



Planeringsenheten

2021-06-10

Stadsbyggnadsförvaltningen

SAMRÅD

STANDARDFÖRFARANDE

## Detaljplan för del av Närlunda 58:4 (Skäluddsvägen 4) på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län

dnr PLAN.2018.9.214

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har genomförts under perioden **20 juli 2020 – 20 september 2020**. Under samrådet har cirka 30 yttranden inkommit.

Planhandlingarna har skickats ut till berörda instanser enligt separat sändlista och till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteket i Ekerö, i kommunhuset samt på kommunens hemsida.

#### ***Ämnesvisa synpunkter och planeringsenhetens ställningstagande***

*Nedan redovisas ämnesvis sammanfattning de synpunkter som inkom under samrådet.*

*Planeringsenhetens kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Samtliga yttranden samt bilagor finns i sin helhet att ta del av hos planeringsenheten.*

#### **Allmänt om förslaget och utvecklingen av kommunen**

Flera sakägare anser att den föreslagna bebyggelsen är för omfattande. En sakägare menar att förslaget får för stor inverkan på natur, miljö och grannar. Området anses vara tillräckligt förtätat och fyra nya bostäder längst med Skäluddsvägen anses vara för mycket. Vidare anser denne att tätheten inte är i paritet med omkringliggande bebyggelse.

Liberalerna anser, i sin reservation till byggnadsnämndens beslut, att det inte är effektivt och dåligt utnyttjande av kommunens resurser att arbeta med planer av denna storlek och göra förändringar tomt för tomt i små frimärksdetaljplaner. Istället anser de att kommunen bör ta ett helhetsgrepp och uppdatera hela detaljplanen för denna del av Närlunda.

#### ***Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar***

*I Ekerö kommuns översiktsplan är området utpekad som ett område för förtätning inom befintlig bebyggelse innan 2030. Förtätning inom befintliga strukturer innebär, enligt*

*översiktsplanen, en hushållning med våra naturresurser då man nyttjar redan utbyggd infrastruktur och begränsar exploatering på orörd mark. Förtätning bedöms inte möjlig att göra utan viss påverkan på omgivningen. Med tanke på fastighetens läge, nära kommuncentrum och goda kollektivtrafikförbindelser, bedömer planeringsenheten att förtätning med nya bostäder är lämplig markanvändning. Närlunda har idag en varierad bebyggelse med varierad täthet. Delar av området har en täthet som är i paritet med det som föreslås i planen.*

*Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att Liberalerna i reservation till byggnadsnämndens yttrande anser att detaljplaneuppdrag bör omfattar större områden än i planen.*

### **Strandskydd/Vattenskydd**

Länsstyrelsen saknar en närmare redogörelse för vilka föreskrifter som är relevanta, samt en bedömning av hur vattenskyddsintresset kan komma att påverkas och vilka åtgärder som ska vidtas för att minska påverkan. Länsstyrelsen upplyser vidare om att del av planområdet ligger inom den primära skydds-zonen.

Länsstyrelsen anser att det hade varit önskvärt med en mer utvecklad beskrivning i planbeskrivningen av hur dagvattenanläggningen ska utformas och hur det ska säkerställas att en ökad mängd dagvatten till följd av ökad exploatering inte leder till en ökad föroreningsbelastning på Mälaren.

Vattenskydds-föreskrifterna ska beaktas i tillämpliga delar och stor försiktighet ska alltid iakttagas vid markarbeten inom vattenskyddsområden. Om mark- och anläggningsarbeten sträcker sig in i den primära zonen krävs tillstånd enligt vattenskydds-föreskrifterna. I övrigt gäller inom hela vattenskyddsområdet att ny verksamhet och hantering som innebär risk för vattenförorening inte får ske.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar**

*Planbeskrivningen kompletteras med information om primär och sekundär skydds-zon för vattenskyddsområde samt vilka delar av planområdet som ligger inom den primära skydds-zonen och där tillstånd krävs för mark- och anläggningsarbeten. Vidare förtydligas planbeskrivningen med information om relevanta föreskrifter, gällande planerad dagvattenlösning samt föroreningsbelastning på Mälaren. Fastighetsägaren informeras om vattenskydds-föreskrifterna.*

### **Risk**

Statens geotekniska institut upplyser om att en geoteknisk utredning ska utföras till minst detaljerad nivå enligt IEG Rapport 4:2010 alt. IEG Rapport 6:2008. Vidare anser SGI att alla förutsättningar (t ex belastningar i form av byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar etc.), som den nya planen medger, ska kontrolleras i den geotekniska utredningen för att visa på planens lämplighet enligt PBL.

SGI upplyser om att de vill att framtagna MUR ska medfölja planhandlingar så att SGI kan verifiera de geotekniska förhållandena som redovisas i PM Geoteknik. SGI saknar information om lokala förutsättningarna för skred mot vattnet. Vidare om/hur ett sådant skred skulle kunna påverka planområdet. Uppgifter huruvida det område med ytnära berg som kan ses på jordartskartan har verifierats i den geotekniska undersökningen och vad

dess förekomst skulle kunna ha för effekt på utbredningen av ett eventuellt skred norr om området efterfrågas även.

SGI uppger vidare att eventuellt observerat berg-i-dagen borde vara inmätt och redovisas på plankarta i MUR-en. Begränsningar och behov av åtgärder, som identifieras i den geotekniska utredningen och som har påverkan på planens genomförande, ska upptas i plankartan.

#### **Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar**

*Till granskning är en geoteknisk utredning enligt IEG Rapport 4:2010 alt. IEG Rapport 6:2008 del av bilagda utredningar. Vidare kontrolleras alla förutsättningar (t ex belastningar i form av byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar etc.), som den nya planen medger, i den geotekniska utredningen. MUR med den information SGI efterfrågar har lagts till granskningshandlingarna.*

#### **Stad- och landskapsbild**

Synpunkter har kommit in på att bebyggelsen inte ska vara lämpligt i vad som anses vara ett homogent villaområde. Bebyggelse med parhus i två våningar anses vara för hög och för omfattande och enbostadshus i ett plan förespråkas.

#### **Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar**

*Bebyggelsen i det omgivande området är idag blandad både när det gäller utformning och ålder med fristående villor, suterränghus och radhus från början av förra seklet och framåt. Därmed bedöms det inte vara ett homogent villaområde utan området visar på många årsringar. Mycket av den nutida bebyggelsen är resultatet av tidigare styckningar av fastigheter. Föreslagen bebyggelse planeras att uppföras med släktskap till stamfastigheten vad det gäller utformning och materialval vilket bedöms passa in på platsen.*

#### **Olägenhet för grannar**

Yttranden har kommit in angående skuggning, insyn, begränsad utsikt samt trafik. Förslaget anses ha stor inverkan på grannar och exploatering anses ske på bekostnad av grannarnas boende- och livsmiljö. Vidare anses det att planhandlingarna måste kompletteras för att det fullt ut ska gå att bedöma förslagets påverkan på grannfastigheterna.

#### **Skuggning**

Husen antas till följd av sin placering och höjd skugga grannfastigheterna. Kritik framförs kring den solstudie som tagits fram då den inte redovisar skuggningseffekter kvällstimmarna under sommaren vilket anses intressant för grannar.

#### **Insyn**

Två sakägare har synpunkter på att utformningen, i två våningar med balkonger mot deras fastigheter, innebär att insynen ökar för mycket. De motsätter sig därför en utformning med balkong på andra våningen i riktning mot deras fastighet. Ytterligare en sakägare yttrar sig om att balkonger mot grannfastigheterna kan innebära en olägenhet för nämnda grannar och motsätter sig utformningen.

#### **Trafik**

Synpunkter har inkommit både angående fordonstrafik på infarten till de nya bostäderna och en ökad trafik på Skäluddsvägen till följd av den föreslagna bebyggelsen. Något som anses påverka sakägarnas boendemiljö negativt.

#### **Utblickar**

Flera sakägare anser att föreslagen bebyggelse kommer innebära att deras utsikt påverkas negativt. Den utsikt över sjö, himmel och natur de har idag kommer förändras och i delar bytas mot utblickar över den föreslagna bebyggelsen.

#### **Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar**

##### **Skuggning**

*Det är i planeringssammanhang vanligt att vissa klockslag under 3-4 månader väljs ut för solstudier, även så i detta fall. Till granskning har solstudien kompletterats med fler klockslag på kvällar under sommarhalvåret. Vidare har en jämförelsestudie mellan nuläge och föreslagen bebyggelse tagits fram.*

##### **Insyn**

*De nya bostadshusens uteplats och trädgård är orienterade bort från närliggande bebyggelse. Det kan förväntas att det är där den mesta vistelsen kommer äga rum varför olägenheten vad gäller insyn bedöms bli liten. För att undvika olägenhet kopplad till vistelse på balkonger mot grannfastigheter och ökad insyn regleras dock att balkonger inte får kraga ut mer än 70 cm från fasad. Vidare har planbeskrivningen utvecklats gällande den tänkta användningen som vädringsbalkonger.*

##### **Trafik**

*Infarten som går längs planområdets östra gräns är placerad så att byggnaderna ska uppfylla tillgänglighetskraven för bostäder samt parkering. Den trafik som sker vid gränsen till grannfastigheterna kommer vara till och från fyra föreslagna bostäder. Då området angörs söderifrån är antalet fordonsrörelser minst vid den nordligaste bostaden. I detaljplanen regleras att som mest 4 bostäder får utföras vilket gör att grannfastigheter som mest påverkas av trafiken från 4 hushåll. Infartens utformning innebär att trafiken kommer ha låg hastighet då den är smal och oskyddade trafikanter planeras röra sig på samma ytor. Infarten kommer ligga lägre än grannfastigheter och en planteringsbar zon mellan infart och grannfastigheter föreslås. Detta gör att infarten eller biltrafiken inte bedöms bli störande i samma mån som om infarten låg i nivå med intilliggande fastigheter. Ingen ny väg föreslås inom planområdet.*

*Trafikökningen längs Skäluddsvägen till följd av planförslagets fyra föreslagna bostäder bedöms inte vara så pass omfattande att det bidrar till någon stor olägenhet för de boende i området.*

##### **Utblickar**

*Till granskning har mer underlag tagits fram, bland annat sektioner som redogör för hur föreslagen bebyggelse förhåller sig till befintlig. Även foton från en fysisk modell som redovisar vyer från strategiska platser bifogas granskningshandlingarna. Byggrätternas placering har justerats och utbredning och storlek minskat sedan samråd för att möjliggöra bättre gensikt mellan husen.*

<p><b>Naturområden</b></p> <p>I flera yttranden från sakägare uttrycks en oro för att grönområdet väster om planområdet ska exploateras. Platsen anses ha höga rekreativvärden i ett område där stora delar av strandlinjen är ianspråktagna. Även tekniska nämnden lyfter vikten av att naturområdet förblir allmän platsmark.</p>
<p><b><u>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar</u></b></p> <p><i>Grönområdet ligger utanför planområdets gräns och berörs inte av detaljplaneärendet. Inget planarbete pågår heller för att ändra markanvändningen varför grönområdet även fortsatt kommer ha markanvändningen allmän plats – natur.</i></p>
<p><b>Gator och trafik (gator, gång- och cykel, kollektivtrafik, bil och cykelparkering, tillgänglighet)</b></p> <p><b>Breddning av Skäluddsvägen</b></p> <p>Tekniska nämnden påpekar att planbeskrivningen inte omfattar hur befintligt staket runt Närlunda 58:4 ska flyttas in för att anpassas till användningsgränserna. Tekniska nämnden anser att det bör justeras för att säkerställa att syftet med en mer trafiksäker kurva uppnås.</p> <p>Närlunda vägförening anser att det är lämpligt att utbyggnaden av vägområdet sker i samband med byggstart och bekostas av fastighetsägare/byggherre. De anser att utbyggnaden ska ske i samråd med Närlunda vägförening.</p> <p><b>Parkering</b></p> <p>Tekniska nämnden ställer sig frågande till om garaget syftar till att uppfylla tillkommande fastigheten/fastigheternas p-tal och anser att garagets användning samt förvaltning behöver förtydligas i planbeskrivningen.</p> <p>Vidare anser bygglovsenheten att den södra carporten ligger väl nära vägområdet och att avståndet bör vara minst 1 meter, helst mer. Måtten på den byggbara ytan för carporten, 4x9 m på plankartan, anses vidare vara udda då det med 3x10 m ska gå att parkera 2 bilar bakom varandra (carport) och med 5x5 m bredvid varandra (garage).</p> <p>Bygglovsenheten anser att det eventuellt kan vara olämpligt med underbyggt garage ända fram till fastighetsgräns.</p> <p><b>Infart</b></p> <p>Tekniska nämnden ser en diskrepans mellan plankarta och planbeskrivning då två tillfarter till stamfastigheten ordnas. Garage under mark ska enligt planbeskrivningen tillhöra och ha infart över stamfastigheten Närlunda 58:4, vilket nämnden ställer sig frågande till. Nämnden menar att dubbel tillfart ordnas till stamfastigheten, dels den befintliga och dels i planområdets östra del men att bara en av dem kan användas.</p> <p>Bygglovsenheten vill ha ett förtydligande om gemensamhetsanläggningen som utgör infart till ny bebyggelse ska uppfattas som en gata eller en utfart från en enskild fastighet. Detta för att det ska bli tydligt vilka krav på fri sikt som bör ställas där denna möter Skäluddsvägen, vilket påverkar bland annat lokalisering av miljöanläggning.</p> <p><b>Övrigt</b></p>

En sakägare ifrågasätter varför den befintliga infarten till stamfastigheten dess utformning och trafiksäkerhet lyfts i planförslaget med tanke på att de nya bostäderna angörs från en ny infart öster om denna.

Närlunda vägförening anser att korsningen med Tappströmsvägen och Granbacksvägen ska tydliggöras då korsningen idag är svårorienterad och många tillbud sker. Med anledning av att Skäluddsvägen är ett attraktivt rekreativt stråk menar Närlunda vägförening att Ekerö kommun genom lokal trafikföreskrift bör besluta om genomfartsförbud på Skäluddsvägen från infarten fram till sedan tidigare byggd vändplan. Vidare anser Närlunda vägförening att genomfartsförbud från Källvägen till Skäluddsvägen bör finnas. Ett minskat antal fordon i korsningen anses vara av stor betydelse för trafiksäkerheten.

