



Stadsarkitektkontoret

2016-09-02

**GRANSKNING  
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**Detaljplan för Ettans väg (Kungsberga 1:4 m fl) på Färingsö i  
Ekerö kommun, Stockholms län**

dnr 2008.14.214

**SAMRÅDSREDÖRELSE**

Plansamråd har genomförts under tiden 2015-04-01 t o m 2015-05-13. Planhandlingarna har skickats ut till sakägare och berörda instanser enligt separat sändlista samt funnits uppsatta på Ekerö bibliotek, biblioteket i Stenhamra, stadsarkitektkontoret och kommunens hemsida. Informationsmöten för allmänheten hölls den 16 april samt den 27 april 2015.

Nedan följer en sammanställning av de skriftliga synpunkter som kommit in under samrådstitiden. Länsstyrelsens samt Lantmäteriets yttranden skrivs ut i sin helhet.

**Myndigheter etc**

**Länsstyrelsen i Stockholms län**

**Sammanfattande bedömning**

Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av de statliga ingripandegrunderna i 11 kap. 11 § PBL. Detta under förutsättning att kommunen beaktar de synpunkter som Länsstyrelsen för fram gällande dagvatten, förorenad mark, geotekniska förhållanden, buller och hästhållning.

**Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 §  
PBL (2010:900)**

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL (2010:900).

*Riksintressen*

Området ligger inom riksintresse Mälaren med öar och skärgård, enligt 4 kap. 1,2 § miljöbalken. Av kapitlets 1 § framgår att de områden som anges är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena i sin helhet av riksintresse. Det innebär bland annat att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön endast får komma till stånd

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Synpunkten noteras.*

om de inte möter något hinder enligt kapitlets 2-8 §§ och om det kan ske på ett sätt som inte innebär påtagliga skador på områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter. Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att utvecklingen av området inte påverkar riksintresseområdet på ett sådant sätt att risk för påtaglig skada föreligger.

*Noteras.*

#### *Miljö kvalitetsnormer*

##### *Dagvatten*

Länsstyrelsen ser positivt på att enskilda avlopp ska anslutas till kommunalt VA. För att kunna bedöma påverkan från dagvatten behöver det framgå ungefär hur många hus som planförslaget medger. Nya stall kan även innebära risk för näringsläckage. Om nya stall byggs behöver det säkerställas att omhändertagande sker av gödsel för att näringsämnen inte ska läcka ut till recipienten. I planförslaget anges att dagvatten planeras omhändertaras lokalt och vattenkvalitet och miljö kvalitetsnormer ska hanteras i planläggningen. Förutom en beskrivning av berörda vattenförekomster bör även kommunen göra en bedömning av påverkan av planerad exploatering på vattenkvaliteten.

*Planbeskrivningen har kompletterats med upplysning om att omhändertagande av gödsel ska ske.*

*Planbeskrivningen har kompletterats i detta avseende, se planbeskrivningen under rubrik "Miljökonsekvenser".*

#### *Hälsa och säkerhet*

##### *Förorenad mark*

Inom ramen för detaljplaneläggningen bör det redogöras för hur en eventuell föroreningssituation hanteras i det fall en sådan uppstår vid genomförandet. Utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

*Om markförorening upptäckts i mark som ska bebyggas med bostäder, ska anmälan göras till miljö- och hälsoskyddskontoret och marken därefter saneras till nivå för känslig markanvändning.*

#### *Geotekniska förhållanden*

De geotekniska förhållandena bör förtydligas och kommunen behöver redovisa om åtgärder krävs för bebyggande med hänsyn till markstabiliteten i områden med lermark. I planhandlingarna framgår det inte om det finns risk för ras eller skred.

*Planbeskrivningen har uppdaterats i detta avseende. Då några större nivåskillnader inte förekommer inom planområdet, bedöms risken för ras och skred vara liten.*

*En geoteknisk undersökning har genomförts på fastigheter där nya byggrätter föreslås och marken utgörs av lera. Planbestämmelse om pålning har införts för vissa fastigheter.*

Kommunen bör även beakta att markstabilitet kan påverkas i ett förändrat klimat med ökad nederbörd och högre temperaturer.

*Planbeskrivningen har kompletterats med detta.*

#### *Buller*

För att kunna göra en bedömning av planförslaget behöver fastigheter som utsätts för nivåer över 55 dBA redovisas, liksom det underlag som kommunen använt sig av i sin bedömning.

*Planbeskrivningen har kompletterats i detta avseende. Tillsammans med miljö- och hälsoskyddskontoret har dock bedömningen gjorts, att någon bullerutredning inte är motiverad för planområdet.*

#### *Hästhållning*

För att kunna göra en bedömning av planförslaget behöver det framgå var de befintliga stallen finns i förhållande till

*Ingen ny stallbebyggelse finns markerad i plankartan. Bygglov för mindre stall kan sökas inom bostadsfastighet och lämpligheten med*

planerad bebyggelse, liksom planerade stall.

*avseende på till exempel skyddsavstånd avgörs då i samband med detta. För både befintliga och nya stall gäller att de tillåts om det inte inkräktar på grannars möjlighet att nyttja egen fastighet i enlighet med detaljplan. En tydligare karta med befintliga stall markerade har införts i planbeskrivningen.*

### **Rådgivande synpunkter**

#### *Fornlämningar*

Inom planområdet finns kända fornlämningar, gravfältet RAÄ-nr Färingsö 41:1, gravgruppen Färingsö 40:1-4 och skärvsstenshögen Färingsö 64:1. Fornlämningar har skydd enligt Kulturmiljölagen. Skyddet gäller även fornlämningsområdet, d.v.s. det område kring en fornlämning som krävs för att bevara den. Prickmarken vid fornlämningarna behöver därför utökas så att även fornlämningsområdet omfattas. I den arkeologiska utredningen 2014 identifierades tre boplatsslägen, vilket är områden där det med stor sannolikhet finns fornlämningar som inte är synliga ovan mark. I dessa områden krävs en arkeologisk utredning etapp 2, utredningsgrävning, för att konstatera om boplatsslägena utgör fornlämning. I den västra delen av planområdet finns ett område som inte ingick i den arkeologiska utredningen. Här krävs en kompletterande utredning för att fastställa om det finns fornlämningar som inte är kända.

*Efter samtal med Länsstyrelsen omfattas ingen del av fornlämningsområdena av prickmark. Detta då denna inskränkning, enligt Länsstyrelsen, inte är lämpligt att införa i planen eftersom fornlämningsområdets exakta gränser inte är utredda. Istället finns en upplysning i plankartan om att Länsstyrelsen ska höras vid bygg-, mark- och rivningslov. Inom fornlämningsområden föreslås ingen ny bebyggelse tillkomma.*

*Detta område ingår inte i detaljplanen.*

#### *Natur*

I plan- och genomförandebeskrivningen anges att det finns sammanhängande grönområden som har potentiellt höga rekreativvärden i området. Det framgår dock inte hur eller om detta har tillgodosettas i förslaget.

*Dessa skogsområden har lagts utanför detaljplanen.*

### **Övriga synpunkter**

#### *Markavvattning*

Kommunen har i programsamrådsredogörelsen bemött Länsstyrelsens synpunkter gällande markavvattningsföretagen i området och angett att frågan om markavvattningsföretagen ska hanteras i fortsatt detaljplaneprocess samt att när kommunalt VA-nät byggs ut ändras förutsättningar och behov av markavvattningsföretag. Ingenting finns dock nämnt i samrådshandlingarna gällande markavvattningsföretagen. Länsstyrelsen vidhåller därför sina synpunkter från programsamrådet gällande markavvattningsföretagen och markavvattning i stort och framför nedan synpunkterna igen.

*Noteras.*

Planområdet berör ett antal markavvattningsföretag. Det bör undersökas om dessa kan upphävas i samband med detaljplanarbetet. Inom de delar av programområdet som ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp borde behovet av markavvattningsföretag inte

*Inget ledningsnät för kommunalt omhändertagande av dagvatten kommer att anläggas inom området. Därav bedöms markavvattningsföretagen kunna finnas kvar i de*

finnas längre. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen släcker ut markavvattningsföretagen inom dessa områden så att inga juridiska oklarheter uppstår.

*fall det ännu finns behov av dessa. Då behov inte finns ska markavvattningsföretagen släckas ut. Planbeskrivningen har uppdaterats i detta avseende.*

Markavvattningsföretaget är juridiskt bindande. Behöver det markavvattnas för att kunna bereda fastigheterna för byggnation behövs dispens och tillstånd för markavvattning. Görs ändringar i markavvattningsföretagen behöver företagen omprövas. Ska markavvattningsföretagen vara kvar ska de fastigheter som finns inom båtnadsområdet vara med i företaget, för detta behöver företagen omprövas.

*Noteras.*

*Noteras.*

### **Övriga frågor**

#### *Formalia*

Länsstyrelsen anser att stycket *störningar från stall* i plan- och genomförandebeskrivningen bör förtydligas. Det står "att möjlighet till stall ska finnas i delar i planområdet så länge detta inte inkräktar på grannars möjlighet att nyttja egen fastighet i enlighet med detaljplan".

*Detta har justerats inför granskningskedet.*

I plan- och genomförandebeskrivningen finns ett avsnitt om detaljplaner och områdesbestämmelser i området. I aktuellt område finns dock ingen detaljplan. För att planförslaget ska bli lätt att förstå bör det framgå tydligare vad det är som gäller för det aktuella planområdet.

*Stycket har förtydligats.*

#### *Planbestämmelser*

På plankartan finns planbestämmelser inskrivna för fastighetsindelning. Dessa är svårtolkade och uppfyller inte kravet på tydlighet enligt PBL.

*Bestämmelse om fastighetsindelning har ändrats till bestämmelse om minsta storlek på fastighet, angivet i antal kvadratmeter.*

#### *Behovsbedömning*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverka.

*Noteras.*

### **Upplysningar**

Länsstyrelsen har i yttrandet framfört synpunkter angående den formella tillämpningen av PBL. Länsstyrelsens granskningsansvar omfattar inte att planen är formellt korrekt och det kan därför inte uteslutas att det inte finns andra brister som Länsstyrelsen inte har uppmärksammat. Det ankommer på kommunen att säkerställa att planen är korrekt utformad i förhållande till bestämmelserna i PBL.

*Noteras.*

**Lantmäterimyndigheten***Plankarta med bestämmelser*

Bestämmelserna e4 och e5 finns inte med i teckenförklaringen. Bestämmelsen e3 finns inte med i plankartan.

Det är otydligt vilket område som ska omfattas av bestämmelsen g i planområdets nordöstra del.

Det finns ett skaft inom kvartersmark som omringas av egenskapsgränser i planområdets sydöstra del. Idag finns där en befintlig gemensamhetsanläggning, Kungsberga ga:2, med ändamål väg. Ska området vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning? Markreservat för gemensamhetsanläggning bör i sådana fall finnas i planen. Gemensamhetsanläggningen nämns inte under rubriken Fastighetsrättsliga frågor – Gemensamhetsanläggning, s 10.

Vad menas med det smala området med egenskapsgräns på fastigheten Kungsberga 1:5?

Den lilla biten lokalgata i sydvästra delen, inom Kungsberga 2:112, berör Kungsberga ga:5 vilken är en gemensamhetsanläggning för väg och vägbelysning. Gemensamhetsanläggningen nämns inte under rubriken Fastighetsrättsliga frågor – Gemensamhetsanläggning, s 10.

