

Program för Östra Margretelund



Innehåll

INDLEDNING	4	Kommunikationer	14
Vision	4	Service	16
Syfte	4	Teknisk försörjning	16
		Miljö och hälsa	16
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	5	BEHOVSBEDÖMNING	18
Läge och avgränsning	5		
Historik		GENOMFÖRANDE	20
Områdesbeskrivning	5		
Riksintressen		KÄLLFÖRTECKNING	21
Regionala och mellankommunala intressen	5		
Planförhållanden	6		
Markägoförhållanden	6		
PROGRAMFÖRSLAG	7		
Markanvändningsförslag	7		
Markförhållanden	9		
Naturmiljö	10		
Rekreation och friluftsliv	12		
Kulturmiljö	13		

Projektgrupp

Programmet har tagits fram av en projektgrupp under ledning av kommunens stadsarkitektkontor.

Ansvarig för projektet är:

- Lars Barrefelt, stadsbyggnadschef

Kommunens projektgrupp:

- Erik Jansson, planarkitekt, Stadsarkitektkontoret
- Clas-Göran Herrgård, exploateringsingenjör, Exploatering/Teknik/Mät
- Sofie Enander, trafikingenjör, Exploatering/Teknik/Mät
- Bo Lidén, utredningschef, Miljö- och hälsoskyddskontoret
- Stefan Kastberg, Roslagsvatten AB

Övriga medverkande:

- Bo Björfors, BESQAB
- Marie Åhslund, WSP Samhällsbyggnad
- Elisabet Renlund, WSP Samhällsbyggnad
- Christina Borg, WSP Environmental
- Charlotte Jonelind, WSP Environmental
- Per Wigow, SWECO FFNS

Markanvändningsförslaget har tagits fram av Per Wigow, SWECO FFNS, i samråd med kommunen.

Omslag:

Naturbilder från programområdet (foto WSP).

Fotografier:

Fotografier är tagna av Österåkers kommun om inget annat anges.

Programhandlingen godkändes av kommunstyrelsen den 30 november 2009.

Sammanfattning

I översiktsplanen betraktas programområdet som ett utredningsområde för bostäder. Programarbetet för Östra Margretelund är en del i arbetet med att utveckla en tätare stadsbebyggelse öster om Åkersberga centrum. Området är inte tidigare detaljplanlagt och omfattas därmed inte av någon gällande detaljplan.

Programområdet är beläget sydöst om Åkersberga centrum i anslutning till villabebyggelsen i Margretelund. Området omfattar ca 147 hektar som i huvudsak består av skogsmark. I avgränsningen ingår i huvudsak kommunal mark, Tråsättra 1:14, del av Berga 6:433 och Margretelund 19:1 samt fastigheterna Berga 6:63 och Ättarö 1:1 som ägs av Tre Ax. Utöver det ingår även fastigheterna del av Ättarö 1:3, del av Ättarö 1:15 och del av Margretelund 13:1.

Det kuperade programområdet består till största delen av skogsområden som utgör närskog för boende i östra Margretelund. Inom de privata fastigheterna bedrivs skogsbruk som till viss del påverkar rekreationsområdet.

Programområdet innefattar även ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) samt strövområden av kommunalt intresse, vilket innebär bl a att det finns områden med höga naturvärden. Dessa intressen har dock inte uppdaterats i den aktuella översiktsplanen pga att det saknats aktuellt underlag för värdering och klassning av dessa. En översyn av ESKO-områden och strövområden av kommunalt intressen görs i nuläget i den pågående grönplanen. Genom grönplanens preliminära inventeringar och värderingar av biologisk mångfald och rekreationsvärden samt för programområdets specifikt framtagna naturinventering har naturvärdena kunnat definieras och avgränsas.

I övrigt finns inga riksintressen eller regionala eller mellan-kommunala intressen som berörs.

Programmet föreslår ett nytt område för bostadsändamål och förskola. Det nya området avser att få en trädgårdsstadskarakter med blandad bebyggelse som ska länkas samman med omgivande bebyggelse. Bebyggelsestrukturen anpassas till de naturliga förutsättningarna och värdefulla naturområden sparas. Nya promenadstråk inordnas och länkas samman med de befintliga naturstigarna. Med den anpassning av bebyggelsen till naturvärdena som programmet redovisar kommer påverkan på värdena bli begränsad.

Utredningsområdet för bostäder omfattar ca 30 hektar och beräknas kunna innehålla 300-400 bostadsenheter samt en förskola. I huvudsak kommer skogsbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål, förskola och nya angöringsvägar.

Trafikmatningen till området föreslås ske från minst två håll, vilket innebär att den tillkommande biltrafiken fördelas på huvudvägnätet i området där fördelningen beror på utformningen av vägnätet till Östra Margretelund. I en trafikutredning som gjorts har ett flertal alternativa anslutningsvägar analyserats på en övergripande nivå. Vägalternativen kommer att i det fortsatta planarbetet studeras vidare.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bedöms som goda inom området. Dagvattnet föreslås i huvudsak avledas till våtmarken norr om Valsjön som nyttjas som fördröjningsmagasin innan vattnet leds ut i Valsjön.

I den behovsbedömning som gjorts för programområdet har kommunen bedömt att en exploatering inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning innehållande en miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras.

En förnyad behovsbedömning kommer att göras i samband med kommande detaljplanerarbete. Som underlag för behovsbedömningen kommer en miljöredovisning att upprättas.

Inledning

Vision

Visionen för Östra Margretelund är att omvandla delar av områden där det idag bedrivs skogsbruk till ett naturnära bostadsområde med möjlighet till rekreation och friluftsliv strax utanför dörren. Det nya området avses få en trädgårdsstadskaraktär som ska länkas samman med omgivande bebyggelser och stärka den pågående tätortsutvecklingen av Åkersbergas central delar. Gestaltningen och utformningen av trädgårdsstaden som ändå innebär en relativt tät exploatering kommer att vara avgörande för att få en bostadsmiljö som samspelar med övrig bebyggelse, natur och friluftsliv. Den naturmiljö som råder ska till exempel återspeglas i byggnadens arkitektoniska utformning genom anpassning i terräng samt genom färg- och materialval. Mellan bebyggelsekvarteren sparas värdefulla naturområden och nya hårdgjorda promenadstråk inordnas och länkas samman med befintliga naturstigar.

Syfte

Programmet för Östra Margretelund syftar till att ge en samlad bild av hur området bebyggelsemässigt kan utvecklas. I programmet ska förutsättningarna för en utbyggnad av bostadsbebyggelse redovisas och riktlinjer för kommande detaljplanearbetet ska formuleras. Detaljplaneläggningen kan komma att omfatta hela eller delar av programområdet samt genomföras i flera detaljplaner. Programarbetet för Östra Margretelund är en del i arbetet med att utveckla en tätare stadsbebyggelse öster om Åkersberga centrum. Utvidgningen av tätorten sker redan idag i Björkhaga och kommer i framtiden även att omfatta Brevik, Lervik och Flaxenvik samt Skärgårdsstad.



Karta 1. Översiktskarta med programområdet.

Planprocessen

Kommunens främsta planinstrument för att kunna reglera mark- och vattenanvändningen samt bebyggelseutformningen sker med hjälp av detaljplaner. I Plan- och bygglagen, PBL, finns det reglerat hur en detaljplan ska upprättas. Vid förfarandet ska ett beslutsunderlag tas fram, allmänna intressen ska prövas mot enskilda intressen och bl a berörda fastighetsägare och boende ska ges möjlighet till insyn och påverkan. Upprättandet av ett program är det första steget i planprocessen vid framtagandet av en detaljplan.

Vad är ett program?

Ett program ska ange förutsättningarna för planarbetet och uttrycka kommunens vilja och avsikter med en viss planeringsuppgift. Syftet med ett program är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med de berörda erfarenheter och synpunkter. De berörda ska ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är lästa. När programmet godkänts av kommunen ligger det sedan till grund för kommande detaljplaner.



Planeringsförutsättningar

Läge och avgränsning

Programområdet är beläget sydost om Åkersberga centrum i anslutning till villabebyggelsen i Margretelund. Området avgränsas i söder av ett befintligt bostadsområde som ligger norr om Margretelundsvägen samt delar av Margretelundsvägen. I öster avgränsas området av fastighetsgränsen till Ättarö 1:9 och Ättarö 1:3 och i norr av fastigheten Hacksta 1:2. Avgränsningen i norr innefattar också delar av Berga 6:433 som är kommunal mark. I väster gränsar området till bostadsområdet Högsättra och Träsättravägen.

Områdesbeskrivning

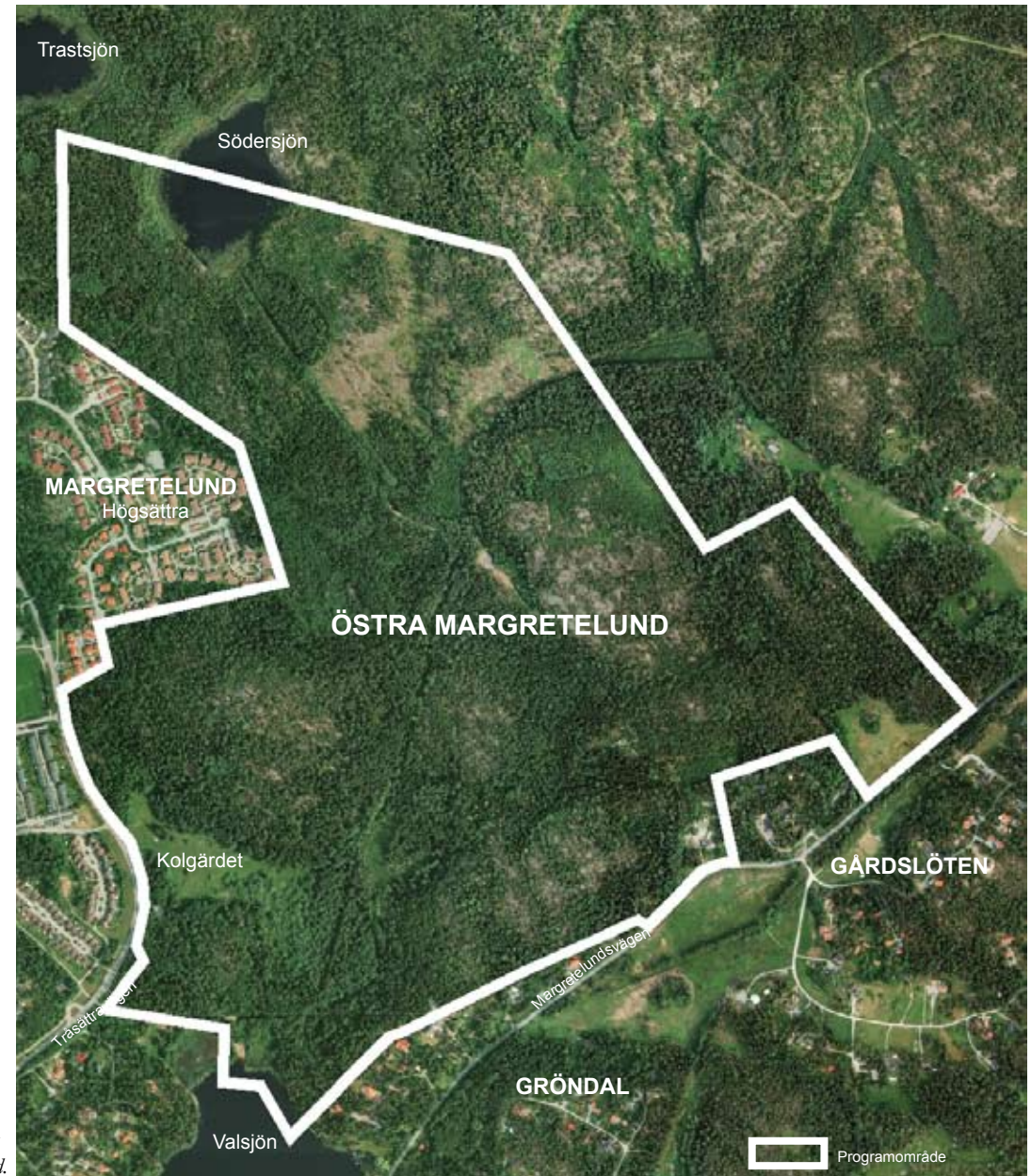
Programområdet omfattar ca 147 hektar och består i huvudsak av skogsmark. Idag bedrivs skogsbruk i större delen av området. I den sydvästra delen närmast Margretelundsvägen ligger ett fåtal privata bostadsfastigheter.

