

2014-08-26

**GRANSKNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**Områdesbestämmelser för Lovön (del av fastigheten Rörby 2:1
m fl) på Lovön i Ekerö kommun, Stockholms län**

Dnr PLAN.2012.28

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har genomförts under perioden 7 april till 5 maj 2014. Planhandlingarna har skickats ut till berörda sakägare och instanser enligt separat sändlista samt funnits på Ekerö bibliotek, stadsarkitektkontoret och på kommunens hemsida.

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

Yttanden:

Myndigheter, kommunala nämnder etc.	
<p>Länsstyrelsen i Stockholms län</p> <p><i>Sammanfattande bedömning</i> Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva områdesbestämmelserna med stöd av 11 kap. 11 § PBL (12 kap. 3 § ÄPBL). Inför det fortsatta planarbetet lämnar Länsstyrelsen följande råd och synpunkter.</p> <p><i>Naturreservatet</i> Länsstyrelsen har den 17 mars 2014 tagit beslut om bildande av Lovö naturreservat. Även om beslutet sedan har överklagats och inte slutligt avgjorts så bör reservatet och dess omfattning kunna lyftas fram tydligare i planhandlingarna. Det bör framgå att en del åtgärder som regleras i områdesbestämmelserna också kan kräva tillstånd enligt reservatsbestämmelserna. Det är lämpligt att kommunen i det fortsatta planarbetet stämmer av områdesbestämmelserna enligt PBL både mot Försvarmaktens synpunkter och reservatsbestämmelserna enligt miljöbalken. Inom reservatet är det t.ex. inte tillåtet att uppföra vindkraftverk. Det går dock inte att undvika dubbelreglering då bestämmelserna delvis överlappar varandra.</p> <p><i>Formalia</i> Innan förslaget till områdesbestämmelser förs vidare rekommenderar Länsstyrelsen att kommunen ser över bland annat de föreslagna bestämmelserna om ändrad/utökad lovplikt, och i vilken mån dessa har stöd i PBL. Detta bör ske i samråd med Försvarmakten, se även deras yttrande.</p> <p>Plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ersattes den 2 maj 2011 av plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Det bör av planhandlingarna och antagandebeslut framgå vilken lag som har tillämpats vid framtagandet av planen.</p> <p><i>Behovsbedömning</i> Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att områdesbestämmelserna inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.</p> <p><i>Övrigt</i> Planbeskrivningen sid 3, Fornminnen, andra stycket: Lagens namn är ändrat till Kulturmiljölagen.</p> <p>Samma stycke, samma sida: uttrycket ”begränsat bete” bör ändras till förslagsvis ”väl planerat” bete, då även ett för svagt betestryck innebär en negativ påverkan på natur- och kulturmiljövården.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Beskrivningen och plankarta förtydligas angående Lovö naturreservatet samt att det även kan krävas tillstånd enligt reservatsbestämmelserna.</i></p> <p><i>Beskrivningen förtydligas med att det inte tillåtet att uppföra vindkraftverk inom reservatet.</i></p> <p><i>Det som inte har stöd i PBL kommer att få samrådas direkt mellan fastighetsägare och försvarmakten.</i></p> <p><i>Förtydligas.</i></p> <p><i>Ändras efter synpunkt.</i></p> <p><i>Ändras efter synpunkt.</i></p>

Trafikverket

Trafikverket Region Stockholm yttrar sig i egenskap av väghållare för de allmänna vägarna 261 (Ekerövägen), 824 (Lovö kyrkväg) samt 825 (Rörbyvägen). Planerad utbyggnad av väg E4 (Förbifart Stockholm) som är utpekad som riksintresse för kommunikationer berörs även.

Trafikverket kan konstatera att det förekommer flera olika versioner av riksintressets för totalförsvaret utbredning och influensområde. En uppgift förekommer i kommunens översiktsplan 2005-12-13 där ett mindre riksintresseområde utpekats tillsammans med en skyddszon som omfattar Lovö förutom den sydöstra delen avgränsad av en linje från Lindötunnels mynning till Drottningholmsbrons landfäste. Hos Försvarmakten förekommer en annan avgränsning av influensområde inklusive riksintresse som omfattar hela Lovön inklusive närmast liggande vattenområde (värdebeskrivning för riksintresse Lovön (FRA) 2013-09-11). I föreliggande förslag till områdesbestämmelser återfinns ytterligare en avgränsning som innebär en annan ny avgränsning jämfört med de föregående avgränsningarna. Trafikverket anser att det vore värdefullt om kommunen i sitt fortsatta arbete med områdesbestämmelserna klargör vilken avgränsning som ska gälla och om restriktioner kvarstår utanför området.

