

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Program

2009-00036-214

Planprogram för

Norra Viksberg – del av Viksberg 3:1 m.fl. fastigheter

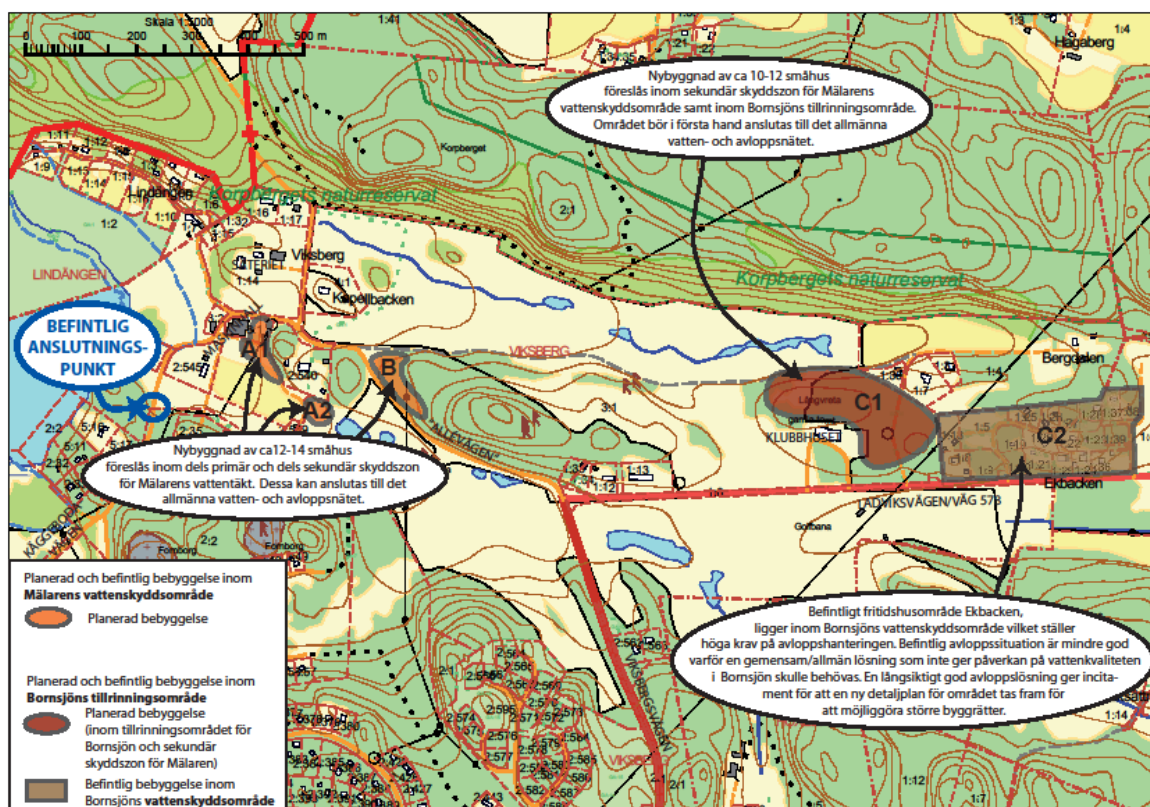
i Södertälje kommun

Upprättad 2012-05-09

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-08-24 § 132 att planprogram upprättas för del av fastigheterna Viksberg 2:1 och Viksberg 3:1 för att pröva planläggning för småhus inom tre områden (A, B och C) och sänds ut för samråd.

PROGRAMFÖRSLAGET



Det här dokumentet är en sammanställning av de synpunkter som kommit in då detaljplaneprogram för Norra Viksberg var ute för samråd.

Hur samrådet bedrivits

Programsamrådet utgör det första av tre tillfällen i planprocessen då myndigheter och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.



Programhandlingen har varit ute för samråd 10 januari 2012 – 2 mars 2012. Remissinstanser och berörda fastighetsägare fick ta del av programhandlingarna för yttrande. Förslaget fanns att tillgå i stadshusets entré och på kommunens hemsida och den 13 februari 2012 hölls ett samrådsmöte i stadshuset där information om projektet lämnades.

Under samrådstiden inkom 19 yttranden från myndigheter och organisationer. Från berörda fastighetsägare och boende i området har 9 yttranden inkommit. Synpunkterna redovisas och kommenteras i programsamrådsredogörelsen

Vi har i denna redogörelse bara tagit upp frågor som berör programmet och eventuellt kommande planers utformning och utförande. Övriga frågor som rör kommunens verksamhet kommer att skickas vidare till respektive förvaltning. Samtliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret under kontorstid.

