



Stadsarkitektkontoret

2015-09-11
ANTAGANDE
 NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3 m fl) på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län

dnr 2010.10.214/2014.10.214

UTLÅTANDE

Utställning av detaljplan har genomförts under tiden 2 mars – 7 april 2015. Utställningshandlingarna har kunnat tas del av på biblioteket i Ekerö centrum, på stadsarkitektkontoret samt på kommunens hemsida.

Därefter genomfördes mindre ändringar som föranledde en kommunikering med berörda fastighetsägare. Dessa handlingar sändes ut den 14 september 2015. Inga synpunkter har inkommit på genomförda ändringar.

Nedan följer en sammanfattning av de skriftliga synpunkter som inkommit under utställningstiden och besvarande av dessa. Länsstyrelsens yttrande skrivs ut i sin helhet.

Myndigheter etc.

Länsstyrelsen i Stockholms län

Stadsarkitektkontorets kommentar

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsens synpunkter från samrådet kvarstår gällande att kommunen ska beakta planområdets läge mellan Ekerö reningsverk och Nordium Products Sweden AB (tidigare Oriflame Products Sweden AB) för att undvika framtida störningsproblem. Innan planförslaget antas anser Länsstyrelsen att kommunen ska kunna visa på och säkerställa att tillräckliga skyddsåtgärder är vidtagna för att bebyggelsen i området blir lämplig gällande närheten till verksamheterna.

Se kommentar nedan.

Länsstyrelsens synpunkter från samrådet kvarstår även gällande markstabilitet. Om pålning är en förutsättning för byggande i området ska detta regleras på plankartan. Av planbeskrivningen bör det även framgå att pålning ska ske där detta är en förutsättning p.g.a. markstabiliteten.

Se kommentar nedan.

Av nuvarande underlag bedömer Länsstyrelsen att den planerade bebyggelsen riskerar att bli omlämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Om planen antas med nuvarande utformning kan därför Länsstyrelsen komma

Synpunkten noteras.

att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 12 kap. 1 § PBL

Hälsa och säkerhet

Skyddsavstånd till miljöfarlig verksamhet
Länsstyrelsens synpunkter från samrådet kvarstår gällande att kommunen ska beakta planområdets läge mellan Ekerö reningsverk och Nordium Products Sweden AB (tidigare Oriflame Products AB) för att undvika framtida störningsproblem.

Det skyddsavstånd som Boverket m.fl. rekommenderar mellan reningsverk och bebyggelse uppfylls inte i planförslaget. Skyddsavståndets syfte är att minska risk för smittspridning och luktstörning. För att området, med hänsyn till att rekommenderat skyddsavstånd inte är uppfyllt, ändå ska anses lämpligt för bebyggelse behöver det under planförfarandet säkerställas att verksamheten kommer att vidta eller har krav på sig att vidta skyddsåtgärder som medför att skyddsavståndet kan minskas, exempelvis att den nu öppna luftningsbassängen byggs in.

Länsstyrelsens synpunkter gällande hälsorisker för verksamheten vid Nordium Sweden Products AB:s berör luktstörningar. Verksamheten är redan idag föremål för klagomål gällande luktstörningar och olika typer av åtgärder har genomförts för att minska luktstörningarna, exempelvis bortledning av processvattnet. Länsstyrelsen anser att luktutredningen den 13 juni 2014, som finns med i handlingarna till detaljplaneförslaget för Ekerö strand, är ett bra underlag för att kunna bedöma bebyggelsens lämplighet med hänsyn till boendes och övrigas hälsa. Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till vad som framförs i utredningen, att föreslagen bebyggelse kan vara möjlig under förutsättning att föreslagen skorsten på 30 meter uppförs, såsom kommunen föreslagit. Skorstenen kommer dock inte innebära att luktstörningar från processvattnet minskar. Detta behöver säkerställas på annat vis. Det pågående försök där processvattnet transporteras iväg är en typ av lösning på detta, men även andra lösningar kan finnas. De lösningar som föreslås behöver emellertid vara förenliga med Nordium Sweden Product AB:s verksamhetstillstånd. Med en 30 meter hög skorsten och en lösning för processvattnet kommer luktstörningarna att minimeras i området. Lukten kommer dock att förnimmas

Planområdet ligger ca 470 meter från reningsverkets användningsområde. Det förekommer idag inga klagomål om lukt från detta. Om olägenheter ändå skulle uppstå, kan luftningsbassängen byggas in eller motsvarande skyddsåtgärder vidtas. Vad gäller risk för smittspridning så menar Boverket, att vid avstånd på 200 meter från avloppsreningsverk är antalet bakterier obetydligt större jämfört med normala förhållanden. Det bör således inte finnas någon risk för smittspridning till det aktuella planområdet. Enligt Boverkets allmänna råd ska skyddsavståndet bedömmas från fall till fall. Med hänsyn till ovan nämnda förutsättningar samt utvecklingen av tekniska lösningar sedan 1995 då riktlinjerna sattes, görs bedömningen att avloppsreningsverket i Ekebyhov inte innebär någon hälsorisk för boende i planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med information om reningsverket.

Sedan företaget påbörjade bortledade av processvattnet har inte några klagomål gällande luktstörningar inkommit. Stadsarkitektkontoret förutsätter att denna typ av processvattenhantering krävs i ett tillägg till det gällande miljötillståndet, innan det att detaljplanen antas.

Enligt Nordiums miljötillstånd som utfärdats av Länsstyrelsen 2005, har som villkor för verksamheten angivits bland annat att "Om luktstörningar uppstår skall dessa omgäende åtgärdas så att störningar hos boende i närområdet och övriga grannar minimeras." Under förutsättning att detta villkor uppfylls med hänsyn till befintlig bebyggelse som är belägen ca 50 meter från fabriken, bör i stadsarkitektkontorets mening detta rimligtvis minimera risken för luktstörningar även för tillkommande bebyggelse på ca 270 meters avstånd. Bedömningen görs även i miljötillståndet att miljöpåverkan kommer att fortsätta vara mycket liten även vid produktion av 30 000 ton och att miljöpåverkan inte kommer att öka i

ibland, men inte alls i sådan omfattning som tidigare. Detta gäller även om bolaget väljer att öka sin produktion till vad de har tillstånd för. År 2014 var produktionen 11 000 ton, tillståndet medger 30 000 ton. Innan planförslaget antas anser Länsstyrelsen att det ska vara säkerställt att skyddsåtgärder både gällande reningsverket och Nordium Products Sweden AB kan vidtas.

