



Stadsarkitektkontoret

2013-08-12

ANTAGANDE
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för särskilt boende (del av fastigheten Stockby 4:50 m.fl) i centrala Stenhamra i Ekerö kommun, Stockholms län
dnr PLAN 2009.3.214

UTLÅTANDE

Detaljplaneförslaget har varit utställt under tiden 31 maj-1 juli 2013. Utställningshandlingarna har skickats ut på remiss till fastighetsägare inom samt i direkt anslutning till planområdet, enligt fastighetsförteckning upprättad av Lantmäteriet daterad 2013-05-20.

Handlingarna har även skickats till myndigheter och andra instanser och organisationer enligt upprättad sändlista. Kungörelse har publicerats i Dagens Nyheter 2013-05-25. Utställningshandlingarna har även funnits på biblioteket i Ekerö centrum och i Stenhamra, på stadsarkitektkontoret samt på kommunens hemsida www.ekero.se/detaljplaner

Nedan sammanfattas och kommenteras de yttranden som inkommit under utställningen. Synpunkterna i sin helhet finns att ta del av på stadsarkitektkontoret.

Myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Byggnadsnämnden
Miljönämnden
Socialnämnden
Kultur och fritidsnämnden
Trafikverket region Stockholm
Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting
Mälaröarnas naturskyddsförening
Södertörns brandförsvarsförbund
Telia Sonera Skanova Access AB
Vattenfall Eldistribution AB

Sakägare, fastigheter som angränsar planområdet

Ulf Forsström, Stockby 4:87
Lena Malm, Stockby 4:87
Ulf Persson, Stockby 4:37
Barbro och Lars Persson, Stockby 14:1
Coop Konsum Färingsö, Stockby 3:19

Övriga (*Gemensam skrivelse gm Ulf Forsström*)

Björn Nielsen, Stockby 4:91

Anna Rosenberg, Stockby 4:91

Camilla Öhlin, Stockby 4:53

Jennie O'Reilly, Stockby 4:104

Myndigheter m.fl.**Länsstyrelsen** har inget att tillägga.**Lantmäterimyndigheten** har ingen erinran.

Byggnadsnämnden framför att förslaget till detaljplanen är lämpligt att arbeta vidare med. Nämnden tycker att det är positivt att ett särskilt boende lokaliseras till Stenhamra och att Stenhamra utvecklas i centrumområdet med ett definierat torg. Nämnden framför att det är positivt att utveckla tomtens park- och trädgårds-karaktär med det äldre bostadshuset på Stockby 4:131 samt dess tillhörande element av kulturhistoriskt värde som ex. jordkällaren. Byggnadens utformning och gestaltning ska definieras tydligare då byggnaden kommer att skilja sig från befintlig bebyggelse i Stenhamra centrum.

Den tillkommande trafiken på Uppgårds skolväg bedöms inte komma att medföra någon störning eller trafiksäkerhetsrisk. Det bör dock övervägas att anlägga ett övergångsställe i planområdets norra del i samband med exploatering då möjlighet att korsa Uppgårds skolväg saknas. Antalet parkeringsplatser täcker inte eventuellt det behov som kan uppkomma för både personal och besökare till boendet. De tänkta parkeringsplatserna på angöringsytan och kantstensparkeringen bör vara till för besökare. Angöringsytan bör om möjligt tillåtas parkering i endast 15 min. Särskild plats för cykelparkering bör finnas med i detaljplanen. För att göra det attraktivt att välja cykel framför bil krävs en hög standard av cykelparkeringen, dvs bland annat ha skydd mot väder och vind, belysning och låsbara ställ.