Trafikverket planerar förberedelser för en utbyggnad av Förbifart Stockholm för vilken det finns en arbetsplan vilket fastställdes i oktober 2013. Detta bör framgå av beskrivningen och hänsyn tas till detta i de förslagna bestämmelserna. E4 Förbifart Stockholm passerar i tunnel under Lovö. Förbifarten planeras få en ny trafikplats på Lovön samt arbetstunnlar och provisoriska hamnar. Förbifarten ansluter till Ekerövägen via två cirkulationsplatser, en vid Edeby och en vid Tillflykten. Väg 261 planeras samtidigt för ombyggnad till två smala körfält i varje riktning.

Dessa båda projekt, framför allt Förbifart Stockholm, har fortlöpande överläggningar med representanter från FRA och succesivt anpassat projekten till de krav som FRA ställer. Trafikverket Region Stockholm förutsätter därför att förslaget till områdesbestämmelser inte kommer att påverka projektens genomförande i sina nuvarande utformningar. Trafikverket Region Stockholm konstaterar att dessa båda projekt i olika mån berörs av de föreslagna områdesbestämmelserna trots allt.

Läng Ekerövägen avgränsas bestämmelseområdet 50 meter från Ekerövägens vägmitt. Därigenom berörs projektet Ekerövägen endast genom att ett vägplanen föreslagit tillfälligt etableringsområde vid Finnbo hamnar innanför bestämmelseområdet, se nedan bild 1 visande karta där området är markerat med "T3". Genom att bestämmelseområdet berörs i en ytterkant föreslår Trafikverket att en smärre justering av gränsen för bestämmelseområdet utförs så att det föreslagna tillfälliga etableringsområdet lämnas utanför.

Projekt Förbifart Stockholm berörs av områdesbestämmelserna vid Edeby. En del av etableringsområdet, del av dagvattendamm, två tilluftstationer och en frånluftstation riskerar att hamna innanför

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Områdesbestämmelsernas gräns har tagits fram i samarbete med Försvarmakten och FRA. Detta förtydligas i planbeskrivningen. Den sammanfaller inte med riksintressets gräns.

Restriktionerna gäller inte utanför området, dock samråds alla bygglovspliktiga åtgärder med Försvarmakten.

Stadsarkitektkontoret noterar detta.

Noteras.

Bestämmelseområdet justeras vid Finnbo så område "T3" ligger utanför bestämmelseområde.

området för områdesbestämmelser. För att Trafikverket inte ska få problem med extra tillståndskrav för staket etc, vill verket att gränsen justeras så att tillfälliga och permanenta vägområden och anordningar enligt fastställda arbetsplanen hamnar utanför bestämelseområdet. Detta kan göras relativt enkelt med en mindre justering av gränsen som framgår av svart gränsdragning på ritning, se vidare bifogad bild 2, där föreslagen områdesbestämelsegräns är intolkad med rött.

Trafikverket vill även att områdesbestämmelserna inte ska gälla för de tillfälliga åtgärder som behöver göras på och längs med Lambaruddsvägen inför arbetet med Förbifart Stockholm.

Under förutsättning av att ovanstående önskemål tillmötesgår har Trafikverket Region Stockholm inget i övrigt att erinra mot förslaget.

Justeras efter synpunkt.

Om åtgärder som krävs för Förbifart Stockholm faller under den utökade lovplikten, skall bygglov sökas.