Närlunda vägförening anser att Ekerö kommun bör ta ett högre trafiksäkerhetsansvar.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar**

#### **Breddning av Skäluddsvägen**

*Staketet avses tas bort vid genomförande av planen. Staketet ligger inom föreslaget användningsområdet för bostadsändamål och fastighetsägaren ansvarar för att ta ned och bekostar det.*

*Det område som föreslås bli allmän plats – GATA bekräftar befintlig väganläggning och planens genomförande kräver därför ingen utbyggnad av vägområdet.*

#### **Parkering**

*Garage krävs inte för att tillgodose tillkommande bebyggelse med parkering då detta kan ske intill bostädernas entréer. Planbeskrivningen öppnar upp för olika alternativ gällande garagets nyttjande varför användningen kan ändras över tid och efter behov. Alternativ för hur garaget förvaltas förs in och förtydligas i planhandlingarna.*

*Den södra carportens utbredning har sedan samråd justerats så den inte hamnar för nära vägområdet.*

*Exploatören, och fastighetsägaren, informeras om de svårigheter som finns med att ha garage ända fram till fastighetsgräns. Vidare har det i planbeskrivningen förtydligats under vilka förutsättningar huvudbyggnaden på stamfastigheten blir planstridig, alternativ för fastighetsindelning och genomförande av garage har förts in.*

#### **Infart**

*Det är endast den västra infarten till planområdet som är tänkt att användas av boende på stamfastigheten. Planbeskrivningen förtydligas gällande den östra infartens status som infart.*

#### **Övrigt**

*Det stämmer att nytillkommande bostäder ska enligt förslaget angöras från en ny infart. Garaget (som redovisas med ringprickad mark i plankartan), nås dock enligt förslaget via stamfastigheten varför den befintliga infarten är relevant för planen.*

*Korsningen Skäluddsvägen/Tappströmsvägen/Granbacksvägen behöver inte anpassas för att exploateringen i detaljplanen ska anses som lämplig markanvändning. Detta då fyra*

*nya bostäder på Skäluddsvägen inte alstrar trafik i en sådan omfattning att det påverkar trafiksituationen i korsningen nämnbart.*

*Lokala trafikföreskrifter behandlas inte i detaljplanen. Ägare till enskild väg kan dock, enligt 10 kap. 10 § Trafikförordningen (1998:1276), avgöra i vilken omfattning trafik med motordrivna fordon skall få förekomma på vägen.*

*Skylt C2 (förbud mot all fordonstrafik) med tillägg "gäller genomfart" kan väghållare själv sätta upp. Även skylt C3 (förbud mot motordrivna fordon) är det upp till väghållaren att fatta beslut om.*

*Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att Närlunda vägförening anser att Ekerö kommun bör ta ett högre trafiksäkerhetsansvar.*

### **Teknisk försörjning (VA, dagvatten, el/tele, värme, energiförsörjning, avfallshantering, räddningstjänst, skötsel, renhållning och underhåll)**

#### **El/tele**

Ellevio informerar att de nya bostadshusen kommer att behöva varsin egen servisledning för el och att det vid tomtindelning är viktigt att markområde för underjordiska ledningar reserveras så att varje byggnad kan nås av respektive servisledning, exempelvis i skaftväg. Vidare upplyser de att elservis till befintlig byggnad inom Närlunda 58:4 kommer behöva flyttas i samband med exploatering. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio anslutningsavdelning samt bekostas av beställare.

Skanova informerar att befintlig servis behöver läggas om på tomtmark och detta får fastighetsägaren själv betala.

#### **Dagvatten**

Tekniska nämnden bedömer att dagvattenutredningen behöver justeras så att flödesvägarna följer den naturliga slutningen ner mot vattnet i norr och norr om Skäluddsvägen. Befintlig dagvattenutredning från Markera Mark Stockholm AB (2020-05-13) redovisar skyfallsflöden längs Skäluddsvägen söder om vägen. Den föreslagna avledningen går enligt nämnden mot den naturliga lutningen nedåt, vilket fordrar omfattande åtgärder i väganläggningen istället för att anlägga avledningen norr om vägen, som är den naturliga flödesriktningen.

Bygglovsenheten anser att ett dike mot Skäluddsvägen bör finnas inom fastigheten.

Roslagsvatten upplyser om att det inte stämmer att allmänna dagvattenledningar saknas i området (Planbeskrivning, s. 14 ). Allmänna dagvattenledningar finns i området (söder och väster om planområdet).

#### **VA**

Lantmäteriet påpekar att planbeskrivningen saknas beskrivning om vatten- och avloppsförsörjning ska ske genom allmän, gemensam eller enskild anläggning.

#### **Övrigt**

Tekniska nämnden anser att det fordras ett förtydligande att exploatören ansvarar för att tekniska anläggningarnas utförande, däribland avfallsskåp, följer rådande föreskrifter. Tekniska nämnden har synpunkter på exploateringsgraden och anser att den

bör sänkas för att de allmänna och privata tekniska lösningarna inte ska bli överbelastade.

#### **Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar**

##### **El/tele**

*Ellevios och Skanovas förtydliganden om serviser och ledningsdragning noteras.*

##### **Dagvatten**

*Dagvattenutredningen har justerats vad det gäller de punkter tekniska nämnden tar upp. Det dagvatten som alstras inom bostadsfastigheterna avses omhändertas lokalt. Breddningen av vägområdet för Skäludsvägen innebär att befintliga kantytor kan hantera dagvatten från vägen.*

*Planbeskrivningen har uppdaterats med information om dagvattenledningar i området.*

##### **VA**

*Planbeskrivningen kompletteras med information om hur vatten- och avloppsförsörjning ska ske.*

##### **Övrigt**

*Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras gällande ansvar för tekniska anläggningars utförande. Ett PM för exploateringsfrågor som redogör för tekniska lösningar bifogas planhandlingar.*

#### **Barnkonsekvenser**

I flera yttranden uttrycks oro för att tillräcklig hänsyn inte tagits till barnperspektivet i planarbetet och att planförslaget ska leda till en sämre trafiksituation.

Flera yttrande anser att den barnkonsekvensanalys som kommunen har gjorts inte är fullständig då det framgår om hänsyn tagits till de barn som redan bor i området.

#### **Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar**

*Planförslaget bekräftar befintlig väganläggning som i dagsläget delvis ligger på Närlunda 58:4. Genom planläggning undviks negativa konsekvenser av eventuella framtida anspråk på mark som idag utgör kantytor för Skäludsvägen vilket skulle göra vägen smalare. I det anseendet bedöms planen vara barn till gagn. Om fyra nya bostäder tillkommer inom planområdet innebär det viss ökad trafikmängd, främst de första 50 metrarna av Skäludsvägen, samt längs Tappströmsvägen. Tillskottet är dock begränsat i förhållande till den totala mängden trafik längst vägen.*

*De negativa konsekvenserna för barn av ökad trafik bedöms inte större än nyttan av en säkrare passage med bättre sikt längs med planområdets gräns varför planen inte bedöms ha en negativ påverkan på barn i området.*

*Barnkonsekvensbeskrivningen förtydligas för att på ett bättre sätt beskriva konsekvenserna för barn som bor i området.*

#### **Miljö- och klimataspekter (övriga som inte nämnts ovan)**



Miljöenheten anser att provtagning av markföreningar som ska genomföras inför granskning bör samrådats med miljöenheten. Miljöenheten stödjer slutsatsen i dagvattenutredningen att föreningsnivåerna inte kommer att öka i recipienten vid exploatering. En förutsättning är att föreslagna reningsåtgärder utförs.

#### **Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar**

*Provtagning av markföreningar skedde innan samråd. Resultaten har stämts av med miljöenheten sedan samråd och planbeskrivning justerats.*

#### **Avtal och genomförande**

Enligt 4 kap 33 § PBL ska det av planbeskrivningen framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Lantmäteriet anser inte att redovisningen i planbeskrivningen uppfyller villkoren i 4 kap. 33 § PBL.

Flera sakägare lyfter tillkommande bebyggelse som en olägenhet under byggtiden både till följd av byggnadsarbeten och den byggtrafik det kommer alstra varför de anser att exploateringen bör vara mindre. De menar att Skäluddsvägen inte är dimensionerad för att klara den trafik ett bygge skulle alstra.

Vidare är det flera sakägare menar att uppförandet av den bebyggelse planen tillåter, med stödmurar, hus med källare och garage, innebär en risk att skador kan uppstå på deras fastigheter under och efter byggtiden, till exempel sprickor i husgrunden eller sättningar i marken.

En sakägare lyfter två frågeställningar, vem som åtgärdar och betalar skador t.ex. i form av sättningar eller sprickor i husgrunden om sådana skulle uppstå, samt om det är upp till omkringliggande fastigheters ägare att låta utföra en besiktning av fastigheten eller om de utförs och bekostas av exploatören.

#### **Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar**

*Planbeskrivningens genomförandedel utvecklas för att uppfylla kraven i 4 kap. 33 § PBL.*

*Bygg- och rivningsarbeten ska enligt Plan- och bygglagen planeras och utföras med aktsamhet så att personer och egendom inte skadas och så att minsta möjliga obehag uppstår. Miljöbalken ska tillämpas vid arbeten som kan medföra störningar på omgivningen. Av miljöbalken framgår att verksamhetsutövare är skyldiga att skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot olägenhet eller skada.*

*Fastighetsägaren informeras om synpunkten att Skäluddsvägen inte är dimensionerad för att klara erforderlig byggtrafik. Fastighetsägaren ombedes kontakta vägföreningen för att samråda om hur lämplig byggtrafik kan ske.*

*Om sprängning ska ske ska ansökan om tillstånd att spränga prövas hos polisen. Polisen prövar även om den som ska spränga är lämplig och har rätt kompetens. Vid behov kontrolleras även platsen för sprängningen. Myndigheter som Arbetsmiljöverket har särskilda regler/föreskrifter för sprängningsarbeten. Även andra myndigheter är inblandade*

*i denna typ av arbete är tex. myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB. Skador som uppkommer regleras civilrättsligt. Inget berg har påträffats i planområdet*

*Fastighetsutvecklaren informeras om önskemål om besiktning av fastigheterna före byggnationen påbörjas.*

#### **Plankarta**

Länstyrelsen anser att kommunen bör se över om ytan i plankartan avsatt för dagvattenhantering (n2), är tillräckligt stor för föreslagna dagvattenhantering. Länstyrelsen menar att ytan ser liten ut jämfört med Figur 7 i dagvattenutredningen.

I planbeskrivningen anges att "Avståndet mellan befintlig byggnad, utanför planområdet, och den föreslagna byggrätten är som minst drygt 5 meter". Bygglovsenheten bedömer att avståndet mellan befintligt bostadshus till den nya plangränsen (ringprickad mark och prickmark) är betydligt mindre än 5 meter. Befintlig byggnad på fastigheten Närlunda 58:4 får i och med förslaget en planstridig placering. Enligt kartan uppgår avståndet mellan huvudbyggnaden och planområdesgränsen 1,0 meter. I gällande detaljplan för fastigheten ska avståndet vara minst 4,0 meter.

Vidare anser bygglovsenheten inte att det framgår av planbestämmelserna om fastigheten får delas eller inte.

#### **Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar**

*Ytan n2 i plankartan avser inte dagvattenhantering. Ytan i Figur 7 i dagvattenutredningen avser makadammagasin under infartsvägen.*

*Avståndet mellan befintlig byggnad på stamfastigheten och föreslagna byggrätt är mindre än 5 meter. I gällande detaljplan för fastigheten, som även fortsatt gäller stamfastigheten vid planens genomförande, får huvudbyggnad inte placeras närmre än 4 meter från fastighetsgräns. Planområdesgränsen ligger närmare än 4 meter från huvudbyggnaden på stamfastigheten men planförslaget saknar bestämmelser som hindrar fastighetsgräns närmare än 4 meter från befintlig byggnad. Alternativ för att hindra att befintlig bostad på stamfastigheten blir planstridig till följd av fastighetsbildning har dock förts in i planbeskrivningen. Planen är i övrigt flexibel vad det gäller reglering av fastigheter.*

#### **Övriga planhandlingar**

Planhandlingarna anses sakna material som krävs för att bedöma påverkan på grannfastigheter både för sakägare och för kommunen. Det ifrågasätts varför sådant material inte har tagits fram. I flera av yttrandena efterfrågas planhandlingar som mer utförligt redogör för eventuella skuggningseffekter och material som tydligare visar hur utsikterna från omkringliggande fastigheter påverkas. De framtagna handlingarna anses inte vara tillräckligt för att bedöma vilka olägenheter den tillkommande bebyggelsen kan innebära.

Tekniska nämnden upplyser om att Naturområde – "allmänning" saknar juridisk betydelse och med fördel kan omformuleras.

Lantmäteriet uppger om att begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp.

**Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar**

*Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet. Det innebär även att ge sakägare och boende som berörs insyn i arbetet med att ta fram en detaljplan och möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Det kan innebära att justeringar av förslaget görs. Det är därför värdefullt att inleda samrådet innan förslaget fått färdig form.*

*Vissa handlingar är obligatoriska att ta fram i arbetet med detaljplan. Till dessa hör bland annat plankarta, planbeskrivning och fastighetsförteckning. Beroende på planens omfattning kan det behövas ytterligare handlingar. I aktuell planbeskrivning och gestaltungsprogram redovisas placering och volymer i förhållande till Skäluddsvägen. I samrådet har det bedömts vara skälig nivå på redovisning. Inför granskning har förslaget utvecklats med bland annat foton från en fysisk modell, sektioner som redovisar förhållanden mellan ny och befintlig bebyggelse och skuggstudien har kompletterats.*

*Planbeskrivningen justeras och "allmänning" ersätts med allmän plats – natur.*

*Användningen av begreppet tomt ses över så att det används i rätt sammanhang.*

**Övriga frågor**

**Höjdangivelse**

Tekniska nämnden vill se ett förtydligande eller hänvisning till vad som är kommunens nollplan i höjdsammanhang. Detta för att gemene man ska kunna tolka och förstå detaljplanens höjder.

**Kommunala likställighetsprincipen**

Flera sakägare hänvisar till kommunala likställighetsprincipen, att en kommun enligt lag är skyldig att behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat (2 kap. 3 § kommunallagen [2017:725]). De hänvisar till tidigare ärenden på intilliggande fastigheterna Närlunda 58:62 och Närlunda 58:63. Enligt utsago ska de tidigare ägarna ha fått avslag när de sökt bygglov för bostadshus i två våningar. Med anledning av det menar sakägarna att detaljplanen inte borde möjliggöra bebyggelse i mer än ett plan och endast enbostadshus.

