



Stadsarkitektkontoret

2015-10-19

Rev. 2016-02-18

ANTAGANDE

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Södra Klyvarestigen (Stockby 1:99 m fl) i Stenhamra i Ekerö kommun, Stockholms län dnr PLAN.1998.8.214

UTLÅTANDE EFTER KOMMUNICERING

Utställning av detaljplan har genomförts under tiden 23 juni– 17 september 2014. Utställningshandlingarna har kunnat tas del av på biblioteket i Ekerö centrum, på stadsarkitektkontoret samt på kommunens hemsida.

Därefter genomfördes mindre ändringar som föranledde en kommunikering med berörda fastighetsägare. Dessa handlingar sändes ut den 19 oktober 2015. En fastighetsägare, till Stockby 4:33, inkom med synpunkter vid detta tillfälle.

Nedan följer en sammanfattning av de skriftliga synpunkter som inkommit under utställningstiden efter ämne och besvarande av dessa och därefter synpunkter som inkommit under kommunikeringen samt besvarande.

Trafik och vägutbyggnad

Stockby 14:1

Ägarna till Stockby 14:1 menar att parkeringsutfarten för de radhus som är planerade utefter Uppgårdsvägen, hamnar mitt i en kurva på Vallviksvägen, vilket är mycket olämpligt och avviker från Trafikverkets rekommendationer. Fastighetsägarna menar att även radhusens placering är olämplig intill en väg som kan komma att få en väsentligt ökad trafikmängd.

Stockby 4:37

Fastighetsägaren till Stockby 4:37 skriver att denne, utöver några frågor och synpunkter, i det stora hela är nöjd med den föreslagna detaljplanen. Fastighetsägaren undrar hur kommunen tänkt kring infarten som gränsar till flerbostadshuset och som ansluter till Uppgårdsvägen mitt i kurvan.

Vidare undrar ägaren till Stockby 4:37 om någon väg planeras från fastigheterna öster om nya Klyvarestigen och ner mot Uppgårdsvägen, samt om den befintliga gång- och cykelväg som går mellan Klyvarestigen och Uppgårdsvägen ska finnas kvar.

Stockby 4:37 påpekar att denne genom medlemskap i Vårdkasens vägförening bidragit till bekostnad av upprustning och asfaltering av vägarna kring Norra Klyvarestigen och anser därför att fastighetsägarna på Norra Klyvarestigen, som enligt Stockby 4:37 är de som utnyttjar vägen mest, måste vara med och betala fullt ut.

Brf. Stenhuggarebyn

Brf. Stenhuggarebyn anser att en påtvingad uppgradering av vägnätet inte ska bekostas av befintliga fastighetsägare, utan att kostnaderna ska läggas på ägarna till tillkommande fastigheter (exploatörerna). Detta ska gälla även om inte kommunen övertar vägnätet.

Brf. Stenhuggarebyn har önskemål om att den tänkta vägen över fastigheten Stockby 1:99 får vara kvar.

Stadsarkitektkontorets svar*Stockby 14:1*

Trafiken på Uppgårdsvägen är idag begränsad, med en liten andel tung trafik. Eftersom hastigheten föreslås sättas till 30 km/h och bebyggelsen placeras 15 meter från vägkanten, bedöms läget för de planerade radhusen längs Uppgårdsvägen vara lämpligt.

Parkeringsutfarten på Vallviksvägen bedöms inte heller som olämplig då det endast är en svag kurva och sikten på platsen är god från båda hållen.

Stockby 4:37

Den planerade lokalgata som förbinder Klyvarestigen med Uppgårdsvägen ska utgöra tillfartsväg för tillkommande fastigheter, samt bidra till jämnare trafikströmning i området. Att vägen ansluter i kurvan, bedöms inte utgöra något problem då sikten på platsen är god och hastigheten låg. Utöver denna, planeras ingen ytterligare väg anläggas mellan Klyvarestigen och Uppgårdsvägen.

Befintlig GC-väg mellan Klyvarestigen och Uppgårdsvägen kommer inte att finnas kvar, men passage kan istället ske på den, ovan nämnda, nya lokalgatan.

Utbyggnad och upprustning av vägarna i planområdet utförs av kommunen vid genomförande av detaljplanen och bekostas, genom exploateringsavtal, av de fastighetsägare som får nytta av detaljplanen, dvs de som får nya byggrätter. Därefter utförs och bekostas drift och underhåll av vägföreningen.

Brf. Stenhuggarebyn

Se svar till Stockby 4:37 ovan.

Plangränsen har ändrats så att fastigheten Stockby 1:99 ligger utanför detaljplaneområdet och därmed inte berörs av detaljplanen.

Bebyggelse*Stockholms läns museum*

Stockholms läns museum ser det som positivt att kulturhistoriskt värdefulla byggnader och trädgårdar längs Vallviksvägen har försetts med skyddsbestämmelser, bestämmelse om utseende samt bygglovsplikt för komplementbyggnader. Stockholms läns museum anser även att skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser bör införas för den gamla skolan (Stockby 4:11), i syfte att bevara dess tidstypiska karaktär.

Brf. Stenhuggarebyn

Brf. Stenhuggarebyn menar att det är viktigt att tillkommande bebyggelse utformas och färgsätts på ett sådant sätt att det blir en mjuk brytpunkt mellan gammal och ny bebyggelse. Föreningen påpekar det kulturhistoriska värdet i området kring Stenhuggarebyn och Stenbrottet och menar att området i anslutning till Vallviksvägen och Stenbrottet kräver hänsyn.

