

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

2018-03-01

**GRANSKNING
STANDARDFÖRFARANDE****Ändring av detaljplan för Enlunda bussdepå (Troxhammar 1:31 m.fl.)
på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län**

dnr PLAN.2017.10

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ett planförslag till ändring av detaljplan har upprättats och samrådshandlingar har skickats till berörda fastighetsägare och instanser. Samrådstiden pågick 15 december 2016 t.o.m. 12 januari 2017. Under samrådstiden har planhandlingarna även funnits att ta del av på kommunens hemsida, i kommunhuset samt på biblioteket i Ekerö centrum.

Nedan följer en sammanställning av de skriftliga synpunkter som kommit in under samrådstiden.

Myndigheter etc

Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen har inget att tillägga i ärendet och delar kommunens uppfattning om att planändringen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser
Inga synpunkter

Plan- och genomförandebeskrivning

Lantmäteriet anser att det finns brister som måste åtgärdas kring tydliga motiveringar till varför villkoren i förrättningslagsstiftningen är uppfyllda. En detaljplanebestämmelse om hur ett område ska vara indelat i fastigheter ska enligt 4 kap. 18 § PBL vara förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket

**Miljö- och stadsbyggnadskontorets
kommentarer**

-

**Miljö- och stadsbyggnadskontorets
kommentarer**

Planens genomförandedel förtydligas kring varför villkoren i 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen bedöms vara uppfyllda, detta under rubriken villkorsprövning enligt fastighetsbildningslagen.

Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats med en fastighetskonsekvensbeskrivning för

fastighetsbildningslagen. Av planbeskrivningen, s. 15, framgår att villkoren bedömts vara uppfyllda men det finns inte några redovisade skäl för den bedömningen.

Vidare anses lednings och servitut frågor inte vara fullständiga. Under rubriken "gemensamhetsanläggningar" nämns en omprövningsförrättning som kan aktualiseras. Det framgår inte tydligt att sådana förrättningar kan aktualisera ersättningsfrågor.

Under rubriken "Servitut/ledningsrätt/avtalsservitut" nämns att en ansökan om ledningsrätt bör göras om ledningar ska flyttas. Det framgår dock inte vem som ska ansöka om förrättningen. Det framgår inte heller tydligt att en sådan förrättning kan aktualisera ersättningsfrågor.

Grundkarta och fastighetsförteckning
Lantmäteriet informerar om att grundkartan är upprättad hösten 2009 och reviderad juni 2011. Lantmäteriets uppfattning är att grundkartan inte bör vara äldre än tre månader då uppgifterna annars kan vara inaktuella. De befintliga ledningsrätterna inom och i anslutning till planområdet framgår inte tydligt av grundkartan.

Barn- och utbildningsnämnden
Ingen erinran.

Socialnämnden
Ingen erinran.

Miljönämnden
Ingen erinran.

Skanova
Önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleledningarna i nuvarande läge för att undvika olägenheter som uppstår i

fastigheter inom planområdet samt kring vem som ansvarar för de kostnader som uppstår i samband med planens genomförande, vid lednings- flytt/skydd och omprövningsförrättning.

Grundkartan har uppdaterats till granskningsskedet av detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer
Synpunkten är noterad och tas med i planens genomförandedel.

samband med flytt av ledningar. Detta ska noteras i planbeskrivningen. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda sina ledningar för att möjliggöra exploatering ska den som initierar åtgärden även bekosta den.

SLL, Trafikförvaltning

Ingen erinran.