Geoteknik

Länsstyrelsens synpunkter från samrådet kvarstår gällande markstabilitet. Länsstyrelsen angav då att om pålning är en förutsättning för områdets bebyggande kan detta regleras på plankartan under rubriken byggnadsteknik. Det bör även tydligare framgå i planbeskrivningen att grundläggning ska ske genom pålning där detta är en förutsättning p.g.a. markstabiliteten.

Övriga synpunkter

Strandskydd

Till följd av att en ny detaljplan ersätter den tidigare inträder strandskydd, i enlighet med 7 kap. 18 g § miljöbalken, MB. Planområdet omfattas av strandskydd till 100 m från strandlinjen, i enlighet med 7 kap. 14 § MB. Eftersom planförslaget är påbörjat före 2 maj 2011 och berör ett statligt vattenskyddsområde, Östra Mälaren är det Länsstyrelsen som fattar beslut om upphävande av strandskydd enligt 7 kap. MB. Ansökan om upphävande av strandskydd prövas i särskild ordning och detaljplanen bör lämpligen inte antas förrän upphävandet vunnit laga kraft. Detta för att frågan om strandskydd ska vara löst och det inte ska vara oklart om byggrätter i planen kan utnyttjas eller ej.

I samrådet ansåg Länsstyrelsen att det saknades en tillräckligt bra motivering utifrån de särskilda skäl som behöver anges enligt 7 kap 18 c § miljöbalken, MB för att upphäva strandskydd. I utställningsskedet har kommunen utvecklat motiveringen. Länsstyrelsen anser dock att det fortfarande saknas en motivering till varför strandskyddet föreslås upphävas runt bryggor i vattenområdet (WB1 på plankartan). I ansökan om upphävande bör även en tydligare och större illustration bifogas som redovisar var strandskyddet föreslås upphävas.

Formalia

Länsstyrelsen vidhåller sina synpunkter från samrådet vad avser huvudmannaskapet.

förhållande till 2005 års verksamhet. Vidare gjordes i miljötillståndet bedömningen att lokaliseringen av fabriken kan godtas. Stadsarkitektkontoret anser mot bakgrund av detta att placeringen av den föreslagna bebyggelsen inte bör vara mer olämplig med avseende på närhet till Nordium, än avståndet från Nordium till den befintliga bebyggelsen, vilket 2005 ansågs godtagbart.

En bestämmelse om detta har införts på plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats med informationen.

Ansökan om upphävande av strandskydd har skickats till Länsstyrelsen. Kommunen avser inte att anta detaljplanen innan upphävandet av strandskyddet vunnit laga kraft.

Föreslaget upphävande av strandskyddet har inför antagande ändrats till att endast omfatta kvartersmark.

En illustration bifogas ansökan om upphävande av strandskydd.

Synpunkten noteras. Stadsarkitektkontoret förstår länsstyrelsens förhållning till huvudmannaskap i kommunen men i Ekerö kommun skall, enligt beslut i kommunstyrelsen, enskilt huvudmannaskap i princip gälla, vilket är fallet inom området idag. Kommunens skäl för enskilt huvudmannaskap i aktuell detaljplan baseras dels

på de riktlinjer för behandling av huvudmannaskap i detaljplaner som kommunstyrelsen beslutade 1988-04-26, bekräftade i översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2005-12-13, dels på att de befintliga vägarna inom området idag förvaltas av Närlunda vägsamfällighet. I aktuell detaljplan har dock ett, till kommunen sett stort steg, tagits i detta avseende genom att kommunen är huvudman för en stor del av naturmarken inom planområdet. Detta område utgör en del av strandpromenaden mellan Ekerö centrum och Fredrikstrandsvägen och tillgängligheten till naturområdet är därmed av allmänt intresse. För de ytor med naturmark som givits enskilt huvudmannaskap, har bedömningen gjorts att dessa små ytor med fördel kan skötas på så lokal nivå som möjligt, dvs av boende genom en samfällighetsförening.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet anser att planen bör förbättras i ett antal delar.

Grundkarta

I grundkartan är fastighetsbeteckningarna otydliga och gemensamhetsanläggningar bör även synas, menar Lantmäteriet.

Plankarta med bestämmelser

Myndigheten påpekar även att bakgrundsfärgerna för B (Bostäder) samt E (Transformatorstation) inte överensstämmer med bakgrundsfärgerna i plankartan.

Plan- och genomförandebeskrivning

De fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av planen bör anges och den information om att ledningsrätt krävs för VA-ledningar inom u-område vilken står under rubrik "Tekniska frågor" även bör stå under "Fastighetsrättsliga frågor, menar Lantmäteriet. Lantmäteriet anser även att det är oklart hur planbestämmelsen x ska genomföras fastighetsrättsligt samt hur infart till ga-parkeringen ska ske.

Det vore bra om det framgår huruvida planerad förändring av Närlunda ga:4 alternativt bildande av ny gemensamhetsanläggning, kommer att ske genom lantmäteriförrättning, omprövning av befintlig ga eller nybildande av ga, anser Lantmäteriet. Myndigheten menar också att det bör framgå att mark som överförs från Tappsund 1:1 till Brygga 1:7 eller nybildad fastighet överförs genom fastighetsreglering.

Socialnämnden

Socialnämnden meddelar att nämnden inte har några ytterligare synpunkter att lämna än de som framförts i tidigare remissyttrande.