Stockby 14:1

Fastighetsägarna till Stockby 14:1 menar att radhusen längsmed Uppgårdsvägen bör vara enplanshus i stället för tvåplanshus för att överensstämma med övrig bebyggelse.

Stadsarkitektkontorets svar*Stockholms läns museum*

Stadsarkitektkontoret bedömer inte att skyddsbestämmelser är motiverat i detta fall. Det kulturhistoriska värdet omfattar inte samtliga byggnader på fastigheten och skolan ligger inte heller i direkt anslutning till den sammanhållna bebyggelsen utmed Vallviksvägen, vilken detaljplanens skyddsbestämmelser syftar till att bevara. Eftersom fastigheten ägs av kommunen och det ligger i kommunens intresse att värna kulturvärdet i skolbyggnaden, bedöms dessa värden kunna tillvaratas trots att skyddsbestämmelser inte införts för fastigheten.

Brf. Stenhuggarebyn

Bestämmelser om minsta taklutning, träfasader samt att bebyggelsen ska utformas på ett sådant sätt att den ansluter till de karaktärsdrag som finns hos omgivande bebyggelse, har införts för bebyggelsen vid Vallviksvägen. Även skyddsbestämmelser har införts i detaljplanen för detta område, i form av bland annat lovplikt för ändring av murar, borttagande av lovfrihet för komplementbyggnader, samt att underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer.

Stockby 14:1

Bedömningen har gjorts att det, med anledning av att planerad radhusbebyggelse i planområdets sydöstra hörn ligger nära Stenhamra centrum, är motiverat med en något tätare bebyggelse på platsen.

Fastighetsrättsliga frågor*Lantmäteriet*

Lantmäteriet påpekar ett antal synpunkter där planen måste förbättras.

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2014-06-16) har följande noterats.

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete:

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra fastighetsbildningar, inrätta/ompröva/upphäva gemensamhetsanläggningar samt upplåta ledningsrätt.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Grundkartan

- Grundkarta samt rutnät med koordinater är otydliga.

Plankartan

- Vid avgränsningen av kvartersmarken är det viktigt att denna inte inkräktar på det utrymme som är upplåtet till Stockby ga:14 samt Stockby ga:21. Om kvartersmarken inkräktar på utrymmet för dessa gemensamhetsanläggningar måste de omprövas för att detaljplanen ska kunna genomföras i berörda delar.
- Det framgår inte hur infarten ska ske till den parkering som är illustrerad på Stockby 1:298 på sid 7 i planbeskrivningen. Avsikten är väl att det ska ske en avstyckning från Stockby 1:298 omfattande trevåningshusen. I och med en sådan fastighetsbildning kommer inte längre infarten ske över egen fastighet.
- Det finns illustrationslinjer på plankartan men de saknas i teckenförklaringen.

Fastighetsrättsliga frågor

Flera fastighetsrättsliga frågor än de som nämns i texten (nybildning, fastighetsreglering och gemensamhetsanläggning för vägytor respektive dagvattenhantering) aktualiseras vid plangenomförandet. Till exempel:

- Ledningsrättsförrättning för VA inom allmän plats och kvartersmark. Ett u-område i plankartan ger ingen automatisk rättighet att dra fram ledningar. För att upplåta ledningsrätt krävs en lantmäteriförrättning.
- Ev. upphävande av servitut för GC-väg. Vad ska hända med servituten 0125-98/11.1 samt 0125-98/11.2 (gång och cykelväg)? Marken är enligt planen allmän plats (enskilt huvudmannaskap) samt kvartersmark. Ska servituten upphävas? Om de ska vara kvar ska det hanteras i plankartan och genomförandebeskrivningen.
- Upphävande/omprövning av gemensamhetsanläggning 23 och 24 (utfart, parkering mm). Detta ska framgå i genomförandebeskrivningen.
- Omprövning av Stockby ga:15 krävs, dels för breddningen av Klyvarstigen, dels för att omfatta även de nya lokalatorna om dessa ska ingå i Stockby ga:15 (det framgår inte så tydligt).

Det framgår inte hur tillfarten och parkeringen för fastigheterna utmed Uppgårdsvägen (radhus enligt illustrationen) ska lösas, d v s om det ska vara en gemensamhetsanläggning.

Det framgår inte heller hur den gemensamma avfallshanteringens samt allmän plats *Natur* ska förvaltas.

Planbestämmelsen g2 finns utlagd i plankartan. Vad är dikets uppsamlingsområde, vilka fastigheter ska delta i gemensamhetsanläggningen? Vad händer med diket utanför plangränsen? Det är inte självklart att gemensamhetsanläggning kan bildas för diket eftersom gemensamhetsanläggning inte får bildas om markavvattningsföretag kan bildas (Anläggningslagen och rättsfall LM 04:27).

Övrigt

Observera att det finns ett 113 § förordnande enligt gällande plan 707 LK 1952-09-05.

Information

Lantmäteriet har inte tagit ställning till fastighetsförteckningen.

Brf. Stenhuggarebyn

Brf. Stenhuggarebyn anser att berörda fastighetsägare ska ersättas för mark som tas i anspråk för anläggning av vatten, avlopp samt vägar motsvarande markvärdet för bostadsmark.

Stockby 1:64

Ägaren till Stockby 1:64 undrar varför allmän platsmark ska överföras till Stockby 4:68 samt vilken ersättning fastighetsägarna får för den mark som överförs.

Stadsarkitektkontorets svar

Lantmäteriet

Grundkartan – Noteras.