Trafikverket

Planbeskrivningen bör enligt Trafikverket endast beskriva ändringar och konsekvenser av ändringen. Planbeskrivningen anses hantera flera frågor än så, det anses då bli otydligt vad som är ändringar och vad som inte är det. Ett exempel som ges är på sidan 8-9, där beskrivs "sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivning i gällande detaljplan". Och från sidan 10-22 finns förutsättningar, som tros vara kopplad till gällande detaljplan. Istället föreslås att om kommunen avser att ta med förutsättningar och konsekvenser från gällande detaljplan bör det framgå vad som är text från gällande plan och vad som är förslag till förändringar. Detta gäller både planbeskrivningen och plankartan. Därför kan inte Trafikverket lämna heltäckande synpunkter. Trafikverket känner exempelvis inte igen beskrivningen om dagvattenhantering eller läge på dagvattendamm, utifrån senaste diskussioner. Trafikverket framför dock att de troligen inte har några invändningar mot planen om den endast avser förändrandet av fastigheter till en fastighet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Planändringen ersätter, enligt ändringar i plan- och bygglagen (2015:668) som innebär att det endast får finnas en detaljplan för ett område, gällande detaljplan. Hur planen tidigare sett ut ska behandlas i plan- och genomförandebeskrivningen. Ändringen måste därför innehålla de ställningstagande och förslag till utbyggnad som föreslogs i gällande detaljplan, detta för att möjliggöra en så bra tolkning av detaljplanen vid bygglov som möjligt. I planbeskrivningen finns en rubrik om förändringar där det framgår att "planändringen innebär att en bestämmelse om fastighetsindelning införs i detaljplanen genom en fastighetsindelningsslinje, som reglerar planområdets indelning i fastigheter. Detta för att möjliggöra en genomförande av framtagen detaljplan. Fastighetsindelningsbestämmelsen gäller till planområdets avgränsning vilket innebär att området ska vara en och samma fastighet." Strax under finns en rubrik kring förutsättningar som ska beskriva förutsättningar enligt gällande detaljplan vilket ska underlätta vid prövning av bygglov för bussdepå. Planbeskrivning kompletteras med en förtydligande kring detta.

Under rubriken genomförande framgår det att "genomförandedelen har uppdaterats i enlighet med gällande plan- och bygglag för att belysa och behandla de genomförande frågor som uppkommer i och med planens

genomförande”.

Aktuell prövning om ändring av detaljplan för Enlunda bussdepå omfattar därmed endast fastighetsindelningsbestämmelsen som införs i detaljplanen. Hur gällande detaljplan såg ut syns även i planbeskrivningen under rubriken tidigare ställningstagande.

Ellevio

Har inget att erinra mot planförändringen men informerar att de i enlighet med tidigare dialog samt planbeskrivning kommer att behöva etablera en ny nätstation inom planområdet. Samråd ska i god tid ske med Ellevio kring nätstationens lokalisering och kablar samt tillhörande rättigheter.

Skanova

Har flera teleledningar inom planområdet och önskar så långt som möjligt behålla befintliga ledningar i nuvarande läge. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder bekostas de av den som initierar åtgärden.

Berörda

Eneby- Enlunda vägsamfällighet

Vägsamfälligheten anser att detaljplan endast kommit till stånd för att kunna konfiskera mark från ägaren till Troxhammar 8:26, något de motsätter sig. De anser att äganderätten bör existera i Ekerö kommun. En så viktig detaljplan skall aldrig bygga på att man kör över privatpersoner, kommunen ska istället komma överens med privatpersoner eller alternativt använda 100 % av sin egen mark. De informerar att de i ett tidigare skede föreslagit att det nya garaget skulle placeras norr/nordväst om Färingsö trä, på mark som helt ägs av kommunen. Kommunen sa då om att marken inte kunde tas i anspråk för det öppna landskapets skull. Kommunen har senare föreslagit industri/handels byggnader på samma mark. De anser att kommunen kan lösa sådana

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Synpunkten är noterad och tas med i planens genomförandedel.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Synpunkten är noterad och tas med i planens genomförandedel.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Planändringen prövar inte markens användning, då den prövningen är gjord i gällande plan. Planändringen prövar endast områdets indelning i fastigheter. Enligt plan- och bygglagens 4 kap 18 § får kommunen i en detaljplan om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande bestämma hur området ska vara indelat i fastigheter, vilket anses behövlig för gällande detaljplans genomförande.

Lösningar kring trafiksituationens genomförande behandlas i detaljplanen för Färingsö trä där det bland annat

problem om bara viljan finns.

Vägsamfälligheten ser inte att några lösningar kring trafiksituationen finns med i den nya planen. Något som ses som ett måste då området kommer bli trafikfarligt när alla planer som påverkar området vinner laga kraft. De kräver en helhetslösning och inte olika platser som sam- och motverkar varandra utan kontroll.

Vägsamfälligheten anser att då gällande detaljplan för bussdepå upprättats enligt gamla plan och bygglagen ska även planändringen upprättas enligt gamla plan- och bygglagen och inte nya plan- och bygglagen.