Inkomna yttranden med kommentarer

Länsstyrelsen

Vattenskyddsområde/7 kap 21 § miljöbalken (MB)

För byggnation inom område C2 krävs enligt skyddsföreskrifterna för Bornsjön en dispensprövning av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen kan i nuläget inte föregripa en sådan prövning. Länsstyrelsen vill dock erinra om att stor restriktivitet gäller inom vattenskyddsområdet, då även en försiktig komplettering av bostäder riskerar att öka belastningen i ett långsiktigt perspektiv. Även om kommunal VA-lösning kommer till stånd i området, bedöms exploateringen av bostäder med tillhörande trafik och aktiviteter kunna leda till ökad föroreningsbelastning på dikessystemet till Bornsjön. Om kommunen väljer att gå vidare med detaljplanering för område C2, rekommenderar Länsstyrelsen att kommunen ansöker om dispens från skyddsföreskrifterna och inväntar länsstyrelsen ställningstagande i ärendet, innan fortsatt planläggning sker.

Även för område C1 är det viktigt att beakta föroreningsrisker då området avvattnas via dike som leder till Bornsjön. Det exakta läget för vattendelaren mellan Bornsjön och Mälaren är dock osäker och avrinningsförhållandena måste därför fastställas närmare genom avvägningar i fält.

Länsstyrelsen anser att det är en absolut förutsättning för exploatering inom hela programområdet att nytillkommen såväl som befintlig bebyggelse ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Riksintresse enligt 4 kap miljöbalken

Mälaren med öar och strandområden är med hänsyn till de stora natur- och kulturvärden och med betydelse för friluftsliv och turism i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken. Bestämmelserna i 4 kap innebär framförallt att exploateringsföretag och andra ingrepp endast får komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör inga hinder för utveckling av befintliga tätorter enligt 4 kap 1 § miljöbalken. Avhandlingarna framgår att programrådets genomförande bedöms vara förenligt med 4 kap MB. Med hänsyn till rådande natur- och kulturvärden anser Länsstyrelsen att kommunen tydligare behöver motivera sitt ställningstagande.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen vill understryka vikten av att hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena inom programområdet och att kulturmiljöprogrammets riktlinjer följer, om kommunen väljer att gå vidare med fortsatt planarbete. Även de registrerade fornlämningarna och kulturhistoriska lämningarna måste redovisas. En särskild arkeologisk utredning behöver göras av de områden som föreslås för exploatering. Utredningen bör omfatta ett större område än enbart de föreslagna exploateringsområdena för att ge handlingsutrymme för justeringar om det påträffas ytterligare fornlämningar. Kontakt bör tas med Länsstyrelsens enhet för kulturmiljö för att diskutera formerna för en arkeologisk utredning.

Naturmiljö

Stora delar av programområdet ligger inom Bornsjökilen. Föreslagen exploatering berör även en av Bornsjökilens gröna värdekärnor där de största naturvärdena är knutna till ädellövskog. Område C utgör ädellövdungar med fynd av rödlistade ängsväxter och område B är en blandskog med inslag av äldre ädellövträd. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att om att exploateringen endast ger upphov till ett litet ingrepp i grönstråken då bebyggelsen inom område B och C kommer att leda till betydande ingrepp i värdekärnans viktigaste naturtyp.

Om vägen mellan Viksbergs säteri och Viksbergsvägen ska breddas på ett sätt som påverkar den biotopskyddade allén krävs dispens från Länsstyrelsen, vilket förutsätter att särskilda skäl föreligger.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att en exploatering av område A och C skulle kunna medföra betydande miljöpåverkan, med hänsyn till risk för påverkan på vattenkvaliteten i Mälaren och Bornsjön. Länsstyrelsen ifrågasätter ifall upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning är motiverat enbart

utifrån risk för påverkan på vattenkvaliteten, då åtgärder för att säkra god vattenkvalitet lämpligast utreds genom en dagvattenutredning och inte en miljökonsekvensbeskrivning. Exploatering av område C2 är dessutom beroende av att dispens ges från Länsstyrelsen.

Om en miljöbedömning görs för område A och C anser Länsstyrelsen att denna även bör behandla planens påverkan på natur- och kulturvärdena. En mer utförlig behovsbedömning ska göras till varje enskild detaljplan, där slutligt ställningstagande får tas till huruvida betydande miljöpåverkan föreligger eller inte.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har efter genomfört programsamråd bedömt att område A och B inte är lämpliga för exploatering framför allt på grund av sitt känsliga läge i kulturmiljölandskapet samt ingreppen i den övergripande grönstrukturens värdekärnor.

Riksstyrelsen enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken bedöms förstärka ovanstående bedömning.

Området som i programhandlingen benämns område C –Långvreta (C1) och Ekbacken(C2) – bedöms lämpligt att pröva genom planläggning om området förses med allmänt avloppsnät.

En avgörande anledning till att planläggning för område C bedöms som lämpligt är att det möjliggör en långsiktigt hållbar avloppslösning även för befintliga fastigheter i ett område som idag bedöms ge påverkan på Bornsjöns vattenkvalitet. Vid planuppdrag för områdena C1 och C2 ska planläggningen föregås av att kommunen ansöker hos Länsstyrelsen om dispens från vattenskyddsföreskrifterna för Bornsjön och beslut inväntas. Vid planläggning av område C1 ska berörd värdekärna för grönstrukturen beaktas och en särskild arkeologisk utredning ska tas fram för att bl.a. utreda områdets avgränsning i förhållande till fornlämningarna i nordväst.