Plankartan –

- Synpunkt om mark tillhörande gemensamhetsanläggningar noteras. Avsikten är att intrång inte ska göras på mark som upplåtits till Stockby ga:14 eller Stockby ga:21. Plangränsen har korrigerats i planområdets södra hörn så att Stockby ga:14 inte påverkas.
- Infart till tillkommande flerbostadshus ska ske via befintlig tillfartsväg till förskolan, som ligger norr om flerbostadshusen. Servitut ordnas i samband med fastighetsbildning, i det fall detta krävs.
- De illustrationslinjer som finns på plankartan men ej i teckenförklaringen har tagits bort.

Fastighetsrättsliga frågor –

- I frågan om ledningsrätt ska i första hand upplåtelse för marken ske genom avtal med fastighetsägarna, som därefter kan ligga till grund för ledningsrätt.
- Servituten kommer att ersättas i och med att verksamheterna omlokaliseras och en ny väg med separat trottoar/GC-väg byggs ut. I samband med framtida fastighetsbildning för de tjänande fastigheterna kan servituten upphävas.
- GA:24 kommer att kunna upphävas och tas bort i samband med att kommunalt VA byggs ut i området. GA:23 kommer att upphävas i samband med att verksamheterna omlokaliseras och den nya vägen byggs ut.
- Behovet av omprövning av Stockby ga:15 har förtydligats i genomförandebeskrivningen.

Upplåtelseformen för radhusen är ännu inte bestämd. Därför är det oklart om det exempelvis kommer att vara en bostadsrättsförening, gemensamhetsanläggning eller annan upplåtelseform som förvaltar parkeringen. Området kommer troligen att säljas genom en markanvisning. Detaljplanen styr inte upplåtelseformen men kommunen ställer i en markanvisning krav på hur man avser fastighetsbilda. Det är dock den som kommer att äga radhus(-området), som kommer att vara ansvarig för förvaltning av parkeringsplatser och interngata. De ytor som avsatts för gemensam avfallshanteringen, ska vara tillgängliga för placering av separata eller gemensamt sopkärl för omkringliggande fristående villor. Skötseln av dessa bedöms vara väldigt enkel. En gemensamhetsanläggning kommer troligen inrättas för utfart för de fastigheter med gemensam sophantering, som bör kunna ingå i samma område. Allmän plats *Natur* föreslås skötas av befintlig vägförening. Förtydligande har gjorts i genomförandebeskrivningen.

Upptagningsområdet för området g₂ bedöms enbart vara för de avstyckningar som möjliggörs på Stockby 1:63. Annan bedömning kan bli aktuell men sådan ställning bör tas vid tidpunkt för avstyckning. Detta förtydligas i genomförandebeskrivningen.

Övrigt – Plangränsen har justerats och 113 § förordnandet berörs därav inte av detaljplanen, eftersom ingen allmän platsmark, i detta fall vägmark, kommer att omvandlas till kvartermark.

Brf. Stenhuggarebyn

Ersättning för mark som tas i anspråk för anläggning av VA samt vägar regleras i ledningsrättsföretagning hos lantmäteriet alternativt enligt avtal med Roslagsvatten.

Stockby 1:64

Vid planläggning överläts generellt allmän platsmark, dvs. vägar och naturmark, till kommunen - i detta fall till fastigheten Stockby 4:68. Dessa ytor byggs ut av kommunen (vägar) och förvaltas sedan

av vägföreningen. Frågan om ersättning hanteras individuellt med varje fastighetsägare.

Hälsa och säkerhet

Stockby 4:40

Ägaren till fastigheten Stockby 4:40 framför att enligt dennes mening är problemet med snickeriet underskattat och nämns inte tillräckligt i detaljplanen. Flytt av snickeriet och en sannolik sanering av marken utgör en hämmande faktor för planen, menar Stockby 4:40 och anser att hälsorisker och flyttmöjligheter för snickeriet ska redovisas.

Stockby 4:37

Ägaren till Stockby 4:37 begär att få ett markprov utfört på sin fastighet för att säkerställa att inga föroreningar finns i marken. Fastighetsägaren undrar vem som i annat fall bär kostnadsansvaret för sanering om det vid byggnation av fastigheten visar sig finnas markföroreningar.

Stadsarkitektkontorets svar

Stockby 4:40

Synpunkten noteras. En markmiljöundersökning har utförts på fastigheterna Stockby 1:149 och 1:150 (se separat dokument). Vid denna identifierades en punktkälla som bör åtgärdas då markanvändningen på fastigheten ändras. Undersökningen visar att ev. miljörisker kopplade till markföroreningar i övrigt är låga. En planbestämmelse som säger att bygglov inte får ges innan den nya förbindelsevägen byggts (a3) finns på plankartan samt en bestämmelse om att bygglov inte får ges innan sanering gjorts av förorenad mark (a2). Det är i aktuellt planförslag ett begränsat antal fastigheter som berörs av skyddsbestämmelsen a3, och därmed påverkas av snickeriets flytt.

Stockby 4:37

En markmiljöundersökning har utförts på fastigheterna Stockby 1:149 och 1:150. Vid denna identifierades en punktkälla som bör åtgärdas då markanvändningen på fastigheten ändras. Undersökningen visar att ev. miljörisker kopplade till markföroreningar i övrigt är låga. Miljö- och hälsoskyddskontoret har efter att ha varit på plats på Stockby 4:37, gjort bedömningen att förekomst av markföroreningar på fastigheten orsakade av Nissebys verksamhet inte är sannolikt. Det är i första hand verksamhetsutövaren som är skyldig att bekosta en eventuell marksanering (om det kan påvisas att denne orsakat markföroreningen). I andra hand är det fastighetsägarens ansvar.

