

2015-10-01

**ANTAGANDE
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

Detaljplan för del av Träkvista 4:191 m fl (Södra Skomakartorp)
dnr PLAN.2012.2

UTLÅTANDE

Utställning har genomförts under perioden 30 april till 28 maj 2015. Planhandlingarna har skickats ut till berörda sakägare och instanser enligt separat sändlista samt funnits tillhanda på Ekerö bibliotek, stadsarkitektkontoret och på kommunens hemsida.

Nedan följer en sammanställning av de skriftliga yttrandena som kommit in under utställning.

Yttranden:

<p>Myndigheter, kommunala nämnder etc.</p>	
<p>Länsstyrelsen i Stockholms län</p> <p><i>Sammanfattande bedömning</i> Under förutsättning att kommunen beaktar de synpunkter som framförs nedan avseende miljö kvalitetsnormer och geoteknik bedömer Länsstyrelsen att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av de statliga ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL.</p> <p>Prövningsgrunder enligt 12 kap. 1 § ÄPBL <i>Miljö kvalitetsnormer vatten</i> En bedömning bör göras gällande förslagens påverkan på berörda vattenförekomster och miljö kvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen rekommenderar även att senaste klassningarna och förslag till miljö kvalitetsnormer används även om de inte formellt beslutas förrän i december 2015. I beräkningar av dagvattenflöden och mängder bör även klimatförändringars påverkan på regnmängderna räknas in. I planförslaget behöver det framgå hur en dimensionering ska göras för att kunna hantera det dagvatten från ett skogsområde som anges tas hand i förslaget.</p> <p><i>Hälsa och säkerhet samt risk för ras och skred</i> Geotekniska förhållanden Med anledning av den sättningsbenägna leran i området framhöll Länsstyrelsen i samrådsyttrandet 2014-12-15 att det behövde säkerställas att marken var lämplig för bostadsbebyggelse och att eventuella skyddsåtgärder skulle beskrivas inför nästa planskede.</p> <p>Länsstyrelsen anser att kommunen inom planprocessen behöver ta ställning till att marken inte är olämplig för bostadsbebyggelse utifrån människors hälsa och säkerhet med anledning av risk för ras och skred. Eventuella skyddsåtgärder bör säkerställas.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Nya klassningen och förslag av miljö kvalitetsnormer för vatten införs i planbeskrivningen.</i></p> <p><i>Vattnet från skogen släpps idag på kommunala ledningen, vilket det kommer även göra i framtiden. Dagvattenutredningen uppdateras så att klimatfaktorn och föroreningshalter räknas in.</i></p> <p><i>Geoteknisk undersökning och förslag på skyddsåtgärder läggs till i planbeskrivningen och planbestämmelserna.</i></p>
<p>Lantmäterimyndigheten</p> <p><i>Plankarta med bestämmelser</i> Under ”Utförande” i planbestämmelserna används ordet tomtmark. Det vore tydligare om man använde sig av ordet fastighet.</p> <p><i>Plan- och genomförandebeskrivning</i> Är det tänkt att alla ledningar och nätstationer ska upplåtas med avtal? Är det helt säkert att avtal kommer att kunna tecknas? Om inte så bör det framgå under fastighetsrättsliga frågor att det kan bli aktuellt med ansökan om bildande av ledningsrätt.</p> <p>Under ”Teknisk försörjning”, ”El/värme/ energieffektivitet” framgår att det finns en befintlig elnätstation. Med vilken rättighet upplåts den? Är det eventuellt aktuellt att bilda ledningsrätt för denna? Det kan vara lämpligt att införa markreservat även för befintlig elnätstation.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Ändras till fastighet.</i></p> <p><i>Ja, ett avtal kommer kunna tecknas. Marken kommer övergå till kommunens ägande.</i></p> <p><i>Marken upplåts med avtal.</i></p>