Lantmäterimyndigheten

Har inte inkommit med något yttrande

Trafikverket

Trafikverket är väghållare för väg 578 som går längs den södra kanten av programområdet. I programhandlingarna föreslås en permanentning av det fritidshusområde som ligger intill väg 578. Det kan vara nödvändigt att göra en trafikutredning för att säkerställa att den ökade trafik som detta innebär inte påverkar väg 578 eller den anslutning som finns till vägen negativt. Det är också viktigt att beakta, vid en permanentning av fritidshusområdet, att bullerriktvärdena enligt proposition 1996/97:53 klaras för området även med en ökad trafik.

Kommentar: Anslutningen från område C2 till väg 578 bedöms ha god sikt åt båda hållen, men behovet av en trafikutredning ska övervägas vid eventuell planläggning.

AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)

Som nämns i planen har SL för avsikt att inrätta fler bussturer till den södra korsningen mellan Viksbergsvägen och Käggebodavägen. Denna plats ligger dock utom gångavstånd till nämnda områden i programmet.

Som även nämns anser SL att Käggebodavägens standard måste höjas för att fler turer ska inrättas genom Viksbergsområdet. SL anser därför att de i programmet utpekade områdena inte bör bebyggas så länge det inte finns några planer för Käggebodavägen.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret kommer att föreslå nämnden att inte gå vidare med planläggning för område A och B vilket bidrar till en minimering av ytterligare belastning på Käggebodavägen samt minskar behovet av utökad kollektivtrafik något. Område C bedöms dock i en framtid kunna försörjas av kollektivtrafik med eller utan en förbättring av Käggebodavägens standard.

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)

Skanova har befintliga teleanläggningar inom området men har inget att erinra i detta tidiga skede. Skanova önskar dock medverka när detaljplanearbete påbörjas för att få med befintliga ledningar i planeringsunderlaget.

Svenska Kraftnät

Svenska Kraftnät har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Vattenfall

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas schematiskt av bifogad karta, lila linje = 77 kV högspänningsledning. Dessa ledningar är av regionnätstyp och är av stor vikt för hela regionens eldistribution. Ledningen innehas med linjekoncession och med ledningsrätt med aktbeteckning 0125-91/39.

Våra regionnätsledningar korsar detaljplanen i dess sydöstra del. För den befintliga luftledningen kräver Vattenfall en skyddszon för nytilkommen bebyggelse om 25 meter på vardera sida om närmast strömförande ledare. Inom denna zon ska det vara en frizon i form av naturområde där det framgår av planbestämmelserna att det också är ett reservat för luftledning. Enligt gällande ledningsrätt får fastighetsägaren inte över, under eller invid ledningen ändra markanvändningen så att ledningens bibehållande enligt säkerhetsföreskrifternas regler äventyras. Enligt Ellagen 9 kap Skyddsåtgärder är Vattenfall skyldig att se till att betryggande säkerhet ges mot person- eller sakskada eller störning i driften vid den egna anläggningen eller vid andra elektriska anläggningar.

Kommentar: Tillräckligt skyddsavstånd kommer att regleras enligt Vattenfalls anvisningar.

Telge Nät AB

Vatten- och avloppsfrågan måste utredas vidare i planarbetet så att man har en VA-strategi för hela området innan man börjar detaljplanelägga de olika delområdena. Om Telge skulle bygga ut vatten- och avloppsnätet och hela området tas in i verksamhetsområdet beräknas utbyggnadskostnaden bli ca 10-20 miljoner kronor och det skulle med dagens taxa bli en kostnadstäckningsgrad på ca 50 %. Det kan då bli aktuellt med särtaxa.

Inom programområdet har Telge Nät ett elektriskt distributionsnät. Nätet omfattar både ett högspänningsnät och ett lågspänningsnät. Elnätet är både med luftledning och med kabel i mark. I elnätet finns dessutom transformatorstationer som transformerar högspänning till lågspänning. Se bifogad ritning som visar vårt elnät i aktuellt område (röd linje – högspänningsledning, blå linje – lågspänningsledning)

När det gäller fjärrvärme och stadsnät finns inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: En av förutsättningarna för fortsatt planläggning är att den nya bebyggelsen ansluts till allmänt avloppsnät. Vatten- och avloppsfrågan samt hänsyn till befintligt och behov av nytt elnät kommer att utredas och samrådats närmare inför fortsatt planläggning.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har tagit del av handlingarna och gör bedömningen att det föreslagna programmet inte inverkar negativt på sjötrafiken i Södertäljeviken.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inga synpunkter avseende rubricerad remiss.

Kultur- och fritidsnämnden

Område A är med hänsyn till befintliga kulturmiljövärden och känsliga landskapsbild olämpligt för utbyggnad. Exploatering i område A bär därmed undvikas helt.

Nämnden förordar därför en vidarebearbetning av område C, då detta innebär minst negativ påverkan på kulturmiljön kring Viksbergs säteri samt på den känsliga landskapsbild.