Illustrationer bör inte redovisas i plankartan.

*Plan- och genomförandebeskrivning*

Även Kungsberga 25:1, 3:22 och 3:23 ser ut att beröras av i planen utlagd allmän platsmark. Dessa fastigheter finns inte med i genomförandebeskrivningen, under rubriken Organisatoriska frågor, s 9.

Det är otydligt om ny gemensamhetsanläggning avses bildas för allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, eller om områdena anses ingå i Kungsberga ga:3 eller annan gemensamhetsanläggning. Bildande av gemensamhetsanläggning alternativt omprövning av en befintlig gemensamhetsanläggning prövas av Lantmäteriet efter att ansökan skickas in.

Uppräkning av fastigheter som berörs av i planen allmän platsmark samt fastigheter som i övrigt kan komma att beröras av fastighetsbildning bör ses över eftersom en del fastigheter saknas och en del verkar vara felaktigt angivna. Se näst sista stycket s. 9 samt stycke 7 s. 10.

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Detta har korrigerats.*

*Detta område är inte längre aktuellt, då lokalgatan förlängts så att samtliga fastigheter kan få sophämtning vid fastigheten.*

*Området ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning. Markreservat har införts i plankartan och information om denna har införts i planbeskrivningen.*

*Detta område ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning för infartsväg samt för VA-ledning, då en eventuell avstyckning av fastigheten sker. Korrigering har gjorts i plankartan.*

*Informationen har införts i planbeskrivningen.*

*Beaktas.*

*Genomförandebeskrivningen har kompletterats gällande allmän platsmark.*

*Planbeskrivningen har förtydligats i detta avseende.*

*Noteras.*

*Detta har justerats.*

**Grundkarta och fastighetsförteckning**

- Koordinatkruss och koordinater saknas.
- Befintliga fastighetsbeteckningar och markeringar för fornlämningar är otydliga i pappersformat.
- Officialservitut för väg till förmån för Kungsberga 1:36 och 1:37 vilken belastar Kungsberga 1:4 finns inte med i grundkartan.
- Beteckningen för officialservitutet 0125-10/33.2 och 0125-10/33.3, för väg respektive avlopp, syns inte i grundkartan.
- Beteckning och redovisat område för officialservitutet 01-FÄR-203.1 för väg, finns inte med/syns inte i grundkartan.
- Beteckning för samfälligheterna Kungsberga s:24 och s:34 syns inte i grundkartan.
- Beteckning för gemensamhetsanläggningarna Kungsberga ga:2, ga:5 och ga:11 finns inte med i grundkartan.

*Plankartan har kompletterats med detta.*

*Dessa har gjorts tydligare.*

*Plankartan har kompletterats med detta.*

*Plankartan har kompletterats med detta.*

*Plankartan har kompletterats med detta.*

*Plankartan har kompletterats med detta.*

*Plankartan har kompletterats med detta.*

**Kultur- och fritidsnämnden**

Nämnden understryker vikten att i områden för planerad lekpark, bör även ytor för spontan fysisk aktivitet finnas. Dessa ytor fungerar för samlingsplatser för flera olika generationer.

Nämnden konstaterar även om att det i planen nämns att ridleder ska analyseras och visas hur dessa kan sammankopplas. Nämnden påminner om översiktsplanens text om att det bör studeras om grusad ridväg kan anläggas i samband med anläggande av gång- och cykelvägar.

Vidare hänvisar nämnden till förslag till gestaltungsprogram, i vilken gestaltungsprogram ska tas fram i samband med detaljplanläggning. Nämnden konstaterar att planförslaget föreskriver att gestaltungsprogram ska göras för den sammanhållna bebyggelsen.

**Tekniska nämnden**

Nämnden påpekar att det är viktigt att det säkerställs att detaljplanen är genomförbar, avseende utbyggnad av VA-ledningar. Dragning av VA-ledningar till Kungsberga 1:30, 1:32 och 1:40 bör ses över, då anslutning av dessa kräver en lång och därmed oekonomisk dragning av VA-ledningar. En ekonomiskt bättre lösning vore att dra ledningar från vändplanen norr om fastigheterna. Det bör säkerställas att detaljplanen inte hindrar ledningsdragningar för VA. Tillräckligt utrymme på minst 6-8 meter bör reserveras för ledningar genom att

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

*De gemensamma ytorna ska kunna inrymma olika typer av aktiviteter för olika åldrar. Planbeskrivningen uppdateras med denna info. Utformning regleras dock inte i detaljplanen.*

*Frågan kring ridvägar ska behandlas i det underlag som håller på att tas fram inför kommunens nya översiktsplan. Några nya GC-vägar kommer inte anläggas inom planområdet. Ettans väg används idag som ridväg och bedöms kunna göra det även fortsättningsvis.*

*För aktuell detaljplan finns ett gestaltungsprogram i form av ett avsnitt i planbeskrivningen med rubrik "Gestaltning" (se planbeskrivning). Då detaljplanen medför ett relativt lågt antal tillkommande fastigheter i området, samt att dessa ägs av enskilda fastighetsägare, bedöms detta som tillräcklig reglering vad gäller gestaltning.*

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Förprojektering av VA-ledningar har gjorts av Roslagsvatten. Plankartan har anpassats efter den VA-dragning Roslagsvatten förespråkar.*

föres med "u".

Tekniska nämnden anser att den mellersta av de tre vändplanerna har en konstig utformning och istället för trekantslösningen bör ha en rundare form. Nämnden ställer sig frågande till vändplanens dimensioner och hur tankarna sett ut kring detta.

Vidare menar nämnden att e3-bestämmelsen i plankartan markerats som en e4-bestämmelse, samt att de tre prickade tillfarterna bör markeras med ett g för att möjliggöra framtida förvaltning genom gemensamhetsanläggning och "u" för ledningar. I genomförande beskrivningen under "Nybildning av fastigheter" finns ett stycke som syftar på fastigheter som inte berörs av denna detaljplan, påpekar nämnden.

### **Miljönämnden**

Miljönämnden anser att en noggrannare kartering av hästhållningen i området måste göras, för att nämnden ska kunna bedöma om tillräckliga skyddsavstånd upprätthålls till ny bebyggelse. Det bör även framgå om något stall ska upphöra med hästhållningen.

Nämnden påpekar även att fastigheten Kungsberga 12:113 saknar godkänd avloppsanläggning och ligger utanför detaljplan samt utanför verksamhetsområde för kommunalt VA. Fastigheten ska därför tas med i verksamhetsområdet för VA, menar nämnden.

### **Trafikverket**

#### *Planering för minskat bilberoende*

Trafikverket menar att dagens bebyggelsestruktur i Kungsberga förutsätter och gynnar användandet av bil och missgynnar färdmedel som gång-, cykel, och kollektivtrafik. Generellt ska verksamheter och bostäder lokaliseras så att goda förutsättningar skapas för minskat res- och transportbehov samt överflyttning av bilresor till kollektiv-, gång- och cykelresor, anser Trafikverket. Då en förutsättning för detta är att skapa ett bättre underlag för kollektivtrafiken, bör nyexploateringen undvikas i de mer perifera delarna vilka har upp till 600 m gångavstånd till busshållplatser.

Lokalt verksamma arbetsplatser bör prioriteras för etablering i Kungsberga, anser Trafikverket. I syfte att minska resbehovet bör kombinerade bostäder/arbetsplatser samt förstärkning av

*Vändplanen kommer inte att ha funktionen av en vändplan, utan endast mötesplats. Detta på grund av att ytterligare byggrätter tillkommer norr om denna och att en vändplan därför istället byggs i slutet av lokalgatan.*

*Detta har justerats inför granskningskedet.*

### **Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Karta över befintliga stall inom och i direkt anslutning till planområdet finns i planbeskrivningen, samt en karta som visar gällande skyddsavstånd från befintligt stall på Norrby. Skyddsavstånd har för detta stall införts i plankartan genom bestämmelse om att huvudbyggnad inte får uppföras inom 100 m från stallet. De två stall som finns inom planområdet är inte jordbruksfastigheter, men bedöms kunna finnas kvar så länge störning inte uppstår för grannar.*

*Fastigheten ingår i gällande detaljplan 901. VA-anslutning för fastigheten får därför hanteras genom att verksamhetsområdet utökas till att omfatta även Kungsberga 12:113.*

### **Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Stadsarkitektkontoret och kommunens översiktsplan delar Trafikverkets generella inriktning vid lokalisering av bostäder. Kungsberga har i översiktsplanen utpekats som en huvudort på norra Färingsö, där viss förtätning ska ske. En befolkningsökning skapar bättre förutsättningar för att verksamheter ska kunna finnas kvar och tillkomma i Kungsberga, vilket kan ge fler arbetstillfällen och leda till minskat resbehov. Av tillkommande bebyggelse inom planområdet, är det endast ett fåtal som har mer än 600 meters gångavstånd till en busshållplats. För att öka tillgängligheten till kollektivtrafiken föreslås en cykelparkering i anslutning till busshållplatsen. På så sätt kan boende snabb och enkelt ta sig till bussen med cykel.*

*Möjlighet till verksamheter ges i aktuell plan på en fastighet närmast Kungsbergavägen. Dessutom får inom planområdet mindre del av bostad inredas för icke störande verksamheter.*

infrastruktur för IT mm prövas av kommunen, menar Trafikverket.

#### *Oskyddade trafikanters situation*

Trafikverket anser att möjligheten att säkert röra sig genom samhället på separerade GC-vägar bör förbättras. Infartsparkeringar och cykelparkeringar bör finnas i anslutning till busshållplatser och busshållplatser/skolskjutshållplatser behöver få förbättrad standard med avseende på tillgänglighet och säkerhet, menar Trafikverket.

Myndigheten anser även att den befintliga GC-väg som löper parallellt med väg 808 bör omnämnas i planbeskrivningen, samt att det bör framgå hur de oskyddade trafikanter som måste korsa väg 808 för att komma till planområdet, ska göra detta på ett trafiksäkert sätt.

#### *Hänsyn till den allmänna vägen 808*

Trafikverket påpekar att väg 808 är smal och kurvig och att ytterligare exploatering förväntas öka kraven på anpassning av vägstandarden. Endast en väganslutning bör tillåtas per utbyggnadsetapp och samtliga kvartergränser mot väg 808 ska därför föras med utfartsförbud i detaljplanen, anser Trafikverket.

Trafikverket förutsätter med hänvisning till § 47 väglagen att byggnader inte placeras inom 12 m från vägområdet längs väg 808, vilket bör säkerställas i detaljplanen genom prickmark.

Den del av den allmänna vägen 808 som i detaljplanen redovisas som "huvudgata" med enskilt huvudmannaskap, bör utgå ur planområdet. Trafikverket vill poängtera att vägen blir allmän väg enligt väglagen med kommunen som väghållare, men aldrig gata enligt PBL, och att detta medför ett oklart ansvarsförhållande kring skötsel av vägdelen. Därav bör staten även fortsättningsvis vara väghållare, menar Trafikverket. Eventuellt behov av större ombyggnad av väganslutningen får ske genom upprättande av vägplan. Eventuellt kan väghållarskapet för väg 808 bli föremål för ändring i framtiden från staten till kommun eller annan, påpekar trafikverket.