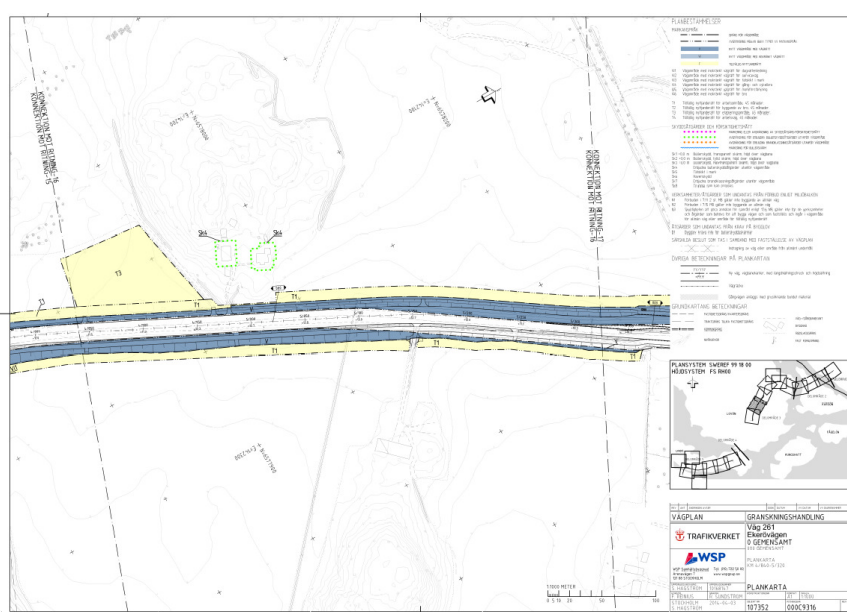


Bild 1: förslag till etableringsyta (T3) längs med väg 261 vid Finnbo som berörs av samrådsförslaget.