Miljönämnden

Nämnden anser att hänsyn inte tagits till

Stadsarkitektkontorets kommentar

Detta har justerats.

Detta har justerats inför planens antagande.

Genomförandebeskrivningen har justerats i detta avseende.

En ansökan om servitut kommer att göras för x-området, med fastigheten Tappsund 1:1 som förmånstagare. Infart till ga-parkeringen sker via infartsvägen till befintligt bostadshus, i enlighet med illustrationen. Området har markerats som g-område på plankartan.

Nyttillkommande vägar blir en del av Närlunda ga:4. För skötsel av den, i detaljplan 2 redovisade naturmarken, ska en ny gemensamhetsanläggning bildas.

Genomförandebeskrivningen har justerats i detta avseende.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Noteras.

Stadsarkitektkontorets kommentar

nämndens tidigare synpunkter om vikten av att bullersituationen redovisas på ett tydligt sätt och att en så bra bullermiljö som möjligt skapas i området och hänvisar därför åter till dessa. Sannolikt kommer riktvärden att klaras för samtliga bostadshus och uteplatser, konstaterar nämnden, men påpekar samtidigt att stora delar av planområdet inte kommer att ha en god ljudmiljö (45 dB(A) ekvivalent ljudnivå) på uteplatser och utomhus. Miljönämnden menar att med en annan utformning och lokalisering av bostäder samt planering av ljudmiljön, hade det sannolikt gått att skapa en betydligt bättre boendemiljö avseende störningar av trafikbuller från Ekerövägen.

I övrigt meddelar nämnden att inga invändningar finns mot planförslaget.

Trafikverket

Trafikverket påpekar att tidigare uttryckta synpunkter om att eventuell trafikbullerstörning från Ekerövägen bör belysas samt att hänsyn ska tas till den allmänna farleden 914 (Tappström – Långtarmen), inte finns refererade i samrådsredogörelsen och att synpunkterna därför kvarstår.

Trafikverket anser även att det är viktigt att tidplanen för detaljplanen synkroniseras med tidplanerna för breddningen av Ekerövägen samt Förbifart Stockholm, så att tillräckligt framkomlighet kan åstadkommas under utbyggnaden av projekten.

Trafikverket anser vidare att det inte är motiverat utifrån gällande lagstiftning att tillämpa enskilt huvudmannaskap i ett så centralt läge intill Ekerö centrum. Särskilda skäl till det enskilda huvudmannaskapet saknas i planbeskrivningen, enligt Trafikverket.

Trafikbuller

Trafikverket menar att i den trafikbullerutredning som gjorts är trafikbuller från väg 261 inte medtagen på grund av att kommunen anser att bullernivåerna är för höga och att vägen är under utredning för bulleråtgärd. Trafikverket anser att trafikbuller från Ekerövägen ska vägas in i bullerutredningen innan detaljplanen antas.

Vidare anser Trafikverket även att trafikbuller från fartyg och båtar på farled 914 ska vägas in i den totala bullersituationen. De riktvärden för trafikbuller som anges i regeringens proposition 1996/97:53 ska, i Trafikverkets mening, följas för ny bebyggelse. Trafikverket

Om behov anses finnas, kan bullerskyddande åtgärder utföras vid uteplatser för tillkommande bebyggelse.

Bullerskyddande åtgärder kommer även att erbjudas befintliga bostäder längsmed bussgatan, utifrån de principer som Trafikverket tillämpar i motsvarande fall.

Noteras.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkter noteras.

Noteras. Stadsarkitektkontoret anser dock inte att antagande av detaljplanen bör avvaktas. Planområdet är en del av den planerade bebyggelseutveckling som finns nämnd i översiktsplanen.

Se kommentar till Länsstyrelsen.

Då trafikmängderna som presenteras i tabellen i bullerutredningen är hämtade från den bullerutredning som gjorts för Ekerö strand gäller denna information Ekerö strand där avståndet till Ekerövägen är betydligt kortare än mellan Ekerövägen och det aktuella planområdet. Enligt bullerutredningen som tagits fram av Trafikverket i samband med vägplan för Ekerövägen, beräknas dock bullernivåerna, vid uppförande av planerade bullerskärmar längs Ekerövägen, inte överskrida riktvärdena vid någon fasad inom planområdet.

Sjötrafiken i Tappströmskanalen är begränsad då kanalen endast trafikeras av småbåtar, huvudsakligen under sommarmånaderna. Gällande hastighetsbegränsning om 5 knop minskar dessutom bullernivåerna ytterligare. Stadsarkitektkontoret bedömer med anledning av

förutsätter att kommunen tar ansvar för bullerstörningar i det fall kommunen gör avvägningen att acceptera avstegsfall från riktvärdena och att krav på skyddsåtgärder därmed inte kommer att ställas på Trafikverket.

Allmän farled 914

Trafikverket menar att de bryggor som i detaljplanen föreslås relativt nära den allmänna farleden 914 anordnas så att skador eller andra olägenheter inte uppstår på förtöjda båtar och att en planbestämmelse om detta bör införas.

Korsning Bryggavägen/Ekerövägen

För att undvika försämrad kapacitet i korsningen Ekerövägen/Bryggavägen och därmed framkomligheten på Ekerövägen till följd av alla pågående projekt kring Ekerö centrum, anser trafikverket att en helhetssyn på korsningen behövs. Trafikverket menar att en trafikutredning som belyser kommande förändringars effekter på korsningen samt oskyddade trafikanters situation, tillfart till infartsparkering mm behöver utföras. Trafikverket är berett att bidra ekonomiskt till en sådan utredning, vars resultat bör föreligga innan detaljplanen antas.

Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen menar att det är av stor vikt att planerad bebyggelse längsmed bussens körväg placeras och utformas så att busstrafiken inte upplevs som störande. Trafikförvaltningen påpekar med anledningen av den oro som uttyckts kring säkerhet och buller vid samrådet, att gator och bebyggelse utformats i samråd med kommunen och exploatörer. För att bli attraktiv kräver busstrafiken god framkomlighet. Vad gäller buller menar Trafikförvaltningen att moderna bussar blir allt tystare.