Eventuella åtgärder som planeras inom vägområdet för väg 808 ska granskas och godkännas av Trafikverket. Statliga medel för åtgärder på väg 808 kan dock inte påräknas, poängterar myndigheten. Ett avtal om utformning och genomförande av eventuella åtgärder ska träffas med kommunen innan detaljplanen antas, anser Trafikverket.

För ingrepp i allmän väg vid anläggande av VA

*Infrastruktur för IT är inte en fråga för detaljplanen, utan hanteras av näringslivschef och Teknik- och exploateringskontoret.*

*Separat GC-väg finns längsmed Kungsbergavägen. Längs Ettans väg bedöms någon sådan inte behövas, vägen kommer dock att ses över vad gäller trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter och eventuellt breddas där detta anses nödvändigt. Angående cykelparkering, se kommentar ovan.*

*Planbeskrivningen har kompletterats gällande GC-vägen. Busshållplatsens läge kommer att flyttas något och en övergång där oskyddade trafikanter kan passera Kungsbergavägen kommer att anläggas, i syfte att öka trafiksäkerheten och tillgängligheten för oskyddade trafikanter.*

*Åtgärder ska göras i korsningen Kungsbergavägen/Ettans väg. I övrigt bedöms inte den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen generera en sådan trafikmängd att kraven på vägstandard ändras.*

*Beaktas. Utfartsförbud har införts utmed Kungsbergavägen.*

*I plankartan utgörs marken av prickmark inom 12 m från vägområdet.*

*Planhandlingarna har uppdaterats och förtydligats i detta avseende.*

*Någon större ombyggnad av vägen planeras inte.*

*Noteras.*

*Trafikverket har tagit del av planerade åtgärder och godkänt dessa.*

*Noteras.*



krävs tillstånd från väghållaren och anläggning av ledningar parallellt med eller inom vägområdet är generellt olämpligt, menar Trafikverket.

*Detaljplanen avgör inte exakt dragning av ledningar. Detta får hanteras genom diskussion mellan Trafikverket och Roslagsvatten.*

#### *Miljöfrågor*

Trafikverket anser att riktvärden för trafikbuller ska följas vid planeringa av ny bebyggelse. I det fall kommunen accepterar ett avstegsfall från gällande riktlinjer, förutsätter Trafikverket att krav inte kommer att ställas på myndigheten att i egenskap av verksamhetsutövare, åtgärda bullersituationen. Detta då kommunen i sådant fall gjort en medveten avvägning och således tagit ansvar för bullerstörningen, menar Trafikverket.

*Trafikmängden på Kungsbergavägen samt inom området i övrigt är begränsad. För fastigheterna närmast Kungsbergavägen, finns dock risk att riktvärdena kan komma att överstigas på delar av dessa. En planbestämmelse om att den ekvivalenta bullernivån vid uteplats inte får överstiga 55 dB(A) har därför införts.*

*Noteras.*

#### **Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting**

Trafikförvaltningen anser det viktigt att tillkommande bebyggelse placeras där rimliga gångavstånd till kollektivtrafiken erhålls, samt i anslutning till befintlig bebyggelse, där god kollektivtrafikförsörjning kan fås.

#### **Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Se kommentar till Trafikverket.*

Utbyggnadsnivå och utbyggnadstakt har, menar trafikförvaltningen, sänkts jämfört med det som angavs i programremissen. Då tillskottet av bebyggelse är litet och utspritt under lång period, 2-3 bostäder per år under 20 år, kommer tillkommande bebyggelse påverka utbudet av kollektivtrafik i ännu mindre grad.

*Noteras.*

Trafikförvaltningen menar även att anslutningar till hållplatser ska vara gena och trygga för gång- och cykeltrafikanter, och att hållplatsernas standard och utformning bör ses i över i samband med exploatering. I planarbetet bör eventuellt behov av ändrade hållplatslägen studeras och vägar som trafikeras av buss bör studeras avseende standard, utformning, bredd mm, så att inte framkomligheten påverkas negativt. Eventuella trafiksäkerhetsåtgärder i det busstrafikerade vägnätet måste diskuteras med trafikförvaltningen.

*Se kommentar till Trafikverket.*

*Noteras.*

För bostäder som vetter mot vägar som trafikeras av buss ska Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehållas i sovrum. Därmed bör sovrum undvikas mot vägar som trafikeras av buss på grund av risk för störningar från busstrafiken, anser Trafikförvaltningen.

*Se kommentar till Trafikverket.*

Trafikförvaltningen påpekar också att Kungsberga i översiktsplanen utpekats som en servicepunkt där kommunal och kommersiell service ska kunna samlas. Lokaliseringen bör ske inom nära avstånd till en central busshållplats i området, menar Trafikförvaltningen.

*Se kommentar till Trafikverket.*

**Byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden bedömer att planförslaget redovisar en bebyggelseutveckling i enlighet med de synpunkter nämnden framförde vid programsamrådet. Nämnden angav då att tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig samt till områdets lantliga karaktär.

Vidare anser nämnden att Ettans väg, vilken utgörs av en 3 meter bred grusväg, bör förstärkas och breddas för att öka säkerheten i området. En breddning av vägen skulle innebära mer utrymme för oskyddade trafikanter och möte mellan motordrivna fordon. Områdets lokala tillgänglighet med gång och cykelväg till andra delar av Kungsberga och Färentuna skola, bör förtydligas, menar nämnden.

Byggnadsnämnden anser att planförslaget är lämpligt att arbeta vidare med.

**Sakägare****Marie Sundin, Kungsberga 1:40**

Fastighetsägaren menar att den dokumentation som skickats ut varit ofullständig eller helt saknats och anser därför att svarstiden varit alldeles för kort.

Ägaren har även invändningar mot kostnader och sättet hur dessa beräknas, samt anser att det sätt, på vilket grönområde planeras, behöver prövas såväl lagligt som skäligt då sakägarna uttryckt andra planer.

De sakfrågor som ställts vid mötet har inte besvarats av kommunen och övilja att diskutera en reduktion för de fastighetsägare som redan löst vatten- och avloppsfrågorna till höga kostnader, har funnits anser fastighetsägaren.

**Mats Eskilsson och Rosita Lunder, Kungsberga 3:22**

Området kring Ettans väg, vars karaktär präglas av lantlig bymiljö med slingrande grusväg, hästhagar, fornminnen, öppna hällmarker och generösa tomter, kommer att fördärvas om detaljplanen genomförs, menar fastighetsägarna. Vägen utgör ett populärt promenad- och ridstråk och bör, enligt ägarna varken breddas, asfalteras eller beläggas.

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

Noteras.

Vägen föreslås breddas där detta är en förutsättning för möjlighet till avfallshämtning samt för oskyddade trafikanters säkerhet. I övrigt föreslås vägen bevaras i nuvarande utförande, i syfte att bevara områdets lantliga karaktär.

Planbeskrivningen kompletteras med detta.

Noteras.

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

Stadsarkitektkontoret beklagar att ofullständiga planhandlingar först skickats ut. Samrådstiden har dock förlängts motsvarande tid, inom vilken nya handlingar skickats till samtliga sakägare. Fullständiga handlingar har funnits tillgängliga på kommunens hemsida under hela samrådstiden. Det finns enligt plan- och bygglagen (PBL) inte något minsta krav på samrådstid. Generellt brukar, för detaljplaner i kommunen, samråd hållas i 3-4 veckor, varav den sammanlagda samrådstiden på 6 veckor i detta fall, därför bedöms vara fullt tillräcklig.

Noteras. Frågor kring kostnader för VA-anslutning besvaras av Roslagsvatten.

Enligt PBL kan kommunen bestämma att mark, i en detaljplan, ska göras allmänt tillgänglig. Det kommunala planmonopolet innebär att det är kommunen som ska avgöra användningen av mark.

De synpunkter som inkommit skriftligen under samrådstiden kommenteras och besvaras i denna samrådsredogörelse. Angående VA-frågor se kommentar ovan.

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

Ambitionen är att genom detaljplanen tillvarata den områdeskaraktär som beskrivs.

Viss breddning av vägen kan komma att behövas ur trafiksäkerhetssynpunkt samt för att möjliggöra sophämtning i området. Däremot kommer vägen, i enlighet med synpunkter från fastighetsägare, inte att asfalteras eller beläggas.

Vidare anser fastighetsägarna att de i detaljplanen föreslagna tomterna på 900 kvm med hus i två våningar och taktäckta biluppställningsplatser om minst 20 kvm, kommer att förändra miljön drastiskt. I och med att antalet bebyggda tomter kommer att näst intill fördubblas, kommer trafiken i området att öka och områdets karaktär av stillhet och lugn att ändras. De fastighetsstorlekar på 1500-2000 kvm som det i programmet för Kungsberga talas om, är mer förenlig med en lantlig områdeskaraktär och är den minst godtagbara, anser ägarna.

Fastighetsägarna ställer sig frågande till föreslagna nybyggnationer i områden där det föreligger risk för ytterligare fornlämningar och anser att det i dessa områden är olämpligt med tillkommande bebyggelse. Vägsamfällighetens och Björkuddens VA-interimsstyrelses synpunkt om att intresset för att stycka fastigheter måste undersökas ordentligt innan en VA-plan utarbetas, delas av ägarna.

Fastighetsägarna menar att hänsyn inte tagits till det faktum att området utgör en lantlig bymiljö, utan att detaljplaneförslaget syftar till att förvandla området till ett förortslignande villasamhälle, vilket de starkt motsätter sig. De motsätter sig även att grönområden, sopstationer och lekpark ska skötas av samfällighet och att vägen blir belyst, hårdbeläggning på vägbanan, att vägen grävs sönder mer än nödvändigt, breddning av vägen samt att ytterligare mötesplatser byggs.

#### **Rose-Marie Karlsson, Kungsberga 1:15**

Då fastigheten Kungsberga 1:15 är ca 10 000 kvm, menar fastighetsägaren att denne inte kan acceptera att fastigheten i planförslaget har prickats och att ny bebyggelse därmed inte får uppföras. Ägaren menar att information om varför detta gjorts saknas i dokumenten. Fastighetsägaren menar att denne vill ha samma

*De två fastigheter som tillåts en minsta storlek på 900 kvm är en befintlig fastighet samt Kungsberga 1:6 där vägens läge gör att fastigheten med befintligt bostadshus tillåts vara minst 900 kvm. Med undantag av en fastighet på 1200 kvm, tillåts inga nytillkommande fastigheter vara mindre än 1500 kvm.*

*Antal våningar regleras inte, utan bebyggelsens storlek regleras genom högsta nockhöjd och största/minsta takvinkel. I praktiken innebär det att en våning samt inredd vind kan inrymmas.*

*Enligt detaljplanen ska en taktäckt biluppställningsplats kunna inrymmas på fastigheten. Det finns dock inte något krav på att en sådan ska uppföras.*

*Plankartan har reviderats så att inga tillkommande fastigheter tillåts inom fornlämningsområden.*

*I VA-planen, vilken har antagits av kommunfullmäktige, anges att stort behov av kommunalt VA finns inom planområdet, samt att utbyggnad av VA bör föregås av planläggning. Styckningsmöjligheter kan erbjudas genom detaljplanen, men har ingen direkt koppling till utbyggnaden av kommunalt VA.*

*Detaljplanens syfte är utöver utbyggnaden av kommunalt VA, även att möjliggöra en viss utveckling av området. Syftet är dock inte att omvandla området till en villaförort, därför föreslås relativt stora tomter. Gemensamhetsytor för avfallshantering, märkta "sop", ska utgöra en gemensam uppställningsplats för sopkärl tillhörande de fastigheter som inte kan nås innan en vändplan, och därmed inte kan få sina hushållssopor hämtade vid fastigheten. Någon omfattande skötsel av dessa ytor kommer därför inte krävas. Inom den yta som avsätts som allmän plats NATUR i planområdets norra del, möjliggörs för en lektyta. Någon lekplats kommer dock inte att anläggas i samband med detaljplanens genomförande.*

*Vägen kommer inte att asfalteras eller belysas. Mötesplatser och vändplan kommer dock att utföras, vilket är en förutsättning för att avfallshämtning ska kunna ske vid fastigheterna.*

#### **Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Fastigheten har belagts med plusmark, vilket innebär att bostadshus inte får uppföras. Anledningen till detta är att säkerhetsavstånd krävs enligt miljönämndens riktlinjer, till det stall som finns på intilliggande fastighet.*

*Att få möjlighet till ytterligare byggrätter är*

möjlighet att förtäta på sin fastighet som en del grannar i området fått.

