värdefulla träden måste markeras tydligt vid genomförandet av planen och att så mycket träd och buskvegetation som möjligt måste sparas. Vidare måste den allmänna tillgången till naturmarken säkras bättre än idag och göras mer välkomnande, genom att befintligt staket i slutet av Höjdvägen tas bort och gångvägar anläggs.

Naturskyddsföreningen i Österåker har inte något att erinra mot detaljplanen, förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas.

### **9. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting**

Planområdet ligger inom det område i Åkersberga som i RUFSS definieras som regional stadsbygd med utvecklingspotential. Trafikförvaltningen är positiv till den förtätning som planen medger i detta kollektivtrafikhöga läge i centrala Åkersberga.

### **10. Österåkers hembygds- och fornminnesförening**

Österåkers hembygds- och fornminnesförening har inget att erinra.

### **11. Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra.

### **12. E.ON Elnät Sverige AB**

E.ON har inget att erinra.

### 13. Berga 13:1

Som innehavare av bostadsrätt i Höjdvägen 9 på fastighet 13:1 har vi följande synpunkter på detaljplanen som är utarbetad av Österåker Kommun.

Baserat på att de föreslagna husen skall inrymma minimum 16 lägenheter och har planerats med 0,65 parkeringsplats och 0,1 gästplats per lägenhet, tillsammans 12 parkeringsplatser inkl. gästparkering, säger det sig själv att detta kommer till att utgöra en stor belastning av parkering längs med Höjdvägen. Normalt måste man räkna med minimum 1 bil per lägenhet+ nödvändiga gästplatser i projektet. Höjdvägen är inte anlagd för att klara av större trafik och om projektet genomförs som föreslagit i detaljplanen är vi rädd för att det kommer till å bli kaos med parkeringer längs vägen osv. Vi hade inte tanke på detta då vi köpte vår bostadsrätt.

Vi förstår, och har varit medvetna en tid om att det kommer lägenheter i området. Detta tycker vi är OK, men vi hoppas på att man inte sätter igång ett projekt för man har tänkt genom den totala bilden för området. Det vore synd om man ödelägger den idyll som området faktisk framstår idag med det kaos som vill uppstå med att pressa så mycket trafik in på Höjdvägen. Vi hoppas därför att man tar hänsyn till våra synpunkter och justerar projektet för att behålla ett område alla kan trivas i.

#### *Kommentar*

*Se kommentar till kommunala pensionärsrådet*

### 14. Berga 13:2 och Berga 11:2

Nuvarande bebyggelse även den nybyggda på fastighet 13:1 är i enlighet med den äldre detaljplanen max två 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 menar att detaljplanen ska ändras till två våningar. Se vidare på fler aspekter att ändra till två våningar.

De föreslagna husen kommer att inrymma minst 16 lägenheter med 0.65 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. Här menar fastighetsägarna att det kan åtgärdas genom att ändra till 2 våningar vilket ger 30% färre bilar och 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. Genom att ändra till 2 våningar och ta bort carport 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. Fastighetsägarna föreslår att 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 berghålet.

Fastighetsägarna till fastigheten Berga 11:2 har även skickat ett eget yttrande med följande synpunkter: Enligt gällande bestämmelser får inte byggnationen vara högre än två våningar så fastighetsägarna motsätter sig starkt för den planerade byggnationen. Det skulle även innebära en starkt ökad trafik inom området som stör den befintliga miljön. Förstör inte vår natur, förstör inte stadsdelens karaktär.

#### *Kommentar*

*Se kommentar till kommunala pensionärsrådet avseende parkeringsnorm. I förslaget är vändplanen placerad ett par meter ifrån fastighetsgräns till Berga 13:2 och lokalgatan kommer ha en oförändrad höjd vid fastighetsgränsen till Berga 13:2. Förslaget medger istället en ändrad markanvändning så fastighetsägaren ges möjlighet att lösa in mark där uthus, parkering samt bergvärme har placerats. Gällande kulturmiljö se kommentar till Berga 7:5. Som svar till fastigheten Berga 11:2 egna yttrande innebär detta förslag till detaljplan en ny prövning av markanvändningen av området.*

## 15. Berga 7:4

Enligt vår mening kommer de två husen som planeras att byggas på fastigheten Berga 11:1 inte passa in i omgivningen då de är för höga. Det vore bättre att de harmoniserar de redan byggda husen på Höjdvägen. Husen kommer att synas väldigt väl från Länsmansvägen och påverka områdets karaktär negativt i förhållande till den äldre befintliga bebyggelsen. Österåkers kommun och Stockholms läns museum har dokumenterat värdet av denna bebyggelse och om dessa hus byggs i föreslagen höjd kommer miljön att påverkas till det sämre.