Vidarebearbetning av område B bedöms som tveksamt på grund av dess känsliga läge i kulturmiljön som ställer mycket höga krav på utformning, placering, begränsning av antalet byggnader samt bevarande av allén.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret instämmer med nämndens bedömning.

Miljönämnden

Då det aktuella området befinner sig inom vattenskyddsområden bedömer miljökontoret att den bästa lösningen, i detta enskilda fall, utgörs av anslutning till allmänt VA. Motivet är att denna lösning inte medför något utsläpp av spillvatten, vare sig renat eller orenat, inom skyddsområdena. Andersboda, Persboda, Lindensborg, mfl, ingår inte i det aktuella programområdet. Med anledning av tillförsel av föroreningar till Bornsjön anser dock miljökontoret att en långsiktigt hållbar utveckling i detta fall innebär att ledningsnätet anpassas så att även dessa områden på sikt kan anslutas till kommunalt VA. Miljökontoret anser även att det i en framtid kan bli aktuellt att ersätta Lindängens befintliga minireningsverk med ett annat system/anläggning. Det är därför bra om utbyggnaden av VA möjliggör en senare anslutning av området.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret instämmer med nämndens bedömning.

Omsorgsnämnden och Socialnämnden

Nämnderna tillstyrker förslaget.

Södertörns brandförsvarsförbund

Räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning måste säkerställas i projekteringsarbetet. Detta är extra viktigt då planområdet ligger i en zon där räddningstjänsten har en förlängd insatstid om ca 9-19 minuter.

Med hänsyn till den förlängda insatstiden förespråkar Södertörns brandförsvarsförbund sprinkler som en del av brandskyddet. Vattennätet i det nya/ändrade planområdet bör klara att försörja

sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. I de fall kommande exploatörer är kända bör en diskussion ske mellan kommunen och dessa redan i detaljplaneskedet för att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna.

Kommentar: *Frågan om vattenförsörjningskapacitet för sprinkler utreds i vatten- och avloppsutredningen vid fortsatt planläggning.*

Enheten stadsmiljö – park och skog

Förutom synpunkter på formuleringar gällande den gröna kilen som berör programområdet har enheten stadsmiljö framfört att både område A och B har stor inverkan på landskapsbilden och kulturlandskapet. De säger att om bebyggelse tillåts inom område B bör ett skyddsavstånd till träden i allén upprättas så att dess överlevnad säkras. Område C bedöms ge mindre påverkan, men kan innebära viss påverkan på kulturmiljön.

Kommentar: *Samhällsbyggnadskontoret kommer att föreslå nämnden att inte gå vidare med planläggning för område A och B och begära planuppdrag för område C. Vid fortsatt planläggning av område C kommer bl.a. kulturmiljön i dalgångarna, landskapsbilden och påverkan på grönsstrukturens värdekärna studeras ytterligare.*

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen uttrycker sin tveksamhet till ny bebyggelse i området på grund av negativ påverkan på den värdefulla kulturmiljön men även på de naturupplevelser som området i sig liksom omgivningarna erbjuder, bland annat med den utsikt över området som erbjuds från det närbelägna Korpberget. Området ingår också i skyddsområdena för Bornsjöns och Mälarens vattentäkter. Området utgör därtill en central del av en grön kil med grön värdekärna (enligt RUFs). Föreningen har även pekat på den bristfälliga kollektivtrafikförsörjningen. De betonar också speciellt omsorgen om utblicken från omgivande landskap, i synnerhet från det närbelägna Korpberget. De vill även att ny bebyggelse ska anpassas till de riktlinjer som anförs i Södertälje kommuns förslag till ny översiktsplan 2012, Miljöprogram 2012-2016 samt Klimat- och Energiplan 2011-2014. Detta innebär att bebyggelse ska utformas som NNE-hus där uppvärmning med fossila bränslen eller direktverkande el inte är tillåten.

Enligt föreningens mening ska all befintlig bebyggelse anslutas till det allmänna VA-nätet. De säger också att ”när vi nu ändå accepterar en del av den föreslagna bebyggelsen, framförallt vid Långvreta (C1), sker det i första hand mot bakgrund av att den allt fortgående omvandlingen av fritidshusbebyggelse till permanentboende inom Ekbacken(C2)/Bergdalen, med behov av långsiktigt godtagbar avloppslösning. Samma syfte kan en viss nybebyggelse omedelbart norr om fastigheterna Viksberg 1:12 Viksberg 1:13, Viksberg 1:33 och Viksberg 1:34 tjäna, vilket vi ser som en eventuell alternativ placering till förslaget B, som vi anser inte ska komma till stånd. Huruvida kombinationen av befintlig maskinhall och upplag är förenlig med 3-4 bostäder inom område A1 bör utredas ytterligare. Vi avstyrker med bestämdhet de 1-2 bostäderna inom område A2 på grund av att även lägsta tänkbara bebyggelse kommer att ha synnerligen negativ påverkan på den idag öst-västliga fria siktlinjen i dalgången.”