Vatten och avlopp samt övrig teknisk försörjning

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har markförlagda teleanläggningar samt luftledningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla dessa i befintligt läge för att undvika kostnader och olägenheter i samband med flytt (se bilaga 2). Skanova påpekar att denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna. Om åtgärder tvingas vidtas för att möjliggöra exploatering, förutsätter företaget att dessa bekostas av initiativtagaren till åtgärderna.

Roslagsvatten AB

Roslagsvatten AB menar att dagvatten i Stenhamras centrala delar bör ha kommunalt verksamhetsområde samt undrar hur dagvattenfrågan gällande vägområden kommer att hanteras – används rännstensbrunnar?

Roslagsvatten anser att utbyggnaden av VA i området kräver att alla småvägar byggs enligt plankartan och påpekar att problem uppstår då en kund begär FP vid fastighetsgräns och vägen inte är byggd. Roslagsvatten undrar om byggande av samtliga vägar kan säkerställas i exploateringsavtal.

Roslagsvatten påpekar även att U-områden för VA ska vara minst 8 meter brett.

Miljönämnden

Miljönämnden menar att för att en bedömning av behovet för åtgärder för fördröjning eller rening av dagvatten ska kunna utföras, krävs i planhandlingarna en beskrivning av kommunalt VA-system samt de volymer och föroreningshalter för det dagvatten som ska ledas dit. Miljönämnden vidhåller sin synpunkt att frågan bör utredas. I övrigt har miljönämnden inga invändningar mot planförslaget och menar att de synpunkter som vid samrådet framförts, kan anses tillgodosedda.

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden bedömer att planförslaget redovisar en intressant utveckling av området och att

detaljplanen kan antas. Nämnden pekar på ett antal punkter som bör beaktas i fortsatt planarbete:

- Byggnadsnämndens yttrande daterat den 5 december 2012, BN § 296, finns inte med i samrådsredogörelsen.
- Även för "Attefallshuset" bör frågan om lovfrihet studeras. Lovfrihet för friggebodar har tagits bort för viss del av planområdet (Vallviksvägen).
- Det är positivt för trafiksäkerheten att gångbana alternativt gång- och cykelbana anläggs utefter Södra Klyvarestigen.

Byggnadsnämnden anser att förslaget till detaljplan är lämpligt att anta av kommunfullmäktige.

Brf. Stenhuggarebyn

Brf. Stenhuggarebyn anser att kommunen ska ta sin del av kostnaden för utbyggnaden av VA-nät och att anslutningsavgiften inte ska överstiga motsvarande kostnader som av kommunen tas ut av andra kommuninvånare.

Stadsarkitektkontorets svar

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)

Synpunkten ska beaktas.

Roslagsvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt. Där detta inte är möjligt ska dagvatten ledas till öppna diken samt kommunens dagvattennät. Frågor kring utformning av dagvattennätet får diskuteras mellan Roslagsvatten och Teknik- och exploateringskontoret.

Frågan om utbyggnad av småvägar får hanteras genom diskussion mellan Roslagsvatten och teknik- och exploateringskontoret.

Synpunkt om bredd på u-områden noteras. Det är dock i detta skede inte möjligt att beakta detta, utan en minsta bredd på 6 meter har istället använts enligt överenskommelse med Roslagsvatten.

Miljönämnden

Området kommer att utgöra kommunalt verksamhetsområde för hantering av dagvatten. Då detaljplanen inte innebär någon större ökning av mängden hårdgjord yta, bedöms dagvatten i de flesta fall kunna omhändertas lokalt. Dagvatten som inte kan infiltreras på den egna fastigheten leds till det kommunala ledningsnätet. Marksanering kommer att utföras på fastigheten där snickeriet idag finns. I övrigt har inte några sådana verksamheter som kan antas orsaka markförorening, pågått inom området. Därav bedöms det dagvatten som ska ledas till det kommunala dagvattennätet inte föranleda några särskilda åtgärder för rening eller fördröjning och dagvattenfrågan som tillräckligt utredd.

Byggnadsnämnden

Stadsarkitektkontoret beklagar att nämndens samrådsyttrande fallit bort, men bedömer att synpunkterna kring trafiksäkerhet i huvudsak blivit tillgodosedda.

Syftet med bestämmelsen a1 har hela tiden varit att bygglov ska krävas för samtliga komplementbyggnader, därmed även för "Attefallshus". I och med lagförändringar under planprocessens gång, har bestämmelsen förtydligats.

Brf. Stenhuggarebyn

Anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens VA-taxa, vilken är den samma i hela kommunen.

Fastighetsspecifika frågor

Stockby 4:33

Ägaren till Stockby 4:33 meddelar att denne i stort sett är nöjd med den detaljplan som presenterats, vilken innebär att:

- Möjlighet ges till två nya byggrätter genom avstyckning på södra delen av fastigheten Stockby 4:33 (fastighetsstorlek på 1000 kvm vardera). Åtkomsten till dessa ska ske genom breddning av befintlig stickväg. Detta oavsett om Nisseby Snickeri flyttar eller inte.
- Befintligt skjul i början på stickvägen ska stå kvar.
- Samtliga kostnader ska redovisas innan avtal sker, dvs. kostnadsfördelning mellan Stockby 4:33, ägare av tillkommande fastigheter samt mellan de som får tillgång till nya byggrätter.

- Kostnaderna, menar Stockby 4:33, kommer att ställas i relation till beräknad vinst vid försäljning av nytillkomna fastigheter.
- VVS-anslutningen för Stockby 4:33 ska ske söder om befintligt bostadshus i syfte att utnyttja självfall.