Riksintressen

Programområdet berör inga riksintressen.

Regionala och mellankommunala intressen

Programområdet berör inga regionala eller mellankommunala intressen.



Karta 2.
Ortofoto över
programområdet för
Östra Margretelund.

Planförhållanden

Översiktsplan

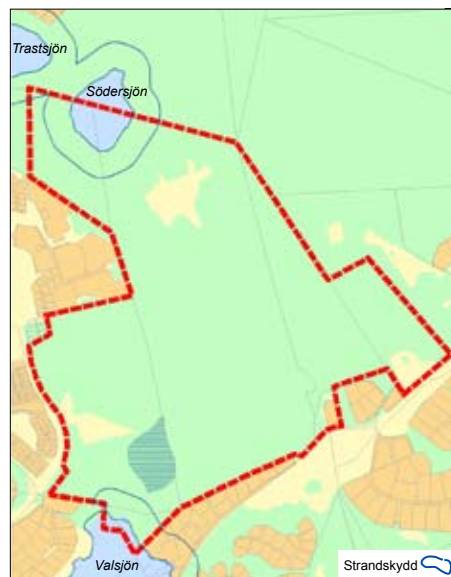
Programområdet ingår i det som räknas som Åkersberga tätort och betraktas i översiktsplanen som ett utredningsområde för bostäder och mindre serviceverksamheter.

Detaljplan

Området är idag inte detaljplanelagt och omfattas därmed inte av någon gällande detaljplan.

Strandskydd

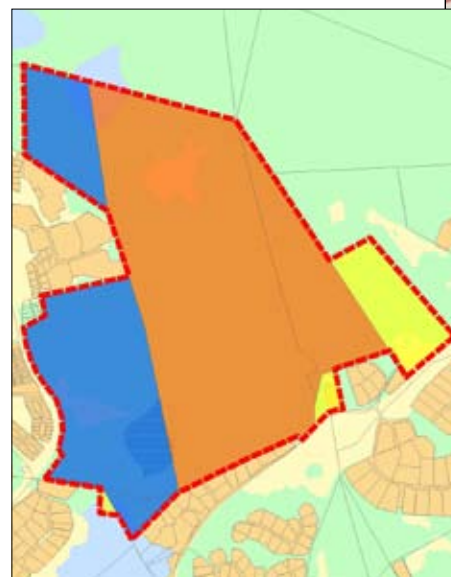
Strandskydd råder vid både Valsjön och Södersjön. Ingen ny bebyggelse eller verksamhet kommer att uppföras inom strandskyddsområdet.



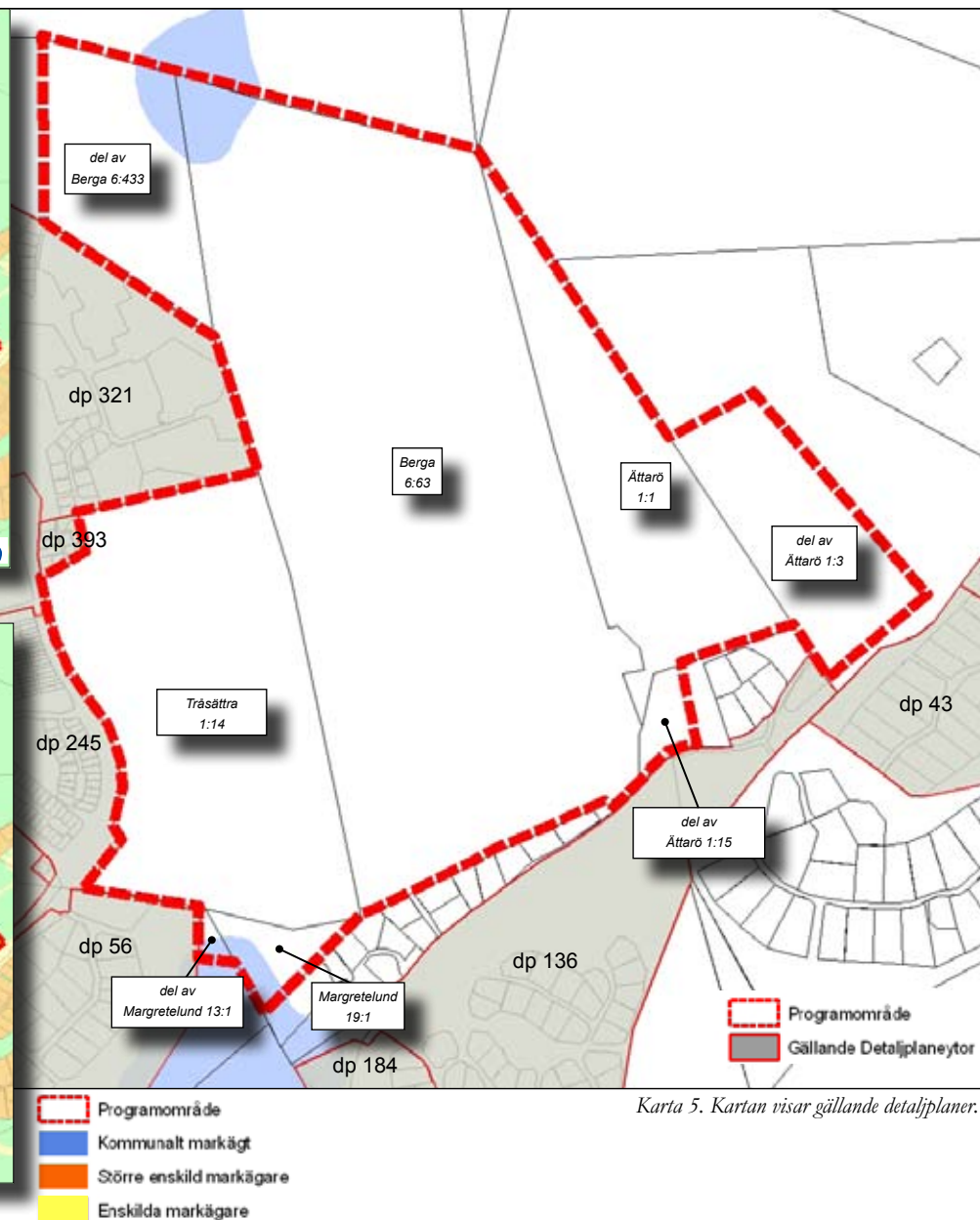
Karta 3. Kartan med strandskyddsområdena.

Markägoförhållanden

Området omfattas i huvudsak av kommunal mark Träsättra 1:14, del av Berga 6:433 och Margretelund 19:1 samt fastigheterna Berga 6:63 och Ättarö 1:1 som ägs av Tre Ax. Utöver det ingår även fastigheterna del av Ättarö 1:3, del av Ättarö 1:15 och del av Margretelund 13:1.



Karta 4. Kartan visar markägoförhållandena.



Karta 5. Kartan visar gällande detaljplaner.