Kommentar: *Samhällsbyggnadskontoret kommer att föreslå nämnden att inte gå vidare med planläggning för område A och B och begära planuppdrag för område C. Vid fortsatt*

planläggning av område C kommer bl.a. kulturmiljön i dalgångarna, landskapsbilden och påverkan på grönstrukturens värdekärna studeras ytterligare.

Kommunala pensionärsrådet

1. Planförslaget får inte försämra allmänhetens möjligheter av tillträde till Korpbergets naturreservat, badplats eller kommunikationer.
2. Förslaget synes ta hänsyn till bevarande av den värdefulla kulturmiljön i området, vilket rådet anser är mycket viktigt.
3. Om förslaget genomförs förutsätter rådet att vatten- och avloppsfrågorna i området klarar de krav som miljöbalken ställer
4. Kommunala handikapprådet anser att kollektivtrafiken måste förbättras, inte minst för att förbättra tillgången till service för boende.

Kommentar: Programförslaget bedöms inte påverka tillgängligheten till Korpbergets naturreservat, badplatsen eller befintliga kommunikationer negativt. I programmet anges att ny bebyggelse bör anslutas till allmänt avloppsnät vilket bedöms som det mest miljömässigt långsiktiga alternativet som också följer miljöbalken. En anledning till att planläggning för område C bedöms som lämpligt är just att möjliggöra anslutande av allmänt avloppsnät i ett område som bedöms ge stor påverkan på Bornsjöns vattenkvalitet. Detta trots att möjligheten till god kollektivtrafikförsörjning kanske inte går att åstadkomma.

Stockholm Vatten AB

Generellt:

För områden som ligger inom Storstockholms reservvattentäkt Bornsjön med tillhörande tillrinningsområde, vattenskyddsområde och naturreservat gäller följande. Planer och program skall följa de bestämmelser och rekommendationer som finns enligt bestämmelserna för vattenskyddsområde för Bornsjön. Generellt gäller även att ingen ytterligare byggnation får tillåtas inom Bornsjöns tillrinningsområde.

För programområdet:

- Den verksamhet som ligger inom Bornsjöns tillrinningsområde ska vara av sådan art att den inte negativt kan påverka (förorena) Bornsjön. Någon utökning av området inom Bornsjöns tillrinningsområde, som det idag bedrivs verksamhet inom, får inte ske i samband med program eller plan.
- Det är mycket viktigt att hela programområdet, befintlig bebyggelse inom Bornsjöns vattenskydds- och tillrinningsområde, ansluts till kommunalt avloppsnät för vidare avledning av avloppsvatten till reningsverk med utsläpp av renat avloppsvatten till Östersjön. Det är viktigt att det framgår av program/plan hur risken för utsläpp på grund av haveri i t.ex. avloppsstationer hanteras.
- Kontakt tas med Länsstyrelsen i ärendet.

Anmärkning:

Eftersom de föreslagna föreskrifterna för södra Mälarens vattenskyddsområde skiljer sig mycket från föreskrifterna för Bornsjöns vattenskyddsområde, anser Stockholm Vatten att det är angeläget

att gränsen mellan de två vattenskyddsområdena justeras så att den följer gränsen för Bornsjöns tillrinningsområde.

Kommentar: Området som i programhandlingen benämns område C –Långvreta (C1) och Ekbacken(C2) – bedöms lämpligt att pröva genom planläggning om området förses med allmänt avloppsnät. En avgörande anledning till att planläggning för område C bedöms som lämpligt är att det möjliggör en långsiktigt hållbar avloppslösning även för befintliga fastigheter i ett område som idag bedöms ge påverkan på Bornsjöns vattenkvalitet. Vid planuppdrag för områdena C1 och C2 ska planläggningen föregås av att kommunen ansöker hos Länsstyrelsen om dispens från vattenskyddsföreskrifterna för Bornsjön

Kulturhistoriska föreningen i Södertälje

Av de förslagna områdena tillstyrker föreningen områdena A1 och B, men avstyrker område A2 samt har ingen synpunkt på område C. Det är av vikt att riktlinjerna i kulturmiljöprogrammet följs upp i detaljplaneskedet med restriktiva bestämmelser. Föreningen avvaktar med synpunkter på närmare preciseringar till kommande skede.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret kommer att föreslå nämnden att inte gå vidare med planläggning för område A och B och begära planuppdrag för område C. Vid fortsatt planläggning av område C kommer bl.a. kulturmiljön i dalgångarna och landskapsbilden beaktas.

Ägare till fastigheten Viksberg 2:39

Jag är positiv till golfbanan som är värdefull för Viksberg, men skall Viksberg förbli en hyfsat lantlig och fin kulturmiljö i framtiden så har väl det dock ett längre perspektiv än golfbanans fortsatta verksamhet.

Storlek på vägar, avstånd till väg-hus, buller, trafik, gång- och cykelvägar, ja kanske till och med ridstigar, parkeringsplatser. Fler och fler bor året runt härute. Besökare till Viksbergbadet och båtklubben samt människor som promenerar längs allén och Käggebodavägen måste beaktas. Med tanke på all nybyggnation utmed Viksbergsvägen där det till och med planeras för skola så kommer trycket att komma ner till stranden och andra platser att öka. Området är populärt som utflyktsmål för skolor. En parkering för besökare till Korpberget är bra, men den kommer att användas även av badgäster och andra flanörer.