#### *Kommentar*

*Till granskningen tillkommer en sektion som åskådliggör från Länsmansvägen hur mycket av föreslagen ny bebyggelse som kommer att synas över bergets krön. Häremellan kommer också ett par träd att mätas in och som resulterar i en yta med en skyddsbestämmelse.*

## 16. Berga 7:5

Jag har nyligen flyttat till det aktuella området som jag valde just på grund av dess småskaliga bebyggelse och gammaldags charm. Området är betecknat som Riksintresse enligt Stockholms Länsmuseum. I kommunens översiktsplan från 2006 står det att värderingarna i boken "I Roslagen" skall beaktas i fortsatt planering och att eventuell

nybyggnation skall anpassas till bebyggelsemiljöns egenart. Jag litade därför på att områdets nuvarande karaktär skulle komma att bevaras.

I det nya förslaget till detaljplan sägs det att den planerade bebyggelsen "ges en skala och gestaltning anpassad till terräng och befintlig bebyggelse". Jag har svårt att se hur dessa flerbostadshus i tre våningar plus souterrängvåning samt garagebyggnader kan anses anpassade till den övriga bebyggelsen utmed Länsmansvägen. Jag motsätter mig därför den nya detaljplanen.

#### *Kommentar*

*Enligt de uppgifter kommunen innehar är det en kulturmiljö av kommunalt intresse, på en oklassad nivå och avser endast bebyggelse som angränsar till planområdet. Se även kommentar till Berga 7:4.*

## 17. Berga 7:6

Länsmansvägen är upptagen som riksintresse enligt Stockholms läns museum. I översiktsplanen från 2006 står det att värderingarna i boken "I Roslagen" skall beaktas i fortsatt planering. Området skall bevaras och beskyddas, kommunen skall tillvarata historiska och estetiska bebyggelse miljöer, eventuell nybyggnation skall anpassas till byggnadernas egenart samt särskild hänsyn skall visas till landskapsbild, utformningar och risk för störningar av olika slag.

I detaljplanen har följande text utelämnats från boken "I Roslagen "värdering, tidstypisk 30-och 40-tals bebyggelse, väl anpassad till topografen". Det har heller inte angetts från kulturmiljöprogrammet att Länsmansvägen har ett Riksintresse avseende bevarandevärdet. Klassificering av enligt kulturmiljöprogrammet närmiljö.

I andra utbyggnadsområden, i andra delar av landet, så klassificeras marken som- mycket höga naturvärden- där tallticken förekommer. Tallticken är en (Nära hotad art - klassificering NT). Tallarna där tallticken växer, är av ålder 140 år och högre. I naturskrifter kan man läsa sig till att tallticken endast växer på tallar av en ålder om minst 140 år. Tallarna klassificeras därmed som gammal skog.

Denna typ av gammalskog är bevarandevärd, se miljömål via Österåkers kommuns webbplats. Enligt Länsstyrelsen remissversion framgår följande: 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 samt gröna värdekärnor skall skyddas. Sverige har också antagit FN:s konvention för bevarande av biologisk mångfald.

Har inventering av hackspett/rovfågel utförts för att identifiera typ, antal, struktur.

Placering av byggnaderna är ej i linje med boken "I Roslagen"- citerar" kännetecknas av byggnader med långt avstånd till tomtgräns" slut citat. Garage placering närmare än 4,5 m från tomtgräns kräver godkännande av sakägare. Byggnadshöjd för garage, är ej preciserat.

Nollplanen i bostadshusen är ej preciserat, husen får ha en höjd om 14m till nock, från vilken plushöjd. Solstudier för fastigheterna Berga 11:10 och 11:11 visar att de hamnar i ständig skugga (förutom i midsommar/högsommar tiden).