Landahl Advokatbyrå

Advokatbyrån agerar ombud för ägarna till fastigheten Troxhammar 7:1 och delägare i Troxhammar S:1, som anser att båtnavsvillkoret enligt 5 kap 4 § i fastighetsbildningslagen inte är uppfyllt. De anser heller inte att skälig hänsyn tagits till enskilda intressen och befintliga äganderätts- och fastighetsförhållanden, varför detaljplanen strider mot 2 kap 1 § och 4 kap 36 § i plan- och bygglagen. Vidare anser de att planbeskrivningen inte på ett tillräckligt tydligt sätt beskriver konsekvenserna av planändringen, t.ex. vad avser hur mycket större byggrätten för bussdepån blir efter planändringen jämför med före.

föreslås en cirkulationsplats i korsningen Troxhammar byväg/Enlundavägen/Färentunavägen.

Gällande Plan- och bygglag (2010:900) trädde i kraft 2 maj 2011 och ersatte därmed i sin helhet den tidigare plan- och bygglagen (1987:10). Gällande detaljplan för Enlunda bussdepå påbörjades innan 2 maj 2011 och vann laga kraft 2016-05-20.

Beslut kring en ändring av gällande detaljplan för Enlunda bussdepå fattades av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2017-10-03. Därmed tillämpas gällande plan- och bygglag

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer

En fastighetsreglering får enligt 5 kap 4 § i fastighetsbildningslagen ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

Troxhammar S:1 blev samfällad mark vid laga skiftet 1882. Den delen av Troxhammar S:1 som ingår i gällande plan har utfart mot Enlundavägen och fortsätter genom planområdet med fastigheten Troxhammar 1:2, som inte ingår i vägsamfälligheten, i väst och fastigheten Troxhammar 8:26 som inte heller ingår i vägsamfälligheten i öst. Samfälligheten fortsätter sedan ut mot Färentunavägen (väg 800) till vilken den saknar utfart och avgränsas av korsande gång- och cykelväg samt staket. Marken används således inte längre som väg, då den ersatts av Färentunavägen. En fastighetsreglering anses därmed kunna genomföras. Planbeskrivningen kompletteras enligt

ovan.

Den avvägning som gjorts mellan de allmänna och enskilda intressen behandlas i planbeskrivningen i enlighet med 2 kap 1§ i plan- och bygglagen.

Kring gällande detaljplan gjorde Mark- och miljööverdomstolen, vid en avvägning mellan motstående intressen, bedömningen att kommunen hållit sig inom det handlingsutrymme som de materiella bestämmelserna ger kommunen. De skäl klagandena anfört utgjorde därför inte skäl för att upphäva detaljplanen och överklagandena avslogs.

Planändringen berör endast införandet av fastighetsindelningsbestämmelse, inga nya/eller utökade byggrätter tillkommer.

Troxhammar 7:4

Ägare till fastigheten Troxhammar 7:4 anser att detaljplanen från början till slut hanterats mycket illa av kommunen som aldrig varit intresserad av att lösa planärendet ansvarsfullt och långsiktigt och i samråd med medborgare och sakägare. Att planen skulle genomföras oavsett fakta och argument var något de fått höra redan vid planens första samrådsmöte.

Processen anses ha varit bakvänd, utredningar som borde funnits framtagna som underlag för kommunledningen beslut till placering av bussdepån innan avtal träffades och marken såldes har tillkommit och lagts till handlingar i efterhand. Nya fakta har aldrig varit uppe för diskussion i ledningen för omprövning av planen. De anser att då planen hanterats enligt äldre plan- och bygglagen har många av de argument dem framfört kunnat avvisas. Detaljplanen har på grund av den urusla

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Planändringen prövar endast införandet av fastighetsindelningsbestämmelser och inte markens lämplighet för avsett ändamål, vilket redan prövats i gällande detaljplan. En ändring av gällande detaljplan får enligt nya plan – och bygglag ske innan planens genomförandetid gått ut och mot berörd fastighetsägares vilja, endast om ändringen behövs för införandet av fastighetsindelningsbestämmelser (4 kap. 39 § PBL).