Ägaren undrar hur kommunen ska kompensera för det värdebortfall det innebär då fastigheten inte kan utnyttjas för framtida bebyggelse. Ägaren påpekar att denne är intresserad av en dialog med kommunen, eftersom denne anser att denne kommer att drabbas hårdast av samtliga fastighetsägare i området, men att detta inte får ske till vilket pris som helst.

**Jan Johansson och Ewa Rolén,  
Kungsberga 1:16**

Fastighetsägarna är förvånade över att deras fastighet ser ut att vara avstyckad i planhandlingarna. De hänvisar till planbeskrivningens text om att hänsyn tagits till fastighetsägarnas önskemål om avstyckning och menar att de inte vid något tillfälle framfört önskemål om detta. De hoppas och tror att detta bara är ett förslag från kommunen, men önskar att de blivit tillfrågade i ärendet.

Fastighetsägarna anser vidare att deras fråga om varför de inte tillfrågats angående den föreslagna styckningen av deras fastighet, inte har besvarats varken under samrådsmötet eller efter detta. De menar även att de kartor som presenterats och som visar planerade avstyckningar, varit otydliga och svårtydda. Med anledning av att de inte har kontaktats av stadsarkitektkontoret i frågan om styckning, motsätter sig ägarna den föreslagna styckningen av deras fastighet och påpekar att de inte har planer på att stycka eller sälja fastigheten inom överskådlig tid.

Fastighetsägarna hänvisar till sin fastighets karaktär av varierande terräng och en uppvuxen trädgård med buskar och gamla fruktträd och menar att hänsyn bör tas till detta. En anledning till att många i området bor där är, enligt fastighetsägarna, att de inte vill bo i tätbebyggda områden. Platsbesök på fastigheten Kungsberga 1:16 kan omöjligt ha gjorts i syfte att försäkra att hänsyn tas till ovan nämnda förhållanden, menar ägarna. Någon kontakt har heller inte tagits av Stadsarkitektkontoret. Om detta skulle ha skett vill ägarna ta del av denna dokumentation.

Om kontakt hade tagits hade en dialog mellan fastighetsägarna och kommunen etablerats, vilket behövs för att detaljplanen ska fungera, menar fastighetsägarna. Den föreslagna nya tomtgränsen hade dessutom omöjligt kunnat placeras i nu föreslaget läge. Ägarna påpekar att de har förståelse för kommunens ambition men att det bör finnas en strävan efter att behålla goda relationer till kommuninvånarna.

**Lars E. Kers, Kungsberga 1:37**

Den detaljplan som fastighetsägarna fick ta del av på mötet den 27/4 är odaterad och en kolorerad

*ingen rättighet som alla fastighetsägare har. Detta avgörs utifrån de specifika förutsättningarna för varje fastighet.*

*Att området idag inte är planlagt, innebär inte att möjligheten finns att uppföra ytterligare bostadshus på fastigheten. Vid en ansökan om förhandsbesked skulle samma skyddsavstånd gälla även utan en detaljplan. Detaljplanen medför därmed ingen begränsning av nyttjandet och således ingen värdeminskning.*

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Samrådshandlingarna utgör endast ett förslag till detaljplan.*

*Kommunikation med sakägare förs under planprocessens gång, varav samrådsskedet är ett första tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.*

*Synpunkt om kartor noteras.*

*Möjligheten till ytterligare byggrätt har tagits bort, i enlighet med fastighetsägarnas önskemål.*

*Synpunkten noteras.*

*Se kommentar ovan angående kommunikation med sakägare.*

*Se kommentar ovan angående kommunikation med sakägare.*

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Den karta som, enligt önskemål från fastighetsägare, togs fram till mötet den 27/4, är*

version, vilken visar en kraftigare tomtindelning och nybebyggelse än i tidigare versioner, anser fastighetsägaren.

Ägaren menar att den starka förtätningen av området längs Ettans väg beror på att den kommunala planeringsenheten anser att Kungsberga ska bli en centralort i norr, samt att den ses som nödvändig för att ge ekonomiskt underlag för en dyrbar utbyggnad av kommunalt VA. Vidare menar ägaren att den borrade brunnen på fastigheten ger en god kvantitet med vatten och att både vatten och avlopp fungerar utmärkt. Fastighetsägaren menar att denne, liksom flera andra boende längs Ettans väg, är ensamstående och har varken behov av kommunalt VA eller ekonomi som tillåter detta.

I den senaste versionen av detaljplanen har drastiska förändringar gjorts söder om ägarens fastighet genom att vägen upp till Kungsberga 1:36 flyttats till att ligga direkt utanför fastighetsägarens staket, menar denne. Detta har gjorts för att grannfastigheten ska kunna styckas till två tomter. Ägaren anser att befintlig väg ska finnas kvar och att den triangulära markytan nedanför dennes hus ska lämnas obebyggd. På denna yta finns även en fornlämning som fastighetsägaren anmält till berörd myndighet. De öppna betesmarkerna är en naturligt del av den kulturellt värdefulla betesmark som finns på tomterna i väster.

Fastighetsägaren påpekar att denne flyttat till Ettans väg på grund av byns lantliga prägel med bevarad åldrig betesmark, fornlämningar mm samt lättillgänglig barrskog. Ägaren menar att miljön kring Ettans väg har ett stort värde för möjligheten till avkoppling, då den skiljer sig från trängseln i stan och från de villaghetton som finns längs vägen. Fastighetsägaren hoppas att den tänkta exploateringen längs Ettans väg inte kommer till stånd och menar att det finns många andra områden som saknar naturkvaliteter och som inte ger upphov till ytterligare trafik mot Ekerö centrum från norra Färingsö. Befintlig service i byn i form av affär och buss är enligt fastighetsägaren tillräcklig och behöver inte utökas.

#### **Ann Margret Rogby, Kungsberga 1:4**

Ägaren menar att som boende sedan många generationer har denne en särskild känsla och kunskap för Kungsberga by. Ettans väg utgör en populär promenad- och ridväg för boende i området. Större delen av skogen i området är inhägnad för djurhållning och skogen har lite värde ur rekreationssynpunkt, menar fastighetsägaren. Marken är privatägd och alla ägare är inte positiva till att deras ägor används som fritidsområde, menar ägaren vidare. Denne

*endast en illustration av föreslagen bebyggelse. Illustrationen togs fram som ett förtydligande av den illustration som skickats ut med övriga planhandlingar.*

*Tillskottet av bostäder bedöms vara en naturlig utveckling av området och på längre sikt bidra till en fortsatt levande bymiljö. Det ekonomiska underlaget för utbyggnaden av VA, är i sig inte skäl till att ytterligare bebyggelse föreslås. Vilja finns hos ett flertal fastighetsägare i området att få möjlighet till ytterligare byggrätter, varför detaljplanen möjliggör detta.*

*Synpunkten noteras. Enligt den kommunala VA-planen ska dock samtliga fastigheter inom området anslutas.*

*Ny bebyggelse föreslås inte inom området på grund av möjlig förekomst av fornlämningar. Möjlighet till en gemensam tillfartsväg för berörda fastigheter måste dock säkerställas även på längre sikt och därav har ett område avsatts (markerat "g" i plankartan) i detta syfte. Denna tillfartsväg kommer dock inte att byggas ut i samband med detaljplanens genomförande, utan det är upp till de berörda fastighetsägarna att avgöra om och när vägen ska anläggas.*

*Noteras.*

*Nya bostäder planeras på många platser i kommunen. I samtliga områden finns värden som ska tas tillvara och intressen att ta hänsyn till. De naturkvaliteter som finns i området bedöms inte påverkas i någon större utsträckning till följd av detaljplanen.*

*Föreslagen bebyggelse skapar ytterligare kundunderlag och därmed bättre förutsättningar för att serviceutbudet ska kunna finnas kvar i Kungsberga.*

#### **Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Noteras.*

*Enligt allemansrätten har allmänheten rätt att vistas på privat mark, med undantag från hemfridszonen närmast bostaden. Det är därmed inte tillåtet för en fastighetsägare att hindra att marken används i rekreationssyfte.*

anser att planförslaget skulle förstöra områdets karaktär och motsätter sig därför detta. Enligt fastighetsägarens mening är husen för stora och för många samt tomterna för små, vilket påverkar området negativt. Denne menar att de boende i området valt att bo i den miljö som finns i området idag och inte att plötsligt befinna sig i ett villaområde.

Fastighetsägaren ifrågasätter att förslaget innefattar garage och uthus utmed landsvägen, då detta skulle förfula infarten till byn samt vyn från ägarens hus.

Även den väg som föreslås i den norra delen av Kungsberga 1:4 ifrågasätts, då denna inkräktar på såväl den egna fastigheten som Kungsberga 1:36 och dessutom slutar i ingenstans. Marken kring vägen vårdas som hagmark och har ett högt kulturvärde. Flera hagväxter har återkommit samt rödlistade insektsarter. Ägaren påpekar att registrerade samt eventuellt oregistrerade fornminnen sedan tidig järnålder finns i området och det är därför olämpligt att exploatera marken. Den öppna marken på fastighetens sydöstra del hålls öppen endast på grund av att den betas. Eventuellt kan en tomt placeras där, intill befintlig bebyggelse, anser ägaren. I backen upp mot 1:36 kan eventuellt ett hus uppföras på befintlig grund efter en riven lagård. Detta skulle kunna smälta in väl i landskapet om det anpassas efter miljön.

Fastighetsägaren menar att det, eftersom kommunen säger sig värna om kultur och miljö, är viktigt att ta tillvara gamla kulturvärden och inte fördärva dem.

### **Björkuddens vägsamfällighet och Björkuddens VA-interimsstyrelse**

Vägsamfälligheten samt Björkuddens VA-interimsstyrelse anser att det faktiska intresset för att stycka fastigheter måste undersökas ordentligt innan en VA-plan utarbetas. De menar vidare att om intresset att stycka inte räcker för att få lönsamhet i projektet, bör kommunen tillåta utbyggnad av VA-nät i de boendes regi, med en anvisad inkopplingspunkt och förutbestämd anslutningskostnad till det kommunala VA-nätet. Om utbyggnad i egen regi inte kan tillåtas anser styrelserna att det med hänsyn till den bergiga terrängen är lämpligt att följa 1986 års VA-planering. Arbetet ska då finansieras av kommunen.