Med hänsyn till ovanstående är det, enligt Trafikförvaltningen, viktigt att de gator som ska trafikeras med buss får rätt utformning samt att hållplatser placeras och utformas på ett bra sätt.

Trafikförvaltningen menar att i väntan på att bussen kan dras genom området bör gångvägar till hållplatser på Bryggavägen planeras och utformas som gena, trygga, säkra och tillgänglighetsanpassade. Befintliga hållplatser standard bör ses över och vid behov rustas upp samt göras tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Trafikförvaltningen hänvisar till "RIBUSS-08" som getts ut av SL och innehåller upplysningar om standard mm för vägar och hållplatser.

Trafikförvaltningen menar att det är ofta

detta, att sjötrafiken endast har en marginell påverkan på ljudmiljön i området.

Noteras.

De bryggor som finns presenterade i planen är befintliga och förändras således inte av detaljplanens genomförande. Vid en eventuell ändring av bryggorna bedöms frågan kunna hanteras genom ansökan om strandskyddsdispens.

En sådan utredning är, i samråd med Trafikverket, under framtagande inom detaljplanearbetet för Ekerö centrum (befintlig bussdepå).

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkterna noteras.

Noteras.

Detta kommer att beaktas vid underhåll av hållplatser och GC-vägar.

maximalnivåerna men även lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start, vilket kan uppkomma vid korsningar och hållplatser, som upplevs som störande. Trafikförvaltningen menar att det är viktigt att störningar från busstrafiken beaktas, bland annat genom att planerad bebyggelse längs vägar som trafikeras av buss utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. Sovrum bör därför undvikas mot busstrafikerade gator.

Trafikförvaltningen påpekar att förvaltningen gärna deltar i fortsatt detaljutformning av området och bussarnas dragning.

Trafikförvaltningen menar att missnöje med kollektivtrafiken inte vill skapas, utan att förvaltningen arbetar för att busstrafiken ska vara ett lättillgängligt och självklart alternativ till bilen samt finnas nära till hands i området med tanke på trygghet och säkerhet för de som inte är bilburna.

Byggnadsnämnden

Nämnden anser att hänsyn har tagits till tidigare framförda synpunkter om att färgsättning bör studeras med hänsyn till att området utgör en visuell entré till Ekerö centrum vid Tappströmskanalen.

Byggnadsnämnden anser att planbestämmelser bör upprättas som tar hänsyn till gestaltningsprogrammet, istället för att det i planen endast görs hänvisning till de principer och den färgsättning som redovisas i gestaltningsprogrammet. Detta för att säkerställa gestaltningen av området samt för att underlätta bygglovprövning.

Byggnadsnämnden påpekar att nämnden vid samrådet förordade att strandskyddet bör upphävas inom WB-området, samt att det i samrådsredogörelsen angavs att det är mer lämpligt att göra detta vid genomförande av planen pga. det betydande utredningsarbete detta annars medför.

Vid samrådet lämnade nämnden synpunkter om att enbostadshuset mot vattnet föreslås bli mycket höga och stora och att dessa därför eventuellt bör sänkas eller förskjutas nedåt, för att möjliggöra utsikt för ovanliggande hus. Byggnadsnämnden ansåg vid samrådet vidare att inom område "e2" bör det framgå om angiven byggnadsarea avser varje bostadstomt eller varje radhus. Möjligheten att ersätta enbostadshuset med ytterligare radhus samt husens takutformning/taklutning bör studeras ytterligare. Dessa frågor har enligt nämndens mening inte tagits upp i samrådsredogörelsen eller i planen.

Bullerplank kommer att uppföras mellan bussgatan och tillkommande radhus som planeras intill denna. Då bussgatan endast kommer att trafikeras dagtid, bedöms riktvärden om buller i sovrum inte överskridas.

Stadsarkitektkontoret ser positivt på att Trafikförvaltningen deltar i utformningen av bussgatan.

Stadsarkitektkontoret delar dessa åsikter.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Noteras.

Noteras. Hänvisning till gestaltningsprogrammet bedöms dock vara tillräckligt i detta fall.

En ansökan om upphävande av strandskydd har skickats till länsstyrelsen som är beslutande myndighet. I enlighet med länsstyrelsens synpunkter har Stadsarkitektkontoret beslutat att ansökan endast ska gälla kvartermark samt vägområden inom planområdet.

I samrådsredogörelsen under rubrik "Formalia kring detaljplanen" bemöts synpunkterna kring enbostadshusens höjdsättning samt byggnadsarea inom e2-områden. Enbostadshusens höjdsättning anses vara rimlig med hänsyn till läge och övriga bostädens utsiktsmöjligheter. Angående byggnadsarea så gäller angiven byggnadsarea per egenskapsområde. Planbestämmelsen har inför antagandet förtydligats i detta avseende.

Enbostadshuset bidrar till en mer varierad bebyggelsestruktur i området, vilket Stadsarkitektkontoret anser är positivt.

Bestämmelse om taklutning bedöms inte vara nödvändigt. Hänsyn till siktlinjer har studerats vid framtagandet av gestaltningsprogrammet och tillgodoses genom bestämmelser om högsta tillåtna

byggnadshöjd, högsta nockhöjd samt högsta nockhöjd över nollplanet.

Vissa planbestämmelser som exempelvis förhållandet av mellan plushöjder på lokalgata och byggnader kan bli svåra att tolka och tillämpa. Det är oklart vilken höjd vägen slutligen får. Byggnadsnämnden menar vidare att resonemanget i planbeskrivningen delvis är otydligt varav tolkning och tillämpning av plankartan kan bli svårhanterlig.

Plankartan har kompletterats med plushöjder för tillkommande lokalgata. Planbeskrivningen har justerats.

