

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

---

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

Under granskningen har 17 skriftliga yttranden inkommit. Dessa sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

### **Remissinstanser**

1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. SLL Trafikförvaltningen
5. Storstockholms brandförsvär
6. E.ON Elnät Sverige AB
7. E.ON Värme Sverige AB
8. Roslagsvatten
9. Kommunala pensionärsrådet

### **Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen**

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

### **Revideringar av detaljplanen**

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

### **Yttranden**

- I. Länsstyrelsen i Stockholms län

Ingen erinran.

## 2. Lantmäteriet

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

### *Kommentar*

*Beteckningarna i plankartan korrigeras enligt synpunkt.*

## 3. Trafikverket

Ingen erinran.

## 4. SLL Trafikförvaltningen

Ingen erinran.

## 5. Storstockholms brandförvar

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

### *Kommentar*

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

## 6. E.ON Elnät Sverige AB

Ingen erinran.

## 7. E.ON Värme Sverige AB

Ingen erinran.

## 8. Roslagsvatten

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

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

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

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

*Kommentar*

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

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

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

*Synpunkterna i övrigt noteras.*

## 9. Kommunala pensionärsrådet

Ingen erinran.

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

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

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

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

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

De två föreslagna avstyckningarna inom Nolsjö 1:4 påverkar omgivningen negativt, dessa ligger utanför det område som i planprogrammet för Mellansjö pekas ut som

lämpligt för förtätning och skymmer utsikten för intilliggande bebyggelse.

*Kommentar*

*Nolsjö ingår i området "Ljusterö – Mellansjö" som är utpekad som utvecklingsområde i gällande översiktsplan från 2006 (aktualitetsförklarad 2010 och 2014). I samband med den planerade utbyggnaden av kommunalt VA inom planområdet möjliggörs större byggrätter för att underlätta för permanentboende i Nolsjö. Inom promenadavstånd finns service vid Mellansjö och Ljusterö torg samt tillgång till kollektivtrafik. Kommunen ställer sig av denna anledning positiv till en förtätning inom området, både på kvartersmark och jordbruksmark, då planförslaget även bevarar en stor del av den lantliga karaktären med öppna utblickar och möjlighet till djurbällning i mindre skala. Avstyckningarna inom fastigheten Nolsjö 1:4 finns inte utpekade i planprogrammet för Mellansjö, men den avgränsning som redovisas i programmet är översiktlig och fungerar som underlag för detaljplaneläggning.*

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

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

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

## 11. Nolsjö 1:38

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

Fastighetsägaren förväntas avyttra del av sin fastighet för dragning av VA-ledningar samt betala för att ansluta till dessa utan att själv få ta del av planläggningen av området. Flera nya villor planeras i direkt anslutning till fastigheten. Även ett otränat öga ser att det naturliga vore att inkludera även denna fastighet i planen.

Fastighetsägaren förväntar sig att få stycka av och bygga i enlighet med bestämmelserna i detaljplanen och ämnar ta kontakt med juridiskt sakkunnig person för granskning av detaljplanen som efter revidering fortfarande ser likadan ut.

*Kommentar*

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

## 12. Nolsjö 1:52

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

#### *Kommentar*

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

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

### **13. Nolsjö 1:72**

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

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

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

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

#### *Kommentar*

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

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

### **14. Nolsjö 1:73**

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

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

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

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

#### *Kommentar*

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

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

### **15. Nolsjö I:83**

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

#### *Kommentar*

*Se svar om VA under punkt 14.*

### **16. Nolsjö I:86**

Fastighetsägarna ställer sig negativa till ny bebyggelse på ängsmark, istället bör all öppen mark söder om Nolsjövägen planläggas som n<sub>1</sub> (ängs- och betesmark). Detta gäller även mark som i planförslaget är planlagd som naturmark.

Det finns en risk att hästgården nyttjas för bostadsändamål men att byggrätten för

stall inte utnyttjas. Det är bättre att marken brukas av någon lokal bonde som är fallet idag.

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

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

#### *Kommentar*

*Gällande ny bebyggelse på ängsmark, se svar under punkt 10.*

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

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

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

### **17. Nolsjö 1:88**

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

#### *Kommentar*

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

Alexander Larsson  
Planarkitekt