Programförslag

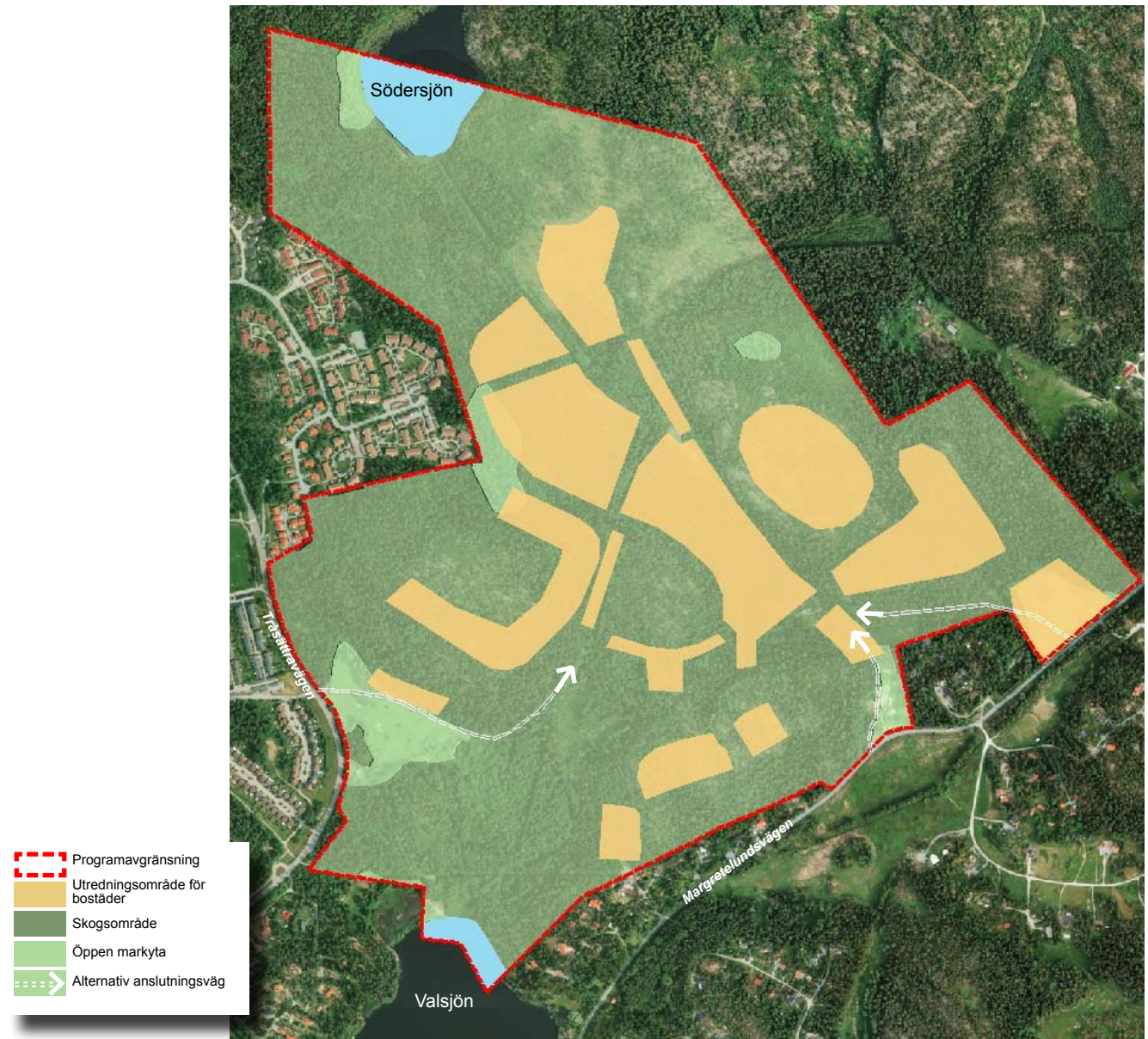
Markanvändningsförslag

Inom programområdet har ett flertal utredningsområden för bostäder pekats ut. Mark föreslås även reserveras för förskola. Programmet syftar till att möjliggöra 300-400 bostadsenheter i form av enfamiljshus, radhus, parhus alternativt mindre stadsvillor. Hela programområdet omfattar ca 147 hektar varav den tänkta exploateringsytan uppskattas till ca 30 hektar som innefattar i huvudsak skogsbruksmark.

Utgångspunkten för projektet är att skapa ett bostadsområde med trädgårdsstadskaraktär som ska länkas samman med omgivande bebyggelser och för att stärka den pågående tätortsutvecklingen av Åkersbergas central delar. Värdefulla naturmiljöer och gröna stråk ska sparas mellan områdena som en viktig tillgång för rekreation och friluftsliv.

Trädgårdsstadens planprinciper ska vara vägledande vid utformningen, vilket kännetecknas av följande:

- **Måttlig täthet:** Motsvarande en exploatering där den genomsnittliga byggnadsytan motsvarar 20-40 % av den totala tomtarean.
- **Trädgårdar till alla hus:** Huvudparten av alla bostäder bör erbjudas gröna uterum för samvaro, lek och utevistelse. Förutom privata trädgårdar i direkt anslutning till husen kan parker, gröna rum erbjudas.
- **Bebyggelsens skala:** Max tre våningar för att skapa en måttfull och återhållsam skala vilken skapar bra möjligheter till social samvaro och trädgårdar
- **Hustyper:** En blandning av hustyper som kan utgöras av små stadsvillor, radhus, friliggande villor och parhus.



Karta 6. Förslag till markanvändning i Östra Margretelund.

- **Traditionellt gatunät:** Gatunätet är tydligt utformade och avgränsade offentliga rum. Gatornas utformning bör växla från smala till breda, från raka till krökta. Dess rumsliga utformning ska ägnas stor omsorg – alléträd bör planteras längs större gator. Med hjälp av trädrader, plank, häckar och förgårdsmark tydliggörs gaturummen.
- **Platsbildningar:** Platser som genom sitt läge eller innehåll har förutsättningar att utvecklas till intressanta parkrum eller torg ska tas till vara liksom intressanta siktlinjer och utblickar.
- **Verksamhetsintegrering:** Plats kan finnas för verksamheter som inte står i motsatsförhållande till en god bostadsmiljö, t ex förskola. Målsättningen är att bostäder utgör norm för den typ av verksamheter som kan accepteras i omgivningen. Kravet på verksamheterna är att de ska vara rena vid tomtgräns.

Bebyggelsestruktur

Bebyggelsen föreslås byggas upp i kvarter kring vackra sammanhängande gaturum med entréer vända åt gatan. Kvarteren inordnas i terrängen utmed en slingrande angringsgata som i huvudsak kommer följa dalstråken. Landskapets topografi och markanvändning används för att skapa en variation och dynamik i de olika byggnadskvarteren. De olika kvarteren utformas med varierad täthet och kan ges en egen karaktär så att de uppfattas som fattbara enheter men ändå som del i en sammanhängande bebyggelsestruktur.

Tätheten kommer att vara störst utmed angringsgatorna vilket ger en stadga i gaturummet för att sedan minska i områdets periferi vilket skapar ett mjukt möte med omgivande naturmark. Tomtstorlekarna anpassas beroende på husstyp. I norr är täthet mindre för att möta den vackra hållmarken och bebyggelsen föreslås utbreda sig på två flankerande höjders sydsluttningar. Mellan dessa går ett

viktigt gångstråk norrut mot Södersjön.

Centralt i området skapas en mötesplats för de boende som kan bestå av t ex lekäng/park. Här passerar också den nord-sydliga bäcken samt huvudstråket för gång- och cykeltrafik. I nordväst skapas ett viktigt stråk som kopplar den nya bebyggelsen till den befintliga i Högsättraområdet och underlättar kontakten med skolor och annan service i väster.

I sydväst finns utrymme för tätare bebyggelse utmed angringsgatan i dalgången medan bebyggelsen i varierad täthetsgrad klättrar på den sydostvända slänten ovanför. I öster löper en serie av mer eller mindre dramatiska bergssidor från norr till söder. Utmed dessa föreslås en tätare bebyggelse. På en av bergsplatåerna i öster finns möjlighet till lokalisering av hus. Även på höjden längst i söder kan enstaka husgrupper placeras.

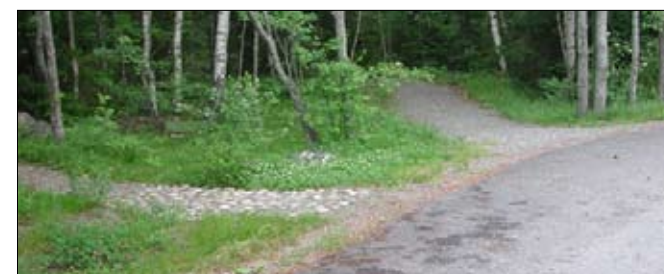
Gaturum

Gaturummet byggs som ett sammanhållet nät, så att det blir lätt, vackert och omväxlande att röra sig i. Gröna platsbildningar blir samlande rum och bildar tillsammans med gatorna en upplevelserik miljö. Målet är att skapa en levande och trivsamt gatumiljö för både bilister, cyklister och gångtrafikanter. För att åstadkomma det måste en mängd faktorer samverka.

Bebyggelsen längs med huvudgatan bör t ex utformas så att bebyggelsen upplevs öppen mot gatan genom att bostadsentréer är vända utåt mot gatan. Detta skapar förutsättningar för liv och rörelse, vilket i sin tur skapar trygghet och trivsel. Växtlighet höjer hela gatumiljöns attraktivitet. Plantering av träd föreslås framförallt på den lite större entrégatan för att skapa en viss karaktär på gatumiljön och tydliggöra att det är ett huvudstråk.



Exempel på utformning av gatumiljö i Almbult, Göteborg.



Exempel på hur mötet mellan det naturliga och det nytillkomna kan göras tillgängligt.

Bebyggelsekaraktär

Kvarteren och byggnadens arkitektoniska utformning ska samspela med omgivande natur genom t ex anpassning i terräng samt genom färg- och materialval.



Exempel på anpassning i naturmiljö, Kullön i Vaxholm.

Markförhållanden

Området ligger i ett kuperat landskap som till största delen består av skog med berghällar. Uppe på berghällarna finns endast ett tunt jordlager. Berget är dock genomskuret av stråk med lera och organisk jord. Moränen i sluttningarna är på flera ställen storblockig. Utmed Tråsättravägen (Kolgårdet) finns lerområden och vid Ättarö utgörs marken av öppen ängs- och betesmark. Flera skogsbevuxna sankmarker finns inom området (se även karta 9).



Karta 7. Kartan visar områdets topografi. Ju rödare desto högre är marknivån.

Hydrologi och dagvattenhantering

En del av den nederbörd som faller över berghällarna rinner längs berget eller i krosszoner i berget mot mer låglänta partier. Vattennivån i jordlagren i dessa områden stiger då samtidigt som det sker en långsam rörelse av vatten mot ännu mer låglänta partier eller mot diken som dränerar och i viss grad reglerar högsta grundvattennivån i jorden. Sankmarker inom området fungerar som naturliga fördröjningsmagasin.

En geohydrologisk undersökning utförd av WSP Environmental visar att en stor del av Trastsjöskogen avvattnas via Södersjön, genom programområdet till Valsjön och sedan vidare i diken genom Margretelunds marker mot Sätterfjärden. Avrinningsområdets totala yta är ca 318 hektar vilket är stort i förhållande till den tänkta exploateringsytan på ca 30 hektar (se karta 8).