**Planteringar**

Flera sakägare yttrar sig om befintlig tujahäck samt den som föreslås i gestaltungsprogrammet. Strax innan samrådet börjande planterades en häck mot grannfastigheterna vilket ska skymma sjöutsikten för grannarna. Sakägarna menar att bedömningen av förslagets påverkan måste utgå från hur fastigheten såg ut innan häcken planterades.

Vidare anser en sakägare att om en häck planteras runt kommande bebyggelse ska det ske efter skriftligt samtycke och frågar sig även hur man ska garantera att den vårdas.

I ett yttrande motsätter sig sakägare att befintlig grönska tas bort för att anlägga infart till nyttillkommande bostäder, då den ska ha stort värde för dem och inte kan återställas genom att plantera en häck. Sakägaren förutsätter vidare att befintlig grönska på deras tomt inte kommer att röras.

3D-fastighet

Tekniska nämnden anser att frågan om 3D-fastighet för garage behöver utredas ytterligare.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar**

#### **Höjdangivelse**

*Planhandlingarna justeras till granskning så att det ska bli lättare att förstå detaljplanens höjder och hur bebyggelsen förhåller sig till befintlig bebyggelse i området. Sektioner tas fram och ingå i planbeskrivning som förtydligar höjdförhållanden på fastigheten och ytterligare åtgärder ses över. Höjd för huvudbyggnader anges i granskningshandlingar i meter över nollplanet så det lättare ska kunna jämföras med omgivande bebyggelse. Kommunens nollplan är detsamma som nollplanet i RH2000.*

#### **Kommunala likställighetsprincipen**

*De bygglovsansökningarna för nya bostadshus på Närlunda 58:62 och Närlunda 58:63 som finns i kommunens diarium är för de hus som idag finns på platsen. Det går därför inte att säga vad sakägarna hänvisar till. Gällande detaljplan för nämnda fastigheter tillåter dock endast bebyggelse i en våning varför tvåvåningshus inte skulle vara aktuellt på platsen. Ärendena är av olika karaktär varför likställighetsprincipen är svår att tillämpa. Det ena bygglovsärendet och det andra ett planärende, vidare rör det sig om olika fastigheter med olika förutsättningar och när detaljplanen för Närlunda 58:62 och Närlunda 58:63 togs fram gällde en annan översiktsplan.*

*I gällande detaljplan för Närlunda 58:4 tillåts bebyggelse i två våningar med en byggnadshöjd på 5 meter och högsta takvinkel på 45 grader respektive 30 grader för en- eller tvåvåningshus. Byggnadshöjden mäts från markens medelnivå till skärningen mellan fasad och tak medan nockhöjd mäter höjden upp till nock. Skillnaden mellan byggnadshöjd och nockhöjd är alltså höjdskillnaden mellan skärningen mellan fasad och tak och nocken.*

*Planförslagen anger inte våningsantal men de tillåtna höjderna i planen avser en bebyggelse som i praktiken kan bli två våningar. I samrådsförslaget anges en totalhöjd på 7,2 meter i förhållande till omgivande mark vilket i praktiken är lägre än eller lika som tillåts i gällande detaljplan. Till granskning anges byggnadernas höjd i förhållande till nollplanet för att göra det tydligare hur förslaget förhåller sig till omgivande bebyggelse.*

*Vid detaljplaneläggning prövas platsens förutsättningar vilka skiljer sig för planområdet och intilliggande detaljplan. Planområdet skiljer sig från grannfastigheten, bland annat då det ligger lägre. Även kommunens översiktsplan ligger till grund för vad som tillåts på platsen och är del av prövningen. I gällande översiktsplan är området utpekade som område för förtätning innan 2030.*

#### **Planteringar**

*Planeringsenhetens bedömning av förslagets lämplighet har inte utgått från att det finns tujor på platsen.*

*Växtlighet regleras inte i plan- och bygglagen varför bestämmelser om planteringar på fastigheten inte finns i detaljplanen och inte heller kan föras in. Om grenar eller rötter tränger in på 58:4 från en fastighet får dessa tas bort men det får inte ske på ett sådant*

*sätt att växtligheten skadas. Den grannen på vars tomt eventuella grenar eller rötter tränger in får själv ta bort grenar eller rötter, men det får inte ske på sådant sätt att växtligheten kan skadas. Först ska ägaren av den fastighet där växtligheten står få möjlighet att ta ned växtligheten. Se vidare i Jordabalken 3 kap. Att möjliggöra för växtlighet är betydelsefullt för omhändertagande av dagvatten och ett viktigt karaktärsdrag för området.*

**3D-fastighet**

*Frågan om en 3D-fastighet för garage har utretts sedan samrådet och granskningshandlingarna har utvecklats.*

**Inkomna synpunkter**

Nedan redovisas inkomna synpunkter. Planeringsenhetens kommentarer och ställningstaganden redovisas, ovan, efter varje ämne i kursiv stil sid 1-13. Samtliga yttranden samt bilagor finns i sin helhet att ta del av hos planeringsenheten.

**Statliga myndigheter****Länsstyrelsen i Stockholms län**

Ekerö kommun har översänt förslag till detaljplan, upprättat i maj 2020, till Länsstyrelsen för samråd. Planen syftar till att möjliggöra uppförande av två parhus.

Detaljplaneförslaget är upprättat med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.
- Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.

**Sammanfattande bedömning**

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen lämnar rådgivande synpunkter avseende dagvattenhantering och reglering i plankartan samt synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet gällande vattenskyddsområde.

**Rådgivande synpunkter**

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. länsstyrelsen ska särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Dagvattenutredningen visar att med de planerade dagvattenåtgärderna så kommer belastningen på recipienten inte att öka efter exploatering. Under förutsättning att de dagvattenåtgärder som föreslås anläggs och har fullgod effekt så instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning. Länsstyrelsen anser dock att kommunen bör se över om ytan i plankartan avsatt för dagvattenhantering (n2), är tillräckligt stor för föreslagen dagvattenhantering. Ytan ser liten ut jämfört med Figur 7 i dagvattenutredningen.

Tunna sedumtak föreslås för att hantera takdagvatten (f1). Länsstyrelsen vill uppmärksamma behovet av att vid anläggning och skötsel minimera mängden gödning som tillsätts för att inte belasta recipienten med näringsämnen.

#### **Vattenskyddsområde**

Det är positivt att planbeskrivningen innehåller information om Östra Mälarens vattenskyddsområde. Länsstyrelsen saknar dock en närmare redogörelse för vilka föreskrifter som är relevanta, samt en bedömning av hur vattenskyddsintresset kan komma att påverkas och vilka åtgärder som ska vidtas för att minska påverkan.

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet huvudsakligen ligger inom sekundär skyddszon, men vill upplysa om att den primära skyddszonen sträcker sig 50 meter upp från strandkanten.

Av planbeskrivningen framgår att dagvatten ska omhändertas inom fastigheten genom gröna tak och infiltration, vilket är positivt. Det hade dock varit önskvärt med en mer utvecklad beskrivning i planbeskrivningen av hur dagvattenanläggningen ska utformas och hur det ska säkerställas att en ökad mängd dagvatten till följd av ökad exploatering inte leder till en ökad föroreningsbelastning på Mälaren.

Vattenskyddsföreskrifterna ska beaktas i tillämpliga delar och stor försiktighet ska alltid iaktas vid markarbeten inom vattenskyddsområden.

#### **Frågor av betydelse för planens genomförbarhet**

Om mark- och anläggningsarbeten sträcker sig in i den primära zonen krävs tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifterna. I övrigt gäller inom hela vattenskyddsområdet att ny verksamhet och hantering som innebär risk för vattenförorening inte får ske. Med risk för vattenförorening avses "en inte obetydlig eller ringa risk för tillförsel/spridning av förorenande ämnen till yt- och grundvatten inom Östra Mälarens vattenskyddsområde".

#### **Undersökning**

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

#### **Trafikverket**

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra.

#### **Statens Geotekniska institut (SGI)**

Statens geotekniska institut (SGI) har från Stadsbyggnadsförvaltningen, Ekerö kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse i form av parhus.

Underlag:

1 Plankarta med bestämmelser 2020-05-28

2 Planbeskrivning 2020-05-28

3 Ekerö Närlunda. PM Geoteknik. Geogrand markundersökningar 2018-10-15

SGI:s synpunkter

Med hänvisning till 2 kap 4-5§ PBL ska geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte

klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Den geotekniska utredningen ska utföras till minst detaljerad nivå enligt IEG Rapport 4:2010 alt. IEG Rapport 6:2008. Vidare ska alla förutsättningar (t ex belastningar i form av byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar etc.), som den nya planen medger, kontrolleras i den geotekniska utredningen. Annars har man inte visat på planens lämplighet enligt PBL.

Enligt PM Geoteknik [3] finns det en tillhörande MUR, som redovisar utförda sonderingar. Denna ska medfölja handlingarna, så att SGI kan verifiera de geotekniska förhållandena som redovisas i PM. Jorddjupet inom området anges till 4-10 m. SGU pekar ut området mot vattnet direkt norr om

planområdet, som ett område där förutsättningar finns för skred. Jordartskartan i sin tur visar på ett område med ytnära berg i planområdets norra del. I PM Geoteknik saknas det en bedömning av de lokala förutsättningarna för skred mot vattnet och om/hur ett sådant skred skulle kunna påverka planområdet. Vidare saknas uppgifter huruvida det område med ytnära berg som kan ses på jordartskartan har verifierats i den geotekniska undersökningen och vad dess förekomst skulle kunna ha för effekt på utbredningen av ett eventuellt skred norr om området. Eventuellt observerat berg-i-dagen borde vara inmätt och ha redovisats på plankarta i MUR-en. Begränsningar och behov av åtgärder, som identifieras i den geotekniska utredningen och som har påverkan på planens genomförande, ska upptas i plankartan.

Sammanfattningsvis konstaterar SGI således att det återstår en del arbete för att planen ska uppfylla erforderliga krav ur geoteknisk säkerhetsynvinkel.

#### **Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF)**

Sbff har inga synpunkter i detta läge men önskar att få möjlighet till yttrande i senare skede i processen.

#### **Sjöfartsverket**

Sjöfartsverket gör bedömningen att förslaget i enlighet med samrådsunderlaget inte kommer att påverka sjöfarten negativt och har därför inget att erinra.

#### **Trafikförvaltningen**

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse i form av parhus. Under planarbetet har det visat sig att det lämpligaste för platsen är 4 st bostäder fördelat på 2 huskroppar för att bättre anpassa byggnaderna till terrängen och omkringliggande bebyggelse.

Föreslagen detaljplan ligger inom av RUF 2050 utpekade primärt bebyggelseområde och planen följer intentionerna i kommunens översiktsplan. Planområdet ligger idag ca 600 meter från Ekerös centrala bytespunkt, Tappström, vilken trafikeras av de flesta av de busslinjer som förbinder Mälaröarna med Brommaplan. Inga förändringar föreslås avseende kopplingen till kollektivtrafik.

#### **Trafikförvaltningens synpunkter**

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på förslaget. Dock vore det önskvärt att gång och cykelförbindelser görs attraktiva så att boende på ett enkelt och säkert sätt kan ta sig till Tappström för ett nyttjande av de olika kollektivtrafikförbindelser som finns där.

#### **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**



**Ellevio AB**

*Elservis till befintlig byggnad inom Närlunda 58:4 kommer behöva flyttas i samband med exploatering.*

*De nya bostadshusen kommer att behöva varsin egen servisledning för el. Vid tomtindelning är det viktigt att markområde för underjordiska ledningar reserveras så att varje byggnad kan nås av respektive servisledning, exempelvis i skaftväg.*

*Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio anslutningsavdelning samt bekostas av beställare.*

**Lantmäteriet****För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras****ANVÄNDNINGEN AV BEGREPPET TOMT**

*I planförslaget har planbestämmelser relaterats till begreppet tomt. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är "ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål" (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser.*

**AVTAL**

*Enligt 4 kap 33 § PBL ska det av planbeskrivningen framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Lantmäteriet anser inte att redovisningen i planbeskrivningen uppfyller villkoren i 4 kap. 33 § PBL.*

**För plangenomförandet frågor där planen bör förbättras****VATTEN- OCH AVLOPPSFÖRSÖRGNING**

*I planbeskrivningen saknas beskrivning om vatten- och avloppsförsörjning ska ske genom allmän, gemensam eller enskild anläggning.*

**Kultur- och Fritidsnämnden**

*Kultur- och fritidsnämnden avstår att yttra sig angående "Samråd - Detaljplan för Skäluddsvägen 4, del av Närlunda 58:4".*

**Tekniska nämnden**

*Yttrande Detaljplan för Skäluddsvägen 4, del av Närlunda 58:4 - samråd  
Dnr TN20/46-303*

**Planbeskrivning**

*Naturområdet väster om planområdet har markerats ut tydligt i planbeskrivningen. Tekniska nämnden anser det särskilt viktigt att naturområdet fortsätter utgöra allmän platsmark och allmänt tillgängligt efter detaljplanens antagande.*

*Naturområde – "allmänning" saknar juridisk betydelse och kan med fördel*

omformuleras. Planbeskrivningen kan istället hänvisa till nu gällande detaljplan nummer 139 där området är utpekad som allmän plats – natur.

### **Allmän plats Lokalgata**

Detaljplanen medger 0,5 meter utökat vägområde för den idag 4 meter breda Skäluddsvägen norrut. Avsikten är att utöka siktförhållanden och trafiksäkerheten i kurvan i planområdets södra gräns. Detta ser nämnden positivt på. Skäluddsvägen förvaltas av Närlunda ga:4. Planbeskrivningen behandlar dock hur befintligt staket runt Närlunda 58:4 ska flyttas in för att anpassas till användningsgränserna, medan de tidigare illustrationerna och syftet att göra om 0,5 meter kvartersmark längs Skäluddsvägen till allmän platsmark varit att öppna upp sikten i kurvan. Detta bör justeras för att säkerställa att syftet med en mer trafiksäker kurva uppnås.

### **Kvartersmark**

Tekniska nämnden ser en diskrepans mellan plankarta och planbeskrivning. Garage under mark ska enligt planbeskrivningen tillhöra och ha infart över stamfastigheten Närlunda 58:4, vilket nämnden ställer sig frågande till. Stamfastigheten kommer enligt övrig beskrivning av planförslaget ha tillfart över skaft som bildas vid planerad avstyckning(ar). Dubbel tillfart ordnas då till stamfastigheten, medan bara en av dem kan användas.