Fastighetsägare har synpunkter på dagvatten, hur avrinning klaras från bostäderna med lokalt omhändertagande av dagvatten. Då så mycket hårdgjorda ytor tillkommer är svallis på Centralvägen att förvänta genom takavattning ned på berget och ut på vägen. Har flödesberäkning gjorts avseende flöden, 10årsregn. Hur säkerställs att balkonger som snöröjs ej kastar ned snön på Centralvägens trottoar och gångtrafikanter?

Fastighetsägaren har även kontaktat Stockholms läns museum med följande synpunkter. Villaområdet längs med Länsmansvägen är identifierat som kulturhistoriskt värdefullt i boken "I Roslagen". Kulturmiljöerna som beskrivs i "I Roslagen" är antagna av kommunens kulturmiljöprogram från 1998-02-16, och i översiktsplanen från år 2006 anges att värderingarna i boken "I Roslagen" skall beaktas i fortsatt planering. Läns museet har gjort ett besök på platsen. Planområdet mellan Centralvägen och Länsmansvägen består av en tallbevuxen höjd som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Bebyggelsen i området väst om kullen, runt Centralvägen, består i huvudsak av moderna flerbostadshus med 4-5 våningar. Området är starkt präglad av väg 276. Längs med Länsmansvägen öster om kullen består bebyggelsen av kulturhistoriskt värdefulla villor från 30- och 40-talen. Området karaktäriseras av stora trädgårdar där villorna är placerade indragna från vägen i svagt sluttande terräng. Länsmansvägen bidrar med sin 3,5 meter smala körbana till att miljön som helhet uppfattas som lantlig i sin småskalighet.

En breddning av Länsmansvägen skulle påverka områdets lantliga karaktär och småskalighet samt menligt påverka villaträdgårdarna där häckar och fruktträd idag kantar Länsmansvägen. Att förlägga flerbostadshus av stadsmässig karaktär på den intill gränsande kullen kommer uppfattas som ett störande och dominerande inslag bland den idag enhetliga villabebyggelsen. Läns museet anser att byggnation av höjden mellan Centralvägen och Länsmansvägen inte är förenligt med det kulturhistoriska värde som villaområdet kring Länsmansvägen innehar.

#### *Kommentar*

*När det gäller kulturmiljö står det i plan och genomförandebeskrivningen att det är en 30 och 40tals bebyggelse väl anpassad till terrängen. Se även kommentar till Berga 7:5. Huvudbyggnaderna är också placerade mitt på fastigheten, främst med hänsyn till så liten påverkan för intilliggande fastigheter som möjligt. Föreslagen detaljplan anger att garage ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Förslaget kompletteras med att högsta byggnadshöjd för utbus är 3,0 meter.*

*När det gäller äldre tallar angripna av svampen tallticka hänvisar kommunen till Länsstyrelsens yttrande. Avseende solstudier är ny bebyggelse inte högre än befintliga träd och dessutom på andra sidan om bergets krön, se kommentar till Berga 7:4.*

*Föreslaget vägområde för Länsmansvägen är exakt detsamma som i gällande detaljplan. Kommunen har idag inga planer på att nyttja hela lokalgatans bredd utan den kvarstår i befintlig utformning.*

*Avseende dagvatten se kommentar till Roslagsvatten AB.*

## 18. Berga 11:8

För närvarande är hela kringliggande området (Länsmansvägen-Centralvägen) bebyggt med småhus. Då är mitt förslag att i stället för punkthus uppföra souterräng-radhus alternativt villor. Detta förslag är ju inte av stadsmässig karaktär, men låt då hela området vara en småhusö i en framtida stadsbebyggelse.

Beträffande föreliggande punkthusförslag vill jag komma med följande kommentar. Fastighet 13:2 och Draknästet har en nockhöjd på 8,0 m och befinner sig i terrängen dessutom på en lägre nivå än detaljplanens byggnadsförslag. Med beaktande av detta förefaller i mitt tycke 14,0 m nockhöjd och dessutom på den högsta marknivån vara feltänkt. Max 2 våningsplan och 8,0 meters nockhöjd tack!

Då nu Centralvägen omnämns i samrådshandlingen vill jag be kommunen skyndsamt se över problematiken med cykelgångbana för sträckan Bergavägen-Hackstavägen där de smala gångbanan nyttjas av både gående och cyklister. Att cyklister nyttjar gångbanan är förstäligt med tanke på den intensiva fordonstrafiken med bl.a. busstrafik och tunga transporter till-och från byggarbetsplatserna. Dessutom förefaller vägsträckan av en del bilister användas som fartsträcka speciellt på kvällarna. Upptäcker i skrivande stund att trafikmätning utförs på denna vägsträcka. Gott tecken.