Stadsarkitektkontorets kommentarer: *Utformning och gestaltning av byggnaderna liksom parkeringsplatser kommer dels att anges i förfrågningsunderlaget till anbudstävlan och dels att hanteras i bygglovsprövningen. Därför föreslås inte ytterligare gestaltungsbestämmelser. Detaljplanen medger utrymme för cykelparkering men regleras inte med planbestämmelser.*

Miljönämnden har inget att invända mot föreslagen detaljplan. Detaljplane-förslaget redovisar att dagvattenhanteringen i största möjliga mån ska tas tillvara lokalt. Detta bedöms vara ett rimligt förhållningssätt då antalet hårdgjorda ytor är få. Åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten från parkeringsytor bör studeras vid bygglov. De framför att det kortare skyddsavstånd som utställningsförslaget innebär mot Nisseby Snickeri inte innebär risk för olägenheter då verksamheten övergått att till största del använda vattenbaserade lösningsmedel.

Stadsarkitektkontorets kommentarer: *Synpunkterna noteras.*

Socialnämnden noterar att ny föreslagen placering bibehåller kraven på ett centralt placerat boende. Trots att planen inte avser seniorboende möjliggör planen för detta vilket de anser är mycket viktigt.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:-

Kultur- och fritidsnämndens vill betona vikten av att sten om möjligt används som material vid byggnation och gestaltning av området för att knyta an till Stenhamras och stenbrottets historia.

Stadsarkitektkontorets kommentarer: Synpunkterna noteras. Utformning och gestaltning av byggnaderna liksom parkeringsplatser kommer dels att anges i förfrågningsunderlaget till anbudstävlan och dels att hanteras i bygglovsprövningen.

Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting anser att kapitlet om kollektivtrafik i planbeskrivningen på s.9 bör revideras vad gäller vilka busslinjetrafik som går genom planområdet. Planområdet försörjs av ett flertal linjer som ger goda och direkta förbindelser med ett flertal orter på Färingsö, Ekerö centrum samt Brommaplan mm.

Gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Stadsarkitektkontorets kommentarer: Planbeskrivningen revideras avseende text om busslinjetrafiken.

Mälaröarnas naturskyddsförening framför att de stöder detaljplanens intentioner att spara så mycket som möjligt av befintliga äldre lövträd och särskilt den gamla asken. Genom området löper en gammal travad stengårdsgård som olyckligtvis kommer att till största delen gå förlorad genom byggnationen. Stengårdsgårdar liksom trädgårdar stadd i lätt förfall erbjuder skydd och boplats för fåglar, insekter, igelkottar och andra smådjur. Stengårdsgården bör i största möjliga utsträckning flyttas till områdets södra och västra sida för att bibehålla/återskapa området som det en gång har sett ut och parkmarken bör varsamt skötas med traditionella växter som fruktträd, syrener och snår med möjlighet för fåglar och igelkottar att även i fortsättning bebo området.

I övrigt hyser inte området så vitt de vet och kunnat iaktta några särskilt skyddsvärda växt eller djurarter. Platsen har en gång "upplåtits" till kommunen mot löfte att där skulle byggas äldreboendestäder och med detta nya förslag så vi har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Stadsarkitektkontorets kommentarer: Synpunkterna noteras. Detaljplanens intention är att i största mån bibehålla stengårdsgården och att torget naturligt avgränsas av denna.

Södertörns brandförsvarsförbund, SBFF, framför att PM 608 ska beaktas i projekteringsarbetet. Hur detta är tänkt att lösas finns inte beskrivet i utställningshandlingarna. Den planerade bebyggelsen ingår i en verksamhetsklass där krav på sprinkler förekommer i byggreglerna. För kännedom ska därför vattennätet klara att försörja sprinkler. I övrigt önskar SBFF bli kallade till tekniskt samråd och även beredas möjlighet att som byggnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess.

Stadsarkitektkontorets kommentarer: Synpunkterna ska beaktas.

Trafikverket har ingen erinran men framför att planförslaget i utställningsskedet har justerats och inte längre omfattar åtgärdsförslag på statlig väg Solbackavägen/Stenhamravägen och planförslaget förväntas inte innebära en betydande ökning av trafikmängder som kan komma att påverka omkringliggande vägnät eller bullernivåer. De riktvärden som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53 ska följas vid planering av ny bebyggelse för att uppnå en god boendemiljö. Bullerriktvärdena har med fördel skrivits in på plankartan.