*Detta gäller oavsett om det finns en gällande detaljplan eller ej.*

*Se kommentar till Mats Eskilsson och Rosita Lunder samt Lars E. Kers.*

*För markområdet närmast Kungsbergavägen gäller att byggnader inte får uppföras. Detta med hänsyn till Trafikverkets riktlinjer. Den tidigare föreslagna plusmarken reglerar att bostadshus inte får tillkomma närmast vägen, utan endast garage och uthus. Anledningen till detta är att det, på grund av buller från Kungsbergavägen, inte bedöms lämpligt att placera bostadshus inom detta område. Plusmarken har dock i gällande förslag ersatts av en planbestämmelse om bullernivåer för bostadshus.*

*Vägen samt ytterligare bostadshus på 1:4 har tagits bort ur detaljplanen med anledning av fornlämningsområdet. Se kommentar till Lars E. Kers.*

*I denna del av fastigheten bedöms det inte vara lämpligt med ytterligare bebyggelse, då bebyggelsen skulle synas väsentligt från Kungsbergavägen och därmed påverka landskapsbilden. Inte heller på omnämnd befintlig grund är ytterligare bebyggelse lämplig, då det krävs ytterligare utredning av fornlämningar för att möjliggöra bebyggelse. Att bygga ett nytt hus på befintlig grund utan påverkan på marken bedöms inte genomförbart.*

*Stadsarkitektkontoret delar denna synpunkt.*

### **Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Se kommentar till Mats Eskilsson och Rosita Lunder.*

*Det ekonomiska underlaget för utbyggnaden av VA, är i sig inte skäl till att ytterligare bebyggelse föreslås.*

*Utbyggnad kommer att ske enligt den kommunala VA-planen. Hur ledningsdragningen kommer att se ut kan avgöras och besvaras av Roslagsvatten. Avgift för VA sker enligt fastlagd VA-taxa.*

**Göran och Anette Ronsten, Kungsberga****3:34**

Fastighetsägarna anser att ett stall för max 5 hästar bör kunna ritas in på deras fastighet i nästa version av detaljplaneförslaget. Detta motiveras med att fastighetsstorleken är drygt 11 000 kvm, ligger i utkanten av planområdet och gränisar till ett befintligt större stall. Då en del av fastigheten ligger inom ett utpekade forminnesområde, kan fastighetsägarna inte räkna med att få stycka sin fastighet, vilket de i första hand inte heller önskar.

Fastighetsägarna framför att de delar synpunkterna som lämnats av Björkuddens vägsamfällighet och Björkuddens VA-interimsstyrelse.

**Maria och Gunnar Hörnell, Kungsberga****1:39**

Precis som många andra har ägarna flyttat till området för att få en högre livskvalité i lugnet, grönskan och den friska luften som finns i Kungsberga. Förslaget på detaljplan visar, enligt fastighetsägarna, på bristande förståelse för människors livsmiljö och kulturmiljö. Den höga exploateringsgraden, husens höjd och storlek samt de stora taktäckta bilplatserna förstör områdets värden och dess karaktär och förvandlar det till en villaförort, anser ägarna.

Ägarna menar att planen visar på ett bristfälligt tvådimensionellt sätt endast en schablonmässig markering av husen. De menar att ett gestaltungsprogram bör tas fram som visar proportioner, takvinklar, material och färg mm.

Avstyckning av de två tomter som föreslagits på 1:4, intill 1:37, motsätter sig fastighetsägarna starkt. Även den tillfartsväg som föreslås längs 1:37 fyller inget syfte. Denna plats är en grön lunga mellan husen och dessutom ett fornlämningsområde. Ägarna menar vidare att de tre avstyckningarna av 1:27 har för små tomtstorlekar och täpper till mötesplatsen samt skövlar de naturvärden som finns intill fornminnet. Fastighetsägarna kräver att en noggrann utredning av områdets karaktär utförs och att planförslaget revideras så att det kuperade landskapet bevaras med grusvägen, öppna hävdade marker (utan att konfiskera tomtmark), berghällar samt grönska och stora tomter. Husen ska inlemmas försiktigt i landskapet menar ägarna.

Fastighetsägarna anser även att det utskickade materialet är bristfälligt, med felaktigheter och svårtydda kartor. Björkuddens vägförenings synpunkter delas på samtliga punkter av ägarna.

**Ankie och Tony Lindquist, Kungsberga****25:1, 25:2 och 25:3**

Då stora naturområden finns utanför

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Då fastigheten inte är tillräckligt stor för att gällande riktlinjer om ytor för hage ska uppfyllas, bedöms det inte vara lämpligt att i planen ange att stall ska finnas på fastigheten. Det är dock möjligt att inom bostadsfastighet, i bygglov pröva möjligheten till ett mindre stall. Även då krävs att miljönämndens riktlinjer för skyddsavstånd samt tillräckliga ytor för hage kan uppfyllas.*

*Se kommentarer till Björkuddens vägsamfällighet och Björkuddens VA-interimsstyrelse.*

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Noteras.*

*Se kommentar till Mats Eskilsson och Rosita Lunder.*

*Planhandlingarna har kompletterats angående gestaltning för tillkommande bebyggelse. Angående gestaltungsprogram, se kommentar till Kultur- och fritidsnämnden.*

*Ytterligare bostadshus på 1:4 har tagits bort ur detaljplanen med anledning av fornlämningsområdet. Angående vägen, se kommentar till Lars E. Kers.*

*Styckningsmöjligheten på 1:27 har, enligt fastighetsägarnas önskemål, tagits bort inför granskningsskedet. Den del av fastigheten som ligger öster om Ettans väg har dock en befintlig storlek på knappt 900 kvm.*

*Synpunkten noteras.*

*Noteras.*

*Se kommentarer till Björkuddens vägsamfällighet och Björkuddens VA-interimsstyrelse.*

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

planområdet, samt det är stora tomter i området anser fastighetsägarna inte att det finns behov av naturmark inom området. Ägarna vill därför inte att den västra delen av Kungsberga 25:1, vilken benämns NATUR, ska ingå i detaljplanen.

Fastigheterna 25:2 och 25:3 är redan avstyckade med positivt förhandsbesked sedan 2010 och ska därmed inte räknas som nya byggrätter och således inte belastas med de kostnader som ska fördelas mellan nya byggrätter, anser ägarna. Detaljplanearbetet har medfört byggförbud under en längre tid med höga kostnader som följd. Dessutom måste förrättningen angående ga:21 om gemensam avloppsanläggning göras om då denna inte längre är aktuell, menar fastighetsägarna.

Ägarna anser inte att fastigheter kan tvångsanslutas till VA med fasta årliga avgifter som följd, trots att fastigheten är obebyggd. Detta, menar de, blir konsekvensen enligt Roslagsvatten.

#### **Gertrud Westerfors, Kungsberga 1:5**

Ägaren anser att det är bra att en plan upprättas, då detta är ett utmärkt tillfälle att komma överens om de gemensamma regler som ska gälla i ett område. Om endast allmänna regler gäller kan en privatperson bygga ganska fritt, fälla alla träd eller asfaltera stora delar av tomten, menar denne.

För att bibehålla karaktären, naturen och landskapet i planområdet så långt det går, bör en lokal genomgång av kultur- och natur göras, vilket, enligt ägaren, har påbörjats i samrådsförslaget. Natur- och kulturvärden för varje fastighet, samt viktiga "smultronställen" inom området kan beskrivas och bör sedan omfattas av byggförbud, avverkningsförbud eller markförändringsförbud, menar fastighetsägaren. Vägen genom området kan, enligt denne, förbättras och breddas något men behöver inte asfalteras eller belysas om inte detta efterfrågas.

För ägaren viktiga "smultronställen" är:

- Skydd av fornlämningsområdet med stora stenar och skeppssättning centralt längs Ettans väg och fastigheten Kungsberga 3:22, så att inte tillfartsvägen till bakomliggande fastigheter fortsätter att knapra in på området och köra över de gamla fornminnena.
- Skogen på bakre delarna av Kungsberga 1:38, 1:24 och 1:20 som utgör en del av det enda kvarvarande större naturområdet i Kungsberga.
- Delar av den vackra skogen med högresta furor längs gångstigen inom Kungsberga 1:8, 3:25 och 2:22.

*Den västra delen av Kungsberga 25:1 är en del av det öppna landskap som bedömts värdefullt att bevara öppet, varför naturmark tidigare föreslagits. I syfte att tillmötesgå flera fastighetsägares önskemål om att kunna odla på marken och samtidigt bevara landskapet öppet, har marken istället planlagts med användningen odling.*

*Förhandsbeskedet gäller endast i två år och har, eftersom det inte utnyttjats under denna tid, blivit ogiltigt. I stadsarkitektkontorets mening vore det därför inte rätt gentemot andra fastighetsägare i området, att inte räkna dessa byggrätter som nya.*

*Gemensamhetsanläggningen kommer inte att behövas då kommunalt VA byggs ut i området.*

*Anslutningsavgift måste betalas för samtliga fastigheter. Det är dock frivilligt att koppla in kommunalt vatten.*

#### **Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Noteras.*

*En genomgång av naturen i området har gjorts, varpå föreslagna områden för allmän plats NATUR delvis har ändrats.*

*Mötesplatser och vändplan samt eventuellt viss breddning kommer att utföras, vilket är en förutsättning för att avfallshämtning ska kunna ske vid fastigheterna. Vägen kommer inte att asfalteras eller belysas.*

*Hänsyn till fornlämningsområdet tas i planen genom att det omfattas av allmänplats NATUR. Dessutom skyddas fornlämnningar enligt kulturmiljölagen.*

*Skogen har lämnats utanför detaljplanen. På så sätt kan denna inte bebyggas, samtidigt som detaljplanen inte medför någon inskränkning för fastighetsägarna.*

*Skogen på 1:8 samt 2:22 ingår inte i detaljplanen. Se kommentar ovan.*



- Den släta högt belägna berghällen på Kungsberga 1:5.
- Karaktärsbyggnader som det gamla timrade magasinet på Kungsberga 1:38 (numera ombyggt).

*Noteras. Inget skydd föreslås.*

*Noteras. Inget skydd föreslås.*

Fastighetsägaren menar att om planen innebär gemensamma överenskommelser för att värna natur och miljö och tomtstorlekar som inte understiger 1500 kvm (förutom de redan avstyckade), så kan denne inte se att ett visst tillskott av bebyggelse skulle utgöra ett hot mot miljön, utan tvärtom bidra till en fortsatt levande by.

*En ny byggrätt på 1200 kvm tillåts i planområdets södra del. I övrigt är minsta fastighetsstorlek 1500 kvm för nya byggrätter.*

*Noteras.*

**Hans-Erik och Helena Hildebrand,  
Kungsberga 1:27**

Ägarna menar att de länge sett fram emot att få kommunalt avlopp och om det är tvingande att ansluta sig till kommunalt vatten får de acceptera det, men kan även tänka sig en mätare på det egna vatten som håller ypperlig kvalitet.

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Synpunkten noteras.*

Fastighetsägarna vill inte att den egna tomten på 5000 kvm, styckas till tre och på så sätt förstörs av ny bebyggelse, så som föreslås i planen. Tomten är dessutom bergig och innehar fornminnen, vilket gör olämplig att bebygga ytterligare. Fastighetsägarna vill därmed inte heller betala för tre VA-anslutningar.