Jag är mest motståndare till ny bebyggelse i område B. Hela detta trädavsnitt längs hela allén skall vara orörd för skönhetsupplevelsen i passagen in till Viksbergsviken m.m. Det kommer att bli en riktig skogsskövling här då ekar och lärkträd kommer att få ge vika. Hänsyn måste tas till den gamla landsvägen norr om skogsområdet där område B är föreslaget.

Jag är tveksam till byggnation enligt förslag A1 mest med avseende på störningar från golfbanans verkstadslokaler. På fältet (söder om område A1) förekommer idag bl.a. bollaktiviteter och agility med hundar. Golfbanans verksamhet och trafiksituation måste utredas/tas med innan beslut kan tas.

Jag är ytterst tveksam till eventuella tomter omedelbart nedanför dammen i område A2. Först finns där det sista av bäcken som inte är kulverterad på öppet fält. Så har dammen översvämmats ett antal gånger. Det kan tillkomma krav på staket runt dammen på grund av närheten till bebyggelse.

Område C kan vara ett lämpligt område med samlad bebyggelse. Det sorgliga är att en massa ekar försvinner.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret kommer att föreslå nämnden att inte gå vidare med planläggning för område A och B och begära planuppdrag för område C. Vid fortsatt planläggning av område C kommer bl.a. kulturmiljön i dalgångarna, landskapsbilden och påverkan på grönstrukturens värdekärna studeras ytterligare.

Ägarna till fastigheten Viksberg 2:40

Område A1 har under senaste åren varit översvämmat i samband med skyfall och vårflod. Att placera 3-4 villor i direkt anslutning till golfklubbens maskinhall med allt vad en sådan verksamhet innebär med sandtipp, rengöring av maskiner och ogräsbekämpning är inte ansvarsfullt.

Område A2 försämrar den naturliga vyn i dalgången mot affärshuset och ner mot Mälaren. Att placera 5-6 småhus inom område B, med egna utfarter i direkt anslutning till allén vore förödande bland annat ur trafiksynpunkt då traktorer, bussar, bilar, lastbilar, cyklister, gående med barnvagnar och motionärer använder denna smala väg. Vintertid försämras detta vägningsnitt ytterligare på grund av snövallar. De senaste två åren har trafiken ökat markant i allén på grund av att fler flyttar ut och blir åretruntboende.

Samtidigt vill vi ha kvar Viksbergs Golf Klubb som håller dalgången öppen.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret kommer att föreslå nämnden att inte gå vidare med planläggning för område A och B och begära planuppdrag för område C.

Ägare till fastigheten Viksberg 4:1 – Södertälje Missionsförsamling

Kapellet används sommartid i begränsad omfattning idag och det finns inga beslut om utökad användning eller verksamhet, även om arbete angående detta pågått under hösten 2011. Det omnämnda intresset att driva förskola bör därför utgå ur programmet. Missionsförsamlingen framhåller dock att om möjlighet till avyttring av två bostadstomter finns enligt inlämnat förslag, kan ekonomiska resurser frigöras. De säger sig vara angelägna att bevara kulturmiljön runt missionshuset, men motsätter sig en k-märkning eller motsvarande bindande regler. Ett alternativ är att kunna bevara Kapellet i varje fall externt om man i gengäld fick en byggrätt på planen sydöst om Kapellet där det idag finns förrådsbyggnader m.m. Det är viktigt att det i planprogrammet medges bostadsanvändning av Kapellbyggnaden. Kapellets läge på en höjd gör det kostsamt att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp med nuvarande användning, men de två föreslagna tomterna avses anslutas.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har efter genomfört programsamråd bedömt att området kring Viksbergs säteri inte är lämpligt för ny bebyggelse framför allt på grund av sitt känsliga läge i kulturmiljölandskapet samt ingreppen i den övergripande grönstrukturens värdekärnor. Riksinintresset enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken bedöms förstärka ovanstående bedömning. De föreslagna nya tomterna ligger i ett väldigt exponerat läge i direkt anslutning till den känsliga kulturmiljön kring Viksbergs säteri och bedöms också påverka kulturmiljölandskapet i stort. Detta gäller även frågan om ny byggrätt kring befintliga förrådsbyggnader sydost om kapellet. Eventuell ändrad användning av befintliga byggnader framöver föreslås prövas genom ansökan av förhandsbesked eller bygglov.

Viksbergs samfällighetsförening

Beroende om exploateringsplanerna i Norra Viksberg går igenom eller inte är styrelsens åsikt att kommunen bör ta över Käggebodavägen. Det pågår en ständig exploatering kring området inklusive planerad skola.

Kommentar: Synpunkten har vidarebefordrats till samhällsbyggnadskontorets Projekt- och exploateringsenhet för kännedom.