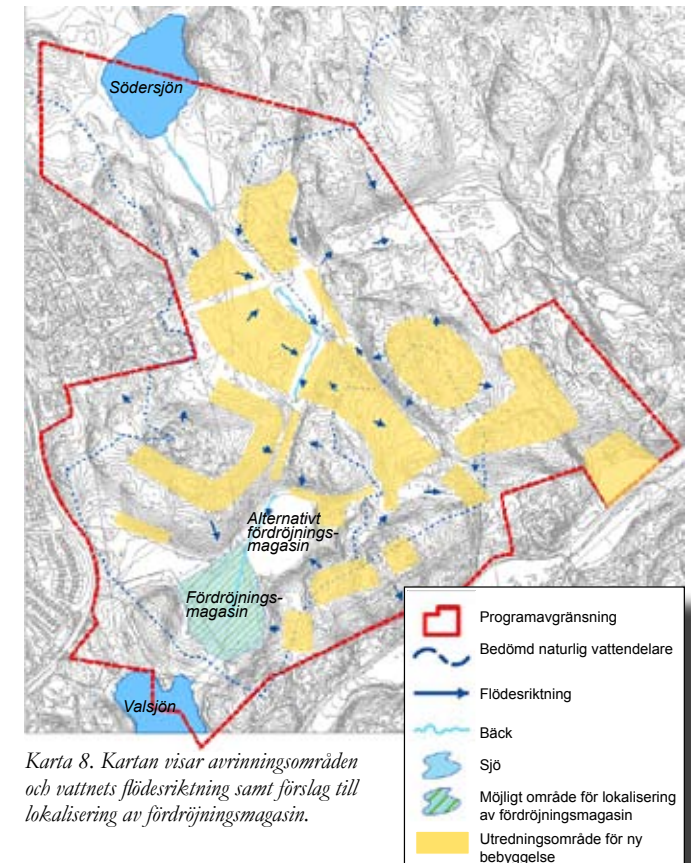
I samband med utbyggnad av Högsättra på 1970-talet lades avvattningen från Södersjön om till sitt nuvarande läge där vattnet är kulverterat på vissa sträckor. Vattennivån i Valsjön upprätthålls via en överfallsdamm vid utloppet. Efter en utbyggnad bedöms flödet vid häftiga regn kunna öka till det dubbla jämfört med idag.

Förslag

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bedöms som goda inom området. Längst nedströms i systemet, innan dikets utlopp i Valsjön föreslås att ett fördröjningsmagasin i form av en våtmark anläggs. Förutsättningarna för att anlägga ett fördröjningsmagasin inom exploateringsområdet bedöms som goda. En naturlig sankmark finns redan och en fördämning för att hålla tillbaka vatten kan skapas anpassad till den naturliga topografin.

Fördelarna med ett fördröjningsmagasin är att man kan utjämna flödet från det planerade exploateringsområdet, så att man inte förändrar situationen ännu längre ned i vattensystemet, med oönskat stora flöden. En sådan här våtmark ger även en vattenrenande effekt vilket minimerar påverkan på vattenkvaliteten i Valsjön. En minimering av föroreningsbelastning ifrån exploateringen bedöms kunna uppnås tillfredsställande genom en våtmarksanläggning.

Utformningen av dagvattensystemet kommer i samband med detaljplanarbetet att utredas vidare.



Karta 8. Kartan visar avrinningsområden och vattnets flödesriktning samt förslag till lokalisering av fördröjningsmagasin.

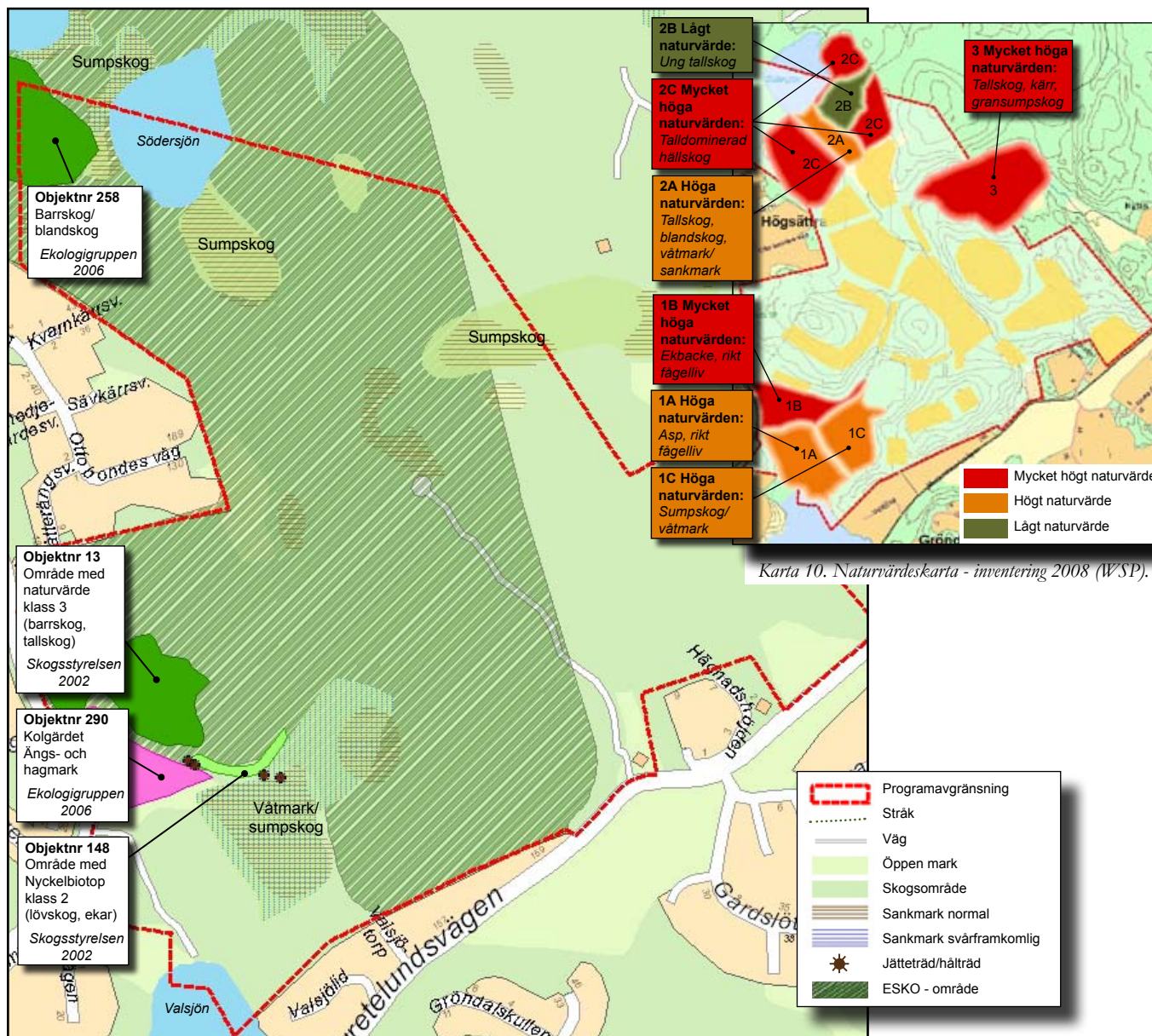
Naturmiljö

Det kuperade programområdet består till största delen av ett skogsområde tillhörande Trastsjöskogen, där stora delar är påverkade av skogsbruk. Skogsmarken inom Margretelunds ägor (Tre Ax AB) är mycket varierad och sköts enligt skogsbruksplan. Här finns ett flertal nyupptagna föryngringsytor, nygallrad skog och ungskog av gran och tall men också partier med 50-60-årig skog, varierad, genomsiktig och med marktäcke av blåbärsris. Skogsmarken närmast väster om Ättarö består av äldre skog med inslag av gamla aspar och sälgar. Markfloran är delvis av ängstyp. Skogen här har tidigare varit mer öppen, eventuellt betad. Stora mossbeklädda stenblock och bergryggar ger en småskalig och upplevelserik skogsmiljö.

Särskilda naturvärden

Utifrån en tidigare naturvårdsplan och friluftsplän redovisas stora delar av programområdet som ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) samt strövområde av kommunalt intresse i kommunens översiktsplan. Dessa intressen har dock inte uppdaterats i den aktuella översiktsplanen pga att det saknats aktuellt underlag för värdering och klassning av dessa. En översyn av ESKO-områden och strövområden av kommunalt intressen görs i nuläget i den pågående grönplanen. Genom grönplanens preliminära inventeringar och värderingar av biologisk mångfald och rekreativvärden samt för programområdets specifikt framtagna naturinventering har naturvärdena kunnat definieras och avgränsas.

Inom Tre Ax fastigheter bedöms naturvärden och värden för rekreation i dagsläget vara begränsade då skogsbruk bedrivs. Undantag är ett antal hållmarker med orörd hållmarksskog, några mindre områden med äldre skog samt



Karta 10. Naturvärdeskarta - inventering 2008 (WSP).

Karta 9. Kartan visar naturvärden från tidigare inventeringar.

området kring Södersjön. Inom Tre Ax fastighet finns inga nyckelbiotoper registrerade.

Inom kommunens mark vid Kolgårdet samt i programområdets norra del redovisas ett flertal naturvärden i kommunens pågående grönplan (se karta 9). Skogslutningen norr om Kolgårdet med lövskog och en del ek och blåsippor (objektsnr 148) är enligt Skogsstyrelsens inventering 2002 utpekad som nyckelbiotop och är ett klass 2-område.

Ängs- och hagmark med rik ängsflora vid Kolgårdet (objektsnr 290) har bedömts enligt Ekologigruppens inventering 2006 som lokalt värdfull naturmiljö och skulle motsvara Skogsstyrelsens krav som naturbetesmark klass 3. Norr om Kolgårdet finns ”gammal barrskog med grova träd” (objektsnr 13) vilket har betecknats som värdefull naturmiljöskog. Skogen har idag ingen skyddsvärde men skulle uppfylla Skogsstyrelsens kvalitetskrav för skogligt objekt med naturvärde. Ekologigruppen har klassat områdena i enlighet med den tre-gradiga skala som rekommenderas av Naturvårdsverket.

Utifrån underlagsrapporterna för den pågående grönplanen har WSP i en utredning studerat naturvärdena inom det som anges som ESKO-område. I WSPs rapport har tre områden kunnat identifierats med ”mycket höga naturvärden”, ”höga naturvärden” samt ”låga naturvärden” (se karta 10). Endast ett delområde, 2B har identifierats med ”låga naturvärden”. Den nyckelbiotop som Skogsstyrelsen identifierat (ekbacken objnr 148) har även i denna utredning identifierats med mycket höga naturvärden, delområde 1B.

I övrigt finns det inga rödlistade arter registrerade och inte heller några naturreservat, riksintressen eller Natura 2000-områden finns utpekade inom programområdet.