Lokalgatornas föreslagna smala vägsektioner är enligt nämnden en bra åtgärd för att reducera hastigheten och därigenom öka trafiksäkerheten i området. Befintlig väg, vilken föreslås bli lokalgata, behöver breddas för att uppnå den standard som anges i planen. Nämnden ställer sig frågande till om detta är möjligt utan att göra anspråk på fastigheten söder om lokalgatan. Byggnadsnämnden ser det som positivt att planområdet utökats för att inrymma ett vänstersvängfält. Övriga synpunkter beträffande trafik som byggnadsnämnden framfört vid samrådet har beaktats.

Befintlig lokalgata som går söder om S:2 kommer att få förhöjd standard och utformas på liknande sätt som tillkommande lokalgator inom planområdet. Det är dock inte möjligt att utöka vägområdet till samma bredd som för övriga gator utan att göra intrång på fastigheten söder om gatan, Brygga 1:6, vilken ligger utanför planområdet. Det finns dock ett positivt planbesked för fastigheten och på sikt kommer vägområdet att kunna breddas då även denna fastighet detaljplaneläggs.

Byggnadsnämnden föreslår att detaljplanen antas.

Noteras.

Sakägare

Närlunda vägförening

Föreningen påpekar att föreningens skrivna byggnormer om bl.a. att vägområdets bredd inte ska understiga 8 meter och att föreningens förändrade belysningsstandard ska tillämpas. Vägföreningen vill även ta del av och granska exploateringsavtalet.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Byggnormerna kommer att beaktas i största möjliga utsträckning. Tillkommande lokalgator kommer dock att ha ett vägområde på 7 meter, i syfte att genom en smalare utformning av gatan hålla nere hastigheten. Synpunkt angående belysningsstandard ska beaktas. Exploateringsavtalet kommer att samrådas med Närlunda vägförening.

De tvärsektioner som presenteras i detaljplanen ska tydligt visa att ett djupt avskärande dike ska byggas så att smält- och regnvatten inte leds in på tomtmark från Fredrikstrandsvägen, menar föreningen.

Nya lokalgator kommer inte att utformas med dike. Området ska ha kommunal dagvattenhantering och dagvatten ska istället ledas i vägkroppen till gatubrunnar.

Närlunda vägförening anser att de två små grönområden som finns inom kvarteret ska överföras till detaljplan 1 och kommunen på så sätt vara huvudman för dessa, då det enligt vägföreningen är orationellt att två olika huvudmän sköter intilliggande områden.

Se kommentar till Länsstyrelsen.

Vägföreningen meddelar att de generella kraven om att föreningen inte ska vara huvudman för gator och övrig allmän platsmark vidhålls. Föreningen begär därför att kommunen övertar ansvaret för dessa och kräver, i det fall detta inte tillgodoses, att de skäl redovisas som finns för att inte följa PBL 4 kap § 7.

Se kommentar till Länsstyrelsen.

Jan och Rigmor Öhman, Brygga 1:10

Fastighetsägarna menar att det är en överetablering med 50 bostäder i ett så litet område.

Ägarna menar även att de tidigare framfört att befintlig trafik orsakar vibrationer, sättningar, sprickor, buller och damm och att de inte fått svar på hur problemen ska hanteras då trafiken i området ökar till följd av planens genomförande.

Åsikter angående bussar på Fredrikstrandsvägen

Fastighetsägarna undrar hur frågan kring de vibrationer som orsakas av busstrafiken kommer att hanteras och menar att trafik av 5 bussar/timme kommer att märkas i deras hus 4 meter från vägen. Ägarna menar att de gällande krav som ställs av Folkhälsomyndigheten och SL i RIBUSS-08, samt riksdagens uppsatta riktlinjer för buller vid fasad respektive inomhus, vilka kommunen i planhandlingarna för Ekerö strand säger ska följas, inte är verklighetsförankrade utan endast är teorier. För de närboende som redan störs av trafiken skapar bussgatan problem, menar fastighetsägarna och undrar om kommunen kan garantera att bussgatan inte kommer att trafikeras sena kvällar och helger.

Ägarna menar att samtidigt som kommunen konstaterar att bussarna blir en störning och att detta inte ska förringas, så har nyttan av bussgatan bedömts överväga de störningar som fastighetsägarna drabbas av. Att kommunen hänvisar till att de boende ska använda den uteplats som inte påverkas av störningarna, menar ägarna är rena rama sandlådenivån och undrar vilka åtgärder som ska vidtas för att få dem att lita på kommunens tjänstemän i fortsättningen.

Ägarna bestrider förslaget till detaljplan och menar att de känner sig rättslösa och överkörda, då detta genomförs för att undvika en kort promenad till Bryggavägen som är bättre anpassad för tung trafik.

Ingemar Hummer, Brygga 1:20

Fastighetsägaren vidhåller sina tidigare lämnade synpunkter och påpekar sin rätt att överklaga detaljplanen samt vill även framföra ytterligare synpunkter.

Allmänt

Större hänsyn tas till framtida boende än till

Stadsarkitektkontorets kommentar

Bedömningen har gjorts att det i ett så centralt läge i tätorten är motiverat att ha en något tätare bebyggelse.

Se kommentar nedan.

Vägen kommer att utformas på sådant sätt så att ytterligare vibrationer inte tillkommer i området. Det finns i dagsläget inga, till Miljö- och hälsoskyddskontoret, inrapporterade problem med vibrationer.

Eftersom bussgatan idag inte finns, är det endast möjligt att beräkna bullernivåerna utifrån de beräkningsmodeller som finns. Bussen kommer att medföra utökat buller i området som kan komma att upplevas som störande av de boende, trots att nivåerna inte överstiger några riktvärden för buller.

Med tanke på det begränsade antal trafikrörelser som bussgatan kommer att generera kommer inte ekvivalentnivåerna påverkas i någon större utsträckning till följd av bussgatans trafikering. Maximalnivåerna från bussarna kommer dock att kunna upplevas störande. Eftersom befintliga fastigheter har sina entréer mot Fredrikstrandsvägen, är det inte möjligt att uppföra ett bullerplank som skyddsåtgärd, såsom görs för tillkommande bebyggelse. För att minska risken för bullerstörning kommer dock bullerskyddande åtgärder, exempelvis åtgärder vid uteplatser eller fasader, att erbjudas befintliga bostäder utmed bussgatan.