Stockby 4:33 kräver att endast sopkärl tillhörande tre av de sex fastigheter som i detaljplanen ligger längsmed stickvägen ska placeras på fastigheten 4:33 på grund av olägenhet samt begränsad framkomlighet till skjulet på fastigheten. Fastighetsägaren menar att ägaren till Stockby 4:39 godtar att tre av kärnen placeras på dennes fastighet, samt att sopkärlen alternativt kan placeras mellan Klyvarestigen och skjulet på fastigheten Stockby 4:33.

Ägaren till Stockby 4:33 skriver vidare att i det fall de ekonomiska förutsättningarna samt genomförandetiden av detaljplanen inte motsvarar fastighetsägarens planering, har denne inte för avsikt att teckna något avtal med kommunen. I sådant fall ställer Stockby 4:33 krav på att vid genomförandet av detaljplanen, inte någon del av fastigheten Stockby 4:33 tas i anspråk för vägar, sopkärl mm. Fastighetsägaren accepterar då att VA ansluts till Stockby 4:33 direkt söder om befintligt bostadshus, under förutsättning att marken återställs samt att ledningar dras i samråd med ägaren till fastigheten.

Stockby 1:64

Stockby 1:64 undrar varför inte denne informerats om den ändrade vägdragning som ägt rum efter diskussion mellan kommunen och ägarna till Stockby 1:63 och påpekar även att den nyare versionen av detaljplanen innebär en fastighetsreglering mellan fastigheterna Stockby 1:64 och 4:40. De förändringar som gjorts i detaljplanen avseende vägsträckningen ut till Klyvarestigen, menar ägaren till Stockby 1:64 att denne inte kan acceptera. Detta eftersom vägsträckningen går över fastigheten Stockby 1:64, vilket enligt fastighetsägaren, inte tidigare diskuterats. En vändplan har hela tiden varit det som diskuterats, menar Stockby 1:64.

Ägaren till Stockby 1:64 undrar även vilka garantier kommunen kan ge på att fastighetsägaren får ersättning motsvarande ett marknadsmässigt pris för den del av fastigheten Stockby 1:64 som hamnar på "fel sida" av vägen. Ägaren menar att denne inte kan göra annat än att sälja denna mark på grund av markens storlek.

Fastighetsägaren till Stockby 1:64 skriver att kommunen erbjuds köpa fastigheten Stockby 1:64 till det pris som erbjudits ägarna till Stockby 1:63 och påpekar att fastighetsägaren har uppfattningen att denne måste bjuda ut fastigheten till kommunen på grund av fastighetens storlek.

Stockby 4:37

Eftersom vägföreningen tidigare vid breddning av vägen tagit mark i anspråk på fastigheten Stockby 4:37 utan att ägaren ännu fått ersättning för detta, skriver Stockby 4:37 att i det fall ytterligare breddning av vägen ska ske kommer denne att yrka ersättning för detta.

Stockby 4:37 undrar även vad kommunen har för avsikt att göra med det tomtområde som kommer att ligga öster om den nya Klyvarestigen. Fastighetsägaren oroas över att dennes fastigheter blir mindre attraktiva till följd av att dessa blir inklämda mellan radhus och flerbostadshus.

Stockby 14:1

Ägarna till fastigheten Stockby 14:1 påpekar att placeringen av radhusen utefter Uppgårdsvägen avviker från tidigare presenterat planförslag och menar att radhusens placering kommer att innebära att den södra radhuslängan kommer att få full insyn på fastigheten Stockby 14:1 samt i tillhörande bostadshus. Stockby 14:1 påpekar att det i dagsläget finns en trädridå som skulle kunna hindra insyn från radhusen. Radhuslängans nära placering kommer, enligt Stockby 14:1, innebära en värdeminskning av fastigheten Stockby 14:1.

Stockby 4:27

Ägaren till fastigheten Stockby 4:27 anser att detaljplanen ser mycket bra ut, men önskar att den stickväg som ansluter fastigheten Stockby 4:27 till Klyvarestigen, ska dras några ytterligare meter så att denna går ända fram till den tillkommande fastigheten. Om detta inte genomförs nås inte fastigheten från Klyvarestigen, menar Stockby 4:27 och påpekar att från Vallviksvägen får inget förändras. Stockby 4:27 menar vidare att vändplanen kan vara kvar, men att en anslutning till den befintliga fastigheten måste finnas och att vägen ska vara så smal som möjligt (se bilaga 1).

Förlängningen av stickvägen ska, menar Stockby 4:27, delas mellan fastigheterna som angränsar till

stickvägen och Stockby 4:27 i sådant fall få kompensation för förlorad mark på annan plats på fastigheten. Alternativt ska hela förlängningen ske på grannfastigheten, då denna enligt Stockby 4:27, trots förlorad mark är långt över 1000 kvm.

Stadsarkitektkontorets svar

Stockby 4:33

Befintlig fastighet ges möjlighet till två avstyckningar, vilka nås genom breddning av befintlig stickväg, enligt önskemål. Befintligt skjul kan stå kvar.

Enskilda möten då kostnader redovisas, hålls inför detaljplanens antagande med de fastighetsägare som genom planen får möjlighet till nya byggrätter.

Vad gäller anslutning av VA får synpunkter och önskemål diskuteras med Roslagsvatten som ansvarar för VA-utbyggnaden. Någon större ändring av ledningsdragningen är dock inte möjlig, då ledningarna behöver placeras i de lägst belägna delarna för att självfall ska kunna utnyttjas. Ledningarna ska även placeras så att de kan nå samtliga nytillkommande fastigheter. Yta för placering av sopkärl markerat "sop" i plankartan finns på båda sidor av stickvägen och endast kärl tillhörande de tre fastigheter som ryms på befintlig fastighet 4:33 ska således placeras på 4:33.