### *Kommentar*

*Enligt översiktsplanen ingår planområdet i ett utvecklingsområde för centrala Åkersberga som går en utveckling mot en tätare och mer stadsmässig karaktär. Fastigheten 13:2 är bebyggd enligt gällande detaljplan och anger en byggnadshöjd på 8,0 meter, d.v.s takfot. I detta förslag till detaljplan har kommunen istället velat begränsa nockhöjden men har missat att omvandla höjden för befintlig bebyggelse till nockhöjd. Skillnaden mellan bebyggelsen i området blir inte så stor som det framstår i samrådsförslag. Föreslagen breddning av lokalgata på Centralvägen är i syfte att förbättra framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter.*

## 19. Berga 11:11

Fastighetsägarna undrar varför kommunen väljer att bygga flerbostadshus istället för villor i ett villaområde/grönområde. Kommunen har själv publicerat en text angående området Länsmansvägen där kommunen skriver att all bebyggelse skall ske och bevara den stil som råder eftersom den har ett kulturhistoriskt värde.

"Tidstypisk 30- och 40-tals villabebyggelse, väl anpassad till topografin." text hämtad från ert kulturmiljöprogram 1998 "Roslagen", där Länsmansvägen nämns. Vi tycker att denna plan strider helt mot den stil som råder i området. Likaså bygget av Draknästet som redan är byggt i området. Jag minns att byggnationen av Draknästet kränkte många villaägare i området som investerat i sina bostäder i förtroende att karaktären i området skulle bevaras. Vi har förstått att det är samma entreprenör som vill bygga på marken och ni vill ge bygglov på 14 meter höga stadsbostadshus. Dvs lika höga byggnader som tallarna i området. Ni berättade även på samrådsmötet att träden skall bevaras men hur planerar ni det? Skogen står på berget likaså alla kringliggande villor. Det ni planerar att bygga kommer väl kräva tunga sprängningar? Det kommer väl

påverka skogen och dagvatten m.m? Kommer inte skogen dö av detta bygge?  
Kommer kringliggande villor med växtlighet att påverkas av dessa justeringar?

Höjden på byggnaderna kommer helt ersätta den grönska som råder i området. Tre våningar plus sutteräng och takhöjd kommer alltså ersätta skogskronan bakom villorna. Även om ni nämner att ni vill behålla ett eller annat träd har jag väldigt svårt å tro att dessa överlever då hela skogen står och har sina rötter direkt på berget.

På planen ser det ut som om bebyggelsen av Carportar sker på tomtgräns eller i direkt anslutning till tomtgräns. Varför ska ni bygga Carportar istället för en vanlig parkering som inte påfrestar området? Dessutom är det inritat en rondell som skär av en stor del av en redan befintlig villatomt. Är det ok? Har ni gått igenom detta med villaägaren? Betyder det att alla i området kan bygga i direkt anslutning till tomtgräns i framtiden? Kan ni kräva att bygga "in" på andra villatomter i framtiden?

Hur kommer växtlighet/träd och djurliv påverkas när sprängningar sker och omkringliggande skog skövlas. Finns det ömtåligt djurliv i området? Hur kommer trafiken påverkas. Vägarna är små och ett sådant bygge varar väl i ca 2 år plus ytterligare 1 år med efterskötsel. Det innebär väl tung trafik i området, både persontransport och tung lastat transport. Med antalet beräknade lägenheter i nya planen så ökar väl trafiken extremt jämfört med om man hade byggt villor? Hur ser ni på detta? Det är många barnfamiljer i området och hur påverkas hastigheten? Fartgupp? Vad är planen där?

#### *Kommentar*

*Gällande bostadstyp se kommentar till Berga 11:8 och kulturmiljö se kommentar till Berga 7:5.  
Gällande rondellen antar kommunen fastighetsägaren avser vändplanen nära fastigheten Berga 13:2 och hänvisar till kommentar till Berga 13:2.*

## **20. Berga 7:21**

Byggnadernas höjd bör begränsas med åtminstone en våning då de blir helt dominerande i området. Detta kommer att förändra området så att det ursprungliga utseendet (av Stockholms läns museum upptaget som Riksintresse) helt försvinner i min mening.