Stadsarkitektkontoret beklagar att fastighetsägarna upplever att de inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Det finns många olika intressen som berör och berörs av planområdet och tyvärr det är inte möjligt att tillmötesgå alla dessa.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Noteras.

nuvarande fastighetsägare, vilka inte fått sina synpunkter tillgodosedda, menar ägaren. Istället har, enligt ägaren, synpunkterna bemötts genom ett nytt förslag som varit mer negativt än det som fastighetsägarna motsatt sig, vilket går emot syftet med samrådsförfarandet.

Bussgatan

Fastighetsägaren motsätter sig den föreslagna bussgatans sträckning och menar att alternativ sträckning inte har utretts eller redogjorts av kommunen, liksom att som alternativ förlägga en ny hållplats vid korsningen Bryggavägen/Fredrikstrandsvägen. En ny hållplats kan tillgodose kravet på närhet till kollektivtrafik samt nuvarande fastighetsägares berättigade krav på en säker och sund boendemiljö.

Buller

Föreslagen placering och utformning av tillkommande bostäder samt uppförande av bullerplank för desamma, men avsaknad av förslag på åtgärder som syftar till att minska bullret för redan boende i området, visar på att hänsyn endast tas till framtida boende och inte till befintliga fastighetsägare, menar ägaren. Denne menar även att kommunen endast gör antaganden om att bullernivåerna inte kommer att överstigas, vilket inte är tillräckligt anser fastighetsägaren.

Kommunen gör även antaganden om att bussgatan inte kommer att trafikeras sena kvällar och helger, men det framgår inte hur kommunen kommit fram till detta antagande eller om och hur det kan säkerställas att busstrafiken inte utökas i framtiden samt om de boende har möjlighet att motverka detta, menar fastighetsägaren.

Fastighetsägaren menar även att kommunen inte har gjort någon bullerutredning utifrån motiveringen att planerade trafikrörelser inte bedöms påverka medelnivåerna över dygnet i sådan omfattning att riktlinjerna riskeras överskridas. Hur kommunen har kommit fram till antalet trafikrörelser eller om det kan garanteras att antalet inte ökar i framtiden, framgår enligt ägaren inte som mer än genom spekulationer. För maximalnivåer utomhus håller inte kommunens argument att samtliga fastighetsägare har tillgång till uteplats på en ostörd sida av fastigheten, menar ägaren. En fastighetsägare är berättigad att använda hela sin

Se kommentar till Jan och Rigmor Öhman.

Alternativ sträckning mellan Nordium och Hagaringen har utretts, men har bedömts som ett sämre alternativ. Detta dels eftersom Trafikförvaltningen anser att den sträckningen är mindre attraktiv ur kollektivtrafiksypunkt då den i större utsträckning upplevs som en omväg, men också p.g.a. att sträckningen mellan Nordium och Hagaringen innebär att en längre vägsträcka samt en trafikplats vid korsningen Hagaringen/Bryggavägen måste nyanläggas och denna sträckning därmed blir mycket kostsam. En ny hållplats vid Fredrikstrandsvägen/Bryggavägen bedöms inte vara ett bra alternativ, dels på grund av att den skulle hamna mycket nära befintlig hållplats vid Hagaringen/Bryggavägen och dels då detta alternativ inte innebär tillräcklig närhet till kollektivtrafik för nytillkommande bostäder vid Ekerö strand.

Se kommentar till Jan och Rigmor Öhman.

Det är Trafikförvaltningen som beslutar om när bussgatan ska trafikeras, men kommunen har möjlighet att yttra sig om föreslagna ändringar. Eftersom bussturerna under kvälls- och nattetid vill hållas så snabba och gena som möjligt, då endast ett fåtal resenärer nyttjar dessa, är det i nuläget inte rimligt att anta att bussgatan kommer att trafikeras under sena kvällar och nätter.

En bullerutredning, daterad 2014-02-18, samt revidering av denna daterad 2015-01-15, har utförts och finns tillgänglig på kommunens hemsida. Utredningen omfattar analys av trafikbuller för tillkommande och befintlig bebyggelse. Då planområdet byggts ut och således fler bostäder inte kan till komma, finns ingen anledning att tro att antalet trafikrörelser inom området kommer att öka. Kommunen arbetar för att öka andelen gång- och cykelresor samt resor med kollektivtrafik, varav planerad bussgata är en betydande åtgärd.

Hänvisningen till en alternativ uteplats innebär

fastighet, varvid den begränsning av nyttjande av fastigheten som planens genomförande medför, utgör enligt fastighetsägaren, en sådan otillåten rådighetsinskränkning av äganderätten som skyddas genom 2 kap. 15 § regeringsformen.

inte att fastighetsägaren hindras att använda samtliga delar av fastigheten. Planens genomförande innebär därmed inte någon minskad nyttjanderätt till den enskilda fastigheten, så som avses i 2 kap. 15 § regeringsformen.

Ägaren yrkar därför på att kommunen genomför en ordentlig bullerutredning, samt i det fall riktlinjerna för buller riskerar att överskridas, redovisar vilka åtgärder som ska vidtas för att säkerställa att samtliga fastighetsägare kan nyttja sina fastigheter utan inskränkningar. Ägaren hänvisar i detta avseende till synpunkter som framförts av Miljönämnden.

För att minska risken för bullerstörning kommer bullerskyddsåtgärder, till exempel vid uteplatser eller fasader, att erbjudas befintliga bostäder utmed bussgatan.