<p>Under ”Fastighetsrättsliga frågor”, ”Fastighetsbildning/ -reglering” framgår att kvartersmark som ska upplåtas för gemensamhetsanläggning bör regleras till kommunens fastighet Träkvista 4:1 (obebyggd lantbruksenhet). Kvartersmark brukar vanligtvis inte överföras till gatufastigheter utan ligger på fastighet för bostadsändamål.</p> <p>Vidare (under samma rubrik i tredje stycket) nämns att ansökan om förrättning ska göras av fastighetsägaren samt att denne ska stå för förrättningskostnaden. Vem som ska betala för en lantmåteriförrättning bestäms i förrättningen. Det går inte att bestämma i detaljplanen.</p> <p>Under rubriken ”Gemensamhetsanläggning” framgår det att Järntorget bostad AB kommer att bilda gemensamhetsanläggning. Det är dock otydligt för vilka ändamål gemensamhetsanläggning ska bildas.</p> <p>Under rubrikerna ”Naturmark” och ”Allmän gata” framgår det att Närlunda vägförening, som förvaltar ga:4, ska ansvara för skötsel och underhåll av naturmark och allmän gata. Det vore bra om det framgick hur detta regleras, dvs att det sker genom lantmåteriförrättning, omprövning av befintlig ga alternativt nybildande av ga.</p>	<p><i>Noteras. Kommunen anser att detta är lämpligt i detta fall. Inom Träkvista 4:1 finns vägar, grönområden.</i></p> <p><i>Detta har reglerats i exploateringsavtalet sedan tidigare.</i></p> <p><i>Förtydligas vad som kommer inkluderas inom gemensamhetsanläggning.</i></p> <p><i>Detta sker i samråd med LM. En omprövning av Närlunda ga:4 kan vara lämplig. Förtydligas i genomförandebeskrivningen.</i></p>
<p>Trafikverket</p> <p>Trafikverket Region Stockholm har mottagit rubricerade detaljplan för yttrande under utställningstiden. Detaljplanen berör ingen allmän väg, varför Trafikverket Region Stockholm inte har några ytterligare synpunkter på den utställda detaljplanen.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p>

<p>Miljönämnden, Ekerö kommun</p> <p>Planområdet ligger inom skyddsområde för drickvattentäkten Östra Mälaren och det är därmed angeläget att begränsa utsläpp av föroreningar från bl a dagvatten.</p> <p>Dagvattenutredningen (Ramböll 2015-02-23) saknar beräkningar av föroreningshalter i dagvattnet. Kontoret bedömer att det finns risk att halterna av föroreningar kommer att öka med föreslagen markanvändning vilket innebär att Mälaren status inte kommer att förbättras i enlighet miljökvalitetnormernas syfte.</p> <p>Kontoret anser att detaljplanen bör kompletteras med en utredning avseende rening av dagvatten. Av utredningen bör framgå beräknade föroreningshalter som sedan ska ligga till grund för förslag till rening av dagvattnet. Enligt kontorets bedömning borde det finnas förutsättningar att leda dagvattnet till någon form av rening/fördröjning innan det leds vidare mot Mälaren. Område för denna rening måste då avsättas i detaljplanen. En samordning med dagvattenhanteringen för norra planområdet bör också utredas.</p> <p>Kontoret ifrågasätter också att man inte tagit hänsyn till klimatfaktorn vid dimensionering av dagvattenanläggningen samt torrdammens placering nära transformatorstationen.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Dagvattenutredningen uppdateras med beräkningar om föroreningshalter. Den nya informationen infogas i planbeskrivningen.</i></p> <p><i>Dagvattenutredningen uppdateras och hänsyn tas till klimatfaktorn.</i></p>
<p>Socialnämnden, Ekerö kommun</p> <p>Förslag till detaljplan för del av Träkvista 4:191 m fl (Södra Skomakartorp) på Ekerö i Ekerö kommun har tillställts Socialnämnden för synpunkter.</p> <p>Socialnämnden vill att planen ska särskilt beakta trafiksäkerheten i anslutning till att cykelbanor tar slut.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Noteras.</i></p>
<p>Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting</p> <p>Trafikförvaltningen besvarade planen i samrådsskedet och har inga synpunkter på planen i granskningsskedet.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p>
<p>Södertörns brandförsvarförbund</p> <p>Södertörns brandförsvar inget att erinra.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p>
<p>Sakägare</p>	
<p>Gunilla Tallbäck – Träkvista 2:87</p> <p>Under punkten redogörelse för samråd (Samrådsredogörelse 2015-03-26) som genomfördes under 29 okt till 28 nov 2014 finns inte mina anmärkningar gällande information från kommunen till Samfällighetsägarna i S:33 medtagna. Se bifogad fil med titel ”Detaljplan Skärvik”. (se nedan)</p> <p>Jag vidhåller dock att en sådan fullständig information är nödvändig för att vi som ägare till samfälligheten ska få insyn i vad som sker och få svar på våra frågor gällande fastighetsreglering</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Tar med texten, ber om ursäkt att denna inte fanns med i samrådsredogörelsen.</i></p> <p><i>Regeleringen kommer endast påverka Träkvista 2:87 och S:33, kommunen har ingen anledning att delta i denna</i></p>