Stadsarkitektkontorets kommentarer: Synpunkterna noteras.

Telia Sonera Skanova Access AB har inget att erinra.

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra.

Sakägare

Fastighetsägare till Stockby 4:91, 4:53 och 4:87 framför att utställningsförslaget kraftigt avviker från det planförslag som tidigare redovisats i samrådet 2009-11-05 och därför borde tas ut på samråd på nytt. Viktiga synpunkter från boende i Stenhamra som berör det särskilda boendet kommer därför inte att kunna beaktas.

De tycker att det viktiga är att skapa en fortsatt förutsättning för att Stenhamra skall kunna utvecklas som en "mysigt" litet centrum, med en småstadskänsla. Boende här pendlar inte 2h om dagen för att få en förortskänsla, som Brommaplan eller Tappström centrum. Kravet är och har varit hela tiden att området byggs med låg bebyggelse, inte för nära befintlig villabebyggelse. Det nya området ska byggas med försiktighet och med mycket hög tanke på utformning av byggnader så att de smälter in i området. De värnar om ett vackert och harmoniskt Stenhamra Centrum med bevarande av dess stenhuggarbykänsla. Det beskrivs väldigt väl på hemsidan men i detaljplan/planbeskrivningen står INGENTING av detta i detaljplanen, vilket lämnar det helt öppet för entreprenören.

För höga hus. Tvåvåningshus, absolut inte högre. Många husägare i Stenhamra bor där därför att de vill bo i ett område med låg bebyggelse. Annars hade de inte bosatt sig här. De kräver en maxhöjd på 10 meter för husbyggnationen. Högsta tillåtna bygghöjd i detaljplanen är angiven till 37 m över nollplanet. Eftersom markhöjden är ca 23 meter över nollplanet innebär detta att 14 meter höga hus kan byggas! Detta är

helt oacceptabelt.

Huskropparna kommer att totalt dominera övrig bebyggelse i centrala Stenhamra. Stenhamra med omnejd består idag endast av låg bebyggelse och det passar inte in med befintliga hus i Stenhamra. Insynen över intilliggande villabebyggelse blir total. Det stämmer inte överens med Översiktsplanen för Ekerö kommun: "Ny bebyggelse skall lokaliseras och anpassas till stads- och landskapsbilden, den lokala byggnadstraditionen och terrängen."

Ingen styrning om utformning av husen i detaljplanen

Gestaltningen av byggnaderna inom Söderströmska tomten ska vara en naturlig del av dagens centrala Stenhamra och inte ett nytt landmärke som stoltserar och blir synligt ifrån hela Färingsö. Byggnader, äldreboende och verksamheter skall utformas i likhet med de befintliga gamla byggnaderna g:a Konsum eller Stenhuggarbyn, d.v.s. med och till största del röd träpanel. Ny bostadsbebyggelse ska utformas med fasader huvudsakligen av trä bör definieras in som krav detaljplanen/plankartan. Detaljering av kulörprogram, taklutning och takbeklädna skall skrivas in och vara tydligt definierat.

Ingen styrning om antal parkeringsplatser i detaljplanen

I detaljplanen så är det inte beskrivet på ett tydligt sätt hur trafik och parkering skall lösas, det är viktigt att parkeringsfrågan lösas i detaljplanen, så att inte parkering kommer att ske i närliggande villabebyggelse, på Vallviksvägen och Strandvägen. Idag är det precis så att den befintliga parkeringen räcker för Konsum och då används de tomma ytorna vid den nedlagda bensinmacken, om det dessutom blir äldreboende, vårdcentral och Apotek så måste hänsyn tas till detta. Det är viktigt att dessa antalet p-platser anges som minimum i detaljplanen.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

Plan- och bygglagen anger att om planförslaget ändras väsentligt efter utställningen som en ny utställning ska ske. Kontoret bedömer inte att ett nytt samråd är aktuellt eftersom förändringarna nu presenteras i utställningshandlingarna och att det därmed funnits möjligheter att ta del av dessa samt lämna synpunkter på planförslaget.