Ägare till fastigheten Viksberg 2:540

Cirkeln Viksbergsvägen – Käggebodavägen med anslutande avstickare ex. mot Korpberget och Högantorp används idag som promenad- och förflyttningsstråk av människor i alla åldrar, med barnvagnar, cykel, hund eller häst – ensam eller flera tillsammans – och detta kommer att öka. Vägar som idag bitvis är för smala för två bilar att mötas. Möta bussen eller lastbil är en skräck och kan kräva att backa undan och vintertid är de ännu smalare. Värst är detta i ”Gamla Viksberg”.

Område A1 är ett olämpligt läge då golfklubben har sin maskinhall och sanddepåer i området. I och med detta förekommer bullrig verksamhet med maskiner av olika slag, viss kemikaliehantering, tunga transporter med bunkersand. Besvärligt läge med tanke på Mälarens vattennivå och översvämningsrisk vid skyfall. Om riskerna för sjö- och regnvattenproblematiken kan undvikas, gör om maskinhallen till bostäder. Maskinhallen flyttas till nybyggnad intill klubbhuset. Synpunkter har även lämnats angående in/och utfarter, placering och utformning av bebyggelse, möjlighet till uppförande av rad- eller parhus samt säkerhetsfrågan för gång- och cykeltrafiken kring maskinhallen och vid busshållplatsen.

Område A2 är ett olämpligt läge då bebyggelsen påverkar siktlinjen ner i dalen mot sjön negativt ur kulturmiljösynpunkt. Ökad byggnation ger fler barn- och ungdomar som utforskar och använder närmiljön. Förbättra bilfri och säker tillgänglighet till sjön och till badet genom att fortsätta gångvägen från Viksbergs tomtområde, via deras markremsa ner till badet. Att bryta in ett antal moderna fastigheter i ovannämnda områden vore förkastligt ur kulturmiljösynpunkt. Bevara detta kulturområde för framtida generationer.

Område B är ett olämpligt läge då bebyggelsen påverkar miljön negativt ur kulturmiljösynpunkt med tanke på: siktlinjen in i dalen mot säteriet och kapellet, på läget intill den gamla landsvägen, på läget intill allén (som idag är så smal att det är svårt att mötas två fordon). Hur man här ska lösa utfarter från tilltänkta fastigheter är svår att förstå. Behovet av gång- och cykelväg är stort och med förskola och skola vid Ängsbacken/Hoxeltorp blir det nödvändigt.

Område C är en möjlig plats för byggnation. Men bygg inte väster om den stig som går norrut över kullen bakom klubbhuset. Där finns en fin ekbacke med indikationer om fornlämningar. Samla byggnation norr om klubbhuset och elstationen. Tänk ev. radhus eller kanske nytt pensionärshem här. Här låg också tidigare traktens festplats!

Ett ytterligare alternativ till ny parkering för besökare till Korpberget är parkeringen som används vid badet, söder om fastigheten 2:545. På markerad yta för ny parkering sker årligen avåkningar av bilar med för hög hastighet i kurvan, eller vid väjning p.g.a. för dålig sikt, smal väg.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har efter genomfört programsamråd bedömt att område A och B inte är lämpliga för exploatering framför allt på grund av sitt känsliga läge i

kulturmiljölandskapet samt ingreppen i den övergripande grönstrukturens värdekärnor. Kontoret kommer därmed att föreslå nämnden att inte gå vidare med planläggning för område A och B, men begära planuppdrag för fortsatt planläggning av område C.

Ägare till fastigheterna Viksberg 3:1 (exploatör) i samråd med ägare till fastigheten Viksberg 2:1 (exploatör)

Markägaren har kommit med förslag på förändringar gällande ytor som anges för ny bebyggelse i område A och framhåller att eftersom de föreslår bebyggelse inom norra delen för din primära skyddszonen för Mälaren, skall kraven på hantering av dagvattnet från den nya bebyggelsens tak, hårdgjorda ytor m.m. klarläggas i kommande miljökonsekvensbeskrivning. För område B förs argument för varför det är olämpligt att bebygga området med tomter placerade utmed vägen enligt programförslaget fram. I stället hävdar de att den principiella lösning som de tidigare presenterat med endast en anslutningsväg till allévägen som förläggs i kraftledningsgatan reduceras ingreppen i vegetationen samt att en trafiksäkrare anslutning erhålls m.m. Intentionerna är att bebyggelsen ska utformas i en grupp som omsluts av en vegetationsskärm i sluttningarna mot dalgången och allévägen, vilket enligt markägarna kan säkerställas med planbestämmelse. Därmed anser de att kulturmiljön inte kommer att påverkas.

När det gäller område C betonas att det ska ses som ett fristående område som inte har några gemensamma funktioner med fritidshusområdet Ekbacken. Det påpekas också att den föreslagna parkeringsytan söder om Missionskyrkans kapell har ett utmanande läge i landskapet och att den inte kan godkännas på grund av risken för landande golfbollar vid inspel från hål 14 på golfbanan.