Jag tycker också att en öppen parkeringsplats för bilar tillhörande de boende i fastigheten är att föredra före garage, då dessa tar stor plats och i stort sett gör det omöjligt att bevara de gamla tallarna på tomten. Vanliga öppna parkeringsplatser ger större möjligheter att spara så många värdefulla träd som möjligt.

Om byggnadernas höjd begränsas kommer de att följa den naturliga höjden på omgivande träd och inte bli dominerande i området.

#### *Kommentar*

*Kommunen bedömer att begränsa området till att endast innehålla uthus och garage är tillräckligt. Se kommentar till Berga 7:4 och 7:5*

## 21. Berga 11:77

Då min villa befinner sig på samma nivå som Länsmansvägen d.v.s. c:a 7,0 m lägre än entreplanet för de planerade byggnaderna som ligger i söderläge i förhållande till mitt hus så anser jag att byggnaderna fullständigt hindrar solinstrålningen till min trädgård.

### *Kommentar*

*Gällande höjd på ny bebyggelse och solstudier se kommentar till Berga 7:4 och Berga 7:6*

## 22. Berga 11:78

Vi biträder förslaget att Länsmansvägen får Österåker kommun som huvudman Länsmansvägen skall bibehålla 30 km/t som högsta hastighet samt bibehålla genomfartsförbudet. Parkeringsförbud skall dessutom gälla på vägen.

De nya byggnaderna föreslås få vara tre våningar med souterrängplan med högsta höjd 14 m över medelmarksnivå. Beräknat antal lägenheter ca 18st. Redan byggda två flerfamiljshus har två våningar med en högsta höjd om 8m.

Föreslår att "skyline" bibehålls och att högsta höjd på de nya husen begränsas till 8 meter också. Jämför "skyline" på andra sidan kanalen. Antalet parkeringsplatser skall vara minst en per lägenhet.

Fastighetsägaren frågar om antalet våningsplan/lägenheter finns angivna i markanvisnings/exploatörsavtalet.

### *Kommentar*

*Hastighetsbegränsningar, genomfartsförbud m.m. regleras i de lokala trafikföreskrifterna. Se kommentar till Berga 7:4, Berga 7:6 och kommunala pensionärsrådet.*

## 23. David Wettergren

Förslaget på exploateringen av området omkring Höjdvägen anser jag inte vara viktad mot de konsekvenser en så pass intensiv exploatering skulle ha för området. Detta vill jag belysa med nedan kommentarer och fördjupningar.

Villaområdet längs med Länsmansvägen är identifierat som ett kulturhistoriskt värdefullt område. 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. Den föreslagna exploateringen av Höjdvägen har inritade byggnadsvolymer (flerfamiljshus 21x21 meter, 14 meter höga och med suterrängvåning) som inte är anpassade i någon form av uttryck, storlek, höjd eller gestaltning som är ett krav enligt Österåkers översiktsplan från 2006.

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 bl. a annat mottagit Sankt Eriks medalj, staden Stockholms finaste pris. Detta är det i princip det sista orörda

enfamiljsområdet i Österåker som inte är förvanskat. Denna genuina boendemiljö har attraktiva karaktärsdrag och en föreslagen exploatering i området måste anpassas till just dessa kvaliteter av småskalighet, lantlighet och intimitet.

Även gaturummens skala i den föreslagna exploateringen tar mycket liten hänsyn till befintlig skala och utformning. Den befintliga vägen är småskalig och anpassad till sitt syfte. Länsmansvägen skall i exploateringsförslaget få kommunal standard med trottoar, diken och breddning av vägbredden. Detta i direkt motstridighet till översiktsplanen som anger att områdets karaktär skall bevaras och förvaltas - ej förvanskas.

Jag är i princip inte emot en exploatering av området, men att de föreslagna byggnadskropparna är dåligt anpassade i gestaltning, terräng eller landskapsbild till den befintliga småskaliga kontext de skal förhålla sig till. Av denna anledning anser jag att den föreslagna exploateringen inte skall tillstyrkas i sin nuvarande utformning.

*Kommentar*

*Se kommentar till Berga 7:4, Berga 7:5 och Berga 7:6.*

David Lanthen  
Tf plan- och exploateringschef

Daniel Nygårds  
Planarkitekt