Byggrätten är reglerad så att byggnaden kan uppföras i högst två våningar samt en souterrängvåning. Som våning räknas även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas, om den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida, och källare, om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Kontoret anser att detaljplanen därmed anger en lämplig höjd i ett så pass centralt läge. Detaljplanen anger byggnadens högsta totalhöjd över nollplanet, vilket avser höjden från medelmarknivån till byggnadens högsta del. Totalhöjd innefattar uppskjutande delar ovan nock, så som skorstenar, fläktrum och andra uppstickande byggnadsdelar.

Kontoret har gjort avvägningen att inte reglera för mycket i detaljplanen. Utformning och gestaltning av byggnaderna kommer dels att preciseras i förfrågningsunderlaget till anbudstävlan och dels kommer gestaltungsprinciperna att granskas i bygglovsprövningen.

Någon insyn kommer det knappast att bli då den nya byggnaden som närmast kan

placeras cirka 50 meter från omkringliggande bostadstomter samt omges av vegetation.

All parkering kommer som hör till verksamheten ska ske inom fastigheten. Illustrationen visar att det finns utrymme för cirka 50 parkeringsplatser inom fastigheten vilket bedöms som tillräckligt. Detaljplanen anger att parkering bör ske på huskroppens ostliga och norra sida snarare än mot den södra som med hänsyn till söderläget lämpar sig bättre för utevistelse i form av uteplats/trädgård. Inlastning bör ske på byggnadens norra sida.

Jennie O'Reilly, Stockby 4:104, anser att projektet inte kan genomföras innan "Nisseby Snickeri" flyttas i och med att det ligger lika nära om inte närmare än området "Södra Klyvarestigen" som inte går vidare i planeringen i och med att snickeriet vägrar flytta. Jennie hoppas att detta projektet inte har andra regler att följa? Hon har fastighet på Vallviksvägen så om detta har andra regler så vill hon veta varför.

Stadsarkitektkontorets kommentarer: *Miljönämnden gör bedömningen att det kortare skyddsavstånd som utställningsförslaget innebär mot Nisseby Snickeri inte innebär risk för olägenheter då verksamheten övergått att till största del använda vattenbaserade lösningsmedel.*

Ulf Persson, Stockby 4:87, framför att han är angelägen att planarbetet för Södra Klyvarstigen inleds snarast samt att kommunen brustit i sitt agerande gentemot tomtägarna på Södra Klyvarstigen då det tagit alldeles för lång tid. Han undrar också om Nisseby Snickeri får ligga kvar samt med vem kommunen har förhandlat med i syfte att skapa en evakuering av verksamheten. Ulf hänvisar till brev från Eva Mill 2008-05-08 samt deras brev till Johanna Wulf 2010-09-16, som han bifogar.

Stadsarkitektkontorets kommentarer: *Planarbete för södra Klyvarstigen, där även östra sidan av Vallviksvägen ingår, pågår och planen har varit på samråd under hösten 2012.*

Miljönämnden gör bedömningen att det kortare skyddsavstånd som utställningsförslaget innebär mot Nisseby Snickeri inte innebär risk för olägenheter då verksamheten övergått att till största del använda vattenbaserade lösningsmedel.

Nisseby Snickeri ingår i detaljplanen för Södra Klyvarstigen och kommer att hanteras inom ramen av det planarbetet.

Barbro och Lars Persson, Stockby 14:1, framför att planen kraftigt avviker och bör ha gått ut på samråd på nytt. Övriga boende som har synpunkter på detta får nu inte möjlighet att yttra sig.