Gällande Plan- och bygglag (2010:900) trädde i kraft 2 maj 2011 och ersatte därmed i sin helhet den tidigare plan- och bygglagen (1987:10). Gällande detaljplan för Enlunda bussdepå påbörjades innan 2 maj 2011 och vann laga kraft 2016-05-20.

hanteringen kunnat överklagas och varit uppe på högsta nivå i mark- och miljööverdomstolen. De anser att kommunen till slut endast fått rätt genom att hävda sitt planmonopol. De påpekar att planen ändå inte går att verkställa. Lantmäteriet har inte gett kommunen rätt att lösa in den privata marken inom detaljplanen mot markägarens vilja och framför att markägare kämpar för sin överlevnad. För att köra över markägaren ska den antagna planen nu ändras med samrådet som följd, de anser att en antagen plan inte ska gå att ändra innan genomförandetiden gått ut. De ifrågasätter en ändring av gällande plan och anser att syftet är endast att köra över markägare. De stötar markägaren och tycker att kommunens agerande är skamligt och omoraliskt. De ifrågasätter planens hantering enligt gällande plan- och bygglag då planen i sin helhet hanterats enligt äldre plan- och bygglagen. De anser att hela planprocessen då bör tas om och hanteras enligt nya plan- och bygglagen samt att alla frågor som tidigare avvisats granskas mot den nyare lagstiftningen.

LRF konsult

LRF konsult som agerar ombud för ägaren till fastigheten Troxhammar 8:26 informerar om att Lantmäteriet i beslut 2017-05-16 ställt in förrättningen för överförandet av del av fastigheten Troxhammar 8:26 till kommunens fastighet Troxhammar 1:2 då ansökan om fastighetsreglering ansågs strida mot fastighetsskyddet i 5 kap 8 § FBL. Kommunen har sedan överklagat inställd förrättning till Mark- och miljödomstolen, fastighetsägaren anser att Lantmäteriet fattat ett riktigt beslut i att ställa in förrättningen. Nuvarande planförslag anses vara framtagen för det fall Mark- och miljödomstolen skulle finna Lantmäteriets beslut kring den inställda förrättningen riktigt. Inför bestämmelser om fastighetsindelning enligt 4 kap 18 § PBL finns i princip inga

Beslut kring en ändring av gällande detaljplan för Enlunda bussdepå fattades av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2017-10-03. Därmed tillämpas gällande plan- och bygglag.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Kommunen har fört och avser att fortsätta föra samtal kring fastighetsreglering med markägare som berörs av gällande detaljplan och planändring.

I 5 kap 8 § FBL anges att det vid fastighetsreglering iakttages att varje däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får icke ändras så, att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Vad som sålunda föreskrivits utgör icke hinder mot förordnande enligt 8 kap. att

hinder mot genomförande av planen enligt FBL, då avväganden mellan olika allmänna och enskilda intressen redan hanterats inom ramen för detaljplanen. Inlösen anses då kunna ske enligt 8 kap 4 § i fastighetsbildningslagen, då fastighetskyddet enligt 5 kap 8 § inte gäller. Kommunen anses genom planändringen tänkt att på annat sätt skaffa sig beredskap för att genomföra fastighetsreglering vad gäller bussdepån. Till detta påpekar de att det på sidan 24 och 25 i planbeskrivningen inte nämns något om inlösenförfarande enligt 8 kap utan att det fortfarande handlar om fastighetsreglering vilket inte anses vara rätt uttryck.

Fastighetsägaren har överklagat den laga kraftvunna detaljplanen för Enlunda bussdepå hos Länsstyrelsen och i domstol, slutlig dom kom från Mark- och miljööverdomstolen 2016-05-25. Skälen till dennes överklagande var bland annat den negativa påverkan som skulle uppstå på hennes verksamhet med ridskola på Troxhammar 8:26, genom bussdepåns etablering (till detta hänvisar hon till brev till kommunen och Lantmäteriet som bifogats yttranden). Fastighetsägaren har sedan bestridit att den nu överklagad fastighetsreglering skulle genomföras med i huvudsak samma argument som vid överklagandet till gällande detaljplan, vid detta tillfälle tillkom dock en värdering av den mark hon skulle tvingas avstå. I konsekvens med fastighetsägarens tidigare bestridande, bestrids även planändringen av gällande detaljplan. Skälen härför är desamma som de som tidigare anförts i brev till kommunen och Lantmäteriet samt vad som framgår i överklagandet till Länsstyrelsen och domstolar av den numera laga kraft vunna detaljplanen. Fastighetsägaren informerar även att sedan tidigare detaljplan antagits har området kompletterats med ytterligare en detaljplan som är på gång nämligen detaljplanen för Norra Enlunda, blivande bostadsområdet ansluter geografiskt till

fastighet eller del därav skall avstås genom inlösen.

Kommunen får enligt 6 kap 13 § PBL lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå.