Tekniska nämnden ser gärna ett förtydligande eller hänvisning till vad som är kommunens nollplan i höjdsammanhang. Detta för att gemene man ska kunna tolka och förstå detaljplanens höjder.

För de tekniska anläggningarnas utförande, däribland avfallsskåp, fordras ett förtydligande att exploatören ansvarar för att dessa följer rådande föreskrifter. Dessa bör tas upp i planbeskrivningens genomförandedel och i exploateringsavtal.

Tekniska nämnden har synpunkter på exploateringsgraden och anser att den bör sänkas för att de allmänna och privata tekniska lösningarna inte ska bli överbelastade.

### **Dagvatten**

Dagvattenutredningen behöver justeras så att flödesvägarna följer den naturliga sluttningen ner mot vattnet i norr och norr om Skäluddsvägen. Befintlig dagvattenutredning från Markera Mark Stockholm AB (2020-05-13) redovisar skyfallsflöden längs Skäluddsvägen söder om vägen. Den föreslagna avledningen går mot den naturliga lutningen nedåt, vilket fordrar omfattande åtgärder i väganläggningen istället för att anlägga avledningen norr om vägen, som är den naturliga flödesriktningen.

### **Fastighetsbildning**

Frågan angående den 3D-fastighet för garage som eventuellt kommer urholka fastigheten/fastigheterna behöver utredas ytterligare. Garaget ska enligt planbeskrivningen (s. 11) tillhöra och ha infart över stamfastigheten. Nämnden ställer sig frågande till om garaget syftar till att uppfylla tillkommande

*fastigheten/fastigheternas p-tal. Garagets användning behöver förtydligas i planbeskrivningen.*

*Garagets förvaltning under och väster om det norra parhuset behöver förtydligas. Om bostäderna inte blir del av en bostadsrättsförening utan styckas till egna fastigheter bör dessa fastigheter ha del i en gemensamhetsanläggning som förvaltar garaget, östra infartsvägen och övriga gemensamma ytor. Om en gemensamhetsanläggning (inte flera som beskrivningen föreslår) bildas här torde det vara lämpligt att endast tillkommande fastigheter har del i den, menar nämnden.*

*I slutet av planbeskrivningen används enheternas tidigare namn på kontor.*

*Detta justeras med fördel till planeringsenheten, teknik- och exploateringsenheten eller enbart stadsbyggnadsförvaltningen.*

### **Byggnadsnämnden**

*Fastighetsägare till Närlunda 58:4 inkom 2013 med ansökan om planbesked som sedan uppdaterades i maj 2016. Ansökan avsåg att upprätta ny detaljplan så att fastigheten kan styckas och kompletteras med 6 lägenheter i radhus. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 13 september 2016, § 112, att ge besked att kommunen avser att inleda planläggning för fastigheten för att pröva radhusbebyggelse. Beslut om planuppdrag togs av Kommunstyrelsens arbetsutskott den 24 april 2018, § 61. Under arbetets gång har det visat sig lämpligare att det inryms 4 st bostäder fördelat på 2 huskroppar (parhus) för att bättre anpassa byggnaderna till terrängen och omkringliggande bebyggelse.*

*Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse i form av parhus.*

*Planområdet ligger i Ekerö tätort och är ca 2000 kvm. Gällande detaljplan för området vann laga kraft 2000. Hela planområdet är planlagt som kvartersmark för bostäder. Planen tillåter endast en huvudbyggnad och tomten får inte styckas av. Närlunda 58:4 är bebyggd med ett bostadshus från 2000-talet och ett flertal komplementbyggnader. Den aktuella delen av fastigheten består av en grusad upplagsyta och mindre grönytor.*

*Strandskyddet är upphävt på kvartersmarken men med en ny detaljplan återinförs strandskyddet och måste prövas på nytt.*

### **Planbeskrivning**

*Fastigheten föreslås styckas av och på den nya delen föreslås fyra bostäder i två parhus. Parhusen kan uppföras som tvåvåningshus. Öster om husen planeras angöringsväg till bostädernas entreer med parkeringsmöjligheter. Under det norra parhuset samt väster om detta byggs ett garage och förråd under mark. Garaget under mark ska tillhöra och ha infart från stamfastigheten. På västra delen av fastigheten bevaras tillfartsvägen till stamfastigheten.*

*Inom kvartersmarken föreslås en ny angöringsväg till bebyggelsen i områdets östra del. Bredden på körbanan har satts till 3,5 meter i den norra delen och 5 meter vid korsningen med Skäl uddsvägen. I anslutning till de nya entreerna skapas möjlighet till parkering, lastning och lossning.*

*I planbeskrivningen anges att då tomten tidigare har varit bebyggd och haft en trädgård med äppelträd ska, inför granskningskedet, provtagningar genomföras för att undersöka förekomst av tungmetaller och bekämpningsmedel.*

*Strandskyddet föreslås vara fortsatt upphävt inom planområdet. Skälet för upphävande är att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Ett annat skäl anses vara att den befintliga bebyggelsen på Närlunda 58:4 gör att området "Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen".*

### **Utformning /gestaltning**

*Ett gestaltningsprogram har tagits fram för den nya detaljplanen.*

*Byggnaderna, med det huvudsakliga materialet trä i liggande och stående panel, föreslås färgsättas i dämpade jordfärger och utföras i slamfärg. Taket föreslås vara pulpettak med ett vegetationsskikt, exempelvis sedum, för att harmoniera med befintlig byggnad. Detaljer och accenter utförs i plåt eller trä inom jordfärgsskalan ner till svart.*

*Terass i markplan utförs i trä. Balkonger mot sjösidan utförs i glas.*

*Trädgårdsmark utgörs av hårdgjord parkering samt gångväg till entre. Planteringar längs tomtgräns samt gräsytor utförs omsorgsfullt.*

*Carporten ska utföras i trä med sidopartier av spaljetyp.*

*I gestaltningsprogrammet anges att stödmurar längs tomtgräns kommer att behövas mot grannfastigheten. Murarna utförs med markstöd av L-typ i betong. Här ska även en tujahäck planteras. Stödmurar längs infarten till stamfastigheten tar upp nivåkillnaderna till de nya tomterna.*

*Fasaden mot väster och norr, stödmuren till det underbyggda garaget, ska utformas omsorgsfullt med anpassade ytskikt och en nedbruten skala. Muren ska utföras med terrassering eller trappning som med fördel kan planteras.*

*Stödmurar kan behövas i anslutning till garagerampen för att klara höjdsättningar. De ska utformas omsorgsfullt.*

### **Bygglovsenhetens bedömning**

*Bygglovsenheten anser att föreliggande förslag till detaljplan är lämpligt att arbeta vidare med, om de synpunkter som sammanfattas nedan beaktas.*

*I gestaltningsprogrammet anges ett flertal gestaltnings- och utformningsförslag på den tillkommande bebyggelsen. Dessa följs dock inte upp i planbestämmelserna, t ex fasadmaterial, de detaljer som ska utföras, carportens utformning. Bygglovsenheten anser att gestaltningsförslagen ska föras in som planbestämmelser i den mån det är möjligt.*

*Inte heller anges något beträffande de planteringar, häckar mm som programmet anger. För att säkerställa att planteringar sker i enlighet med gestaltningsprogrammet bör man kanske se över eventuella bestämmelser om planteringar.*

*I planbeskrivningen anges att "Avståndet mellan befintlig byggnad, utanför planområdet, och den föreslagna byggrätten är som minst drygt 5 meter". Bygglovsenheten bedömer att avståndet mellan befintligt bostadshus till den nya plangränsen (ringprickad mark och*

prickmark) är betydligt mindre än 5 meter. Befintlig byggnad på fastigheten Närlunda 58:4 får i och med förslaget en planstridig placering. Enligt kartan uppgår avståndet mellan huvudbyggnaden och planområdesgränsen 1,0 meter. I gällande detaljplan för fastigheten ska avståndet vara minst 4,0 meter.

Enheten anser inte att det framgår av planbestämmelserna om fastigheten får delas eller inte. Enheten anser att ett dike mot Skäluddsvägen bör finnas inom fastigheten.

Bygglovsenheten anser att det eventuellt kan vara olämpligt med underbyggt garage ända fram till fastighetsgräns.

Planbestämmelse e2 anger att utöver angiven BTA får våning under mark utföras. Svårtolkad bestämmelse som ställer följdfrågor. Behöver hela våningens höjd vara under mark? Räcker det med att viss del av våningen är under mark? Då inte BYA regleras i planen skulle rent teoretiskt hela den byggbara ytan bebyggas med en våning under mark.

Planen bör ange att dagvatten ska tas om hand inom respektive fastighet.

### **Trafik**

Anser man att denna gemensamhetsanläggning, för dessa två parhus, är en gata eller en utfart från en enskild fastighet? Är det bara en utfart från en villatomt, då räcker det med 5 m utan fasta hinder högre än 80 cm över marken, precis som det anges på plankartan. Men man kan lika väl se det som en mindre bostadsgata mot 8 parkeringsplatser för 4 olika lägenheter. Då skulle man även kunna tolka det som om det behövs 10 m fri sikt, och den säkerställs inte i detaljplanen.

Placeringen av miljöanläggningen är exakt 5 m från utfarten. Eftersom vägen har en kurva här, är sikten redan begränsad. Man skulle lika väl kunna placera miljöanläggningen i anslutningen till carporten lite längre bort, det skulle gynna sikten och därmed trafiksäkerheten.

Storleken på carporten/ komplementbyggnaden (4x9 m på plankartan) är lite udda. Med 3x10 m kan man parkera 2 bilar bakom varandra (carport), 5x5 m bredvid varandra (garage). Det här är en mellanlösning som kan bli svår i praktiken. Komplementbyggnaden hamnar bara 0,6 m från fastighetsgränsen och ett större avstånd bedöms mer rimligt. Att placera en komplementbyggnad nära vägen borde generera ett avstånd på minst 1 m, men ännu hellre något mer.

### **Reservation av Liberalerna i samband med byggnadsnämndens yttrande**

Liberalerna har några invändningar mot att denna detaljplan skickas iväg för att fortsatt arbetas vidare med.

Den första invändningen är varför vi överhuvudtaget arbetar med denna "frimärksplan". Liberalerna anser att Närlunda kan förtätas mer än vad som är möjligt nu. Att göra dessa förändringar tomt för tomt i små frimärksdetaljplaner är inte effektivt och dåligt utnyttjande av kommunens resurser. Man bör ta ett helhetsgrepp och uppdatera hela detaljplanen för denna del av Närlunda istället. Det finns många långt mer prioriterade detaljplaner att arbeta med som har större samhällsnytta än denna lilla.

Den andra invändningen är synpunkter på nu liggande förslag. Liberalerna anser att avstyckning till två villatomter hade varit mer lämplig markanvändning med hänsyn taget till övrig befintlig bebyggelsestruktur.

Att samlokalisera befintlig utfart från stamfastigheten med de nya husens/tomternas infarter är inte bara god hushållning av mark, det ger även ökad trafiksäkerhet med enbart en utfart på denna korta sträcka. Det minskar även andelen hårdgjord yta vilket minskar dagvattenavrinningen. Det skulle i högre grad bidra till att uppfyllandet av Miljökvalitetsnormerna för Mälaren kan uppnås än liggande förslag. Förutom att 3-dimensionell fastighetsbildning inte var tänkt att tillämpas i folks villaträdgårdar så framgår det inte tydligt av dagvattenutredningen hur spolvatten från garage skall renas eller om översvämningsrisk uppkommer.

#### **Socialnämnden**

Socialnämnden har inget att erindra över förslaget.

#### **Miljönämnden**

##### **Ärendebeskrivning**

Planeringsenheten har till miljönämnden remitterat förslag till detaljplan för Skäludsvägen 4, del av Närlunda 58:4. Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse i form av parhus. Planområdet är 2000 m<sup>2</sup> och kommer att inrymma 4 stycken bostäder fördelat på två huskroppar.

I planförslagets underlag anges att:

- planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren,
- genomförandet inte bedöms medföra överskridande av gällande miljökvalitetsnormer,
- genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan,
- inga särskilda åtgärder bedöms krävas i nyttillkommande bebyggelse med hänsyn till radon då det är mycket låga radonvärdena (<30 Bq/m<sup>3</sup>) i befintligt bostadshus i området,
- inför granskning av detaljplanen ska provtagning genomföras för att undersöka förekomst av tungmetaller och bekämpningsmedel. Om sådana påträffas ska en bestämmelse införas som reglerar att startbesked inte får ges för bygglov för bostadshus innan föroreningar har avhjälpats,
- dagvatten ska hanteras inom fastigheten, genom gröna tak och infiltration på de gräsbeklädda tomterna. Utöver detta kommer infiltration med större kapacitet att kunna ordnas under östra angöringsvägen i enlighet med dagvattenutredningen.

##### **Miljöenhetens bedömning**

Miljöenheten anser att provtagning av markföroreningar ska genomföras inför granskning i enlighet med förslag. Förslag till provtagningsplan bör samrådats med miljöenheten. Miljöenheten stödjer slutsatsen i dagvattenutredningen att föroreningsnivåerna inte kommer att öka i recipienten vid exploatering. En förutsättning är att föreslagna reningsåtgärder utförs.

I övrigt bedömer miljöenheten att bebyggelsen inom detaljplanen kommer att ha relativt liten påverkan på människors hälsa och miljön.

#### **Övriga remissinstanser**

##### **Skanova**

Skanova har inget att erinra till detaljplan PLAN.2018.9.214

Dock påpekas att befintlig servis behöver läggas om på tomtmark och detta får fastighetsägaren själv betala.

##### **Vattenfall**

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell

detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

### **Roslagsvatten**

Roslagsvatten har i tidigare skede granskat planhandlingar och dagvattenutredning och de synpunkter som framfördes då har upptagits i samrådshandlingarna. Den enda kommentaren är att det inte stämmer att allmänna dagvattenledning saknas i området (Planbeskrivning, s. 14). Allmänna dagvattenledning finns i området (söder och väster om planområdet). Dagvatten ska emellertid omhändertas inom fastigheten.

### **Närlunda vägförening**

Närlunda vägförening noterar att det i planförslaget föreslås en breddning av vägområdet på Skäluddsvägen vid fastigheten Närlunda 58:4.