Förslag

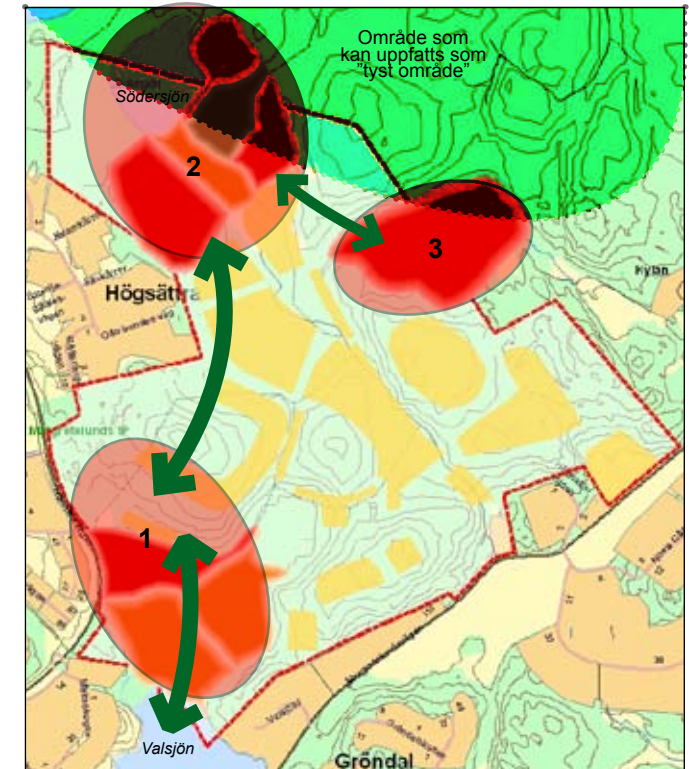
Enligt översiktsplanen är den rika tillgången till grönområden var man än bor en av kommunens stora kvaliteter och bör vara en utgångspunkt vid planering och utbyggnad. Tätortsnära grönområden ska särskilt beaktas vid bebyggelseutveckling.

Stora sammanhängande grönområden ska bibehållas i syfte att sprida ut besökarna så mycket som möjligt. Ett allt för högt besöksstryck kan innebära att den biologiska mångfalden minskar då framför allt djurlivet kan vara känsligt för mänsklig närvaro.

Vid en exploatering bör ny bebyggelse placeras och anpassas så att de tre delområdena som identifierats med höga naturvärden inte påverkas. Istället bör dessa områden bevaras som naturmark och bör ses som en resurs för rekreation och naturupplevelser. Genom att låta de norra delarna vara obebyggt skapas en buffertzona till de allra ”tystaste” delarna av Trastsjöskogen, vilket även bidrar till möjligheterna att skapa ”tysta områden” fortfarande finns kvar om kommunen så vill.

För att behålla de ekologiska värdena i de särskilt känsliga områdena är det nödvändigt med spridningskorridorer (se karta 11). I programområdet bör dessa spridningskorridorer i möjligaste mån bibehållas/skapas mellan de tre delområdena. Detta gäller särskilt mellan område 1 och 2 eftersom område 1 vid en eventuell exploatering riskerar att isoleras från de naturliga grönområdena.

I det fortsatta arbetet kommer det vidare utredas hur naturmark ska hanteras i en kommande detaljplan vad gäller skötsel och avgränsning.



Karta 11.

Kartan visar de tre delområdena med spridningskorridorer som bör bevaras.

Spridningskorridorer ←→



Mossig stenbäll som bidrar till rumslighet och upplevelse i skogen. (Foto WSP)

Rekreation och friluftsliv

Programområdet utgör idag närskog för boende i östra Margretelund. I anslutning till området finns fina rekreativmiljöer, t ex badsjöar och utsiktsberg som utgör tydliga attraktioner. I övrigt används skogsområdet för promenader, främst av närboende, och i anslutning till närmast befintlig bebyggelse lekar barn och bygger kojor.

Området från Valsjön upp mot Södersjön ingår i Trastsjöskogen som är ett av kommunens värdefulla tätortsnära stövområden. Skogsområdet inom programområdet fungerar dock mer som en länk, ett sammanbindande grönstråk från sydöstra Åkersberga, via Valsjön och upp mot Södersjön och Trastsjöskogens centrala delar. Efter de senaste årens skogsbruk är delar av området idag svårframkomligt.

Öster om Södersjön (1) vidtar ett större skogsområde där det närmast programområdet finns orörd skog, vildmark och ”tystnad”. Upplevelsen av ostördhet, tystnad och orörd skog är mycket värdefull för många människor. Denna miljö är också känslig för störningar som buller och mer intensiva aktiviteter.

I sydvästra hörnet av programområdet (2) angränsar Valsjön som är en populär och lättillgänglig badsjö. Den upplevs som en skogssjö trots att stränderna till stor del är bebyggda med villor/fritidshus med stora tomter. I norr finns Södersjön (3) som är en skogssjö/vildmarkssjö som också används för bad. Här finns även fina badklippor. Populärt är också utsiktsberget i sjöns norra del. Dessa platser är dock slitna och vid utsiktsberget finns en del klotter. I övrigt är det tyst och rofyllt kring Södersjön.

Kolgärdet (4) och Valsjön har stort värde för rekreation och här finns också en del utpekade naturvärden. I en

friluftsutredning som Skogssällskapet gjort 2007 anges Kolgärdet som ett av områdets mest välbesökta platser som besöks av hundägare med sina hundar, barngrupper från både närliggande daghem och mer långväga delar av kommunen för att grilla, leka och ha picknick. Skolor har även friluftsdagar här.

Kolgärdet, ekbackarna (5) runt omkring och Valsjön utgör tillsammans en attraktiv rekreativmiljö. Kolgärdet fungerar också som en entré in i skogen mot Södersjön.

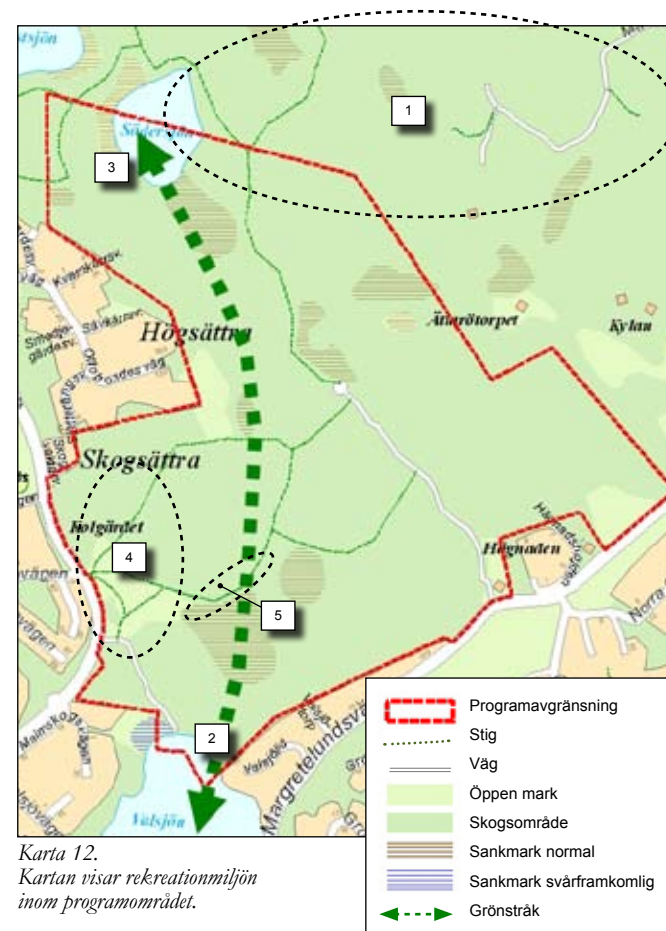
Förslag

Skogsområdet i Östra Margretelund som är en del av Trastsjöskogen anges i översiktsplanen som strövområde av kommunalt intresse. I den pågående grönplanen ska en översyn av dessa områden göras, vilket innebär att ett förändrat ställningstagande kan komma att ske.

Viktiga frågor i det kommande detaljplanearbetet blir därför att hitta en lämplig avgränsning för vad som ska bevaras samt hur bebyggelsen ska anpassas till strövområdet

Eftersom rekreativmiljön är ett viktigt element för den nya bebyggelse och omgivningen är det viktigt att bibehålla de målpunkter som identifierats och göra dem mer lättillgängligt än vad det är idag. Det är även viktigt att de naturliga länkar och stråk som finns för att ta sig till de olika attraktionsområdena bibehålls och att det finns en naturlig länk mellan det nya och befintliga.

Kolgärdets och Valsjöns värde som rekreativområde bör bibehållas och stärkas på ett tillfredsställande sätt och är även del av spridningskorridoren (se karta 11). Områdena kring sjöarna ska lämnas obebyggda då det är en viktig tillgång för friluftslivet.



Karta 12.
Kartan visar rekreativmiljön inom programområdet.



Utsikt över Södersjön från klipporna.
(Foto WSP)

Kulturmiljö

Området kring Ättarötorp och skogen ned mot Hägnaden utgör ett relativt opåverkat kulturlandskap med bibehållen lantlighet och vackra hagmarker. Enligt Häradskartan från början av 1900-talet har det funnits en väg genom skogen mellan dessa platser. Idag finns dock ingen stig i denna sträckning.

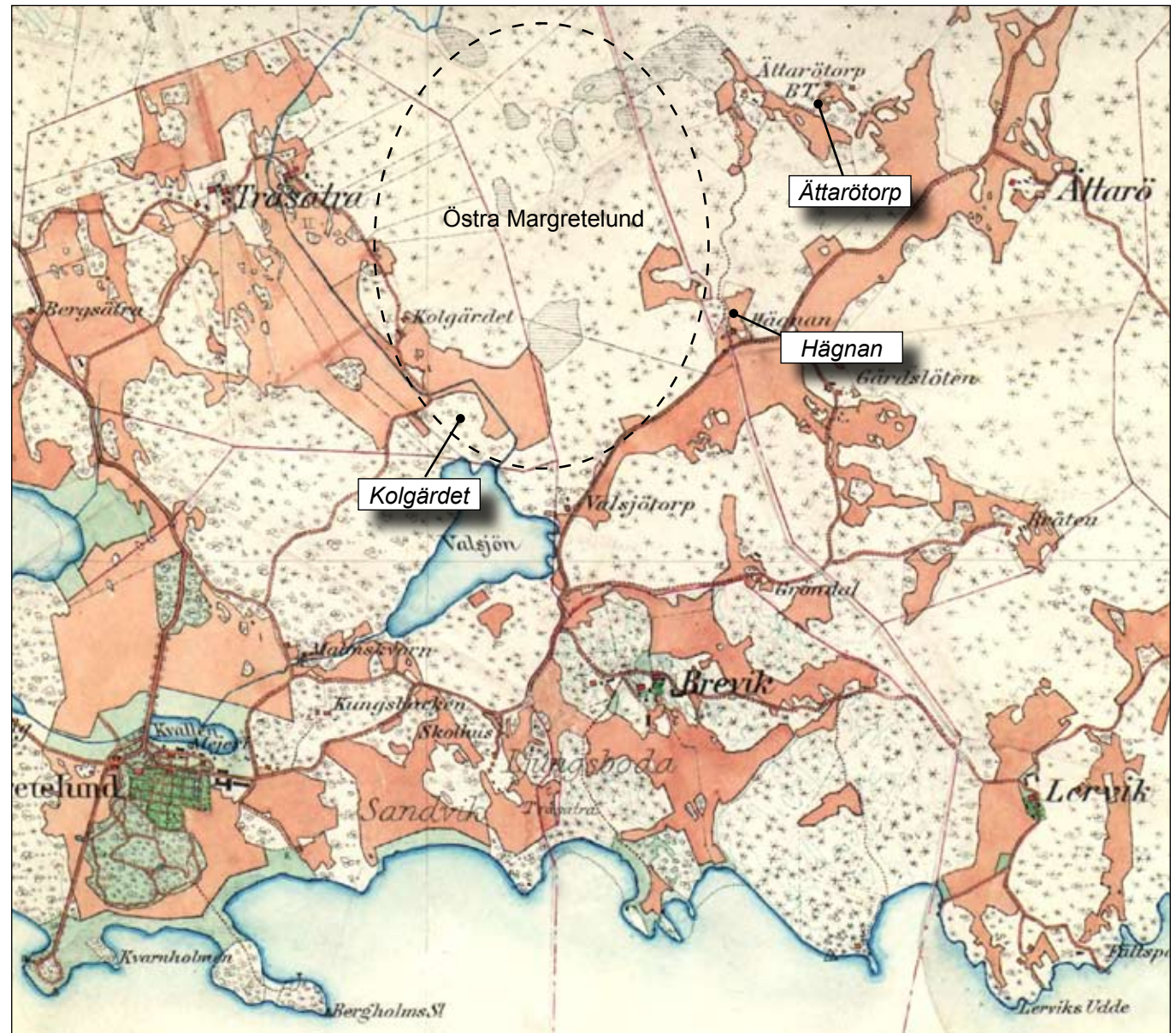
I kommunens pågående grönplan är Kolgärdet utpekad som värdefullt kulturlandskap som präglas av ängs- och hagmark. Den öppna marken består av rik ängsflora och stora ekar längs skogsbrynet. Andra fastställda kulturvärden utöver det som redovisats finns inte registrerade. Inga kända fornlämningar finns heller inom programområdet.