Synpunkt om ekonomiska förutsättningar samt genomförandetid noteras. Angående VA-anslutning se svar ovan.

Stockby 1:64

Under planarbetets gång har flera olika förslag förekommit. Vid samråd och utställning har detaljplanen delgivits sakägare som haft möjlighet att lämna synpunkter. En genomgående väg fanns även i samrådsförslaget. Dragningen har dock justerats något inför utställningen, bland annat för att rätt fastighetsstorlekar ska uppnås.

Enligt överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren har kommunen köpt fastigheten 1:64.

Stockby 4:37

Eventuell ersättning för mark som tas i anspråk för breddning av väg diskuteras i samband med exploateringsavtal.

Fastigheterna i planområdets nordöstra del, öster om den nya lokalgatan, planläggs som villabebyggelse med 1000 kvm som minsta tillåtna fastighetsstorlek. Det är dock de enskilda fastighetsägarna som ansöker om styckning hos lantmäteriet, detaljplanen möjliggör bara detta. Vanligtvis brukar utveckling och förtätning av områden medföra att intresset för att bosätta sig på platsen ökar. Den planerade bebyggelsen borde hur som helst utgöra ett mer attraktivt alternativ än den på platsen pågående industriverksamheten.

Stockby 14:1

Plankartan med bestämmelser reglerar inte exakt placering av tillkommande bebyggelse. Placeringen av radkusen utmed Uppgårdsvägen har inte ändrats mellan samråd och utställning. Illustrationsplanen visar möjlig placering av radhusen, vilken endast skiljer sig från den i tidigare presenterad illustration genom att två av radhusen i den södra radhuslängan flyttats någon närmare Uppgårdsvägen. Synpunkter rörande insyn noteras.

Stockby 4:27

Tillkommande fastigheter på befintlig fastighet Stockby 4:27 nås i detaljplanen från Klyvarestigen via stickvägen. Befintligt bostadshus med tillhörande bostadstomt nås från Vallviksvägen. Därmed har bedömningen gjorts att en förlängning av stickvägen inte är motiverad för anslutning till befintlig fastighet. Möjlighet finns dock att genom servitut ordna infart från stickvägen och över den tillkommande fastigheten norr om befintlig bostad. Se planbestämmelser för information om vad som gäller längs Vallviksvägen.

Formalia kring detaljplanen

Stockby 1:64

Ägaren till fastigheten Stockby 1:64 undrar vad som menas med kommunal mark i anspråk och menar också att denne inte sett den information som utlovats före antagande av planen. Stockby 1:64 menar också att en detaljplan genomfördes 2002 för större delen av sommarstugeområdet men att fastigheterna Stockby 1:63, 1:64, 1:65 och 1:66 uteslöts. Fastighetsägaren undrar varför dessa uteslöts.

Stockby 1:64 undrar vidare vad som hänt i planändringen mellan 2002 och 2006 då samråd hölls samt mellan 2006 och 2011 då planen aktualiserades.

Stockby 4:40

Fastighetsägaren till Stockby 4:40 anser att samrådsförfarandet är ett "utanpåverk som ska klaras av" och menar att dennes önskemål om fastigheten Stockby 4:40 inte har tillvaratagits, utan att beslut fattas utifrån vad kommunen anser vara bäst. Stockby 4:40 vill att kommunen ska informera samtliga fastighetsägare om detaljplanens verkliga ekonomiska konsekvenser.

Roslagsvatten

Roslagsvatten anser att informationen i detaljplanen inte är entydig, då några av de planerade vägarna inom detaljplaneområdet är angivna som u-områden och andra som lokalgata.

Stadsarkitektkontorets svar

Stockby 1:64

Vad som syftas till med formuleringen "kommunal mark i anspråk" och kopplingen till den aktuella detaljplanen framgår inte av yttrandet. Någon sådan formulering förekommer inte i planhandlingarna. För kommentar angående överförande av allmän platsmark till kommunens fastighet se kommentar under *Fastighetsrättsliga frågor*.

Utlösd information i form av kommentarer på synpunkter och yttranden, presenteras i ett utlåtande (denna handling) och är en del av antagandehandlingarna. Innan antagandet av detaljplanen skickas utlåtandet ut till de sakägare som berörs av de eventuella ändringar som gjorts efter det är planen ställt ut. Information om kostnader för planens genomförande presenteras vid separata möten med berörda fastighetsägare, vilket har genomförts under våren och sommaren 2015.

Anledningen till att Stockby 1:63, 1:64, 1:65 och 1:66 inte ingick i den detaljplan som upprättades för området norr om det nu aktuella planområdet, är att fastigheterna ingick i denna detaljplan för vilken planarbete pågick redan då.

Planarbetet har tyvärr dragit ut på tiden till följd av att det inte funnits någon lösning för situationen med snickeriets lokalisering intill föreslagna bostadsfastigheter. Det skyddsavstånd som införts i liggande förslag, gör dock att detaljplanen kan antas och större delen av detaljplanen genomförs i väntan på att snickeriet flyttar. Planarbetet är kommunalt angeläget på grund av att kommunens VA-plan anger planområdet som högt prioriterat för utbyggnad av kommunalt VA, vilket bör föregås av detaljplanläggning.