Säkerhet

Fastighetsägaren hänvisar till Byggnadsnämndens uttalande om att lokalgatornas föreslagna utformning med smala vägsektioner är en bra åtgärd i syfte att sänka hastigheten i området, men påpekar att Fredrikstrandsvägen enligt planförslaget kommer att breddas och krönet sänkas mellan Bryggavägen och den plats där bussgatan svänger av genom skogen. Tillkommande fastigheter ska dessutom kunna inrymma två bilar, vilket leder till en väsentlig ökning av biltrafiken jämfört med idag, anser fastighetsägaren. Ägaren menar att några hastighetsdämpande åtgärder, motsvarande de som planeras i det tillkommande området inte planeras på Fredrikstrandsvägen, där tvärtom breddningen av gatan samt sänkningen av krönet kommer att inbjuda till högre hastigheter. Detta, tillsammans med trafikökningen samt tillkommande tung busstrafik, kommer att minska trafiksäkerheten för de boende, särskilt under höst- och vintertid. Kommunen har varken kommenterat denna problematik eller redogjort för vilka åtgärder som ska vidtas för att trafiksäkerheten ska upprätthållas på Fredrikstrandsvägen, menar fastighetsägaren.

Hastighetsbegränsningen på Fredrikstrandsvägen kommer även fortsättningsvis att vara 30 km/h. Även om antalet fordonsrörelser kommer att öka i området, kommer det fortfarande röra sig om relativt lite trafik. Hastighetsdämpande åtgärder kan om det finns behov av detta utföras i efterhand. Detaljplanen hindrar inte detta.

Sänkning av krönet på Fredrikstrandsvägen har visat sig inte vara nödvändigt. Istället kommer vägen höjas på en sträcka strax innan den viker av åt väster genom skogen.

Ägaren saknar även en ordentlig barnkonsekvensanalys som redogör hur trafiksäkerheten ska kunna upprätthållas för de barn som idag bor på Fredrikstrandsvägen. Att säkra gångbanor planeras i området är bra, anser fastighetsägaren, men påpekar att det inte framgår hur barn ska kunna korsa Fredrikstrandsvägen och på ett säkert sätt ta sig till gångbanan.

Säkra övergångar för gång och cykeltrafikanter utgör en del av det nät av gång- och cykelvägar, som beskrivs i planbeskrivningen och som syftar till att erbjuda säkra förbindelser mellan bland annat planområdet och närliggande skolor. Exakt utformning och placering av dessa regleras dock inte i detaljplanen, utan avgörs i samband med projektering av vägarna i området.

Brygga samfällighet

Samfällighetsföreningen meddelar att tidigare framförda synpunkter inte blivit tillgodosedda och att föreningen därför vidhåller dessa samt vill försäkra sig om att ha rätt att överklaga detaljplanen.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Noteras.

Antal fastigheter

Tidigare framförda synpunkter om att antalet hus ska minskas har ignorerats och istället har antalet

Antalet bostadshus utökades mellan program- och samrådsskede, då bedömningen gjordes att

utökats, menar samfällighetsföreningen.

Färgsättning och utformning

Föreningen är tacksam för att färgsättningen ändrats, men anser inte att den nu föreslagna färgsättningen passar bättre in i området än den tidigare. Eftersom några av de befintliga husen målats om till ljusa kulörer efter det att bilden i gestaltungsprogrammet togs, vore kulörer som till exempel rött och vitt bättre. Detta skulle innebära en mix av maritimt tema samt natur och återspegla befintlig bebyggelse. Den gula färgen passar inte in medan vitt skulle matcha knutbrädor och vindskivor på befintliga hus och därmed inte utgöra en lika stor kontrast som de nu föreslagna färgerna, menar samfällighetsföreningen.

Bussgatan

Samfällighetsföreningen menar även att man motsätter sig den föreslagna dragningen av bussgatan och anser därmed att tidigare framförda synpunkter inte blivit tillgodosedda.

Alexander Ekbohm och Anna Englund, Brygga 1:13

Angående färgsättning hänvisar fastighetsägarna till kommentarer från Brygga samfällighet.

Ägarna menar att enligt gestaltungsprogrammet kommer det friliggande hus som planeras närmast Fredrikstrandsvägen att skymma utsikten från deras vardagsrum, då detta är högre än övrig bebyggelse. Därmed tas inte hänsyn till utsikten som det enligt planen ska göras. Fastighetsägarna anser att denna yta istället ska lämnas obebyggd så att mer grönyta skapas i området. Föreningen och de boende har uttryckt önskemål om färre hus, men kommunen har ignorerat detta och istället utökat antalet, menar fastighetsägarna.

Ägarna anser även att liknande brist på kompromissvilja råder kring bussgatan och att diskussioner mer liknar en strikt monolog där man pekar på lagar och riktlinjer som ska följas. Ägarna hänvisar till stadsarkitektkontorets formulering om maximalnivåer på uteplats som säger att befintliga bostäder har tillgång till uteplats på en ostörd sida av fastigheten och menar att kommunen i därigenom visar att man struntar i att en uteplats blir förstörd eftersom de boende har två.

Det verkar som om nya invånare är viktigare än befintliga, menar fastighetsägarna som påpekar att de förstår behovet av att bygga nytt, men att de hoppats på någon kompromiss eller eftergivande.

det i ett så centralt läge i tätorten är motiverat att ha en något tätare bebyggelse i form av radhus och kedjehus. Därav ersattes några av de parhus och kedjehus som föreslagits i programförslaget med radhus, vilket ökar antalet bostäder i området.

Den färgsättning som föreslås i gestaltungsprogrammet är framtagen i syfte att knyta an till områdets naturmiljö. Sett från Ekerövägen smälter färgerna in den omgivande naturen mer än vad exempelvis vita hus hade gjort. Att befintliga hus målas om bedöms inte vara skäl att ändra färgsättningen i gestaltungsprogrammet.

Synpunkten noteras.

Noteras.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Se kommentar till Brygga samfällighet.

Den tillkommande villan får ha en nockhöjd på maximalt 14 meter över nollplanet, vilket innebär att nock får vara högst 1,5 meter över marknivån på Fredrikstrandsvägen där marknivån är +12,5 meter. Befintliga hus längs Fredrikstrandsvägen ligger ytterligare något högre i terrängen, varvid taknocken på tillkommande villa som mest kommer att hamna ungefär i samma nivå som marknivån hos befintliga hus, se s. 3 i gestaltungsprogrammet. Angående antal hus, se kommentar till Brygga samfällighet.