*Föreslagna ytterligare byggrätter har tagits bort ur detaljplanen. Fastigheten är dock idag delad i två delar på vardera sida om vägen.*

Eftersom en stor del av vägen går över ägarnas fastighet, motsätter de sig att den breddas samt att fler mötesplatser byggs. Det finns inte något behov av detta, menar de, eftersom boende anpassar hastigheten efter rådande förhållanden och någon incident inte tidigare inträffat. Hårdgörning eller belysning av vägen är heller inte aktuellt menar ägarna vidare och påpekar att den gemenskap, som genom vägsamfälligheten finns längs vägen, inte ska slås sönder.

*Ett flertal fastigheter utmed Ettans väg kommer att beröras av det breddade vägområdet. Kungsberga 1:27 påverkas på motsvarande sätt som övriga fastigheter.*

*Vägen kommer inte att asfalteras eller belysas. Detta blir en framtida fråga för vägföreningen. Mötesplatser och vändplaner samt eventuellt viss breddning kommer dock att utföras, vilket är en förutsättning för att avfallshämtning ska kunna ske vid fastigheterna.*

Angående dragningen av VA så ansluter ägarna sig till Björkuddens vägsamfällighets yttrande.

*Se kommentarer till Björkuddens vägsamfällighet och Björkuddens VA-interimsstyrelse.*

**Hanna Jacobsson och Patrik Thorngren,  
Kungsberga 1:31**

Fastighetsägarna motsätter sig stora delar av hur detaljplaneringen har genomförts och de förslag som presenterats. De påpekar att det lantliga läget var avgörande när de valde att flytta dit och de känner nu oro över vad det skulle innebära om området blev mer tätbebyggt. Ägarna är oroad över vad detaljplaneringen, planerad styckning av tomter och indragning av VA kommer medföra i kostnader samt påverkan på området ur byggnadsperspektiv. Kostnadsfrågan anser ägarna inte har utretts och specificerats i tillräcklig grad.

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Noteras.*

*Synpunkten noteras. Information om kostnader för VA kan inhämtas ur den kommunala VA-taxan som finns tillgänglig på Roslagsvattens hemsida. Exploateringskostnader betalas av de som får nya byggrätter och berör därmed inte Kungsberga 1:31.*

Fastighetsägarna menar även att det finns stora

*Förfarandet har uppfyllt de krav som ställs i*

brister i detaljplaneringsförfarandet samt i informationen om hur detta påverkar de boende på Ettans väg.

**Elisabeth Myrsten-Väänänen och Sven Väänänen, Kungsberga 1:7**

Ägarna önskar inte att deras fastighet ska ingå i detaljplanen, eller att den ska anslutas till kommunalt VA. Detta med anledning av att planen inskränker ägande- och nyttjanderätten i stor omfattning, ca 35-40% av fastigheten, vilket inte står i proportion till att anslutning till kommunalt VA ska ske, anser fastighetsägarna.

**Kenneth Hellberg, Kungsberga 3:32**

Förslaget att göra en del av fastigheten Kungsberga 3:32 till naturmark motsätts av ägaren, då denne i sitt yrke som trädgårdsdesigner har behov av marken för en visningsträdgård och därmed skulle påverkas i sitt yrkesutövande och således även ekonomiskt.

Dessutom menar fastighetsägaren att marken är en investering och inget som, av en enskild husägare, med lätthet ges upp.

Ägaren påpekar att denne är ytterst tveksam till nödvändigheten av att den grusade vägen på Kungsberga 3:32 ska bli lokalgata och breddas, asfalteras samt belysas.

**Fredrik Hedin, Kungsberga 1:6 och 3:23**

Planförslaget motsätts av fastighetsägaren i det fullaste gällande Kungsberga 1:6 och 3:23. Denne menar att ingen kontakt har tagits från Stadsarkitektkontoret i ärendet angående gränsdragningarna för fastigheterna. Ägaren önskar få fyra tomter inritade i stället för endast två som i förslaget och motsätter sig att en lekplats ritats in på dennes fastigheter. Den del av fastigheten 1:6 som ligger utanför planområdet ska ingå i detta och kunna styckas i åtta tomter, anser ägaren.

Vidare menar fastighetsägaren att områdets karaktär ska bevaras och att boende längs Ettans väg inte är intresserade av någon standardhöjning, utan att förslaget på VA-dragning från 1985 års plan är att föredra. Denna dragning är skonsammare mot området och dess vägnät.

**Anette Dalefur, Kungsberga 1:29**

Fastighetsägaren är inte intresserad av lek- och parkområden eller asfaltsväg och gatubelysning och menar att denne har bosatt sig på landet för att det är landsbygd och att stjärnorna syns och

PBL samt det förfarande som generellt används i kommunen.

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

Roslagsvatten och miljönämnden (genom VA-planen) beslutar vilka fastigheter som ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Detaljplanen i sig påverkar inte denna utbyggnad för befintliga fastigheter och enskilda fastighetsägare kan inte välja att avstå en VA-anslutning. Planen har inför granskningen ändrats så att en stor del av fastigheten istället har användningen "odling".

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

Planförslaget har ändrats så att ingen del av Kungsberga 3:32 föreslås bli naturmark. Istället planläggs del av fastigheten som mark för odling, vilket möjliggör trädgårdsodling på marken.

Fastighetens storlek kommer endast ändras marginellt.

Att vägen på Kungsberga 3:32 blir lokalgata krävs, för att anslutningspunkter för VA ska kunna dras till ovanliggande fastigheter. Den kommer dock inte att asfalteras eller belysas.

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

Noteras. Eventuella gränsdragningar och ytterligare byggrätter har vid platsbesök efter samrådet diskuterats med fastighetsägaren. Ytterligare fastigheter i anslutning till de redan föreslagna byggrätterna bedöms inte lämpligt med hänsyn till landskapsbilden i området. På den del av 1:6 som tidigare inte ingått i planen, har istället två byggrätter möjliggjorts i anslutning till befintlig bebyggelse. Resterande del av skogen på 1:6 lämnas utanför planen, då ytterligare bebyggelse inte är lämplig där. Eftersom tidigare föreslagen naturmark ersatts av mark för odling i nuvarande förslag, har föreslagen lekplats tagits bort från fastigheterna Kungsberga 1:6 och 3:23.

Noteras.

Se kommentar till Björkuddens vägsamfällighet och Björkuddens VA-interimsstyrelse.

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

Vägen kommer inte att asfalteras eller belysas.

inte gatubelysning. Denne har även önskemål om att hästar mm ska finnas kvar i området. Ägaren menar att denne stödjer vägföreningens och därmed inte kommunens förslag angående VA.

Fastighetsägaren vill protestera mot att en sopstation planeras bara några meter från dennes hus. Det kan inte vara rimligt att alla ska stanna sina bilar och slänga sina sopor där, menar fastighetsägaren och påpekar att det dessutom är nära dennes altan. Soptunnorna bör istället placeras vid brevlådorna, vilket borde vara bättre ur miljösynpunkt. Där finns även mer utrymme för bilar att mötas och vända än på den redan smala vägen, menar ägaren.

Däremot vill ägaren eventuellt i framtiden stycka av sin fastighet mot grannen, ca 900-1000 kvm. Tomten lämpar sig utmärkt för detta, eftersom den är långsmal och lätt att köra in på från vägen, menar fastighetsägaren.

#### **Roger Nilsson, Kungsberga 1:8**

Ägaren meddelar att denne är positivt inställd till planen och har önskemål om att Kungsberga 1:8 ska ingå i planområdet, samt bli avstyckningsbar. Ett möte med Stadsarkitektkontoret angående detta efterfrågas.

#### **Per Hübinette, Kungsberga 1:14**

Ägaren påpekar att den egna fastigheten är ca 7000 kvm tolkar planförslaget som att de två föreslagna fastigheterna på Kungsberga 1:14 är ca 2500 kvm vardera. Därav undrar fastighetsägaren vad som händer med de övriga ca 2000 kvm av Kungsberga 1:14. Denne tolkar förslaget som att ingen kan utnyttja eller ens komma till de ca 2000 kvm av fastigheten.

Fastighetsägaren föreslår istället att två tomter på ca 2000 kvm vardera placeras i anslutning mot Kungsberga 1:6, dvs i den egna fastighetens västra kant. Dessa får infarter från en gemensam skaftväg från nuvarande lokalgata söderut. På så sätt kan de resterande ca 2000 kvm som gränsar mot Kungsberga 1:15 fortfarande utnyttjas av fastighetsägaren, menar denne.

#### **Jan Hörnefeldt och Charlotte Munkhammar, Kungsberga 1:38**

*Områdets karaktär och gestaltning*  
Kungsberga är en gammal by och ännu ingen tätbebyggd villaförort, vilka det finns gott om i kommunen, menar fastighetsägarna. Området har byegenskaper som grusvägar utan gatubelysning, stall och hästhagar, stora tomter och gles bebyggelse som placerats i den ursprungliga topografin, vilka är orsaken till att ägarna valt att bosätta sig i området. Det finns, enligt fastighetsägarna, många alternativ för boende i tätbebyggda villaförorter med både

*Detaljplanen möjliggör stall i området.*

*Noteras. Se kommentarer till Björkuddens vägsamfällighet och Björkuddens VA-interimsstyrelse.*

*Den yta som i planen markerats som "sop", är tänkt att utgöra en gemensamhetsanläggning för de fastigheter som inte kan nås innan en vändplan och därmed inte kan nås av sopbilen. För den med "sop" markerade ytan vid fastigheten 1:29, gäller detta bakomliggande fastigheter vilka kommer att ha sina sopkärl placerade på platsen.*

*En ytterligare byggrätt föreslås på fastigheten Kungsberga 1:29.*

#### **Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Efter fastighetsägarens önskemål har en del av fastigheten Kungsberga 1:8, väster om Ettans väg införts i detaljplanen. Två byggrätter föreslås på fastigheten, intill befintlig bebyggelse. Dessutom ingår en del av fastigheten som naturmark med lek och aktivitetsyta.*

#### **Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Fastigheten Kungsberga 1:14 föreslås kunna delas i två fastigheter på minst 2000 kvm vardera. Den kryssade marken i fastigheten innebär att bostadshus inte får uppföras i denna del av fastigheten. Bestämmelsen hindrar dock inte nyttjande av marken för uthus, garage och trädgård.*

*Fler än två fastigheter bedöms inte lämpligt på Kungsberga 1:14. I detaljplanen markerad ny fastighetsgräns, är endast en föreslagen gräns. Exakt gränsdragning avgörs av lantmäteriet när styckningen genomförs.*

#### **Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Se kommentarer till Lars E. Kers.*

bättre kommunikationer och service.