Förslag

Enligt översiktsplanen ska kulturmiljöer bevaras och skyddas så att även kommande generationer kan uppleva dem i både bebyggelsen och kulturlandskapet. Kolgärdet har ett högt natur- och kulturvärde och är skyddsvärt ur kulturmiljösynpunkt. Kolgärdet bör bevaras med dess öppna yta som nyttjas flitigt av skolbarn och andra i området. Hur Kolgärdet ska hanteras i kommande detaljplan kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.



Kolgärdet idag sett från Träsättranägen.



Karta 13. Utdrag från Häradskartan 1906 - 1912.

Kommunikationer

Vägtrafik

Huvudgatunätet runt det föreslagna utbyggnadsområdet består av Tråsättravägen och Margretelundsvägen. Dessa vägar ansluter vidare till Söralidsvägen som i sin tur ansluter till väg 276. Väg 276 förbinder Åkersberga med E18 i väster och i nordostlig riktning leder den vidare mot den norra skärgården och Norrtälje.

Tråsättravägen är en huvudgata med ett körfält i vardera riktning och den totala vägbredden är ungefär 9 meter. Trafikflödet på vägen varierar från ca 6400 fordon/dygn i den norra delen till ca 1300 fordon/dygn i den södra delen av vägen. Tråsättravägen tål en hög trafikbelastning och vägstandarden är god både i plan och profil.

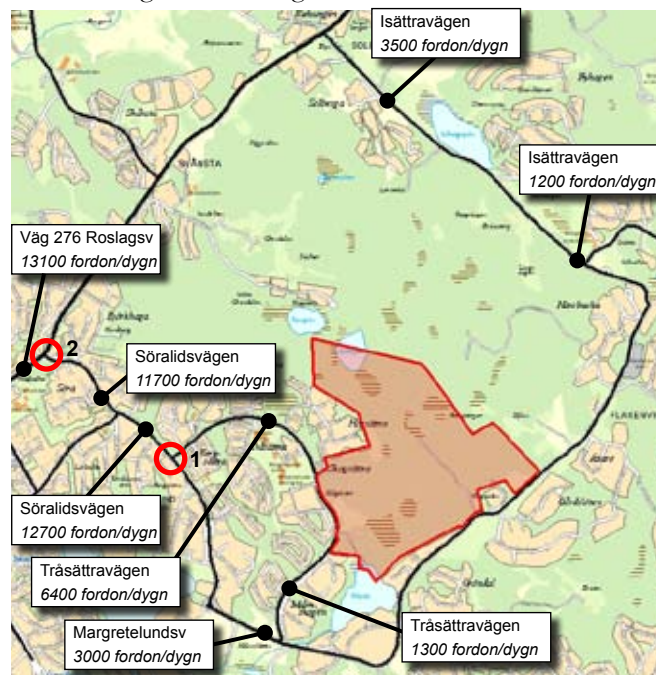
Söralidsvägen är en huvudgata med god vägstandard och som tål mycket trafik. I väster, nära väg 276, trafikeras Söralidsvägen av ca 13100 fordon/dygn. Margretelundsvägen är en gammal landsväg med en vägbredd som varierar mellan 6,5 meter till 7 meter på den aktuella sträckan förbi programområdet.

Margretelundsvägen har en låg standard både vad det gäller linjeföringen i plan som profilstandarden. Det är många skarpa kurvor och backkrön där det är dålig sikt för trafikanter. I nuläget finns det planer för att punktvis förbättra Margretelundsvägen på platser med dålig sikt och då speciellt vid busshållplatser utmed vägen.

Korsningen Söralidsvägen/Tråsättravägen (1) är en signalreglerad trevägskorsning. Idag uppstår det viss köbildning i rusningstrafik, men det finns inga egentliga kapacitetsproblem i den här korsningen, enligt den trafikutredning som gjorts av WSP. Efter korsningen med Tråsättravägen avtar trafikflödet till ca 4000 fordon/dygn.

Kapacitetsproblem finns däremot i den västra delen av Söralidsvägen och i korsningen Söralidsvägen/väg 276 (2). Problemen är speciellt tydliga under morgonens högtrafik då det uppstår långa köer på Söralidsvägen. Dagens korsning klarar inte av mer trafik utan en ombyggnation är nödvändig.

Ett förslag som tillfälligt skulle lösa problemet är att bygga en cirkulationsplats på platsen. På grund av kapacitetsproblemen under högtrafik i korsningen Söralidsvägen/väg 276 är det många som istället använder sig av Söravägen för att ta sig till/från väg 276. Söravägen är inte lämpad för ett högt trafikflöde vilket påvisar vikten av en ombyggnation av korsningen. Det ökade trafikflödet på Söravägen leder dessutom till köer i korsningen Söravägen/Söralidsvägen under högtrafik.



Karta 14. Kartan visar trafiksituationen på huvudvägarna idag.

Förslag

Programmet syftar till att möjliggöra förskola och ca 300-400 bostadsenheter i Östra Margretelund. Nybyggda bostäder i Östra Margretelund bedöms, enligt en trafikutredning framtagen av WSP, alstra ca 6-7 bilresor/dygn, vilket genererar ca 2200-2600 fordon/dygn. Trafikmatningen till området föreslås ske från minst två håll, vilket innebär att den tillkommande biltrafiken fördelas på huvudvägnätet i området där fördelningen beror på utformningen av vägnätet till Östra Margretelund.

Inom programområdet finns idag inga belagda vägar, endast en skogsbilsväg finns in till området som ansluts via Margretelundsvägen. För att exploateringsområdet, som ligger relativt avskärmat från omgivande bebyggelser och vägar, ska kunna göras tillgängligt förutsätts att nya anslutningsvägar tillkommer.

I den trafikutredning som gjorts har ett flertal alternativa anslutningsvägar analyserats på en övergripande nivå. Bedömningsaspekterna för vägalternativen har bl a varit närbarhet, trafiksäkerhet, trygghet, miljöpåverkan och möjlighet för kollektivtrafik. En viktig förutsättning har även varit att området ska kunna göras tillgängligt från flera håll och att området får en genomgående gatustruktur.

Utav de olika vägalternativen har tre bedömts som mer lämpliga (se karta 15). Något ställningstagande till huvudalternativ har dock inte gjorts då det behövs ytterligare utredningar som berör mark- och utformningsfrågor.



Karta 15. Kartan visar förslag till anslutningsvägar in till området.

Förslag till anslutningsvägar

1. Anslutning från Tråsättravägen längs slutning vid Kolgården.
2. Anslutning från Margretelundsvägen via befintlig infart vid Hägnadshöjden.
3. Anslutning från Margretelundsvägen öster om befintlig bebyggelse vid Hägnadshöjden.

Gång- och cykelväg

Inom Östra Margretelund finns idag endast skogsstigar. Runt programområdet är dock gång- och cykelvägnätet väl utbyggt. Längs Margretelundsvägen finns det idag ingen separat gång- och cykelbana, men det planeras i nuläget att anlägga en ny gång- och cykelväg längs med Margretelundsvägen av kommunen. Längs Tråsättravägen finns det en separat gång- och cykelväg från korsningen med Söralidsvägen och fram till Skrakvägen, men det finns ingen gång- och cykelväg utanför utredningsområdet. Söder om utredningsområdet finns det en gång- och cykelväg mellan Knipvägen och Malmstigen och även en gång- och cykelförbindelse som leder mot Margretelunds centrum.

Förslag

Gång- och cykelvägar föreslås kopplas på det befintliga gång- och cykelvägnätet längs Tråsättravägen samt att en ny förbindelse kopplas ihop med lokalgatunätet i Högsättra (via Otto Bondes väg eller Slätterängsvägen).

Tråsättravägen föreslås få en kompletterande gång- och cykelbana mellan Knipvägen och Slätterängsvägen på östra sidan. Inom programområdet föreslås att en från biltrafiken separerad gång- och cykelbana anläggs utmed lokalgata i området med hastighetsbegränsning 30-50 km/tim. En separerad gång- och cykelbana behövs inte med en hastighetsbegränsning på 30 km/tim. Oavsett hastighet på ny genomgående väg är dock en gång- och cykelbana värdefull för gång- och cykelnätet i kommunen. Denna ansluts till befintlig gång- och cykelbana samt planskilda gång- och cykelpassager utmed Tråsättravägen.

Övriga gator i området förses med gångbana och cyklisterna får färdas i blandtrafik förutsatt att hastigheten begränsas till 30 km/tim.