Det är viktigt att det inte blir så högt som trevåningshus då det inte passar i områdets låga bebyggelse. Många har bosatt sig här för att de vill bo i ett område med låg bebyggelse. Högsta tillåtna bygghöjd är angiven till 37 m över nollplanet vilket innebär 14 m höga hus då markhöjden är ca 23 m över nollplanet. De kommer totalt

att dominera övrig bebyggelse. Insynen till intilliggande villabebyggelse blir total.

Den föreslagna souterrängvåningen tjänar endast till att dölja ett trevåningshus. Dessutom lär det finnas ett gammalt beslut i KF om att inte bygga högre än två våningar. Att detaljplanen tillåter vindsvåning innebär således att det kan bli nästan fyra våningar.

Planens påverkan till den idag dåliga trafiksituationen i Stenhamra centrum anges inte alls. Vägarna bör dras om så att ex. en rondell kan anläggas för att fördela trafiken på Uppgårdsvägen, Uppgårds skolväg samt Solbackavägen. Korsningen vid Uppgårdsvägen-Vallviksvägen är idag starkt trafikerad, över 100 fordon/h under lågtrafik, då de har gjort en räkning.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

Plan- och bygglagen anger att om planförslaget ändras väsentligt efter utställningen som en ny utställning ska ske. Kontoret bedömer inte att ett nytt samråd är aktuellt eftersom förändringarna nu presenteras i utställningshandlingarna och att det därmed finns möjligheter att ta del av dessa samt lämna synpunkter på planförslaget.

Byggrätten är reglerad så att byggnaden kan uppföras i högst två våningar samt en souterrängvåning. Som våning räknas även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas, om den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindshjälklagets översida, och källare, om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Kontoret anser att detaljplanen därmed anger en lämplig höjd i ett så pass centralt läge. Detaljplanen anger byggnadens högsta totalhöjd över nollplanet, vilket avser höjden från medelmarknivån till byggnadens högsta del. Totalhöjd innefattar uppskjutande delar ovannock, så som skorstenar, fläktrum och andra uppstickande byggnadsdelar.

Trafikmängden på omkringliggande gator är idag begränsad och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte öka trafikmängden väsentligt då den trafik som alstras främst utgörs av personal, besökare och varutransporter.

Färingsö Konsumentförening tillstyrker planförslaget och ser med tillfredsställelse att kommunen förstått vikten av att Coop ges möjlighet att bedriva verksamheten med bibehållen kundparkering. Coop betonar vikten av att kunna behålla kundtrafiken även under byggperioden, dvs. utfart under butikens öppettider 9-21.

Eftersom Stenhamra kommer att utvecklas med fler bostäder utöver aktuellt planförslag har Coop även en ambition att göra butiken större och bättre. Coop har tankar på att bygga ut eller bygga till byggnaden på höjden och hoppas att detaljplanen för det särskilda boendet inte omöjliggör en sådan utbyggnad. De behöver även förbättra in- och utfarter samt förbättra parkeringen. Coop ser fram emot en dialog med Ekerö kommun om hur detta kan göras tillsammans för att ytterligare stärka Stenhamra centrum.

Stadsarkitektkontorets kommentarer: Synpunkterna noteras och hanteras kommande detaljplan för centrala Stenhamra.

REVIDERINGAR EFTER UTSTÄLLNINGEN

Revideringarna nedan är av redaktionell karaktär;

- Planbeskrivningens text om kollektivtrafik justeras.
- Planbeskrivningens text om att gestaltningen av byggnaden föreslås ansluta till övrig bebyggelse i Stenhamras centrala delar tas bort.

Sakägare som helt eller delvis inte har fått sina synpunkter tillgodosedda och därmed har rätt att överklaga antagandebeslutet:

Ulf Forsström, Stockby 4:87

Lena Malm, Stockby 4:87

Ulf Persson, Stockby 4:37

Barbro och Lars Persson, Stockby 14:1

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annica Karlsson
Planarkitekt