Lämpligen bör utbyggnaden av vägområdet ske i samband med byggstart och bekostas av fastighetsägare/byggherre.

Självfallet ska utbyggnaden ske i samråd med Närlunda vägförening. Vidare anser Närlunda vägförening att korsningen med Tappströmsvägen och Granbacksvägen ska tydliggöras då korsningen idag är svårorienterad och många tillbud sker. Infarten till två fastigheter, Närlunda 58:61 och Närlunda 58:3, ligger precis i befintlig korsning och skapar även de oreda.

Skäluddsvägen är vältrafikerad av många gående då det bedöms som ett vackert rekreativstråk.

Med anledning av detta bör Ekerö kommun skyndsamt genom lokal trafikföreskrift besluta om genomfartsförbud på Skäluddsvägen från infarten fram till sedan tidigare byggd vändplan. Likaså genomfartsförbud från Källvägen till Skäluddsvägen. Att minska belastningen, antal fordon, i korsningen är av stor betydelse för trafiksäkerheten.

Ekerö kommun bör ta ett högre trafiksäkerhetsansvar.

Nollvision innebär inte att Ekerö kommun helt kan frånträda trafiksäkerhetsansvar, utan snarare tvärtom.

### **Munsö hembygdsförening**

Vi har tagit del av nämnda planförslag och har inga invändningar mot planen.

### **Berörda fastighetsägare:**

#### **Yttrande 1**

En övergripande synpunkt på planförslaget är att det i allt väsentligt saknar argument som tillvaratar grannfastigheternas rättigheter. Vi ifrågasätter starkt varför kommunen inte har krävt att sådana argument finns med i planen.

Materialet saknar t ex utblickar och siktlinjer från fastigheterna 58:3, 58:61, 58:62 och 58:63, vilket borde anses som en basal information. Det är därför inte möjligt för oss att bilda oss en riktig och komplett uppfattning om hur det planerade nybygget kommer påverka oss och vår fastighet.

Det torde därför vara lika omöjligt för er på kommunen att göra en fullständig bedömning, vilket gör oss riktigt oroliga för att kommunen inte ser till samtliga fastighetsägares intressen. Vi utgår från att vår kommun agerar genom att ta tillvara samtliga sakägares (tillika skattebetalare i kommunen) rättigheter i detta ärende. I det här ärendet anser vi det vara uppenbart att så inte är fallet.

### **Entreprenadarbetena**

Vi hävdar att de entreprenadarbeten som nybyggnationerna kommer att kräva är orimligt proportionerade till den tomtyta och utrymme som finns till förfogande. Vår fastighet och även övriga kringliggande fastigheter kommer kraftigt påverkas negativt av detta. Inte minst att bo och leva med olägenheten under byggnationstiden, men också en överhängande risk för att våra fastigheter kommer att ta avsevärd skada motsvarande stora värden.

Frågeställningar i samband med entreprenadarbetena:

- Vid de byggnadsarbeten som krävs för nybyggnationerna på Närlunda 58:4 kommer krävas såväl schaktning i stor omfattning, som sprängning av berg. Om skador uppstår på vår fastighet, tex i form av sättningar och/eller sprickor i husgrunden, vem betalar och åtgärdar skadorna?
- Är det upp till oss som fastighetsägare att låta utföra en besiktning av vår fastighet innan dessa arbeten tar sin början? Eller utförs och bekostas de av ägarna till 58:4?

### **Insyn**

Enligt planförslaget ska husen ha balkonger som vetter mot vår fastighet, 58:3. I gestaltungsprogrammet står: 'Balkonger på entrésidan skyddas från insyn genom omsorgsfullt utformade räcken, företrädesvis klädd med träpanel likt fasad i de lägen där insyn kan uppstå.' Det är uppenbart att ingen som helst hänsyn tas till den insyn mot vår fastighet som uppstår från dessa balkonger. Balkonger mot öst på 5 meters höjd och på 5 meters avstånd från vår terrass kommer innebära att de boende i de nya husen kommer att se rakt in i vårt hus: in i vardagsrummet, sovrummet, hela terrassen där vi solar och äter våra middagar osv. Inget insynsskydd i världen kommer kunna hindra de nya grannarnas oinbjudna deltagande i våra familjeaktiviteter på nära håll och allt vårt privatliv är exponerat för grannarna. Vi motsätter oss med kraft att husen utformas med balkonger som vetter mot öster och vår fastighet.

### **Utblickar, siktlinjer och skuggpåverkan**

I planbeskrivningen står följande angående husens placering: 'Placeringen är anpassad med hänsyn till utblickar och siktlinjer från grannfastigheterna.' Någon redovisning av siktlinjer och utblickar förekommer inte någonstans i planförslaget. Varför finns inte detta underlag med? Vi efterlyser bilder som visar husen och carportarna som de ser ut från vår fastighet. Sådana bilder måste kommunen kunna kräva in av ägarna till 58:4 redan nu, alltså under samrådstiden. I annat fall anses både kommunen och fastighetsägarna i grannfastigheterna till 58:4 ha fattat beslut på felaktiga och kraftigt bristfälliga grunder och det går inte att frigöra sig från tanken att materialet medvetet har undanhållits grannarna och kommunen.

I solstudien redovisas skuggeffekten under fyra olika månader. Vi har synpunkter dels på vilka månader studien rör, dels på tidpunkterna under dagen. I studien redovisas skuggeffekter för april, juli, september och november. Den senaste tiden som redovisas är kl 17:00. Intressant för oss som sakägare är naturligtvis de månader och tider när vi vistas utomhus och tex grillar och äter middag, dvs: maj, juni, juli och augusti om vi nu ska välja just fyra månader. Och middag äter vi ofta efter klockan 17. Så solstudier för



maj-augusti och tider mellan 17 och 22 är intressanta (se för övrigt nedan under 'Bilder före och efter'). En sådan solstudie bör kommunen kräva in för att vi ska ha en möjlighet att bedöma påverkan på våra fastigheter. Även i detta fall under samrådtiden.

### **Bilder före och efter**

Nedan redovisar vi två bilder som visar nuvarande och framtida utsikt från vårt matbord som är placerat på en altan vid det sydvästra hörnet av vårt hus. Och för kännedom, den 17 augusti, ca kl 18:30, satt vi vid detta bord och åt middag. Solen stod då bakom toppen på den björk som står strax till vänster om mitten på bilden. Huset kommer alltså skymma solen ungefär från denna tid.

Det råder ingen som helst tvekan om att vi från vår fastighet kommer att påverkas kraftigt negativt då utsikten förändras från en sjöutsikt till att se rakt in i en husfasad och en carport. Här syns också hur de nya grannarna har fri och närgången insyn från sina balkonger till vår altan, middagsbord, tomt och bakomliggande vardagsrum och sovrum. Vi kommer också få ta del av grannarnas fordonsbuller och avgaser i o m den planerade infartsvägen (se nedanstående stycke).



Figur 1 Detta är förminskade bilder av insänt material. Bild i originalstorlek finns i diariet.

### **Infartsvägen**

I planförslaget ska en infartsväg löpa utmed hela gränsen mellan planområdet och 58:62 samt 58:3. Längst ner, i norra änden av vägen, placeras något som ser ut som en vändplan. Denna väg och vändplan är placerad ca 5 meter från den del av vår altan där vi har vårt matbord och äter våra måltider under sommarhalvåret. Vi anser att det redan finns en funktionell och väl tilltagen infartsväg på den västra sidan av planområdet och att anlägga ytterligare en väg är inte nödvändigt. Denna planerade vägs placering innebär ständig fordonstrafik så orimligt nära intill vår fastighet vilket naturligtvis är fullständigt oacceptabelt.

Vi föreslår istället att den befintliga infartsvägen på västra sidan av husen används för att minimera de störande avgaser, motorbuller och övriga olägenheter som fordonstrafik orsakar. Det behövs inte sägas men att få bilavgaser, motorcykelbuller etc. rakt in till vårt middagsbord är obeskrivligt otrevligt och kan inte accepteras.

**Förslag**

Vi föreslår att man bygger de två enplansvillor som detaljplanen tidigare har utformat. Detta för att minimera all ovan nämnda negativa påverkan på vår fastighet. Vi vill också lyfta att när huvudbyggnaderna på Närlunda 58:62 och 58:63 skulle byggas ansökte ägarna om att få bygga 1,5-planshus. Ägarna till berörda radhus (utmed gränsen mot 58:3 och 58:63) inkom med protester mot detta och här slutade det med att fastigheterna endast fick bebyggas med enplanshus. Med detta som bakgrund ifrågasätter vi föreliggande planförslag med tvåplanshus som ska ha en byggnadshöjd på 7,2 meter och anser att enplanshus ska gälla för nybyggnationer i området även i fortsättningen.

**Slutligen**

Vi vädjar till kommunen att se till vår och övriga fastigheters, öster och söder om nybyggnationen, uppkomna olägenhet i o m detta planförslag. Vi vädjar till kommunen att även tillvarata våra fastigheters intressen samt begära in nödvändiga handlingar som redogör för våra perspektiv. Vi motsätter oss kraftigt det föreslagna planförslaget och avslår alltså vårt granngodkännande.

**Yttrande 2 (Likt tidigare, Yttrande inkom i dubletter)**

En övergripande synpunkt på planförslaget är att det i allt väsentligt saknar argument som tillvaratar grannfastigheternas rättigheter. Vi ifrågasätter starkt varför kommunen inte har krävt att sådana argument finns med i planen. Materialet saknar t ex utblickar och siktlinjer från fastigheterna 58:3, 58:61, 58:62 och 58:63, vilket borde anses som en basal information. Det är därför inte möjligt för oss att bilda oss en riktig och komplett uppfattning om hur det planerade nybygget kommer påverka oss och vår fastighet. Det torde därför vara lika omöjligt för er på kommunen att göra en fullständig bedömning, vilket gör oss riktigt oroliga för att kommunen inte ser till samtliga fastighetsägares intressen. Vi utgår från att vår kommun agerar genom att ta tillvara samtliga sakägares (tillika skattebetalare i kommunen) rättigheter i detta ärende. I det här ärendet anser vi det vara uppenbart att så inte är fallet.

**Entreprenadarbetena**

Vi hävdar att de entreprenadarbetena som nybyggnationerna kommer att kräva är orimligt proportionerade till den tomtyta och utrymme som finns till förfogande. Vår fastighet och även övriga kringliggande fastigheter kommer kraftigt påverkas negativt av detta. Inte minst att bo och leva med olägenheten under byggnationstiden, men också en överhängande risk för att våra fastigheter kommer att ta avsevärd skada motsvarande stora värden.

Frågeställningar i samband med entreprenadarbetena:

- Vid de byggnadsarbeten som krävs för nybyggnationerna på Närlunda 58:4 kommer krävas såväl schaktning i stor omfattning, som sprängning av berg. Om skador uppstår på vår fastighet, tex i form av sättningar och/eller sprickor i husgrunden, vem betalar och åtgärdar skadorna?
- Är det upp till oss som fastighetsägare att låta utföra en besiktning av vår fastighet innan dessa arbeten tar sin början? Eller utförs och bekostas de av ägarna till 58:4?

**Insyn**

Enligt planförslaget ska husen ha balkonger som vetter mot vår fastighet, 58:3. I gestaltningsprogrammet står: 'Balkonger på entrésidan skyddas från insyn genom omsorgsfullt utformade räcken, företrädesvis klädd med träpanel likt fasad i de lägen där insyn kan uppstå.' Det är uppenbart att ingen som helst hänsyn tas till den insyn mot vår fastighet som uppstår från dessa balkonger. Balkonger mot öst på 5 meters höjd och på 5 meters avstånd från vår terrass kommer innebära att de boende i de nya husen kommer att se rakt in i vårt hus: in i vardagsrummet, sovrummet, hela terrassen där vi solar och äter våra middagar osv. Inget insynsskydd i världen kommer kunna hindra de nya grannarnas oinbjudna deltagande i våra familjeaktiviteter på nära håll och allt vårt privatliv är exponerat för grannarna. Vi motsätter oss med kraft att husen utformas med balkonger som vetter mot öster och vår fastighet.

**Utblickar, siktlinjer och skuggpåverkan**

I planbeskrivningen står följande angående husens placering: 'Placeringen är anpassad med hänsyn till utblickar och siktlinjer från grannfastigheterna.' Någon redovisning av siktlinjer och utblickar förekommer inte någonstans i planförslaget. Varför finns inte detta underlag med? Vi efterlyser bilder som visar husen och carportarna som de ser ut från vår fastighet. Sådana bilder måste kommunen kunna kräva in av ägarna till 58:4 redan nu, alltså under samrådstiden. I annat fall anses både kommunen och fastighetsägarna i grannfastigheterna till 58:4 ha fattat beslut på felaktiga och kraftigt bristfälliga grunder och det går inte att frigöra sig från tanken att materialet medvetet har undanhållits grannarna och kommunen. I solstudien redovisas skuggeffekten under fyra olika månader. Vi har synpunkter dels på vilka månader studien rör, dels på tidpunkterna under dagen. I studien redovisas skuggeffekter för april, juli, september och november. Den senaste tiden som redovisas är kl 17:00. Intressant för oss som sakägare är naturligtvis de månader och tider när vi vistas utomhus och tex grillar och äter middag, dvs: maj, juni, juli och augusti om vi nu ska välja just fyra månader. Och middag äter vi ofta efter klockan 17. Så solstudier för maj-augusti och tider mellan 17 och 22 är intressanta (se för övrigt nedan under 'Bilder före och efter'). En sådan solstudie bör kommunen kräva in för att vi ska ha en möjlighet att bedöma påverkan på våra fastigheter. Även i detta fall under samrådstiden.

**Bilder före och efter**

Nedan redovisar vi två bilder som visar nuvarande och framtida utsikt från vårt matbord som är placerat på en altan vid det sydvästra hörnet av vårt hus. Och för kännedom, den 17 augusti, ca kl 18:30, satt vi vid detta bord och åt middag. Solen stod då bakom toppen på den björk som står strax till vänster om mitten på bilden. Huset kommer alltså skymma solen ungefär från denna tid.

Det råder ingen som helst tvekan om att vi från vår fastighet kommer att påverkas kraftigt negativt då utsikten förändras från en sjöutsikt till att se rakt in i en husfasad och en carport. Här syns också hur de nya grannarna har fri

och närgången insyn från sina balkonger till vår altan, middagsbord, tomt och bakomliggande vardagsrum och sovrum. Vi kommer också få ta del av grannarnas fordonsbuller och avgaser i o m den planerade infartsvägen (se nedanstående stycke).