Den nya gång- och cykelbanan utmed lokalgatan genom Östra Margretelund och utmed Tråsättravägen ger en god tillgänglighet/nåbarhet till närliggande målpunkter. Något som gör att fotgängare och cyklister tryggt tar sig till de olika skolorna och till Margretelunds Centrum, vilket även ökar antalet fotgängare och cyklister. För att få en god nåbarhet till angränsande områden utmed Margretelundsvägen och till Skärgårdsstadsskolan krävs en gång- och cykelbana utmed Margretelundsvägen, vilket planeras i dagsläget.

Kollektivtrafik

Området Margretelund har busstrafik till och från Åkersberga centrum som vanligtvis är det lokala huvudmålet för resor i Åkersberga. Där finns också anslutningar till Roslagsbanan. Totalt finns det fyra busslinjer (varav en nattbuss) som trafikerar Tråsättravägen varav en även trafikerar Margretelundsvägen.

Förslag

Enligt SLs riktvärden för gångavstånd till närmaste hållplats vid ny bebyggelse rekommenderas att gångavstånd till radhus ska vara 700 meter och till villabebyggelse i tätort 900 meter. 900 meter kan dock anses vara långt därför bör ett gångavstånd på maximalt 700 meter från bostad till busshållplats eftersträvas för att få en bra kvalitet på kollektivtrafiken.

Befintliga busslinjesträckningar och hållplatslägen längs Tråsättravägen och Margretelundsvägen medför troligtvis att en del av de nya fastigheterna får ett gångavstånd på mer än 700 meter till närmaste busshållplats. För att minska gångavstånden bör möjligheterna att anlägga gena gångstråk till befintliga hållplatser studeras.

Service

I närområdet till det planerade bostadsområdet Östra Margretelund ligger Margretelunds Centrum med ett antal närbutiker.

Skola och barnomsorg

I det närliggande området finns Margretelundsskolan (årskurs 2-5), Tråsättraskolan (årskurs 6-9), Bergsättraskolan (årskurs 1-5) och Skärgårdstadsskolan (årskurs 1-9).

Utöver det kommer eventuellt en ny förskola att byggas i anslutning till Kolgårdet med fem avdelningar med plats för ca 90 barn.

Förslag

Inom programområdet föreslås att mark reserveras för en förskola som bör ligga i anslutning till naturmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nya VA-ledningar kommer att läggas i samband med att gång- och cykelbanan byggs längs med Margretelundsvägen, vilket innebär att det kan finnas möjlighet för anslutning av Östra Margretelund. VA-lösning till området kommer tillsammans med Roslagsvatten att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Dagvattenhantering

Avrinning från byggnader och hårdgjorda ytor ska avledas till grönytor, sjöar och våtmark där infiltration, växtupptag och avdunstning kan ske. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bedöms som goda inom programområdet. Strax norr om Valsjön finns det idag redan en naturlig sankmark som bedöms som lämplig för att kunna användas som fördröjningsmagasin innan dagvattnet leds ut i Valsjön.

Fördelarna med ett fördröjningsmagasin är att man kan utjämna flödet från det planerade exploateringsområdet, så att man inte förändrar situationen ännu längre ned i vattensystemet, med oönskat stora flöden. En sådan här våtmark ger även en vattenrenande effekt vilket minimerar påverkan på vattenkvaliteten i Valsjön. Se även sid 9 om dagvattenhantering.

El och tele

E.on AB är huvudman för elförsörjningen i området. Beroende på områdets exploateringsgrad och spridning av byggnader erfordras flera nätstationer som fördelas över området. Hantering av kraftledning, nätstationer och förstärkning av telenätet kommer att utredas vidare i detaljplanearbetet.

Värmeförsörjning

I dagsläget finns ingen fjärrvärme utbyggd i Margretelundsområdet och det finns inte heller planer på att bygga ut nätet i området. Val av uppvärmningssystem för Östra Margretelund bör därför anpassas till en energieffektiv lösning för att uppnå de krav som i framtiden kan komma att gälla.

Avfallshantering

Avfallet från planerad bebyggelse samlas och sorteras inom respektive fastighet. En återvinningsstation föreslås placeras i området för att samla grövre avfall och återvinningsprodukter

Miljö och hälsa

Luftkvalitet

Trafikrelaterade luftföroreningshalter i området ligger under miljökvalitetsnormerna och kommer inte att överskridas vid en utbyggnad. Utsläppen för hela Österåker ligger för övrigt under miljökvalitetsnormerna enligt de beräkningar som utförts av Stockholm och Uppsala läns Luftvårdsförbund (SLB).

Radon

Området bedöms inte utgöra radonmark som överskrider aktuella riktvärden. Eventuell förekomst av radon ska alltid kontrolleras vid bygglovsprövning.

Elektromagnetisk strålning

Inom området finns en radiomast med teknikbod som ägs av Telia Mobil AB. Utöver det finns inga större kraftledningar eller tekniska anläggningar som kräver skyddsavstånd pga elektromagnetisk strålning finns inom

programområdet.

Förskolor ska undvikas nära befintliga elanläggningar som ger förhöjda elektromagnetiska strålningsvärden, om det finns alternativa placeringar. Enligt Länsstyrelsens, SSI:s och Vattenfalls rekommendationer bör ny bebyggelse uppföras i områden som överskrider 0,2 mikrotlesa.

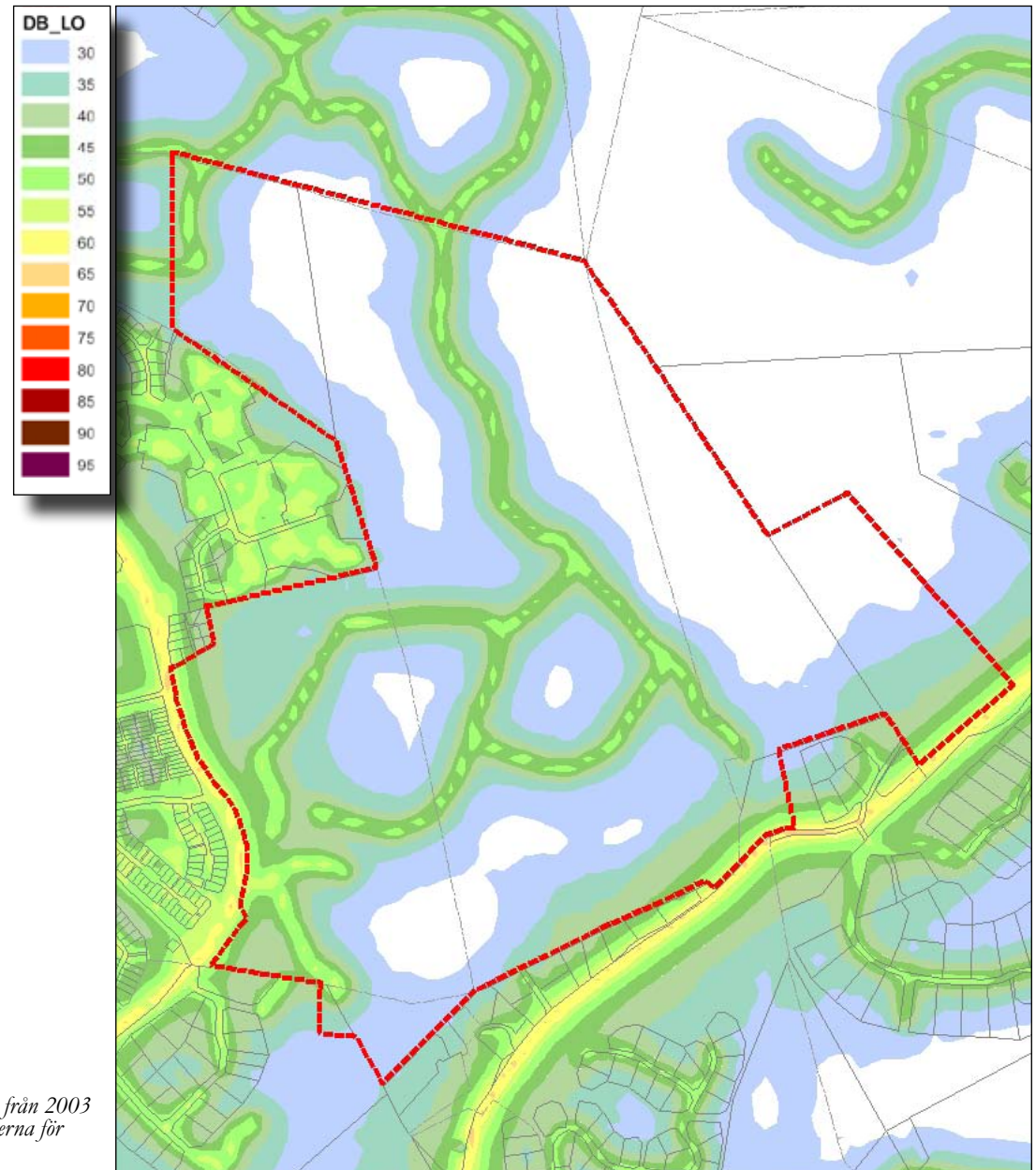
Hästverksamhet

Öster om programområdet förekommer hästverksamhet. Avståndet mellan eventuell ny bebyggelse och stall- och gödselanläggning är över 400 meter och bedöms inte innebära att skyddsavstånd krävs.

Buller

Enligt kommunens översiktliga bullerkarteringen från 2003, avseende biltrafik uppgår de ekvivalenta ljudnivåerna längs med Tråsättravägen och Margretelundsvägen 50-55 dB(A). I övrigt har ligger ljudnivåerna i större delen av området under 40 dB(A), vilket beror på berg och skog som avskärmar buller från trafiken på Tråsättravägen och Margretelundsvägen. I de inre delarna uppskattas ljudnivåerna till 30-35 dB(A).

Genom lämplig lokalisering av ny bebyggelse bedöms riktvärdena kunna klaras utan att bullerreducerande åtgärder krävs.



Karta 16. Bullerkarteringen från 2003 visar de ekvivalenta ljudnivåerna för biltrafiken i området.

Behovsbedömning

Kommunen ska, enligt miljöbalken och plan- och bygglagen, i så tidigt skede som möjligt av planprocessen göra en bedömning om program eller planer kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, en s k behovsbedömning. Den ska utgå från kriterierna i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen (1998:905) och där till ska ett motiverat ställningstagande och beslut redovisas i planhandlingarna. Nedan redovisas underlaget till ställningstagandet som baseras på ”3P-principen”, dvs platsen, påverkan och planen, enligt Boverkets vägledning.

Den föreslagna exploatering inom programområdet bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras. En förnyad behovsbedömning kommer att göras i samband med kommande detaljplanarbetet. Som underlag för behovsbedömningen kommer en miljöredovisning att upprättas.