<p>som omnämns i planförslaget (se sidan 4 i planförslaget, under Fastighetsrättsliga frågor). Viktigt är ett en överenskommelse sker så att en god relation kan upprätthållas mellan samfällighetsägare och kommunen.</p> <p>Min fastighet Träkvista 2:87 som ligger i anslutning till S:33 är i flera stycken omnämnd i planförslaget. Någon utvidgning av min fastighet Träkvista 2:87 är för min del inte av intresse.</p> <p><i>Detaljplan Skärvik</i> Med hänvisning till första stycket i brev från Stadsarkitektkontoret den 2014-11-03 ang. samråd för modernisering av detaljplan 007 finner jag som delägare i samfälligheten Träkvista S:33 att mötet saknade viktigt information från kommunen angående samfälligheten S:33 och på det viset var ofullständigt och icke tillräckligt upplysande för att jag som samfällighetsägare ska kunna acceptera planen.</p> <p>En överenskommelse måste nås mellan Ekerö kommun och samfällighetsägarna till S:33.</p>	<p><i>överenskommelse kring detta. Däremot kan kommunen komma att köpa in S:33 mark. Regleringen sker genom ansökan till lantmäteriet.</i></p> <p><i>Kommunen anser att denna utvidgning är lämplig, då naturmark mellan väg och fastighet upplevs som del av Träkvista 2:87. Detta sker genom en ansökan om reglering till lantmäteriet.</i></p> <p><i>Kommunen anser att S:33 skall behållas som naturmark men att en del är lämplig att reglera in i Träkvista 2:87. Samt att resterande naturmark är lämplig att övergå till kommunens ägo.</i></p>
<p>Anders Daréus – Träkvista 2:88</p> <p>Sedan detaljplan 188 blev antagen har nästintill alla träd inom området blivit fällda, under denna avverkning fälldes även träd som inte fanns inom utmärkt område. Denna fråga bör utredas.</p> <p>Vändplanen har placerats på S:33 mark. Detta var ett förslag som ansågs genomförbart om S:33 omvandlades till tomter. Enligt förslag är S:33 fortfarande naturmark. Genom detta kan Järntorget fler få in ytterligare 3 tomter än vad som var tänkt från början, då S:33 kan användas som naturmark i detaljplanen. Vi ställer oss fortfarande frågande till hur en sådan planering kan ske utan att diskutera detta med ägarna av S:33. Om S:33 ska behållas som naturmark bör vändplanen placeras på andra sidan av cykelvägen på Järntorget mark.</p> <p>Vi anser fortfarande att det planerade grönområdet bör placeras på samma sida, enligt tidigare förslag, då detta ger mer harmoni till området (på Järntorget mark).</p> <p>Enligt gamla kartor ligger befintlig gång och cykelväg på S33 mark, enligt skrivelse har ni angett att den ligger på kommunens mark. Detta behöver utredas.</p> <p>Vidare ställer vi oss frågande till hur Järntorget kan börja anlägga vägar samt el på utmärkt område innan detaljplanen vinner laga kraft.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Träd kommer att återplanteras inom mark som benämns naturmark.</i></p> <p><i>Kommunen anser att S:33 skall behållas som naturmark. Vändplanen kommer inte behöva utnyttjas av Järntorget fastigheter och därmed är det inte lämpligt att den placeras på deras fastighet. Denna bör utnyttjas av fastigheterna söder om vägen.</i></p> <p><i>Det lilla grönområde som tidigare var placerad mot g/c vägen är svår att motivera ur fastighetsrättslig synpunkt.</i></p> <p><i>Enligt fastighetskartan som upprättas av lantmäteriet så ligger denna på Träkvista 4:1 dvs samma mark som Vikingavägen och Ledungsvägen.</i></p> <p><i>Då vägen i den äldre byggnadsplanen låg på samma plats som i den kommande är det möjligt att bygga ut vägar.</i></p>
<p>Franciska och Per Darnell – Träkvista 2:15</p> <p>Vi, Per och Franciska Darnell, är ägare av Träkvista 2:15 och delägare av samfälligheten Träkvista S:33 i Skärvik, som föreslås bli naturmark i den nya detaljplanen Skomakartorp 4:191.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p>