Ägarna menar att genom detaljplanen tas tydliga steg mot att göra Ettans väg till en "vanlig" villaförort, vilket de starkt motsätter sig genom följande invändningar:

- |   |   |
|---|---|
| 1. 1,5-planshus bör som mest tillåtas, då tvåvåningshus drastiskt skulle ändra områdets karaktär.   | <i>Se kommentar till Mats Eskilsson och Rosita Lunder.</i>  |
| 2. Tomter under 2000 kvm bör inte styckas för att inte områdets karaktär ska gå förlorad. I förslaget finns tomter på 900 kvm vilket strider mot kommunens tidigare svar att tomtstorlekar kommer att vara strax under 1500 - 2000 kvm. | <i>Se kommentar till Mats Eskilsson och Rosita Lunder.</i>  |
| 3. Planförslagets 17 nya bebyggda fastigheter innebär nästan en fördubbling av antalet bebyggda fastigheter, vilket ägarna motsätter sig.   | <i>Tillskottet av bostadsfastigheter har beslutats genom avvägning mellan fastighetsägaren önskemål om avstyckning och förutsättningarna i området.</i>   |
| 4. För att bevara områdets karaktär bör inte avstyckningar och byggnader tillåtas på klippor och kullar, där förändring av landskapet krävs.  | <i>Uppförande av byggnader möjliggörs där det bedöms lämpligt, ur flera aspekter. De brantaste delarna har undantagits från bebyggelse. Dessutom ska enligt detaljplanen, bebyggelse anpassas till befintlig terräng.</i> |

#### *Byggförbud*

Det område med byggförbud som föreslås i planområdet nordvästra del, utifrån argument om områdets potentiellt höga rekreativvärden och att ytterligare mark inte bör privatiseras, har fastighetsägarna starka invändningar mot. Detta men hänvisning till:

- |   |   |
|---|---|
| 1. Marken är idag privat och kan inte privatiseras mer.   | <i>Det är enligt lag inte tillåtet att avhålla allmänheten från att vistas på privat mark, med undantag från hemfridszonen närmast bostaden. Detta gäller oavsett om det finns en gällande detaljplan eller ej. Om marken bebyggs med bostadshus hindras dock allmänheten att använda marken i rekreativsyfte.</i>  |
| 2. Detaljplanen antyder att privat tomtmark ska upplåtas som en allmän rekreativplats, vilket ägarna anser är orimligt.   | <i>Kommunen kan genom sitt planmonopol bestämma att byggnader inte får uppföras, i syfte att tillvarata det allmänna intresset av tillgängliga naturområden. Detaljplanen har dock ändrats så att den del av Kungsberga 1:38 som inte är lämplig för bebyggelse, inte längre ingår i planen. Därmed gäller samma förutsättningar som idag för denna del av fastigheten.</i> |
| 3. Byggförbud innebär starka inskränkningar i äganderätten av de egna fastigheterna och omöjliggör uppförande av gästhus, generationsboende, enkla kontorsbyggnader eller ekonomibyggnader. | <i>I det aktuella fallet är det med anledning av ovan nämnda omständigheter, inte bara förbud mot avstyckning som eftersträvas, utan även förbud mot uppförande av ytterligare byggnader i skogen.</i>  |
| 4. Ägarna tror att det som eftersträvas är att ytterligare avstyckning inte ska göras, vilket de inte motsätter sig.  | <i>Angående vägen se kommentar till Lars E. Kers. Biluppställningsplats ska kunna ordnas inom fastigheten och detta bedöms därför inte vara ett skäl för att området för den gemensamma tillfartsvägen ska flyttas.</i>   |

#### *Fornminnen*

Ägarna motsätter sig att avstyckningar samt anläggning av nya vägar görs i områden med kända fornlämningar. På Kungsberga 1:37 finns på grund av husets placering inte möjlighet till biluppställningsplats. Den föreslagna vägen på Kungsberga 1:4 skulle innebära att parkering för

Angående vägen se kommentar till Lars E. Kers. Biluppställningsplats ska kunna ordnas inom fastigheten och detta bedöms därför inte vara ett skäl för att området för den gemensamma tillfartsvägen ska flyttas.

Kungsberga 1:37 måste ske på den nya vägen och därigenom skulle infarten till Kungsberga 1:36 blockeras.

#### *Vägar och naturområden*

Ettans väg är smal med naturliga mötesplatser där bivägar går ut. Vägens karaktär medför även sänkta hastigheter i området. För att bykaraktären i området ska bevaras motsätter sig fastighetsägarna vägbelysning, att vägen asfalteras samt att vägen görs rakare och förses med mötesplatser. Dessutom motsätter sig ägarna att vägföreningens ansvar utökas till de nya naturområdena.

*Se kommentar till Mats Eskilsson och Rosita Lunder.*

*De allmänna ytorna (lokalgata och natur) omfattas av enskilt huvudmannaskap vilket innebär att dessa ska skötas av en samfällighetsförening. Detta kan vara en nybildad förening, men eftersom det finns en vägförening föreslås att denna ansvarar för alla gemensamma ytor inom planområdet.*

De föreslår att gång- och cykelbanan som finns i vägens förlängning görs mer permanent, så att gående inte behöver gå i vägkanten för att komma till den.

*Trafiksäkerhetsåtgärder planeras för korsningen Ettans väg/Kungsbergavägen. Däribland övergång för gående samt en förbättrad hållplatslösning för bussen.*

#### *Formalia*

Ägarna påpekar ett antal formaliafel och otydligheter i detaljplanen:

- På plankartan finns inte e4 i teckenförklaringen.
- Fornminneskartan på s. 5 saknar tydlig teckenförklaring.
- På s. 10 finns Stockby som fastighetsbeteckning trots att denna inte finns i planområde.
- På s. 10 nämns samfällighet s:24 m.fl. men det framgår inte var dessa finns.
- På s. 10 nämns gemensamhetsanläggningar ga:3 m.fl. men det framgår inte var dessa finns.
- Alla skisser och bilder är små och svårlästa. Detta utgör hinder för berörd person att kunna utöva sin demokratiska rätt, menar ägarna.

*Plankarta och planbeskrivning har justerats.*

#### **Benny Gillström, Kungsberga 1:32**

Ägaren anser att proceduren ang. Ettans väg bör göras om.

#### **Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Arbetet med att ta fram en detaljplan är en process där syftet med det första skedet, samråd, inte är att presentera ett färdigt förslag, utan att få möjlighet att inhämta synpunkter från sakägare och instanser samt att informera om detaljplanen. Aktuella planhandlingar revideras och skickas sedan ut på remiss på nytt innan ett slutligt förslag till detaljplan kan antas av kommunfullmäktige.*

#### **David Åhlund, Kungsberga 1:24**

##### *Befintligt servitut för lämplig infart*

Fastighetsägaren påpekar att befintligt servitut inte finns redovisat i detaljplanen, vilket borde finnas. Vidare menar denne att den i planen föreslagna lösningen försvårar transporter till den egna fastigheten, vilket just är syftet med befintligt servitut.

#### **Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Plankartan har kompletterats med detta. Den del av fastigheten som ligger närmast vägen bedöms av tillgänglighetsskäl inte lämplig att bebygga. Inte heller resterande del av fastigheten bedöms lämplig med hänsyn till det skogsområde som fastigheten utgör en del av. Därav omfattas fastigheten i nuvarande*

*planförslag inte av detaljplanen.*

#### *Byggrätt och avstyckning*

På den berörda tomten avser fastighetsägaren avstycka 2 bostadstomter med en storlek på 2000 kvm vardera. Detta anser ägaren vara lämpligt med tanke på i området föreslagna tomtstorlekar samt markens beskaffenhet. Genom befintligt servitut får fastigheterna en bra infart med möjlighet till biluppställningsplats och byggnader i lämpligare del av tomterna. Marken som består av berg har lämpliga grundläggningsförutsättningar och är inte lämplig som skog eller åker, menar ägaren.

*Efter besök på fastigheten har bedömningen gjorts att bebyggande av fastigheten med två bostadshus inte är lämplig med hänsyn till fastighetens topografi och läge.*

*Tillgänglighetskraven enligt PBL kan inte uppfyllas och fastigheten utgör dessutom en del av det skogsområde som bedöms värdefullt att bevara ur rekreationssynpunkt. Precis som övriga delar av det skogsområde som fastigheten är en del av, har fastigheten därför lagts utanför detaljplanen.*

#### *Numrering*

Fastighetsägaren har önskemål om att ändra numreringen på fastigheten till nr 25, då detta passar bättre i förhållande till servitutsvägen, och menar att denne redan pratat med kommunen om detta.

*Detta är inte en fråga som behandlas i detaljplanen.*

#### *Vatten och avlopp*

Enligt programhandlingen och samtal med kommunen ska VA-frågan kunna lösas, menar fastighetsägaren. Denne hänvisar också till information från kommunen om att dimensioneringen ska kunna klara fler anslutningar än det antal fastigheter som redovisas i plankartan.

*Samtliga föreslagna fastigheter inom planområdet kan anslutas till VA-nätet.*

#### *Taxering*

Ägaren menar att denne under flera år betalat taxeringsskatt för tomten som om den vore en fullvärdig bostadstomt, men att halva tomten nu inte ser ut att vara en tomt.

*Detta gör dessvärre inte fastigheten lämplig för bostadsbebyggelse. Ansökan om ändring av taxering kan göras hos skatteverket.*

#### *Anpassning*

Fastighetsägaren menar att föreslagna tomter och tillkommande bebyggelse inte kommer att störa områdesbilden, då bebyggelsen kommer att placeras en bit från vägen. I övrigt kommer bebyggelsen att utformas enligt de planbestämmelser och utformningskrav som prövas i samband med bygglov.

*Skogsområdet som idag inte upplevs privatiserat, kommer dock att påverkas om byggnaderna tillkommer.*

#### *Prickad mark, som inte får bebyggas*

I plankartan är halva den egna tomten prickad (får ej bebyggas), påpekar ägaren och anser att fördelen med att använda den del av marken som är mest lämpad för byggnation genom tillfart via befintligt servitut, inte vägts in.

*Värdet av det skogsområde som fastigheten utgör en del av bedöms väga tyngre.*

#### *Att beakta inför fortsatt planarbete*

Planförslaget bör anpassas rörande Kungsberga 1:24 så att ny bebyggelse placeras på lämpligaste sätt utifrån:

- Befintligt avtalsservitut.
- Av ägaren föreslagen placering av nya byggnader, på den mest lämpliga delen av marken.

*Befintligt servitut väger i detta fall inte lika tungt som andra omständigheter.*

*Sett till värdet i att skogen fortsätter att vara allmänt tillgänglig, bedöms föreslagen bebyggelse inte lämplig.*

- Hushållningskrav enligt 2 kap 2-6§§ PBL i avseende att främja bostadsbyggande, markens lämplighet för bebyggelse och trafikförsörjning.

*Enligt 2 kap 2§ PBL, ska företrädare ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning och enligt 2 kap 4§ PBL, får mark tas i anspråk för bebyggelse endast om det är lämpligt från allmän synpunkt. I det aktuella fallet bedöms marken inte som lämplig för bebyggelse, med anledning av värdet ur allmän synpunkt att skogen bevaras oexploaterad, samt topografin.*
- Beaktande av fördelningen av kostnader för VA och gator. Fler byggrätter innebär lägre kostnader per byggrätt.

*Bedömningen av huruvida placering av byggnader är lämplig avgörs inte utifrån detta.*
- Fastställande av befintligt servitut genom att föra in beskrivning i planbeskrivning och plankarta.

*Befintliga servitut som finns inskrivna hos Lantmäteriet finns markerade i plankartan.*

**Jan och Pernilla Hammarström,  
Kungsberga 3:25**

Det framkom, enligt fastighetsägarna, under samrådsmötet 27 april en hel del problem i kunskap om varför detaljplanen ser ut som den gör och stora brister i genomförande och utformning av detaljplaneringen.

Det har uppkommit att berörda fastighetsägare inte kontaktats angående styckning av deras fastigheter. Det behövs information om varför förslag på styckning är gjord och varför vissa delar räknas som grönområden, samt varför delar av 1:4 och 1:6 ligger utanför planområdet, menar ägarna.