Kommentar: De nya områdena som föreslås för bebyggelse inom område A har redan bedömts som olämpliga för bebyggelse bl.a. med hänsyn till läget i kulturmiljölandskapet och inom föreslagen primär skyddszon för Mälaren. För område B har man i programarbetet bedömt att OM bebyggelse skulle provas skulle det ske med stor hänsyn till kulturmiljövärdena på platsen. Att placera bebyggelsen i en grupp uppe bland vegetationen utgör inte ett traditionsenligt byggande i enlighet med kulturmiljön i området och inte heller enligt bebyggelsetraditionen på landsbygden i allmänhet. Samhällsbyggnadskontoret har efter genomfört programsamråd bedömt att område A och B inte bör planläggas för ytterligare exploatering framför allt på grund av sitt känsliga läge i kulturmiljölandskapet samt ingreppen i den övergripande grönstrukturens värdekärnor. Riksstresset enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken bedöms förstärka ovanstående bedömning. Även trafiksituationen i området ses som en begränsning samt möjligheten till god kollektivtrafikförsörjning. Området som i programhandlingen benämns område C –Långvreta (C1) och Ekbacken(C2) – bedöms lämpligt att pröva genom planläggning om området förses med allmänt avloppsnät. En avgörande anledning till att planläggning för område C bedöms som lämpligt är att det möjliggör en långsiktigt hållbar avloppslösning även för befintliga fastigheter i ett område som idag bedöms ge påverkan på Bornsjöns vattenkvalitet. Vid planuppdrag för områdena C1 och C2 ska planläggningen föregås av att kommunen ansöker hos Länsstyrelsen om dispens från vattenskyddsföreskrifterna för Bornsjön. Parkeringsytans lämplighet som parkeringsplats för besökare till Korpberget får provas närmare i bygglovskedet.

Ägare till fastigheten Viksberg 2:1 (exploatör)

Markägarna vill återigen väcka frågan om ett tidigare föreslaget område för 6-8 småhus väster om vägen mot Lindängen, direkt väster om Viksbergs säteri. De säger sig vara medvetna om områdets läge i mycket värdefull kulturmiljö samt med dess risk för översvämning vid höga vattennivåer i Mälaren. Om bebyggelsen anpassas väl till befintlig miljö med avseende på läge, storlek, material- och färgval samt grundläggs på en sådan nivå att risken för översvämningar elimineras med hjälp av uppfyllnader, framhåller de att förslaget bör kunna omprövas.

Kommentar: *Samhällsbyggnadskontoret står fast vid sin bedömning från förstudieskedet att områdets mycket exponerade läge mellan Mälarens strand och Viksbergs säteri inte lämpar sig för ny bebyggelse med hänsyn till den känsliga kulturmiljön samt med hänsyn till översvämningsrisken vid höga vattenstånd i Mälaren. Uppbyggda tomter som åtgärd för att motverka översvämningsrisken bedöms medföra att föreslagen bebyggelse ger en ännu större påverkan i kulturmiljölandskapet.*

Ställningstagande / Sammanfattning

Under samrådet inkom framförallt synpunkter angående intrånget i den gröna kilen och dess värdekärnor, påverkan på kulturmiljön kring Viksbergs säteri och kulturmiljölandskapet i dalgången, den bristfälliga kollektivtrafiken, trafiksituationen i området samt effekter på Käggebodavägen som redan idag har dålig standard.

Samhällsbyggnadskontoret har efter genomfört programsamråd bedömt att område A och B inte är lämpliga för fortsatt planläggning framförallt på grund av sitt känsliga läge i kulturmiljölandskapet samt ingreppen i den övergripande grönstrukturens viktiga värdekärnor. Mälaren med öar och strandområden är med hänsyn till de stora natur- och kulturvärden och med betydelse för friluftsliv och turism i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken vilket förstärker ovanstående bedömning.

En avgörande anledning till att planläggning för område C bedöms som lämpligt är att det möjliggör anslutande av allmänt avloppsnät även för befintliga fastigheter i ett område som idag bedöms ge påverkan på Bornsjöns vattenkvalitet. Vid planuppdrag för områdena C1 och C2 måste planarbetet dock föregås av att kommunen ansöker om dispens från vattenskyddsföreskrifterna för Bornsjön. Dispensen utgör förutsättning för planläggning av område C2. Vid planläggning av område C1 ska berörd värdekärna för grönstrukturen beaktas och en särskild arkeologisk utredning ska tas fram för att bl.a. utreda områdets avgränsning i förhållande till fornlämningarna i nordväst. Befintlig kraftledning som går i luften, från sydväst till nordost, mellan område C1 och C2 måste också beaktas i fortsatt planläggning.

Storstockholms lokaltrafik (SL) framhåller att de i programmet utpekade områdena inte bör bebyggas så länge det inte finns några planer för Käggebodavägens standardhöjning eftersom de inte kan utöka busstrafiken då. Område C bedöms dock av samhällsbyggnadskontoret i en framtid kunna försörjas av kollektivtrafik med eller utan en förbättring av Käggebodavägens standard då det finns andra alternativa vägar att trafikera.

Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen är upprättad av planarkitekt Sara Olsson

Urban Dahlberg
Planchef

Sara Olsson
Planarkitekt