<p>I planförslaget står det på sidan 12 under rubriken "Naturmark" att:</p> <p>"Naturmarken i planens sydöstra hörn säkerställs genom den nya planen och bör övergå i kommunens ägo."</p> <p>Vi anser att Ekerö kommun ska lösa in marken på Träkvista S:33, enligt gällande taxa för sådan mark. Om ägaren av Träkvista 2:87 inte vill fastighetsreglera den remsa av S:33 som ligger mellan Träkvista 2:87 och den naturmark som tydligen redan tillhör kommunen, bör kommunen lösa in även den remsan från S:33.</p> <p>Vidare är det anmärkningsvärt att en vändplan planeras ligga på S:33, som är tänkt att vara naturmark och inte ge plats åt väg med vändplan. Om delar av S:33 ska användas till annat än att just vara naturmark, frågar vi oss varför delägarna av S:33 fick avslag när vi ansökte om att göra om samfälligheten S:33 till tomtmark? Det är inte rimligt att naturmarken på S:33 övergår i kommunens ägo, utan skälig ersättning.</p>	<p><i>Detta håller stadsarkitektkontoret med om. Dock anses denna mark vara lämplig att fastighetsreglera till Träkvista 2:87 då mark till viss del utnyttjas av denna fastighetsägare.</i></p> <p><i>Denna vändplan är nödvändig för fastighetsägarna söder om Vikingavägen och därmed anses den ha en lämplig placering.</i></p> <p><i>Köpeavtal (med ersättning) avses upprättas.</i></p>
<p>Per Lagerkvist – Träkvista 4:26</p> <p>Jag tycker att den demokratiska processen kring detaljplan för del av Träkvista 4:191 har varit dåligt. Att dela upp planarbetet i två delar (Norra och Södra Skomakartorp) ifrågasätts när ägaren av fastigheterna bedriver allt arbete på båda delarna parallellt trots att planen för den södra delen inte är fastställd. Hela bullervallen är redan iordningställd, gatorna är byggda och det schaktas och förebereds för de tillkommande tomterna, trots att det inte finns något marklov beviljat. Hur står det till med kommunens tillsyn? Varför struntar Järntorget i om det finns marklov eller inte eller varför har man inte kontroll på sina processer? Är det för att i slutändan spelar det ingen roll så man behöver inte bry sig?</p> <p>Tyvärre känns planprocessen mer som ett nödvändigt ont än som en demokratisk process. Kan man dela upp den i två delar och få ett snabbare beslut, ja då gör vi det. Det är inte seriöst. Både Järntorget och Mäklaringen kommunicerar att 55 villatomter ska säljas i Skärvik och stadsarkitektkontoret slår fast i kommentarerna att "Antal bostadstomter inom Träkvista 4:191 kommer inte att minskas". Må vara att det var planerat för 35 tomter tidigare men nu är det 55 tomter och det spelar ingen roll vad det finns för synpunkter! Självklart kan man inte tillmötesgå alla synpunkter men var i alla fall öppen för att tillmötesgå delar av dem.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Järntorget har sökt marklov för deras markarbete av tomterna, detta sker endast i norra delen där detaljplanen har vunnit laga kraft. Anläggande av gator sker i enlighet med ny gällande detaljplan i norr samt den äldre gällande i söder..</i></p> <p><i>Stadsarkitektkontoret anser marken är lämplig för förslaget antal tomter och att istället kan spara ytor som naturmark som i rådande förslag. Istället för färre stora tomter utan naturområden för allmänheten som den äldre planen medger.</i></p>
<p>Stefan och Anneli Boverius – Träkvista 2:89</p> <p>Sedan detaljplan 188 blev antagen har nästintill alla träd inom området blivit fällda, under denna avverkning fälldes även träd som inte fanns inom utmärkt område. Denna fråga bör utredas.</p> <p>Vändplanen har placerats på S:33 mark. Detta var ett förslag som ansågs genomförbart om S:33 omvandlades till tomter. Enligt förslag är S:33 fortfarande naturmark. Genom detta kan Järntorget få in ytterligare 3 tomter än vad som var tänkt från början, då S33</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Se kommentarer till Träkvista 2:88.</i></p>