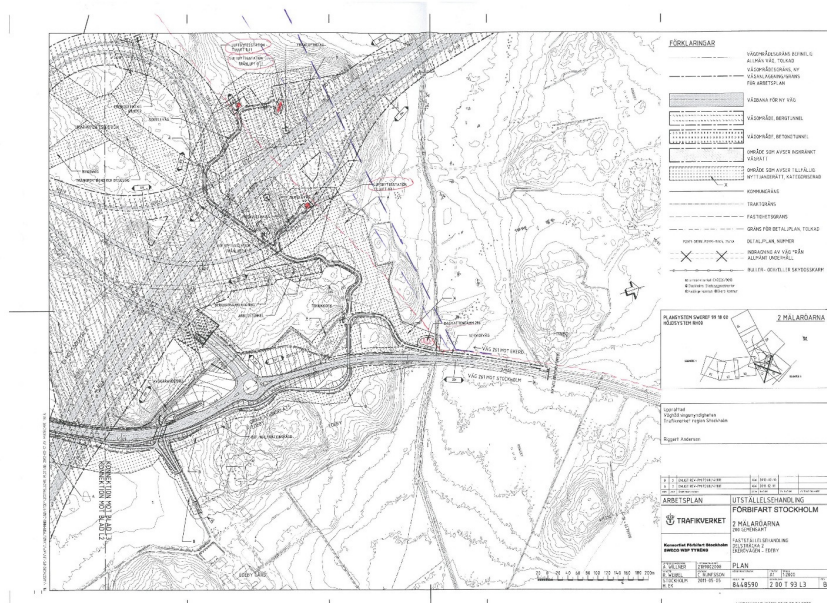


Bild 2 Projekt Förbifart Stockholm berörs av samrådsförslaget vid

<p>Edeby, röd gränslinje är tolkning av förslag till områdesbestämmelsegräns och svart gränslinje är förslag till justering av densamma.</p>	
<p>Lantmäterimyndigheten</p> <p>Lantmäteriet har tagit del av förslag till områdesbestämmelser för Lovön daterat 2014-04-04. Lantmäteriet har inga synpunkter på förslaget.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p>-</p>
<p>Byggnadsnämnden, Ekerö kommun</p> <p>Kontoret bedömer att områdesbestämmelserna är lämpliga att arbeta vidare med.</p> <p>Kontoret anser att bygglovspliktens omfattning i bestämmelserna behöver utredas ytterligare.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>För åtgärder som inte är bygglovspliktiga enligt PBL kommer det ske diskussioner och samråd mellan sakägare och Försvarsmakten.</i></p>
<p>Miljönämnden, Ekerö kommun</p> <p>Miljönämnden har inget att invända mot förslagna områdesbestämmelser för Rörby 2:1 m fl.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p>-</p>
<p>Socialnämnden, Ekerö kommun</p> <p>Socialnämnden har inget att erinra över förslag till nya områdesbestämmelser för Lovön (del av Rörby 2:1 m fl) på Lovö i Ekerö kommun.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p>-</p>
<p>Kultur- och fritidsnämnden, Ekerö kommun</p> <p>Nämndkontor kultur och fritid har i PM 2014-04-14 framfört att eftersom nuvarande områdesbestämmelserna runt Lovö kyrka kommer att ingå i förslag till nya utvidgade bestämmelser med särskild Q-markering bedömer kontoret att kulturmiljövärdena fortsatt kommer att värnas.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p>-</p>
<p>Försvarsmakten</p> <p>Administrativa frågor - Ändrad lovplikt Förslag på förändringar i den inledande texten, enligt nedan.</p> <p><i>Inom områden ska nybyggnationer och nya anläggningar samrådats skriftligt med kommunen. Utöver de åtgärder som omfattas av bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) gäller detta även de åtgärder som listas nedan. Det skriftliga underlaget ska bestå av minst framställning av syftet med åtgärden, situationsplan, detaljritningar och materialbeskrivning.</i></p> <p><i>Bygglov krävs, utöver vad som gäller enligt PBL, även för:</i> * Uppförande av ekonomibyggnader och anläggningar för jordbruk, skogsbruk eller liknande näring som är större än 100</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Text läggs till i planbeskrivningen och plankarta ändras så att</i></p>

<p>m2. * Plank av metall. * Radiosändande radio-, it- och teleanläggningar för enskild fastighet.</p> <p>Även elstängsel och vindkraftverk kan medföra negativ påverkan på riksintresset för totalförsvaret och Forsvarsmaktens verksamhet. För de vindkraftverk som inte omfattas av bygglov enligt PBL (höjd under 20 meter över markytan, alternativt med en vindturbin som är mindre än 3 meter) gäller att dessa är anmälningspliktiga. Vid en anmälan till kommunen, kommer kommunen att samråda med Forsvarsmakten. Forsvarsmakten kommer i de fall som det anmälningspliktiga vindkraftverket medför negativ påverkan att kontakta den sökande för att finna en lösning. För elstängsel gäller att Forsvarsmakten kommer att inleda diskussioner med berörda markägare för att genom avtal eller överenskommelser styra tillkomsten av nya elstängsel och skötsel av befintliga för att minska negativ påverkan på riksintresset.</p> <p>Med Q betecknat område...</p> <p>De föreslagna ändringarna gäller även texten på plankartan, Administrativa bestämmelser – Ändrad lovplikt, lov med villkor.</p> <p>Övrigt Forsvarsmakten önskar ett förtydligande kring att antagandet av områdesbestämmelserna inte medför någon ersättning eller ekonomisk kompensation till berörda fastighetsägare.</p>	<p>bygglov krävs för: ekonomibyggnader, plank av metall, radio osv.</p> <p>Stadsarkitektkontoret anser att även vindkraft så som elstängsel skall diskuteras mellan försvarsmakten och sakägare och då ingen anmälan till kommunen.</p> <p>Stadsarkitektkontoret förtydligar detta i planbeskrivningen.</p>
<p>Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting</p> <p>Området trafikeras av två busslinjer, linje 323 till Brommaplan och linje 325 till Ekerö centrum. De hållplatser som trafikeras av bussarna är till viss del försedda med väderskydd. Bygglov krävs för uppsättande av väderskydd.</p> <p>Några andra anläggningar/byggnader för kollektivtrafiken finns inte inom området.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p>Stadsarkitektkontoret noterar detta.</p>
<p>Södertörns brandförsvärförbund</p> <p>Då områdesbestämmelserna endast utgör en ändring/utökning av lovplikten inom planområdet bedöms de inte innebära någon risk för liv, egendom eller miljö. Södertörns brandförsvärförbund har därför inget att erinra i ärendet.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p>Noteras.</p>
<p>Sakägare</p>	
<p>Statens fastighetsverk</p> <p>Statens fastighetsverk (SFV) såsom största fastighetsägare på Lovö lämnar härmed in ett yttrande angående de förändrade förutsättningarna för bygglov på Lovö.</p> <p>På den mark som SFV förvaltar finns ett antal jordbruksarrendatorer som med anledning av utökad lovplikt inom</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p>