### **Infartsvägen**

I planförslaget ska en infartsväg löpa utmed hela gränsen mellan planområdet och 58:62 samt 58:3. Längst ner, i norra änden av vägen, placeras något som ser ut som en vändplan. Denna väg och vändplan är placerad ca 5 meter från den del av vår altan där vi har vårt matbord och äter våra måltider under sommarhalvåret. Vi anser att det redan finns en funktionell och väl tilltagen infartsväg på den västra sidan av planområdet och att anlägga ytterligare en väg är inte nödvändigt. Denna planerade vägs placering innebär ständig fordonstrafik så orimligt nära intill vår fastighet vilket naturligtvis är fullständigt oacceptabel.

Vi föreslår istället att den befintliga infartsvägen på västra sidan av husen används för att minimera de störande avgaser, motorbuller och övriga olägenheter som fordonstrafik orsakar. Det behövs inte sägas men att få bilavgaser, motorcykelbuller etc rakt in till vårt middagsbord är obeskrivligt otrevligt och kan inte accepteras.

### **Förslag**

Vi föreslår att man bygger de två enplansvillor som detaljplanen tidigare har utformat. Detta för att minimera all ovan nämnda negativa påverkan på vår fastighet. Vi vill också lyfta att när huvudbyggnaderna på Närlunda 58:62 och 58:63 skulle byggas ansökte ägarna om att få bygga 1,5-planshus. Ägarna till berörda radhus (utmed gränsen mot 58:3 och 58:63) inkom med protester mot detta och här slutade det med att fastigheterna endast fick bebyggas med enplanshus. Med detta som bakgrund ifrågasätter vi föreliggande planförslag med tvåplanshus som ska ha en byggnadshöjd på 7,2 meter och anser att enplanshus ska gälla för nybyggnationer i området även i fortsättningen.

### **Slutligen**

Vi vädjar till kommunen att se till vår och övriga fastigheters, öster och söder om nybyggnationen, uppkomna olägenhet i o m detta planförslag. Vi vädjar till kommunen att även tillvarata våra fastigheters intressen samt begära in nödvändiga handlingar som redogör för våra perspektiv. Vi motsätter oss kraftigt det föreslagna planförslaget och avslår alltså vårt granngodkännande.

### **Yttrande 3**

I egenskap av ombud för **sakägare, yttrande 3**, får vi härmed inkomma med följande yttrande över kommunens planförslag för Skäluddsvägen 4.

Den idag gällande detaljplanen tillåter en huvudbyggnad på hela fastigheten och tillåter inte att tomten delas. Kommunens planförslag möjliggör bland annat byggandet av fyra bostäder i två parhus, som kan uppföras som tvåvåningshus. Vidare planeras en ny väg till dessa bostäder öster om husen.

**Sakägare, yttrande 3**, bor på och är ägare av fastigheten Skäluddsvägen 1B. Inledningsvis ska påtalas att **sakägare, yttrande 3**, är positiv till att Skäluddsvägen 4, som idag utgörs av en öde tomt, bebyggs. Vissa delar har dock förbisetts eller inte beaktats

överhuvudtaget av kommunen i planförslaget. Förhoppningen är därför att kommunen tar till sig av synpunkterna nedan och gör vissa ändringar i planförslaget.

Befintlig bebyggelse runt Skäluddsvägen 4 består idag av fristående villor.

Planförslaget innebär en förtätning av ett redan bebyggt område och det är därför av största vikt att bebyggelsen anpassas till redan befintlig bebyggelse. Förslaget med två parhus i två våningar passar inte in i dagens homogena villaområde, vilket däremot en villa, eller möjligen två, i ett plan skulle göra.

Det kan i sammanhanget nämnas att de tidigare ägarna till fastigheten Skäluddsvägen 2D år 2009 ansökte om att få bygga ett tvåplanshus men fick avslag av kommunen med motiveringen att det var för högt och att endast ett enplanshus fick byggas. En kommun är enligt lag skyldig att behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat (2 kap. 3 § kommunallagen [2017:725]). Den så kallade kommunala likställighetsprincipen innebär att kommuner inte får särbehandla eller gynna vissa kommunmedlemmar eller vissa grupper av kommunmedlemmar. Om kommunen nu skulle bevilja byggandet av tvåplanshus enligt planförslaget skulle kommunen agera i strid med likställighetsprincipen eftersom det inte kan anses föreligga några sakliga skäl att gynna ägarna av Skäluddsvägen 4 framför andra fastighetsägare i området. Redan av detta skäl bör kommunen se över och ändra planförslaget.

Planförslaget kommer vidare att få stora konsekvenser för omkringliggande fastigheter. Planförslaget möjliggör byggandet av hus med två våningar. Detta orsaker inte bara skymd sikt och skugga på omkringliggande fastigheter utan även stor insyn uppifrån ner på de omkringliggande fastigheterna, vilket innebär en stor olägenhet för de boende.

I planförslaget framgår på sidan 12 att: "Placeringen är anpassad med hänsyn till utblickar och siktlinjer från grannfastigheterna." För det första saknas redovisning av vilka utblickar och siktlinjer som har gjorts i planförslaget. Vilket i sig är anmärkningsvärt. För det andra så är det inte korrekt. Placeringen av husen är inte anpassad med hänsyn till utblickar och siktlinjer från grannfastigheterna. Idag har omkringliggande fastigheter sjöutsikt som skulle påverkas negativt om husen skulle byggas enligt förslaget. Marknadsvärdet för omkringliggande fastigheter kommer att minska om den fria vyn mot vattnet försämras eller försvinner helt.

Därutöver kommer möjligheten till kvällssol och utblicken mot en solnedgång försämras markant eller till och med försvinna helt för omkringliggande fastigheter. Även detta skulle påverka fastigheternas marknadsvärde negativt. Den solstudie som kommunen har gjort har inte tagit hänsyn till solens placering efter klockan 17. Denna viktiga information om hur kringliggande fastigheter påverkas saknas i planförslaget. I Gestaltningsprogrammet för Skäluddsvägen 4 anges på sidan 5 att: "Fastigheten är i dag prydligt inramad med thujahäck längs tomtgräns mot gata, allmänning och grannar." Häcken planterades dock så sent som i mitten av juni av ägarna till fastigheten, med största sannolikhet i syfte att påverka samrådsprocessen. Häcken består delvis av döda plantor och planterades mot grannarnas önskemål **sakägare, yttande 3**, motsätter sig inte en häck i sig men en häck ska vara välskött och i lagom höjd. Bedömningen av fastigheten och påverkan på omkringliggande fastigheter måste emellertid göras med utgångspunkt i hur det såg ut på platsen innan häcken planterades.

Enligt planförslaget ska en ny infartsväg till de nya bostäderna byggas. Det finns dock redan en infart till fastigheten som enligt planförslaget "säkerställer god framkomlighet

och trafiksäkerhet (...)” (sidan 13 i planförslaget). Kommunen har inte redovisat varför det är nödvändigt med ytterligare en väg i området. Enligt **sakägare, yttande 3**, uppfattning är det både omotiverat och obehövt med en ny väg.

Detaljplanen tillåter enligt förslaget schaktning för två parhus med källare samt garage under mark. Därtill ska en ny väg anläggas. Av Gestaltungsprogrammet (sidan 7) framgår vidare att stödmurar längs tomtgränsen mot grannfastigheterna behövs byggas. Det handlar alltså om ett mycket omfattande bygge, i ett redan uppbyggt bostadsområde. Det finns stora risker att ett sådant omfattande bygge kommer att orsaka skador på omkringliggande fastigheter. I sammanhanget kan nämnas att i samband med att en enplansvilla byggdes i området blev **sakägare, yttande 3**, tvungen att byta ut sitt staket (ett rejält staket fastsatt med betong) till följd av de sättningar som byggandet orsakade. Mot bakgrund av detta är det högst olämpligt att genomföra byggandet enligt planförslaget. Mer lämpligt hade istället varit att bygga en mindre villa, eller möjligen två, på fastigheten.

Skäludsvägen utgör idag ett viktigt rekreativstråk på Ekerö då vägen är en del av tätortens strandpromenad. Vägen är inte dimensionerad för att klara tung byggtrafik. Även av detta skäl är det anmärkningsvärt att planförslaget föreslår en sådan omfattande byggnation. Det föreligger en stor risk att människors hälsa, och miljön längs vägen, påverkas negativt om förslaget skulle genomföras.

**sakägare, yttande 3**, känner vidare stor oro för vad som kommer att hända med marken väster om Skäludsvägen 4 som utgörs av grönområde och badplats. Området fungerar som en viktig rekreativplats för allmänheten och de boende i området. Strandlinjen i övrigt har i stor utsträckning tagits i besittning av privata fastighetsägare. Området och hela Ekerö kommun omfattas som bekant av riksintressen och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid exploatering eller andra ingrepp i miljön. Det är därför önskvärt att kommunen tydligt anger att området väster om Skäludsvägen 4 inte kommer att exploateras. För det fall kommunen avser göra ingrepp i området önskar **sakägare, yttande 3**, besked om det.

Slutligen anser **sakägare, yttande 3**, att den barnkonsekvensanalys som kommunen har gjorts inte är fullständig. Det framgår inte att kommunen har tagit hänsyn till de barn som redan bor i de omkringliggande fastigheterna. Idag är Skäludsvägen ett lugnt område med lite trafik **sakägare, yttande 3**, valde att bosätta sig där bland annat på grund av detta. Skulle planförslaget genomföras skulle det medföra negativa konsekvenser för både barn och vuxna som bor i området med ökad trafik, ökad rörelse och mer buller. Den ökade trafiken skulle särskilt drabba **sakägare, yttande 3**, vars fastighet ligger i början av Skäludsvägen.

#### **Yttrande 4**

Vi vill inleda med att säga att vi har varit inställda på att det kommer att byggas fler hus på Skäludsvägen 4 och inte sett det som ett dilemma. Vi hade dock föreställt oss att nybyggnationen på Närlunda 58:4 skulle gå i linje med de relativt nyligen byggda enplansvillorna vid sidan om (Skäludsvägen 2C och 2D). Vi som skickar in nedan synpunkter och förslag är fastighetsägare till 58:8, Granbacksvägen 2.

#### **Byggnadernas höjd**

I planbeskrivningen kan vi läsa: ”Placeringen är anpassad med hänsyn till utblickar och siktlinjer från grannfastigheterna”. Vi reagerar på avsaknaden av redovisning av siktlinjer och utblickar från grannfastigheter i planförslaget och önskar att kommunen begär in den kompletteringen. Vidare anser vi att påståendet att hänsyn har tagits till grannfastigheter

*inte stämmer. Rent konkret så kan vi från vårt hus se att sjöutsikten kraftigt kommer att försämrans. Försämringen skulle bero på att det planeras att bygga allt för höga byggnader. Vi har i dagsläget en fin vy över Mälaren, vilket var en stor anledning till vårt val av hus. En absolut större del av utsikten kommer försvinna och där med kommer även marknadsvärdet på vår fastighet att påverkas negativt.*

*Förslaget att bygga flera höga tvåplanshus anser vi sticker ut och att planen borde anpassas till redan befintlig bebyggelse med fristående enplansvillor.*

### **Trafik**

*Skäluddsvägen fungerar idag som ett uppskattat och fint promenadstråk ut med vattnet. Planförslaget som kraftigt ökar antalet hushåll längs med gatan kommer leda till en betydligt ökad trafik. Den föreslagna breddningen av gatan vid fastighet 58:4 skulle innebära att bilarna kör i högre hastighet än idag, eftersom möjligheten ges. Även utökningen av ännu en utfart innebär ökade risker. Vi är framför allt bekymrade över barnen på gatan med ökad hastighet, ytterligare utfarter, mer trafik och där med högre risk för olyckor.*

### **Förslag**

*Utifrån att kommunen tidigare har gett avslag på Skäluddsvägen 2Cs och 2Ds önskan om att bygga tvåplansvillor, ser vi det som en självklarhet att kommunen följer samma linje, även i detta föreslagna bygge. Helt enkelt att den "kommunala likställighetsprincipen" efterlevs. Vår förväntan är att det istället byggs en till två enplansvillor med betydligt lägre höjd än nuvarande förslag samt att ingen addering av utfart eller breddning av Skäluddsvägen görs.*

### **Yttrande 5**

*Vi är nyinflyttade (tillträde 29/5) på Skäluddsvägen 2d, men har bott i området, på Närlundavägen, i 12 år. Vi flyttade till Skäluddsvägen bland annat då vi sökte en lugnare gata, ville komma ännu närmare vattnet och att vi inte trivdes med hörntomt.*

*Vi har följt utvecklingen på Skäluddsvägen under våra 12 år på Ekerö och vi var medvetna om, och positiva till, att det skulle byggas på Skäluddsvägen 4. Vi föreställde oss en eller två enplansvillor längs med gatan, i stil med kringliggande bebyggelse. Det finns gott om plats på tomten för en härlig boende-miljö med utsikt över vattnet från ett enplanshus.*

*Dessvärre anser vi att detaljplanförslaget, som offentliggjordes den 20 juli och som vi härmed lämnar synpunkter på, helt saknar hänsyn till grannar och övrig bebyggelse i området. Vi anser att det förslag som skickats ut ser ut att ha en mycket stor inverkan på både grannar, natur och miljö, utan att på motsvarande omfattande sätt bidra till kommunens utveckling. Istället verkar det här förslaget främja en enskild persons privata ekonomiska intressen på kraftig bekostnad av grannarnas boende- och livsmiljö. Man bör ha i åtanke att den som ska bygga inte ens bygger till sig själv, utan för att sälja eller hyra ut.*

*Förslaget saknar dessutom en hel del viktig information som behövs för att få en faktisk uppfattning om byggplanerna och dess påverkan på omgivningen. I viss mån känns det som "tillrättalagd" information om förslagets effekt, för att få det att se bättre ut än vad det är. Utöver detta anser vi också att spelreglerna för samrådet kan ha förändrats till vår nackdel genom att ägarna till Skäluddsvägen 4 endast en månad innan samrådshandlingarna kom ut på remiss planterade en häck precis framför vår fantastiska sjöutsikt. Vi ställer oss mycket frågande till lämpligheten i detta agerande i så nära anslutning till samrådsprocessen.*

Häckens möjliga negativa roll för oss att få gehör för våra synpunkter i samrådsprocessen har vi lyft i separat mejl till Planeringsenheten (7/7) samt gjort en tillsynsanmälan runt (31/8).