Kommunens rätt enligt första stycket 2 upphör att gälla om kommunen ger bygglov enligt 9 kap. 32 a § första stycket.

Till kvartersmark för allmänt ändamål räknas enligt förarbetena till såväl den nya som den gamla plan- och bygglagen all verksamhet som har ett offentligt organ som huvudman det vill säga stat, landsting eller kommun, inkluderas i uttrycket. (Se prop. 1985/86:1 s. 712 och prop. 2009/10:170 s. 452)

Dock anges i 5 kap 8a att mark som skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 13 § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:900) får överföras genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 7 och 8§§.

Planändringen är till för att möjliggöra en fastighetsreglering enligt gällande detaljplan, men utgör inget hinder för markinlösen. Planbeskrivningen kompletteras enligt ovan.

Nyttjanderätter och servitut som är som försvårar planens genomförande avses upphävas.

Planändringen prövar för övrigt endast införandet av fastighetsindelingsbestämmelser och inte markens lämplighet för avsett ändamål, vilket redan prövats i gällande detaljplan.

detaljplanen för Färingsö trä en bit nordväst ut. Totalt bidrar detaljplanerna till att området runtom också ökar väsentligt i värde. Området förklaras vara en del av det tätortsband mellan Ekerö centrum via Västeräng till Stenhamra som kommunen nu förverkligar. Mitt i tätortsbandet ligger Troxhammar 8.26 och marken för bussdepån. Kommunen föreslås istället för att använda planinstrument för att komma åt mark inom fastigheten Troxhammar 8:26, ta upp en diskussion med markägaren kring markutbyte eller om det är möjligt betala rättmätig ersättning. Detta anses vara en snabbare väg till framgång samt även en mer ekonomiskt gynnsam lösning för alla parter. De informerar att kommunen då det rör sig om expropriationsrättsliga regler kommer att tvingas betala sina och motpartens kostnader. Fastighetsägare informerar att hon genom åren flera gånger påpekat de problem som skulle uppkomma för henne och den verksamhet hon bedriver om bussdepån skulle bli en verklighet. Fastighetsägaren menar att hon försökt föra samtal med kommunen och önskat sig möten och kontakter som ställts in och aldrig blivit av. Till yttrandet biläggs brev mellan sakägare och Lantmäteriet daterad 2017-01-16 samt mellan sakägaren och kommunen, som även skickats som kopia till Lantmäteriet. Till dessa bifogas anteckningar som gjorts av fastighetsägaren efter samtal med kommunens representanter.

I bilagorna framför fastighetsägaren anledningar kring hur och varför planerad bussdepå påverkar hennes mark och den verksamhet som bedrivs där negativt. Fastighetsägaren informerar om att bussdepån berör 80 % av dennes mark och inte endast den del som kommunen intresserar sig för. Fastighetsägaren informerar att denne vid flera tillfällen under en 10-årsperiod av kommunen erbjudits och själv föreslagit markutbyten som inte blivit av efter möten med kommunen, detta

troligen på grund av prioriteringen av ärendet eller resursbrist. Fastighetsägaren framför även att större delen av dennes intäkter under vinterhalvåret ca 84 000 kr per år införskaffas genom ett arrende för djurkyrkogård och dels från en reklamfirma inom marken som planlagts för bussdepå. Marken används även som gödselupplag för den hästgödsel som finns att köpa inom marken, vilken också ger en besparing på 30-40 000 kr då denne slipper en transport av gödslet som klassas som miljöfarligt avfall. Fastighetsägaren önskar att kommunen på frivillig väg kommer överens med markägarna som benämns i detaljplanen.

Sammanfattning

De inkomna synpunkterna har lett till att: Planens genomförandedel har förtydligats kring varför villkoren i 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen bedöms vara uppfyllda, detta under rubriken villkorsprövning enligt fastighetsbildningslagen.

Planbeskrivningen har förtydligats med vad som är text från gällande detaljplan och vad som är ändringar enligt förslag till planändring.

Planbeskrivningen har kompletteras med fastighetskonsekvenser för fastigheter inom planområdet samt kring vem som ansvarar för de kostnader som uppstår i samband med planens genomförande vid lednings- flytt/skydd och omprövningsförrättning.

Grundkarta har uppdateras inför planens granskning.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har tagits fram av Miljö- och stadsbyggnadskontoret genom plankonsulten Assienah Mooki Morosini från Total arkitektur och urbanism.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Emelie Greiff
Planarkitekt