Platsen

Programområdet är beläget sydost om Åkersberga centrum i anslutning till villabebyggelsen i Margretelund. Området avgränsas i söder av ett befintligt bostadsområde som ligger norr om Margretelundsvägen samt delar av Margretelundsvägen. I öster avgränsas området av fastighetsgränsen till Ättarö 1:9 och Ättarö 1:3 och i norr av fastigheten Hacksta 1:2. Avgränsningen i norr innefattar också delar utav Berga 6:433 som är kommunal mark. I väster gränsar området till bostadsområdet Högsättra och Trådsättravägen.

Området ligger i ett kuperat landskap som till största delen utgörs av oexploaterad skogsmark som används främst för närrekreation. I området finns ett flertal stigar och på vissa ställen attraktiv rekreationsskog medan andra delar är tätt igenvuxna och svårframkomliga. Inom fastigheterna Berga 6:63 och Ättarö 1:1 bedrivs även skogsbruk och en del skogsavverkning har förekommit i vissa delar i området, vilket inverkar på strövområdets omfattning och rekreativvärde.

Ett flertal områden med höga naturvärden innehållande, t ex gammal barrskog, våtmark och en nyckelbiotop i form av ek och lövskog finns utpekade inom området. I övrigt finns inga rödlistade arter registrerade och inte heller några naturreservat, riksintressen eller Natura 2000-områden finns utpekade inom programområdet. Både Södersjön och Valsjön omfattas av strandskydd.

Kolgärdet är utpekade som värdefullt kulturlandskap som präglas av ängs- och hagmark. Den öppna marken består av rik ängsflora och stora ekar längs skogsbrynet. Inga kända fornlämningar eller andra fastställda kulturvärden utöver det som redovisats finns registrerade inom programområdet.

En telemast med teknikbod finns lokaliserad strax norr om Margretelundsvägen. I övrigt finns det ingen förekomst av störande verksamheter i området.

Trafikrelaterade luftföroreningshalter i området ligger under miljökvalitetsnormerna, då inga större trafikleder ligger i närheten. Utsläppen för hela Österåker ligger för övrigt under miljökvalitetsnormerna enligt de beräkningar som utförts av Stockholm och Uppsala läns Luftvårdsförbund (SLB). En översiktlig bullerkartering från 2003 för Österåkers kommun visar att bullervärden allra närmast Trådsättravägen och Margretelundsvägen

uppskattas till 50-55 dBA. I övrigt ligger ljudnivåerna inne i området under 40 dBA.

Påverkan

Programområdet omfattar ca 147 hektar varav 30 hektar kommer att omfattas av exploatering. Utifrån en tidigare naturvårdsplan och friluftsplän redovisas stora delar av programområdet som ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) samt strövområde av kommunalt intresse i kommunens översiktsplan. Dock saknades aktuellt underlag för värdering och klassning av intressena. Genom grönplanens preliminära inventeringar och värderingar av biologisk mångfald och rekreativvärden samt för områdets specifikt framtagna naturinventering har naturvärdena definierats och avgränsats. Med den anpassning av bebyggelsen till naturvärdena som programmet redovisar kommer påverkan på värdena bli begränsad.

Exploateringen kommer innebära i sin helhet att tätortsnära naturområden för rekreation och friluftsliv samt skogsbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål, förskola och nya angöringsvägar. Detta kan innebära att upplevelsevärden och tillgänglighet till strövområden försämras. Inom de områden som nyttjas för rekreation föreligger dock redan risk för förändring av upplevelsevärden pga skogsbruksverksamheten.

Genom planläggning kan dock tillgängligheten till rekreativ- och friluftslivsområden säkerställas och även förbättras i området för befintlig och ny bebyggelse. Inom mark som inte omfattas av exploatering ska områden med höga naturvärden bevaras och spridningskorridorer mellan grönområden säkerställas i den utsträckning som är möjlig. Strandskyddade områden kommer inte att beröras av exploateringen.

Ett flertal alternativa anslutningsvägar från Tråsättravägen och Margretelundsvägen in till det nya området finns redovisade i programmet. Vilka anslutningsvägar som är lämpligast kommer vidare utredas där bl a påverkan på naturvärdena ska belysas mer noggrant genom en miljöredovisning. Ny bebyggelse lokaliseras så att påverkan på våtmarksområdet norr om Valsjön begränsas. Inverkan på Valsjön minimeras genom att den våtmark som finns strax innan sjön utnyttjas som fördröjningsmagasin för hantering av dagvatten. Detta minimerar i sin tur påverkan på vattenkvaliteten i Valsjön.

Den planerade bebyggelsen kommer att till viss del bidra till en ökad trafik på de omgivande vägarna. Kapacitetsberäkning har gjorts för Tråsättravägen och Margretelundsvägen med dagens utformning som visar att vägarna klarar en ökad trafik. Däremot finns det kapacitetsproblem i den västra delen av Söralidsvägen och i korsningen Söralidsvägen/väg 276. Utredning pågår i nuläget för att lösa trafiksituationen i korsningen.

Eventuella bullerstörningar behöver utredas vidare för Margretelundsvägen och Tråsättravägen samt för Otto Bondesväg/Sävkärsvägen om en anslutning sker där. I övrigt bedöms exploateringen kunna genomföras utan att det leder till överskridande av miljökvalitetsnormer. Genom bättre tillgång till gång- och cykelvägar och eventuellt förbättrad kollektivtrafik kan värdena bibehållas en längre tid.

Planen

Den föreslagna exploateringen i Östra Margretelund ingår enligt översiktsplanen i den naturliga utvidgningen av en tätare stadsbebyggelse i Åkersbergas centrala delar. Utgångspunkten för bebyggelseutvecklingen i Åkersberga

tätortsområde är att trädgårdsstadens ideal med en högre exploateringsgrad och låg bebyggelse ska eftersträvas.

Programmet för Östra Margretelund avser utreda förutsättningarna för förskola och bostadsändamål, vilket kommer medföra en förändrad markanvändning. Mark som inte avses att exploateras sparas som naturmark för rekreation och friluftsliv. En exploatering innebär också att anslutningsvägar, gång- och cykelvägar måste anläggas in till området som idag ligger relativt avskärmat från omgivande bebyggelse och vägar.

De delar för natur- och rekreationsområden som anses vara värdefullast för området bevaras som naturmark. En sammanhängande grönstruktur som ansluter till omgivande skogsområden föreslås bevaras/tillskapas inom området. Passager för att allmänheten ska kunna passera genom bebyggelsen till områdena runt omkring säkerställs i planen. Befintliga stigar och naturliga stråk ska bevaras och förtydligas för att människor både inom och utanför området lätt ska kunna röra sig genom området. Naturliga entrépunkter skall beaktas i fortsatt arbete.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bedöms som goda i området. Dagvattnet föreslås i huvudsak avledas till våtmarken norr om Valsjön som nyttjas som fördröjningsmagasin innan vattnet leds ut i Valsjön. En dagvattenutredning som ska belysa hur dagvattensystemet ska utformas kommer att upprättas i samband med detaljplaneläggningen.

Bullerfrågor kommer att utredas vidare i samband med detaljplanelarbetet. I övrigt bedöms eventuella miljöeffekter och störningar som kan uppkomma, ex genom trafik, kunna hanteras i de kommande planerna utan att riktvärden överskrids eller att det påverkar omgivningen.

Motiverat ställningstagande

Med det underlag som redovisats ovan samt de förutsättningar som presenterats i programmet bedömer kommunen att den föreslagna exploateringen inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer därför inte att genomföras. En miljöredovisning kommer dock att tas fram för att ytterligare belysa konsekvenserna av angöringsvägarna samt exploaterings inverkan på det ekologisk särskilt känsliga området. Detta kommer sedan utgöra underlag för en förnyad behovsbedömning för det kommande detaljplanelarbetet.

Kommunens beslut grundar sig på att en exploatering inom programområdet främst kommer att omfatta mark där det idag bedrivs skogsbruk. Till viss del kommer exploateringen att minska tillgängligheten till rekreation och friluftsliv. Genom planläggningen kan dock områden med viktiga upplevelsevärden och naturvärden stärkas och bevaras.

Hänsyn kommer tas till naturmiljön genom att bebyggelsekvarteren inordnas och anpassas i terrängen samt att områden med höga naturvärden och stråk bevaras och säkerställs i planen. Med anpassning av bebyggelsen till naturvärden som programmet redovisar bedöms påverkan på värdena vara begränsade.

Genomförande

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats, dvs ansvaret för byggande och skötsel av vägar och övrig allmän platsmark, kan enligt plan- och bygglagen vara enskilt eller kommunalt. I detaljplanen ska anges om kommunen inte är huvudman för allmän plats.

Huvudmannaskapet för lokala gatunätet föreslås bli enskilt. För större genomgående huvudgator kan kommunalt huvudmannaskap vara aktuellt.

Österåkersvatten AB skall vara huvudman för vatten- och avloppsanläggningar inom området. Verksamhetsområdet för VA utökas etappvis till att slutligen omfatta hela programområdet. VA-kostnaderna finansieras genom VA-taxan.

Eon Sverige AB har nätkoncession för området och svarar således för områdets energiförsörjning genom utbyggnad av erforderligt ledningsnät. Övrig erforderlig ledningsutbyggnad (data/tele) genomförs med samordningsansvar av respektive ledningsägare.

Etappvis utbyggnad, avtal

Programmet för Östra Margretelund ligger till grund för beslut om fortsatt detaljplanering. Området kan detaljplaneras i flera etapper. Exploateringsavtal skall för varje etapp tecknas med respektive markägare/exploatör. I detta avtal regleras genomförandeansvaret för olika delar av planen, speciellt då utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar.

Exploateringsekonomi

I det fortsatta arbetet med detaljplaner bör planförslaget utgå ifrån terrängens och naturförhållandenas begränsningar, speciell vikt ska fästas vid placering och utformning av bebyggelsen och deras trafikförsörjning så att bebyggelsestrukturen blir exploateringsekonomiskt hållbar.

Olägenheter under byggtiden

Riktlinjer för buller från byggarbetsplatsen bör följas. Avfallshanteringen under byggtiden ska utgå från resurshushållning och utsortering av farligt avfall.

Källförteckning

Utredningar

Förstudie Östra Margretelund, WSP, 2007-10-01

Fördjupad naturvärdesbedömning Östra Margretelund,
Österåkers kommun, WSP Environmental, 2008-06-24

PM Geohydrologi, Fördjupningsstudie Östra Margretelund,
WSP Environmental, 2008-08-29

PM Hydrologisk fördjupningsstudie av exploateringsområdet Östra Margretelund,
Österåker, WSP Environmental, 2008-10-30

Östra Margretelund Trafikutredning, WSP Samhällsbyggnad, 2008-06-19