Vi tackar för att vi får möjligheten att ge våra synpunkter på förslaget. Mot bakgrund av att den presenterade planen i stort saknar hänsynstagande till kringliggande bebyggelse och familjer boende i närområdet så vädjar vi till kommunen att i detta skede lägga stor vikt vid våra synpunkter och att tillvarata även grannars intressen vid planering och beslutande av byggnation på Skäluddsvägen 4.

Utöver ovanstående generella redogörelse för vår ståndpunkt runt förslaget finner ni nedan ytterligare detaljerade synpunkter på presenterat detaljplanförslag.

**Vi har följande synpunkter på detaljplanförslaget:**

**1) Vi motsätter oss att det byggs en ny infartsväg utmed vår tomt**

Förslaget att bygga in ny infartsväg som ska löpa längs med hela vår tomt gör att vi plötsligt hamnar i hörntomtsläge med trafik på ytterligare en sida av tomten och vi anser att det kommer ha en omfattande negativ påverkan på vår boendemiljö och livskvalité. Det kan heller inte ligga i kommunens intresse att bygga en ny väg med all den åverkan det har på miljön när det redan finns två bra lösningar: direkt via Skäluddsvägen eller via den breda redan anlagda infartsväg som går till befintlig byggnad på Skäluddsvägen 4. Vid samutnyttjande av befintlig anlagd infartsväg skulle man troligen spara både natur och resurser och också kunna nyttja marken mer optimalt genom att lägga byggnader och biltrafik längre mot den obebyggda kommunala marken med mindre störning för befintliga grannar.

Befintlig väg lyfts fram som del av de goda förutsättningarna i förslaget (sid 13: "Inom planområdet ligger angöringsvägen till stamfastigheten. Den är sju meter bred vilket säkerställer god framkomlighet och trafiksäkerhet i korsningen med Skäluddsvägen."), fast den i praktiken är oväsentlig för de nya bostäderna i detta förslag. Just där, vid befintlig angöringsväg, kommer inte trafiken att öka från de nya bostäderna, så den skrivningen saknar relevans i detta förslag, men skulle vara mycket relevant vid en justerad detaljplan. Vi motsätter oss den nya infartsvägen och förespråkar att befintliga vägar används.

**2) Vi motsätter oss höjden på husen**

Föreslagen höjd (två våningar, utöver eventuell källare) kommer orsaka skymd sikt, skugga, skymd kvällssol och stor insyn för oss.

Vad gäller solstudien som gjorts så har man inte tagit med någon analys av den kvällssol som vi har under sommaren. Vi kan ändå anta, utifrån beskrivning av höjd på husen, att kvällssolen kommer att skymmas. Vi kan också anta att vi får betydligt mer skugga, troligen på båda våra altaner, vilket är till nackdel för oss.

Det faktum att det är tvåvåningshus mycket nära vårt hus kommer orsaka stor insyn uppifrån, vilket känns extra besvärande. Detta gäller lika mycket för de båda planerade husen, som båda hamnar nära och precis utmed vår hustomt med insyn in i vårt vardagsrum samt över vår altan på fram- och baksida. I planfallet kommer det dessutom vara flera (fyra) familjer som kommer titta ner på oss, vilket vi anser ytterligare bidra till olägenhet för oss. När man tittar på närmast kringliggande bebyggelse, dvs vårt hus, bör man beakta att det faktiskt är en enplansvilla. Vi har inget boende på "en andra våning, vilket betyder att man i



de nya husen kommer ha insyn rakt ner på oss från övervåningen, och att vi inte befinner oss på samma höjd.

Vi har också förstått att den som byggde vårt hus ansökte om att få bygga mer än ett plan, men fick avslag på det av kommunen. Här borde den kommunala likställighetsprincipen gälla, så att det inte kan komma ifråga på tomten bredvid.

Vi motsätter oss alltså att det byggs tvåplanshus och/eller hus med höjden av två plan över mark. Vi förespråkar enplanshus utan extra nock-höjd.

### **3) Vi motsätter oss placeringen av, framförallt, det norra huset**

Föreslagen placering av framförallt det norra huset kommer orsaka skymd sikt, skugga, skymd kvällssol och stor insyn för oss. Vi vill också tydliggöra att med föreslagen höjd så motsätter vi oss också placeringen av det södra huset. Om höjden justeras, till enplanshöjd utan extra nock-höjd, så har vi inga synpunkter på det södra husets placering. Dess placering känns rimlig, och skulle med lägre höjd inte orsaka orimlig olägenhet för oss.

I materialet skriver man Sid 12: "Placeringen är anpassad med hänsyn till utblickar och siktlinjer från grannfastigheterna." dock utan att visa vilka utblickar och siktlinjer det handlar om. Dessutom är det felaktigt. Placeringen av husen är inte anpassad med hänsyn till utblickar och siktlinjer från grannfastigheterna. Bland annat så kommer det norra husets placering att skymma den sjö-utsikt vi hade innan grannarna/ägarna av Skäluddsvägen 4 planterade tuja-häcken (se mer punkt 8). Dessutom vill vi anföra att vår fria siktlinje mot vatten, sol och himmel förstörs genom placering av det norra huset, oaktat dess höjd (alltså också som enplanshus), vilket kraftigt förstör vår boendemiljö och livskvalité.

Vad gäller solstudien som gjorts så har man inte tagit med någon analys av den kvällssol som vi har under sommaren. Vi kan ändå anta, utifrån beskrivning av placering av det norra huset, att kvällssolen kommer att skymmas oaktat det norra husets höjd. Vi kan också anta att vi får betydligt mer skugga på vår altan på baksidan vilket givetvis är till nackdel för oss. Vi motsätter oss placeringen av det norra huset mot bakgrund av ovanstående olägenheter som dess placering får för oss, oaktat höjd. Vi motsätter oss också placeringen av det södra huset om det inte ändras till ett hus med enplanshöjd.

### **4) Vi motsätter oss balkong på ovanvåningen mot vårt hus**

Planen föreslår tvåvåningshus med balkong på ovanvåningen åt öster mycket nära vårt hus. Detta kommer orsaka oss stor insyn uppifrån, vilket känns mycket besvärande. Detta gäller lika mycket för de båda planerade husen, som båda hamnar nära och precis utmed vår hustomt med insyn in i vårt vardagsrum samt över vår altan på fram- och baksida. I planfallet kommer det dessutom vara flera (fyra) familjer som kommer titta ner och in på oss från sina balkonger, vilket vi anser ytterligare bidra till olägenhet för oss.

Vi motsätter oss byggandet av tvåvåningshus med balkong på ovanvåningen mot vårt hus.

### **5) Vi önskar färre antal bostäder**

Även om förslaget handlar om två huskroppar så handlar det i praktiken om ytterligare fyra familjer som ska bo i området, med allt vad det innebär i form av ökad rörelse, ljudnivå och trafik (upp till åtta fler bilar än nu) på en gata som redan är övertrafikerad i jämförelse med sin storlek/bredd. Då förslaget handlar om en förtätning av redan bebyggt område är det viktigt att det anpassas till redan befintlig bebyggelse. Vi anser att man måste tänka om kring antal familjer/personer på den mark som ska bebyggas, då trängseln där inte kommer i

paritet med fastigheter runt omkring och att ökad trängsel kommer medföra mer stök/rörelse, buller och trafik för de boende runt omkring, som valt att köpa hus här delvis på grund av det lugn som just nu råder i det här området. Vi önskar att planen justeras så att det blir färre antal bostäder. Vi anser att ett eller två enfamiljshus i ett plan passar in i detta område.

#### **6) Vi anser att det saknas viktig information i detaljplansmaterialet**

I materialet saknas detaljer i planen kring hur närliggande bebyggelse kommer att påverkas, tex plankarta med siktlinjer från närliggande hus, solstudie kvällstid (med avseende på kvällssol under sommaren på vår altan) samt skisser som visar hur kringliggande bebyggelse påverkas. Sådan information behövs för att tex grannar ska få en faktisk uppfattning om byggplanerna och kunna delta i samrådet på ett demokratiskt sätt och för att kommunen ska kunna ta tillvara samtliga fastighetsägares intressen.

Vi anser att presenterat detaljplanförslag inte är ett komplett material att ta ställning till i samrådsprocessen.

#### **7) Vi anser att byggprocessen är alldeles för riskfylld för kringliggande bebyggelse**

Förslaget är extremt omfattande, med både källare, garage och anläggning av en ny väg, vilket i sig kommer betyda mycket schaktning, byggande och transporter av stora maskiner. Att dra igång en sådan "bygg-apparat" passar inte in i ett redan etablerat och väl uppbyggt bostadsområde. Vår fastighet och övriga kringliggande fastigheter kommer med stor sannolikhet kraftigt påverkas negativt av detta, tex med sprickor i fastighet och sättningar i marken. Därutöver kommer också andra problem kunna uppstå under bygg-perioden, inte minst mot bakgrund av smal väg in till byggarbetsplatsen i kombination med bergig, lerig och lös mark.

Vi är också oroliga för att den väg som ska användas av all byggtrafik, den del av Skäluddsvägen som går bland annat precis utanför vårt hus, inte är dimensionerad för denna tunga bygg-trafik.

Vi förespråkar en "vanlig byggnation" av ett eller två enfamiljshus i ett plan, med mindre schaktning och beredning av mark, för att minska riskerna för skador på kringliggande bebyggelse.

#### **8) Vi anser att det bör tas hänsyn till vår situation med underbar sjöutsikt före tuja-häcken och motsätter oss även på denna grund placeringen av det norra huset**

Den 18 juni planterade våra grannar, ägarna till Skäluddsvägen 4, en tuja-häck utmed vår tomtgräns så att den skymmer både den sjö-utsikt som vi hade tvärs över deras tomt och solnedgången över träden bakom sjön i horisonten. Vi anar att häckplanteringen på ett "kupp-artat" sätt påverkar samrådsprocessen, då fastighetsägaren nu kan hävda att vi inte har en siktlinje där. Vi ställer oss därför mycket frågande till lämpligheten i att fastighetsägaren till Skäluddsvägen 4 planterade denna häck i så nära anslutning till samrådsprocessen, och önskar att det tas hänsyn till vår situation med utsikt före/utan häcken i denna samrådsprocess. Vi redogjorde för dessa farhågor redan 7 juli i ett mejl till planeringsenheten.

Utan häck är det tydligt att vår fina sjö-utsikt kommer att raderas av det norra huset, och motsätter oss därför placeringen av det huset.

#### **9) Barnperspektivet i detaljplanen är inte komplett**

Vi anser att man i barnkonsekvensanalysen missat att ta hänsyn till de barn som redan idag bor i närliggande fastigheter. Just nu är detta ett lugnt område med relativt lite trafik. Dock skulle en bebyggelse med ett tillskott på ytterligare fyra familjer på en relativt liten yta och del av gatan utgöra en stor negativ förändring för nu boende barn i området, med mer trafikfaror och stök och rörelse .

Om man dessutom kommer fortsätta omgärda fastigheten med det höga stängslet med spetsar uppåt, som ger en känsla av "Gated community", så vill vi ifrågasätta om det är det så kommunen vill att Ekerös barn ska växa upp och se på samhället?

Vi anser att barnperspektivet inte är komplett analyserat och föreslår att våra synpunkter beträffande hur barn som redan bor i området påverkas beaktas genom att bygga färre nya bostäder på området.

#### **10) Vi motsätter oss att man tar ner befintlig grönska för att kunna skapa infarten**

Gestaltningssprogrammet säger: "Ett egenskapsområde avsätts längs infartsvägen för att säkerställa murens position och skapa en plantering mellan mur och tomtgräns. Här planteras häck av Tuja-typ för att skärma av infarten från grannar och återställa ursprunglig grönska." Det finns redan en fantastisk naturlig grönska, med stort värde för oss, som inte kan "återställas" genom plantering av en tuja-häck. Mycket av den växtligheten står dessutom på vår tomt och vi utgår från att den inte kommer att röras.

Vi motsätter oss att den befintliga, naturliga grönskan tas ner, och vi utgår från att växtlighet som står på vår tomt inte kommer att röras utan vårt (skriftliga) samtycke.

#### **11) Vi önskar att kommunen är tydlig med att den mark som kommunen äger väster om 58:4 och som just nu är grönområde med brygga inte kommer att exploateras**

Vi har hört att ägaren till 58:4 gärna vill ta över marken väster om 58:4 och exploatera. Det skulle vara bra om kommunen presenterar en plan även för det området, alternativt tydligt visar vilket besked man givit till ägaren av 58:4 angående marken väster om fastigheten. Det området är mycket viktigt för kringboende, då det är den enda badbryggan för allmänheten utmed Skäluddsvägen och i närområdet. Strandlinjen har för övrigt i stor utsträckning tagits i besittning av privata fastighetsägare, inklusive ägare av Skäluddsvägen 4, och övriga bryggor utmed gatan är privata.

Vi anser att det är viktigt att kommunen tydligt anger att området väster om 58:4 inte kommer att exploateras, utan fortsatt finnas tillgängligt för allmänheten.

#### **12) Breddning av vägen och framkomlighet vid mer trafik och byggtrafik**

Enligt förslaget planeras ett extra vägområde utmed Närlunda 58:4 och vi anser att denna breddning av vägen har fått för stor plats i detaljplanen, speciellt med avseende på att infartsvägen planerats österut på tomten. Därmed har breddningen ingen större betydelse för den nytillkomna trafiken. Dock är gatan utanför vårt hus smal och den nytillkomna trafiken kommer där bidra till än mer trafikstopp och risk för barn och flanörer. Vi oroar oss för konsekvenserna av mer trafik och de eventuella följdpåverkaner det skulle kunna få för oss och andra boende på gatan.

#### **13) Tuja-häcken runt Skäluddsvägen 4 och mellan mur och tomtgräns (vår tomtgräns) så som det beskrivs i gestaltningssprogrammet**

Gestaltningssprogrammet säger: "Fastigheten är i dag pryddigt inramad med thujahäck längs tomtgräns mot gata, allmänning och grannar." Häcken är i verkligheten inte speciellt pryddig, tvärtom är flera plantor bruna och döda eller halvdöda, och den är delvis planterad helt emot

grannars önskan och protester. Om det planteras tuja-häck runt kommande byggnation så undrar vi hur man kommer kunna säkerställa att den hålls fin och grön och lagom hög? Vi förutsätter att eventuell plantering av häck endast sker efter (skriftligt) samtycke från grannar.