Se kommentar till Jan och Rigmor Öhman.

Vid planläggning är avsikten att tillgodose så många intressen som möjligt. Det finns dock många olika intressen, både samhälleliga och enskilda, att ta hänsyn till och det är ofta inte möjligt att tillgodose alla intressen, utan avvägningar måste göras.

Ägarna menar även att de instämmer i Länsstyrelsens kritik mot att kommunen friskriver sig ansvaret för underhåll av gemensamhetsytor och anser att med tanke på det höga skatteuttaget borde kommunen utföra de sysslor som åligger en kommun. Om kommunen ämnar växa och attrahera nya invånare bör man fundera kring detta generellt, men framför allt i detta område. I annat fall kommer en nybildad förening att behöva stå för skötsel och underhåll av planeringar, damm, lekplats samt andra arbeten som ska åligga kommunen, menar fastighetsägarna.

Slutligen påpekar ägarna att samrådsredogörelsen innehåller språkliga brister och stavfel och menar att offentliga dokument borde granskas mer noggrant.

Björn och Maria Liljedahl, Brygga 1:16

Fastighetsägarna ställer sig frågande till varför inte den befintliga lokalgata som går utmed S:2 utformas på motsvarande sätt som planerade lokalgator. Vid förfrågan har Stadsarkitektkontoret svarat att vägen kommer att breddas men även fortsättningsvis vara relativt smal och att på grund av att det väntas bli lite trafik på gatan, bedöms någon gång-/cykelbana eller trottoar inte behövas men att en sådan kan komma att anläggas i framtiden om det då anses finnas ett behov.

Ägarna anser att befintlig lokalgata bör få samma utformning som nyttillkommande lokalgata, vilken får ett vägområde på 7 meter inom vilket en 1,7 meter bred grusad gångbana avskiljs från körbanan med smågatsten. Fastighetsägarna menar att trafiken troligtvis kommer att vara lika stor på befintlig gata som på den nya eftersom vägen är genomgående. Vintertid kan det dessutom förväntas bli än mer trafik på befintlig lokalgata då boende kan väntas välja denna väg istället för Fredrikstrandsvägens branta backe, vilken trots snöröjning är hal vintertid. Fastighetsägarna anser att befintlig lokalgata måste få samma utformning och trafiksäkerhet som övriga lokalgator inom området och att breddning av gatan, belysning samt en nyanlagd gångyta därför är nödvändigt på befintlig lokalgata med tanke på förväntad ökning av trafik. Eftersom även den del av Fredrikstrandsvägen som ska trafikeras av buss ska breddas med gångbana är det motiverat att också sträckan utmed S:2 får förbättrad trafiksäkerhet, anser ägarna.

Övriga

Ekerö Munsö hembygdsförening

Ekerö Munsö hembygdsföreningen har inget att erinra mot planerna och menar att det gamla

Synpunkten noteras. Se kommentar till Länsstyrelsen.

För den naturmark som ligger närmast vattnet och som innefattar lekplats och dagvattendamm kommer kommunen att vara huvudman, vilket innebär att kommunen kommer att stå för skötsel och underhåll av dessa. De grönytor som inte kommer att skötas av kommunen och därmed ska skötas av en samfällighetsförening är de mindre ytor som ligger mellan kvartermarken och finns redovisade på plankartan, del 2.

Noteras.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Befintlig lokalgata som går söder om S:2 kommer att få förhöjd standard och utformas på liknande sätt som tillkommande lokalgator inom planområdet. Det är dock inte möjligt att utöka vägområdet till samma bredd som för övriga gator utan att göra intrång på fastigheten söder om gatan, Brygga 1:6, vilken ligger utanför planområdet. Det finns dock ett positivt planbesked för fastigheten och på sikt kommer vägområdet att kunna breddas då även denna fastighet detaljplaneläggs.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Synpunkterna noteras.

industriområdet är väl dokumenterat för framtiden. Föreningen påpekar att det viktiga är att människor kan promenera vid Tappström och på så sätt ta del av den gamla naturmarken mot framför allt Malmvik och Mälaren mot Kungshatt/Estbröte.

Yttrat sig utan erinran:

Fortum Distribution AB
Södertörns brandförsvarsförbund
Kommunala Handikapprådet
Stiftelsen Marcus och Amalia
Wallenbergs Minnesfond

Sammanfattning

De inkomna synpunkterna har bidragit till följande ändringar:

- Bestämmelse om byggnadsteknik har införts, vilken kräver pålning i del av området samt en generell bestämmelse om att geoteknisk utredning ska upprättas inför startbesked.
- "g" har lagts till på plankartan inom område där angöring till gemensamhetsparkering ska ske.
- I planbeskrivningen har ett stycke om Ekebyhovs reningsverk, lagts till under *Miljö- och riskhänsyn*.
- Ansökan om upphävande av strandskydd har ändrats till att inte omfatta bryggområden.

I övrigt har mindre korrigeringar gjorts gällande formalia i plankartan samt plan- och genomförandebeskrivningarna.

Ändringarna har kommunicerats med:

Brygga 1:3
Brygga 1:4
Brygga 1:7
Brygga 1:16
Brygga 1:23

Inga ändringar har gjorts efter genomförd kommunikering.

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

Detaljplan I

Brygga 1:10
Brygga 1:12
Brygga 1:13
Brygga 1:16
Brygga 1:20
Brygga samfällighet
Tappsunds villaägarförening
Brygga bryggförening

Detaljplan II

Närlunda vägförening
Brygga 1:6
Brygga 1:10
Brygga 1:11
Brygga 1:12

Brygga 1:13
Brygga 1:15
Brygga 1:16
Brygga 1:20
Brygga samfällighet
Brygga bryggförening

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annika Ratzinger
Planarkitekt