De menar även att detaljplanen uppkommit i olika former under olika möten och att de åsikter som kommit in och diskuterats enligt utskick till berörda fastighetsägare, gäller en detaljplan som inte längre finns tillgänglig på kommunens hemsida och som ser annorlunda ut än den som presenterats vid samrådsmötet 27 april.

Detaljplanen är gjord före fornlämningsrapporten, vilket innebär att hänsyn inte tagits denna vid förslaget till styckning av fastigheter, menar fastighetsägarna.

Vidare menar de att kommunen inte agerat efter

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Synpunkten noteras.*

*Kommunikation med sakägare förs under planprocessens gång, varav samrådsskedet är ett första tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Angående naturområden se kommentar till Ankie och Tony Lindquist. En detaljplan kan inkludera endast delar av en fastighet. I den aktuella detaljplanen har delar av fastigheter lämnats utanför planområdet på grund av oexploaterade skogsområden eller öppet landskap, vilka inte bedöms lämpliga för ytterligare bebyggelse.*

*Den karta som, enligt önskemål från fastighetsägare, togs fram till mötet den 27/4, är endast en illustration av föreslagen bebyggelse. Kartan motsvarar med andra ord inte plankartan, vilken är det juridiskt bindande dokumentet. Illustrationen togs fram som ett förtydligande av den illustration som skickats ut med övriga planhandlingar.*

*De synpunkter som skickats ut med samrådshandlingarna i form av en programsamrådsredogörelse, gäller programmet för Kungsberga, vilket berör ett större område än planområdet för Ettans väg och har legat till grund för detaljplanen för Ettans väg. Programhandlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida under "Pågående detaljplaner".*

*Detaljplanen har justerats så att ingen ny bebyggelse tillåts inom markerade fornlämningsområden.*

*Det finns ingen gällande detaljplan för området*

rådande plan och att kunskap om tidigare detaljplanering saknas. Inkomna handlingar med åsikter om detaljplaneringen, har utgått från detaljplanering som sett annorlunda ut än det förslag som presenterats 27 april. Det är därför tydligt att samrådstiden behöver förlängas samt att fastighetsägare måste få ytterligare förfrågan om styckning och grönområden, menar ägarna. Processen behöver stannas upp och göras rätt från början och fornminnesområden och bygglov måste utredas innan styckning tillåts, anser ägarna.

Fastighetsägarna menar att det råder irritation hos många fastighetsägare, eftersom de inte tillfrågats och styckning av fastigheter medför kostnader för anslutning till kommunalt VA.

Många boende vill inte bo i ett tätbebyggt område. Ägarna menar att goda relationer mellan kommunen och invånarna krävs för att detaljplanen ska fungera samt att kommunens agerande ska vara till invånarnas hjälp. De anser att detaljplanen ska göras om och göras rätt.

## Övriga

### **Peter och Lena Kivikari, Ölsta 3:43**

Ägarna anser att utskickade handlingar är ostrukturerade och att innehållet delvis behandlar annat än överskriften anger och andra delar av Kungsberga. Det saknas en tydlig skiss över vad som hör ihop med vad, menar ägarna som anser att handlingen inte borde lämnat kontoret.

Fastighetsägarna menar även att de inte önskar någon större utbyggnad av området, då detta skulle förvandla områdets lantliga karaktär och trivsamma boendemiljö till något mer förortslikt. Naturen är dessutom en tillgång för det rörliga friluftslivet, menar de.

På den egna fastigheten finns beteshagar för hästar. Byggnation och avstyckning på angränsande fastigheter skulle kunna medföra problem att på sikt använda marken för avsett ändamål. Ägarna menar att en planering som medvetet skulle medföra detta är orimlig och att kommunen skulle hållas ansvarig om något sådant inträffar. Alla försök till avstyckning eller bebyggelse i närheten kommer att invändas mot, menar ägarna.

*kring Ettans väg.*

*Se kommentar om synpunkter ovan.*

*Se kommentar till Marie Sundin angående samrådstid.*

*Se kommentar ovan om planprocessen.*

*Kostnader för VA-anslutning betalas när fastigheten har styckats, dvs att så länge fastighetsägaren väljer att inte ansöka om avstyckning hos Lantmäteriet, behöver inte anslutning till VA betalas. Däremot betalas vid genomförandet av detaljplanen, exploateringsbidrag av de fastighetsägare som får nya bygggrätter. Inga nya bygggrätter föreslås i granskningsförslaget på fastigheter där ägaren uttryckt att denne är negativ till detta.*

*Se kommentar till Benny Gillström.*

### **Stadsarkitektkontorets kommentar**

*Noteras.*

*Detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande påverkan på området.*

*Stadsarkitektkontoret delar denna uppfattning. Angående bevarande av naturområden, se kommentar till Jan Hörnefeldt och Charlotte Munkhammar.*

*Vid detaljplanering ska många olika intressen vägas in och tyvärr är det ofta inte möjligt att tillgodose alla intressen. Stallverksamheten är dock ett lokalt angeläget intresse, vilket kommer beaktas i planarbetet. Ingen tillkommande bebyggelse föreslås i direkt angränsning till Ölsta 3:43.*



**Birgitta Lindblad, Östertorp 1:8**

Kopior av förrättning av Östertorp samt karta har lämnats till Stadsarkitektkontoret, varpå fastighetsägaren önskar att sträckningen av Östertorpsvägen beaktas utifrån dessa underlag. Fastighetsägaren äger vägen och vill försäkra sig om att denna inte påverkas av detaljplanen.

**TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)**

Skanova har luftkablar och ett mindre antal markförlagda teleanläggningar inom planområdet, se bifogad karta.

Skanova önskar att så långt det är möjligt behålla teleanläggningarna i befintligt läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna, menar Skanova.

Om undanflyttningsåtgärder måste vidtas eller telekablar skyddas för att möjliggöra exploatering, förutsätter Skanova att åtgärden bekostas av den part som initierar den.

**Färingsö Hembygdsförening**

Föreningen har tittat på äldre kartor och studerat litteratur om området och anser att tidigare påpekade saker beaktas och att hänsyn tas i detaljplanen, till natur och kulturella värden.

**Kungsberga Byförening**

Föreningen undrar vilka kostnader VA-anslutningen innebär och meddelar att det antagligen är en fråga till Roslagsvatten, men att flera känner sig oroliga över vad kostnaden kommer att bli.

Vidare menar byföreningen att den lantliga miljön värnas av de boende som av den anledningen valt att bo i området trots långa arbetsresor. Området är med sin lantliga kulturmiljö, den slingrande grusvägen, hästhagar och fornminnen, ett populärt promenad- och ridstråk. Hällmarker, bergknallar samt gles och låg bebyggelse på stora tomter utgör viktiga komponenter i området. Byföreningen anser att de föreslagna tomterna på ibland bara 900 kvm, bebyggda med hus i två våningar och taktäckt biluppställningsplats, kommer att förändra miljön i området från by till villaförort. Eftersom antalet fastigheter nästan fördubblas kommer även trafiken samt lugnet och ljudbilden att påverkas.

Föreningen hänvisar till de tomtstorlekar på 1500-2000 kvm som det talas om i Program för Kungsberga, och menar att detta är mer förenligt med områdeskaraktären och det minst godtagbara. Byggnader bör som mest tillåtas i 1,5 plan och att förslaget innebär byggande på öppna och hävdade marker ser föreningen som

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

Vägen går utanför planområdet och berörs således inte av detaljplanen.

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

Noteras.

Noteras.

Beaktas.

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

Synpunkten noteras.

**Stadsarkitektkontorets kommentar**

Information om kostnader för VA kan inhämtas från den kommunala VA-taxan på Roslagsvattens hemsida.

Noteras.

Se kommentarer till Mats Eskilsson och Rosita Lunder samt Lars E. Kers.

Se kommentarer till Mats Eskilsson och Rosita Lunder samt Lars E. Kers.

Byggnation tillåts till viss del på öppna och hävdade marker, vilka idag utgörs av hästhagar, i anslutning till befintlig bebyggelse

förvånande med tanke på kommunens beslut om att inte bebygga sådana. Byföreningen menar att fornlämningar värnas och att det därför är olämpligt att bebygga områden där risk för ytterligare fornlämningar föreligger. Föreningen undrar även när det gestaltningsprogram som byggnadsnämnden föreslår ska tas fram och ställer sig positiv till ett sådant, då detta kan reglera utformningen av husen och bevara den lantliga karaktären.

Byföreningen anser att hänsyn inte tagits till områdets lantliga bykaraktär, varken i detaljplanen eller i förstudien. Liggande förslag syftar till att omvandla området till ett förortsliknande villasamhälle, vilket föreningen motsätter sig.

*och där det bedöms lämpligt med hänsyn till landskapsbilden.*

*Inga tillkommande byggnader tillåts inom markerade fornlämningsområden.*

*Se kommentar till Kultur- och fritidsnämnden angående gestaltning.*

*Detaljplanens syfte är utöver utbyggnaden av kommunalt VA, även att möjliggöra en viss utveckling av området. Syftet är dock inte att omvandla området till en villaförort.*

**Yttrat sig utan erinran:**

***Socialnämnden***

***Vattenfall Elddistribution AB***

***Mälaröarnas Naturskyddsförening***

***Kommunala handikapprådet***

## **Sammanfattning**

De inkomna synpunkterna har bidragit till följande ändringar:

- Naturmark på fastigheterna Kungsberga 25:1, 1:7, 3:32, 1:6, 1:14 och 3:23 har ersatts med mark för odlingsändamål.
- Två byggrätter har tillkommit på Kungsberga 1:6, två på Kungsberga 1:8, en på 1:29.
- Kungsberga 1:24 har lämnats utanför detaljplanen med hänsyn till rekreativvärden och tillgänglighet.
- Plangränsen har justerats i planområdets i norra norra, västra och östra del.
- Ytterligare byggrätter har tagits bort inom fornlämningsområden samt på fastigheter där ägarna inte önskar ytterligare byggrätt.
- Områden med prickmark samt plusmark har justerats i områdets västra och östra delar, samt längsmed Kungsbergavägen.
- Varsamhetsbestämmelse för kulturhistoriskt intressant bebyggelse har införts för Kungsberga 1:4 och 1:37.
- Bestämmelse om att pålning krävs har införts för vissa fastigheter.
- Högsta tillåtna nockhöjd samt tillåten takvinkel har justerats.

I övrigt har ändringar gjorts främst vad gäller formalia i detaljplanen samt mindre korrigeringar genom hela planområdet och tillägg och korrigeringar i plan- och genomförandebeskrivningarna.

***De som bedömts inte fått sina synpunkter tillgodosedda och därmed har rätt att överklaga antagandebeslutet är:***

***Kungsberga 1:6 & 3:23***

***Kungsberga 1:7***

***Kungsberga 1:14***

***Kungsberga 1:15***

***Kungsberga 1:24***

***Kungsberga 1:27***

***Kungsberga 1:29***

***Kungsberga 1:32***

***Kungsberga 1:37***

***Kungsberga 1:38***

***Kungsberga 1:39***

**Kungsberga 3:22**  
**Kungsberga 3:25**  
**Kungsberga 3:32**  
**Kungsberga 3:34**  
**Kungsberga 25:1, 25:2 & 25:3**  
**Björkuddens vägsamfällighet och Björkuddens VA-interimsstyrelse**

STADSARKITEKTKONTORET

Tommie Eriksson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annika Ratzinger  
Planarkitekt