<p>kan användas som naturmark i detaljplanen. Vi ställer oss fortfarande frågande till hur en sådan planering kan ske utan att diskutera detta med ägarna av S:33. Om S:33 ska behållas som naturmark bör vändplanen placeras på andra sidan av cykelvägen på järntorget mark.</p> <p>Vi anser fortfarande att de planerade grönområdet bör placeras på samma sida, enligt tidigare förslag, då detta ger mer harmoni till området. (på järntorget mark)</p> <p>Enligt gamla kartor ligger befintlig gång och cykelväg på S:33 mark, enligt skrivelse har ni angett att den ligger på kommunens mark. Detta behöver utredas.</p> <p>Vidare ställer vi oss frågande till hur järntorget kan börja anlägga vägar samt el på utmärkt område innan detaljplanen vinner laga kraft.</p>	
<p>Fredrik och Maria Emmot – Vikingavägen 4 (del av Träkvista 2:19)</p> <p>Tycker att det är underligt att inte presentera denna plan och grannplanen samtidigt. Att inte redovisa hela detaljplanen för Skomakartorp känns inte okej. Varför delades den upp? Kan ju inte varit en överraskning för kommunen att dessa tomter skulle till. Att inte redovisa helheten för Skomakartorp känns som ett underligt agerande och jag hoppas att inte planprocessen ska gå till på detta sätt. Genom att splittra på planerna innebär det att allmänheten begränsas att tycka till om helheten vilket vi motsäger oss.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Eftersom den norra delen redan har vunnit laga kraft presenteras de inte samtidigt.</i></p>
<p>Övriga</p>	
<p>Närlunda vägförening</p> <p>Närlunda vägförening har tidigare yttrat sig över rubricerade detaljplan. Föreningen har följande synpunkter som krav som följd av planen vilken är daterad mars 2015.</p> <p>Närlunda vägförening kräver att kommunen före planens fastställande skriftligen till vägföreningen redovisar hur iordningställande av allmän plats ska finansieras. Föreningens byggnormer och standard ska tillämpas.</p> <p>Närlunda vägförening har inte laglig rätt att bygga ut allmänna anläggningar och godkänner därför inte detaljplanen som inte finansieringsfrågan fullständigt klarlagts.</p> <p>Närlunda vägförening står kvar vid sitt tidigare generella krav att föreningen inte ska vara huvudman för vägar och övrig allmän platsmark utan begär att kommunen övertar detta ansvar.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Finansieringen för iordningställande av allmän plats är ännu inte fastställd, detta kommer dock vara beslutat vid detaljplanens antagande.</i></p> <p><i>Viss allmän platsmark kommer att regleras genom exploateringsavtal. NVF kommer att hållas informerade om hur denna fråga kommer att lösas.</i></p>
<p>Fortum Distribution AB</p> <p>Rubricerat planförslag har remissbehandlats inom Fortum Distribution AB och vi har ingen erinran vad gäller distributionsanläggningar för el.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Noteras.</i></p>

SLUTSATS

Ändringar som gjorts i plankartan och planbestämmelser:

- Planbestämmelserna har ändrats angående v1 och v2. – Kommuniceras med Järntorget och Träkvista 2:87
- Planbestämmelserna har kompletterats med bestämmelser om att pålning krävs samt för en del av tomterna skall geoteknisk utredning göras innan startbesked ges. – Kommuniceras med Järntorget och Länsstyrelsen
- Bestämmelse damm läggs in i plankartan – Kommuniceras med Järntorget
- Ordet tomtmark ändras till fastighet under bestämmelse ”Utförande”

Redaktionella ändringar:

- Planbeskrivningen kompletteras med uppdaterad information angående dagvatten
- Planbeskrivningen uppdateras med nya klassningen av miljö kvalitetsnormer för vatten
- Planbeskrivningen har kompletterats med information kring geotekniken och skyddsåtgärder som krävs
- Förtydligas vad som kommer inkluderas inom gemensamhetsanläggning
- Genomförande beskrivningen uppdateras att en omprövning av Närlunda ga:4 kan vara lämplig

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

- *Gunilla Tallbäck – Träkvista 2:87*
- *Anders Daréus – Träkvista 2:88*
- *Christoph Ansorge – Träkvista 2:172*
- *Per Lagerkvist – Träkvista 4:26*
- *Franciska och Per Darnell – Träkvista 2:15*
- *Stefan och Anneli Boverius – Träkvista 2:89*
- *Violet Dahlqvist – Träkvista 2:90*
- *Fredrik och Maria Emmot – Vikingavägen 4 (del av Träkvista 2:19)*
- *Mälaröarnas naturskyddsförening*

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Matilda Nilsson
Planarkitekt