**14) Vi anser att förslaget har en alldeles för stor inverkan på både natur, miljö och grannar, större än vad som kan bedömas vara rimligt**

Som tidigare påpekats så är förslaget extremt omfattande. Vi anser att förslaget har en alldeles för stor inverkan på både natur, miljö och grannar, större än vad som kan bedömas vara rimligt i ett redan relativt "förtätat" område. Vi anar också att byggprocessen därav kommer att ta mycket lång tid, vilket i sig är ytterligare en olägenhet för kringboende. Vi motsätter oss denna omfattande byggnation och förespråkar en byggnation med mindre påverkan på natur, miljö och grannar, i form av en eller två enplansvillor som nås från befintlig väg, vilket också borde kunna genomföras under betydligt kortare tid än det förslag som ligger.

**Yttrande 6**

I grund och botten är vi positiva till att det ska byggas på Skäluddsvägen 4, då vi tycker att det blir bättre och trevligare med en fin och harmonisk bebyggelse än en vildvuxen och övergiven tomt. Vi hade förstått det som att det skulle byggas ett eller möjligen två enfamiljshus, och vi tänkte att det skulle bli fint och smälta bra in i området, och att det inte skulle öka belastningen på vägen i särskilt stor utsträckning. Vi har nu förstått att förslaget ser väldigt annorlunda ut, och därför har vi starka synpunkter på förslaget. Vi hoppas att kommunen tar till sig av synpunkterna och justerar planförslaget. Synpunkterna kan sammanfattas enligt följande:

1. Förslaget med två parhus i två våningar passar inte in i området som idag endast består av fristående villor. Vi tycker det är viktigt att det nya planförslaget justeras så att det passar in i befintlig bebyggelse, vilket skulle innebära ett eller möjligen två enfamiljshus i ett plan. Som vi förstår det har de tidigare ägarna av vår fastighet samt våra tidigare grannar på Skäluddsvägen 2D ansökt om att få bygga tvåplanshus, men fick avslag av kommunen. Vi utgår från att den kommunala likställighetsprincipen gäller även i detta fall, och att det därmed inte blir aktuellt att ändra detaljplanen till att omfatta tvåplanshus.

2. Enligt förslaget ska det schaktas väldigt mycket mark för att kunna ge utrymme för hus med källare och garage under mark, och dessutom ska det byggas stödmurar. Detta skulle innebära omfattande bygge och därmed utsätta de omkringliggande fastigheterna för väsentliga risker, så som sprickor i fastigheter och sättningar i marken. Vidare är inte heller Skäluddsvägen dimensionerad för att klara den här typen av tung byggtrafik som kommer att behövas för att genomföra detta bygge.

3. Området som ligger väster om Skäluddsvägen 4 är ett trevligt grönområde och inkluderar även en offentlig badplats. Detta är ett mycket uppskattat område som används flitigt av allmänheten och boende i området. Som bekant ska friluftslivets intressen särskilt beaktas vid exploatering, och av den anledningen tycker vi det är extra viktigt att förtydliga i detaljplanen att detta område inte kommer att exploateras.

4. Förslaget med två parhus, skulle innebära fyra nya familjer på Skäluddsvägen. Detta skulle medföra ökad trafik och mer buller i området, och detta på en väg som redan idag är övertrafikerad i förhållande till sin bredd. Mer trafik skulle innebära ökade risker för våra

lekande barn och för alla människor som promenerar på Skäluddsvägen. Enligt förslaget ska Skäluddsvägen breddas utanför Närlunda 58:4, och vi vill kraftfullt ta ställning mot en breddning av Skäluddsvägen, då det skulle inbjuda till högre hastigheter och återigen ökad risk för barn och fotgängare.

### Yttrande 7

Hej!

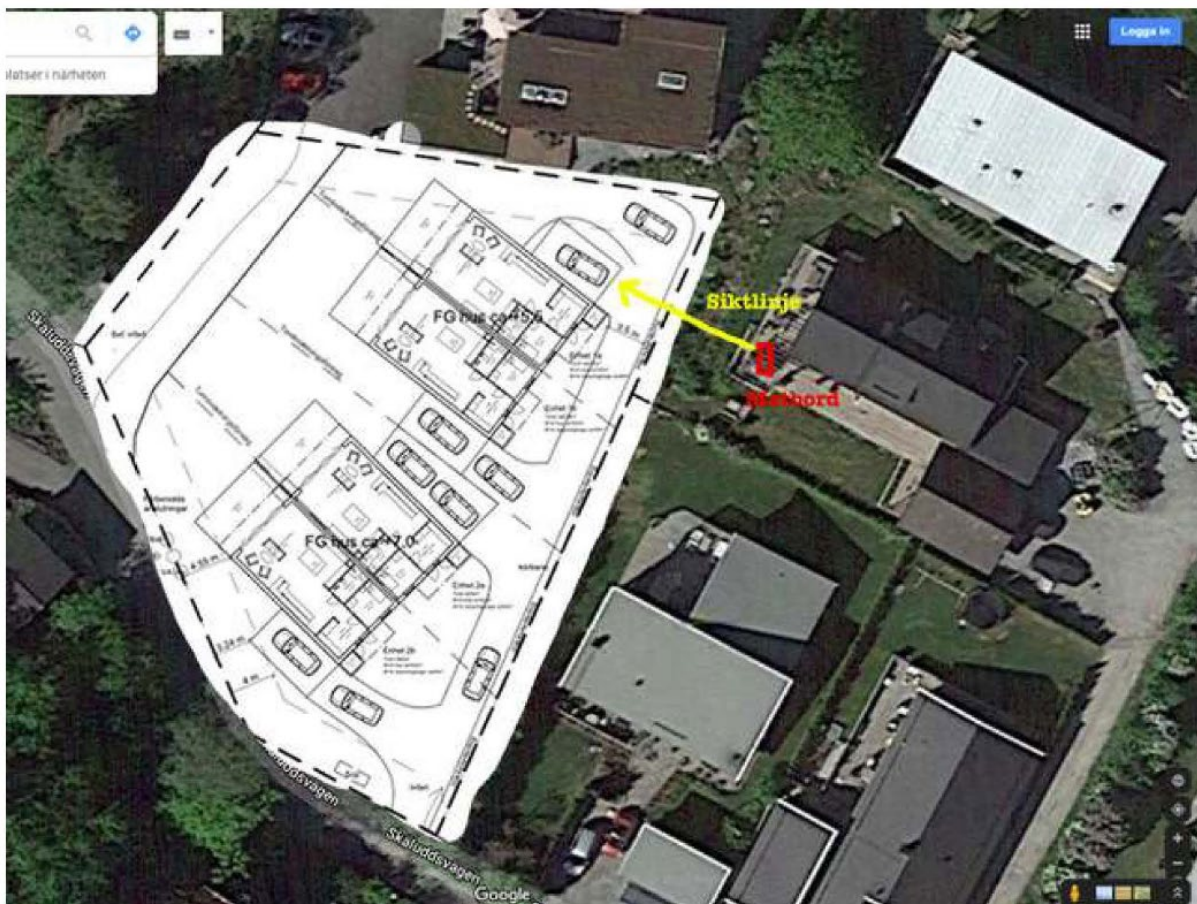
Här kommer en bild som jag har skapat idag.

Idag letade jag nämligen efter min sons borttappade iPhone och såg på kartan som finns i appen 'Hitta min iPhone' att vår altan finns med på satellitfotona.

Jag gjorde en skärmdump av satellitfotot och klistrade in planområdet gällande Skäluddsvägen 4, på fotot. Jag markerade också med rött var vårt matbord står placerat på altanen, samt med en gul pil hur siktlinjen kommer bli om de planerade byggena tillåts byggas.

I vårt huvuddokument med synpunkter gjorde jag en skiss på hur de planerade husen kommer påverka vår utsikt från matbordet. Jag skulle nog vilja påstå att läget är värre än jag skissade då. Istället för att kunna titta ut över mälaren och båtarna och njuta av solnedgången, kommer utsikten att totalt ödeläggas och vi kommer stirra rakt in i en carport.

Hur utsikten blir från altanen på Skäluddsvägen 2D kan ni nog tänka er. Nämligen ingen utsikt alls.



Figur 2 Detta är en förminskad bild av insänt material. Bild i originalstorlek finns i diariet.

### Yttrande 8

I egenskap av ombud för **sakägare, yttrande 8**, får vi härmed komplettera vårt yttrande av den 15 september 2020 i rubricerat ärende med bifogade fotografier, se Bilaga 1-5. Fotografierna visar hur det ser ut på platsen idag och hur det skulle se om husen

byggdes enligt kommuns planförslag. Bilaga 1 och 3 visar utsikten från **sakägare, yttande 8**, fastighet från marknivån och bilaga 4 och 5 visar utsikten från balkongen på **sakägare, yttande 8**, fastighet. Av fotografierna framgår med tydlighet att placeringen av husen enligt planförslaget inte är anpassad med hänsyn till utblickar och siktlinjer från grannfastigheterna. Den fria vyn mot vattnet kommer helt att försvinna för **sakägare, yttande 8**, om husen byggs enligt förslaget, vilket inte bara innebär en stor olägenhet för **sakägare, yttande 8**, och hans familj utan även påverkar fastighetens marknadsvärde negativt.





Figur 3 Detta är förminskade bilder av insänt material. Bilder i originalstorlek finns i diariet.

#### **Yttrande 9**

*Vi ber att få inkomma med den här redigerade skrivelsen i ärendet om detaljplan för Skäludsvägen 4. Denna skrivelse syftar till att summera våra, ägarna till Skäludsvägen 2B (58:3), redan inlämnade och något för långdragna synpunkter på planförslaget.*

#### **Summering:**

*- Vi vill att det ska framgå att kommunen har tillämpat likabehandling avseende bedömning av planförslagsmaterialet, t ex att samtliga fastigheters utblickar och siktlinjer har tagits i beaktande. Vår åsikt är att materialet saknar vårt och övriga grannfastigheters perspektiv. Avsaknaden gör det också svårt för samtliga inblandade i ärendet att skapa sig en fullständig uppfattning om hur det planerade bygget kommer att påverka.*

- Den planerade nya infartsvägen med en vändplan längst ner kommer väldigt nära vår fastighet och det kommer att medföra en ny tillkommen fordonstrafik som kommer att störa oss märkbart. Vi föreslår att den befintliga infartsvägen används för alla bostäder i den föreslagna detaljplanen.

- De planerade husens höjder och placering kommer att kännas påträngande för oss på fastighet (58:3). Stora höga husfasader så nära inpå vårt hus blir en kännbar negativ påverkan för oss. Vi föreslår att husen byggs i enplan och placeras längre bort från vår tomtgräns.

- Påträngande insyn från de planerade husens balkonger ner på vår tomt, altan och in i vår fastighet. Vårt förslag är att inga balkonger byggs på husfasader som vetter mot öster och vår fastighet (58:3).

Vi vill känna oss trygga med att kommunen har tillvaratagit och sett till samtliga fastighetsägares tillika medborgares intressen, perspektiv och synpunkter på den tilltänkta byggplanen. Vi inväntar därför kompletterande information och förklaringar från kommunen till det framlagda planförslaget innan vi kan inta ett positivt ställningstagande till helheten. Fram till dess kan vi alltså inte bifalla det nuvarande föreslagna planförslaget och avslår därför vårt granngodkännande med hänvisning till ovanstående punkter. Vi framhåller återigen lösningen med att istället bygga de två enplansvillorna som detaljplanen tidigare har utformat, vilket vore för samtliga fastigheters bästa.

### **Sammanfattning**

*De inkomna synpunkterna har lett till att planförslaget har reviderats/ska revideras enligt följande:*

- Byggrätternas placering har justerats och utbredning och storlek minskat för att möjliggöra bättre genomsikt mellan husen.

- Balkonger mot öster ska vara vädringsbalkonger och får inte vara utkragande mer än 70 cm från fasad.

- Planbeskrivningen har utvecklats med en utvecklad beskrivning av föreslagen dagvattenlösning, information om skydds-zoner, föroreningsbelastning samt för vattenskydd samt relevanta föreskrifter.

- Planhandlingarna har utvecklats och för att bli tydligare. Förslagen bebyggelse har förtydligats med sektioner över bebyggelsen och foton av vyer från en fysisk modell. Även beskrivning av konsekvenser har utvecklats.

- Det underbyggda garagets användning och förvaltning har förtydligats.

- Avståndet mellan byggrätten för den södra carporten/garaget har justerats så den kommer längre från vägområdet.

- Planen har utvecklats med en beskrivning av Alternativ för att hindra att befintlig bostad på stamfastigheten blir planstridig till följd av fastighetsbildning har förts in i planbeskrivningen.

- Planbeskrivningen har utvecklats med information om hur vatten- och avloppsförsörjning ska ske.

- Planbeskrivningens genomförandedel utvecklas för att uppfylla kraven i 4 kap. 33 § PBL.

Utredningar som behöver kompletteras eller göras:

- Dagvattenutredningen har justerats gällande rinnvägar.

- Barnkonsekvensbeskrivningen bifogad granskningshandlingar har förtydligats för att på ett bättre sätt beskriva konsekvenserna för barn som bor i området.

- En geoteknisk utredning enligt IEG Rapport 4:2010 alt. IEG Rapport 6:2008 har bilagts handlingarna.

- Solstudien har kompletterats med fler klockslag sommarkvällar samt en jämförelsestudie.

- PM, Provtagning av mark har lagts till granskningshandlingarna

- PM, Exploatering har lagts till granskningshandlingarna



- Markteknisk undersökningsrapport har lagts till granskningshandlingarna.
- PM, Stabilitet har lagts till granskningshandlingarna

#### Övriga ändringar och tillägg

- Byggnadernas höjd regleras i förhållande till nollplanet istället för i förhållande till marknivå för att det ska bli tydligare hur bebyggelsen förhåller sig till omgivningen samt större säkerhet i hur hög bebyggelsen blir.
- Användningsgränsen för allmän plats-GATA har justerats för att överensstämma med befintlig väganläggning.
- Planbeskrivningen har utvecklats gällande provtagning samt markföroreningar.
- Planeringsenheten bedömer att ovanstående studier, kompletteringar och revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.
- Hur tillgänglighet till sophantering uppfylls redovisas i planbeskrivningen.
- Hur tillgänglig angöring kan ske redovisas i planbeskrivningen.

#### PLANERINGSENHETEN

Tommie Eriksson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Tobias Öberg  
Planarkitekt