<p>markerat område försvårar brukandet av arrendefastigheten. Detta grundar sig på att som det skriftliga förslaget lyder och vilket även framkommit i muntlig presentation av Ekerö kommun och Försvarets radioanstalt (FRA), så vill man ha ett så kallat samråd/bygglov om brukarna vill flytta eller uppföra nytt staket samt uppföra ny ekonomibyggnad exempelvis maskinhall eller ridhus.</p> <p>Uppsättning av nytt staket sker varje år och förekommer även under pågående betesperiod och om man varje gång skall göra en skrivelse till kommunen/FRA blir flexibiliteten och nyttjandet starkt påverkad så man inte själv kan styra över sin verksamhet. Tilläggas bör att i de befintliga jordbruksarrendavtalen så har arrendatorn total nyttjanderätt över sin arrendefastighet. Vill arrendatorerna uppföra en ny ekonomibyggnad och det blir begränsningar kan det som följd påverka möjligheten att säkerhetsställa framtida drift. Säger FRA nej, begränsas nyttjandet ytterligare och arrendatorn har inte rådighet att göra vad som behövs för att anpassa arbete och drift på arrendestället.</p> <p>Om dessa begränsningar ändå tvingas fram så måste det ske en del ekonomiska lättnader för arrendatorerna vilket borde se ut som följande lydelse. I förslaget står det att: "Försvarmakten kan ge ekonomiskt stöd i de fall då de sökandes planer går att genomföra med alternativa material". Detta vill vi i så fall att det skall stå: "Försvarmakten skall ge ekonomiskt stöd för att uppföra byggnader eller staket i alternativa material".</p>	<p><i>Bygglovsplikt kvar för ekonomibyggnader över 100 kvm, ingen bygglovsplikt för elstängsel</i></p> <p><i>Försvarmakten kommer inleda diskussioner med berörda markägare.</i></p> <p><i>Det är inget som kan regleras i områdesbestämmelserna, utan detta är ett frivilligt åtagande från FRA.</i></p>
<p>Prästlönetillgångar i Stockholms stift, Lovö Prästgård 1:1</p> <p>Prästlönetillgångar i Stockholms stift har fått förslaget till områdesbestämmelser för samråd i egenskap av ägare till fastigheten Lovö prästgård 1:1.</p> <p>Förslaget innebär för prästlönetillgångars del att vi som fastighetsägare och våra arrendatorer kommer tvingas söka bygglov för ekonomibyggnader och anläggningar för jordbruk och skogsbruk liksom för att uppföra plank och stängsel av metall och elstängsel. Detta inskränker användningen ytterligare av fastigheten samtidigt som den av Länsstyrelsen bedöms som mycket värdefull i det nyligen bildade naturreservatet med sitt under lång tid bedrivna jordbruk med betande djur. Vilka åtgärder som kan vidtas för jordbruket kan bli beroende av Försvarmakten. I vissa fall i form av att Försvarmakten står för ökade kostnader för en annan lösning. Alternativt får åtgärden inte vidtas alls.</p> <p>Även om direkta kostnader hos kommunen för bygglov som uppstår till följd av bestämmelserna ska bekostas av Försvarmakten så innebär hanteringen ökade kostnader för den enskilde i form av tid och pengar för att ta fram handlingar, ha kontakt med kommun och Försvarmakten.</p> <p>Fastigheten ligger dessutom inom Q-området och det innebär ytterligare krav på bygg- och rivningslov och andra tillstånd för alla åtgärder. Det kan inte uteslutas att detta kommer att komplicera livet för arrendatorer och jordägare och det kan ifrågasättas om dessa åtgärder är nödvändiga för att bevara fastigheten.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Bygglovsplikt kommer att krävas för ekonomibyggnader större än 100 kvm, plank av metall samt för radiosändande kommersiella radio-, IT- och teleanläggningar.</i></p> <p><i>Q-området är områdesbestämmelser som prövas på nytt men som redan är gällande i dagsläget.</i></p>