Stockby 4:40

Stadsarkitektkontoret beklagar att fastighetsägaren upplever att dennes synpunkter inte har tillvaratagits. Samråd hålls som en del i planprocessen i syfte att informera om detaljplanläggningen samt att ge medborgare och instanser möjlighet att framföra synpunkter på planförslaget. Det kommunala planmonopolet är dock långtgående och vid detaljplanläggning vägs många intressen och aspekter mot varandra. Det kan därför vara svårt att tillgodose alla fastighetsägares önskemål fullt ut. I detta fall har detaljplanens huvudsakliga syfte varit att möjliggöra anslutning till kommunalt VA i området.

Enskilda möten där kostnader redovisats har under vår och sommar 2015 hållits med de fastighetsägare som i planen får möjlighet till nya byggrätter.

Roslagsvatten

Den mark som på plankartan anges som *g-områden* ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för tillfart samt gemensam anläggning för vatten och avlopp. Marken utgörs av kvartersmark och ska endast inrymma mindre anslutningsvägar/infarter till berörda fastigheter. Detta till skillnad från de vägar som benämns *Lokalgata*, vilka utgörs av allmän platsmark och anläggs samt förvaltas av kommunen respektive vägföreningen. Marken inom *u-områden* ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Övrigt

Färingsö Hembygdsförening

Färingsö Hembygdsförening anser att tidigare synpunkter kring kulturhistoria och fornlämningar beaktats och att hänsyn tas i detaljplanen till natur samt kulturella värden.

Brf. Stenhuggarebyn

Brf. Stenhuggarebyn uttrycker oro över att för omfattande exploatering i området ökar risken för olyckor i stenbrottet samt slitage på detsamma i det fall stenbrottet används som badplats, vilket skulle medföra stora kostnader för föreningen.

Bostadsrättsföreningen har även önskemål om att fornborgarna ska tydliggöras så att dessa kan bevaras samt att hänsyn ska tas till privata intressen.

Brf. Stenhuggarebyn påpekar att föreningen i grunden inte har några invändningar mot detaljplanen. Detta under förutsättning att kulturhänsyn läggs in som krav för byggnation som angränsar till Stenhuggarebyn, att riskbedömningar utförs kring ökat slitage samt ökad olycksrisk i och runt Stenbrottet, att kommunen utvecklar ansvarsfrågan kring olyckor i Stenbrottet, samt att kommunen ska se Stenbrottet som ett riksintresse för kulturmiljö som inte bara ska vårdas och skötas av ägaren.

Stockby 4:37

Stockby 4:37 undrar om naturmarken mellan Stockby 4:37 och 4:38 ska fungera som avgränsning.

Stadsarkitektkontorets svar

Färingsö Hembygdsförening

Synpunkten noteras.

Brf. Stenhuggarebyn

Då fornborgen inte ligger inom eller i direkt anslutning till planområdet, har denna inte markerats i plankartan. Hänsyn tas till privata intressen så långt detta är möjligt. Det är dock i många fall inte möjligt att tillgodose alla intressen vilket medför att avvägningar måste göras.

Synpunkter angående ökad olycksrisk samt ökat slitage noteras. Tillkommande bebyggelse till följd av detaljplanens genomförande bedöms endast tillföra en marginell ökning gällande olycksrisk och slitage på stenbrottet. Därav bedöms inte någon särskild riskbedömning vara nödvändig som en del i planarbetet.

Angående kulturhänsyn vid byggnation se kommentar under ”bebyggelse”. Att Stenbrottet är av riksintresse för kulturmiljövård innebär att kommunen har ett ansvar att genom sin planering ta till vara och tillgodose detta intresse. Detta görs bland annat genom detaljplanebestämmelser. Kommunens ansvar är således att sätta riktlinjer för hur riksintresset ska förvaltas. Det åligger dock inte kommunen något skötselansvar för enskilda riksintressen.

Stockby 4:37

Naturmarken mellan fastigheterna Stockby 4:37 och 4:38 ska fungera som passage mellan Klyvarestigen och skogsområdet öster om planområdet, samt vara tillgängligt för eventuellt bortledande av dagvatten.

Yttrat sig utan erinran

Södertörns brandförsvarsförbund

Vattenfall Eldistribution AB

Stockholms läns landsting, Trafikförvaltningen hänvisar till samrådsyttrande, inga ytterligare synpunkter

Trafikverket Region Stockholm

Länsstyrelsen i Stockholms län

Kultur- och fritidsnämnden

Sammanfattning

De inkomna synpunkterna har bidragit till följande ändringar vilka :

- Ändrad plangräns i planområdets norra del (berör Stockby 1:65 och 1:99).
- Ändrat läge för stickväg mellan 4:32 och 4:28.
- Tillkommande g-område för avfallshantering på 4:39.
- Ändrad anslutning till nytillkommande fastigheter på 4:28 och 4:27.
- Ändrat läge för g-område för avfallshantering på 4:28.
- Förlängt g-område för tillfart på 4:26.
- Uppdatering av laghänvisning gällande skyddsbestämmelser samt lovplikt.
- Ändrat läge för u-område på 4:33.

I övrigt har mindre korrigeringar gjorts gällande formalia i plankartan samt plan- och genomförandebeskrivningarna.

Ändringarna har kommunicerats med:

1:65

1:99

4:13

4:26

4:27

4:28

4:32

4:33

4:39

4:104

Vårdkasens vägförening

Synpunkter inkomna under kommunikeringen

Stockby 4:33

Fastighetsägaren anser att Ekerö kommun varit tillmötesgående och visat samarbetsvilja under planprocessen och tackar för detta.