<p>Slutligen konstateras att den samlade mängden bestämmelser som påverkar de aktuella fastigheterna på Lovön är många och föreslås bli fler. Det ställer stora krav på samordning av de olika myndigheterna men också på de fastighetsägare som förväntas hantera dessa i den dagliga verksamheten.</p>	<p><i>Omfattningen på bestämmelserna bedöms som lämpliga för att uppnå syftet.</i></p>
<p><i>Patrik Sandberg, byggnad inom Barkaby 3:1</i></p> <p>Passager kring</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturresevatet Lovön - Förbifart Stockholm - Rikets säkerhet och specialare gällande FRA - Q märkning av området (åsyftas det stora markerade området eller bara det lilla? Varför är det två olika gränsdragningar?). - Hänsynstagande till fiske, fornlämningar, fra, kulturmiljö mm? (i områdesbestämmelserna). <p>Mina synpunkter är att jag skulle behöva ett förtydligande kring vad jag är med och fattar beslut om. Vilka beslut avses i dessa handlingar? Det är säkert tydligt för er men jag har svårt att på ett enkelt sätt utläsa det.</p>	<p><i>Stadsarkitektkontorets kommentar:</i></p> <p><i>Besluten som avser i dessa områdesbestämmelser är att säkerställa riksintresset för totalförsvaret för FRA som ligger på Lovö. Detta innebär att ytterligare åtgärder blir lovpliktiga då dessa kan störa den verksamhet som FRA arbetar med. Även kommer de äldre områdesbestämmelserna för Lovö kyrka prövas igen.</i></p> <p><i>Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare formulering av vad områdesbestämmelserna innebär.</i></p>
<p><i>Övriga</i></p>	
<p><i>Fortum Distribution AB</i></p> <p>Fortum Distribution AB har nätkoncession inom Ekerö kommun. För att kunna utföra det som åligger oss behöver vi kunna utföra reparation, underhåll och förnyelse av våra anläggningar. Anläggningarna inom området består av både luftledningar och jordkablar för hög- och lågspänning. Om skrivningen på sidan 6 i områdesbestämmelserna ("Inom området skall alla nybyggnationer och anläggningar samrådas skriftligt med kommunen, även bygglovsbefriande åtgärder enligt plan- och bygglagen") skall gälla oss som ledningshavare, måste detta förtydligas.</p> <p>Detta yttrande kommer troligtvis behövas kompletteras.</p>	<p><i>Stadsarkitektkontorets kommentar:</i></p> <p><i>Skrivningen omformuleras efter försvarmaktens synpunkt. Endast bygglovspliktiga åtgärder och de nya lovpliktiga åtgärderna enligt bestämmelserna skall samrådas.</i></p>
<p><i>Vattenfall Eldistribution AB</i></p> <p>Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerade bestämmelser och lämnar följande yttrande.</p> <p>Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och därför inget att erinra.</p>	<p><i>Stadsarkitektkontorets kommentar:</i></p> <p>-</p>
<p><i>Teliasonera Skanova access AB</i></p>	<p><i>Stadsarkitektkontorets kommentar:</i></p>

Teliasonera Skanova Access AB (Skanova) har inget att erinra mot områdesbestämmelserna.	-
---	---

SAMMANFATTNING

Yttrande från både Länsstyrelsen, Försvarsmakten och Byggnadsnämnden var att kommunen skulle se över de föreslagna bestämmelserna om ändrad/utökad lovplikt, och i vilket mån dessa har stöd i PBL.

En gemensam uppfattning från flera sakägare var att den utökade lovplikten skulle innebära försvarning för de fastighetsägare och arrendatorer som bor och verkar där. Bygglov på elstängsel var en av de åtgärder som tydligast försvårade verksamheten med djurhållning.

Fanns även mindre förändringar kring linjedragning av bestämmelserna och förtydligande av vad bestämmelserna innebär.

De inkomna synpunkterna under samrådet har lett till följande ändringar:

- Området har förändrats något efter synpunkt från Trafikverket
- Bygglov kommer inte krävas för elstängsel eller vindkraftverk lägre än 20 meter och har en vindturbin på 3 meter, dock kommer dessa åtgärder kräva ett samråd mellan försvarsmakten och sakägare. Bygglov kommer inte heller krävas för ekonomibyggnader 100 kvm eller mindre.

Redaktionella ändringar:

- Tydligare formulering kring områdets avgränsning. Samt en tydligare beskrivning vad områdesbestämmelserna innebär.
- Tydligare beskrivning om *Lovö naturreservat* och att vissa åtgärder även kan kräva tillstånd enligt reservatsbestämmelserna.

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

- Statens fastighetsverk
- Prästlönetillgångar i Stockholms stift, Lovö Prästgård 1:1

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Matilda Nilsson
Planarkitekt