Ägaren hänvisar till ett möte som hållits med Ekerö kommun och Roslagsvatten gällande justering av VA-dragningen på Stockby 4:33. Inget konkret sades vid mötet, men förutsättningen för kommande VA-dragning uppfattades som positiv. Fastighetsägaren har även ställt sig frågande till om Roslagsvatten kan kräva att tillfartsvägen anläggs samtidigt som VA-ledningen grävs ner, då detta kan medföra extra kostnader för fastighetsägaren. Diskussionen upplevdes positiv men fastighetsägaren önskar att istället för ett tvingande samarbete, ska ett av följande alternativ tillämpas:

1. VA-ledningen läggs i tomtgränsen mellan 4:33 och 4:39 och en tillfartsväg till 4:69 och 4:70 återställs. Fastighetsägaren justerar senare tillfarten.
2. Att Roslagsvatten närmare planerar för ett alternativt utförande av tillfarten och fastställer den extra kostnaden i samråd med ägaren.

Fastighetsägaren vill att stycket om att utfart ska byggas i samband med VA-dragning om EKVAB (Roslagsvatten) kräver det, ska strykas ur exploateringsavtalet samt att VA-ledningen som ska korsa fastigheten ska justeras så att valfriheten inte begränsas vad gäller placering av bostadshus på fastigheten.

Stadsarkitektkontorets svar:

Detaljplanen har justerats enligt fastighetsägarens önskemål om dragning av VA-ledningar på Stockby 4:33. Innehållet i exploateringsavtalet har diskuterats med Teknik- och exploateringskontoret inför antagandet av detaljplanen.

De fastighetsägare som inkommit med synpunkter som inte tillgodosetts och därmed har rätt att överklaga detaljplanen är:

Stockby 4:13 (Tidigare ägare inkom med synpunkter)

Stockby 4:33

Stockby 4:37

Stockby 4:70

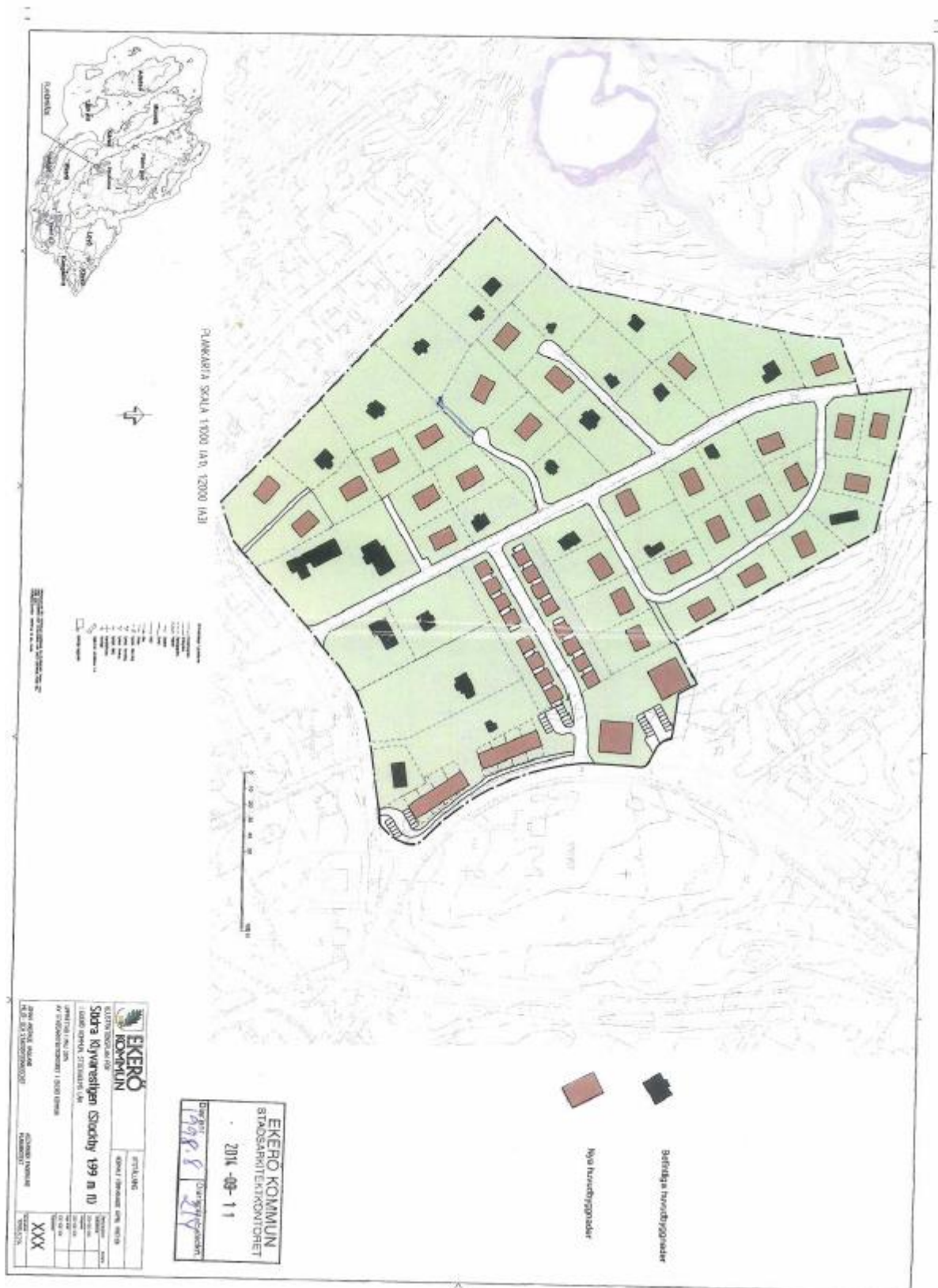
Stockby 14:1

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annika Ratzinger
Planarkitekt

Bilaga 1.



Bilaga 2.

Skanovas lelenät

