

SAMRÅDSREDÖRELSE – PROGRAM

Detaljplan för Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3 m fl), på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län dnr PLAN.2010.10.214

Programsamråd har genomförts under tiden 2012-06-18 t o m 2012-08-31. Programhandlingarna har skickats ut till sakägare och berörda instanser enligt separat sändlista samt funnits uppsatta på Ekerö bibliotek, stadsarkitektkontoret och kommunens hemsida. Ett informationsmöte för allmänheten hölls den 20 augusti.

Nedan följer en sammanställning av de skriftliga synpunkter som kommit in under samrådstiden. Sist redovisas vilka förändringar synpunkterna har föranlett.

MYNDIGHETER, KOMMUNALA NÄMNDER M M

Länsstyrelsen i Stockholms län **(yttrandet redovisas i sin helhet)** **Strandskydd**

Området omfattas idag av en byggnadsplan från 1982. Strandskydd gäller sedan tidigare inom de områden som utgörs av grönområden i den gällande planen.

Som redovisas i programförslaget har strandskyddsbestämmelserna ändrats relativt nyligen. Då nuvarande byggnadsplan ersätts med en ny detaljplan kommer strandskydd att gälla inom de delar av programområdet som ligger närmare strandkanten än 100 meter, jfr 10a § lag (1998:811) om införande av miljöbalken.

Planarbetet inleddes genom ett formellt beslut den 23 mars 2010. Eftersom planarbetet har inletts efter den 1 juli 2009 ska de nya strandskyddsbestämmelserna tillämpas. Till följd av att programområdet även berörs av det statliga vattenskyddsområdet Östra Mälaren ankommer det emellertid fortfarande på Länsstyrelsen att besluta i frågan om strandskyddet kan upphävas (jfr punkten 2 i övergångsbestämmelserna till lagen (2011:393) om ändring i lagen (2010:902) om ändring i miljöbalken).

För att Länsstyrelsen ska kunna besluta om att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. Till följd av lagändringen kan endast de skäl som anges i 7 kap. 18c § miljöbalken ligga till grund för ett upphävande. I kommande planarbete behöver de särskilda skälen redovisas. I planbeskrivningen måste även beskrivas på vilket sätt som intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset, jfr 7 kap. 18 § andra stycket miljöbalken.

Länsstyrelsen vill i detta sammanhang understryka vikten av att allmänheten ges tillfälle till fri passage utmed strandkanten och att detta område ges sådan bredd att området inte uppfattas som

Stadsarkitektkontorets kommentar

Programmet kompletteras med skrivning om att Länsstyrelsen beslutar om upphävandet av strandskyddet.

privatiserat.

Skyddsavstånd till Oriflame

Miljöfarlig verksamhet bedrivs i närområdet av Oriflame Products Sweden AB. Verksamheten omfattar kemisk-teknisk produktion; hygien- och kroppsvårdsprodukter som är tensid- och alkoholbaserade. Under 2011 utökades parfymtillverkningen. Bolagets miljöbalkstillstånd medger en total produktionsvolym om högst 30 000 ton per år. Oriflame utnyttjar tillståndet till ca 50 %.

Den huvudsakliga miljöpåverkan som verksamheten medför utgörs av utsläpp till vatten, utsläpp till luft och transporter. Störningar i form av lukt och buller från industrin förekommer. Även damning kan uppstå. Buller uppkommer framför allt från frånluftsfläktar och vid lastning och lossning. Lukt och damm uppkommer vid hantering av råvaror. Det är angeläget att behovet av skyddsavstånd mellan industrin och den nya bebyggelsen utreds nog.

Bostäder finns i Oriflames närhet redan idag och klagomål på verksamheten har framförts till Länsstyrelsen (som är tillsynsmyndighet) och till Ekerö kommuns miljökontor. Klagomålen gäller framför allt kraftig parfymluk i närområdet och upp till 400 meter från anläggningen. Den nya bebyggelse som detaljplanen avser att möjliggöra ligger väst/nordväst om anläggningen, dvs. i den förhärskande vindriktningen i förhållande till anläggningen. Ökad produktion i enlighet med tillståndet kan innebära ökad risk för störningar på omgivningen.

Utredningar om störningar från Oriflame pågår inom ramen för detaljplan för Tappsund.

Avståndet mellan Oriflames utsläppspunkt och Fredrikstrandsvägens nya bebyggelse är som närmst 380 meter. Ingen förändring i skissförslaget föreslås, men bör beakta kommande utredningar.

Programmet kompletteras med uppgifter om miljöfarlig verksamhet.

Översvämning

Den planerade bebyggelsen ligger nära Mälaren och den kommande bebyggelsen behöver placeras på sådan höjd att den inte riskerar att översvämmas. I översiktsplanen anges att sockelhöjden för nya bostadshus ska ligga på minst +1,6 m räknat i höjdsystemet RH00.

Som Länsstyrelsen tidigare har framfört, i anslutning till programmet för Tappsund 1:48, har sedan översiktsplanen antogs nya uppgifter tillkommit genom Klimat- och sårbarhetsutredningen (SOU 2006:94). Enligt utredningen ligger 100-årsnivån i Mälaren på nivån +1,3 räknat i höjdsystemet RH00, vilket kan jämföras med medelvattennivån som ligger på nivån +0,33. Som mest beräknas Mälaren kunna nå nivån +1,79, men med vindpåslag kan vattnet komma att pressas upp till nivån +2,3 (dimensionerande nivå). Länsstyrelsen anser därför att kommunen måste utgå ifrån dessa rekommendationer när området vid Tappström planeras.

Länsstyrelsen anser att det är olämpligt att använda sockelhöjden som utgångsnivå, eftersom även grundkonstruktionen kan skadas allvarligt av högvatten. Länsstyrelsen anser att bebyggelse ska utföras på sådant sätt att denna inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till nivån +2,3 meter. Bestämmelsen bör formuleras så att varken byggnadskonstruktionen eller den verksamhet som bedrivs i byggnaden påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning som medför att Mälaren stiger till nivån +2,3.

I detta sammanhang bör nämnas det arbete som pågår med att öka utskovsmöjligheterna vid Slussen vilket gör att den högsta tänkbara nivån sannolikt kommer att sänkas i framtiden. Eftersom det f.n. inte är klart hur ombyggnaden ska finansieras eller föreligger någon miljödom för att ändra Slussen anser Länsstyrelsen att de rekommendationer som anges i Klimat- och sårbarhetsutredningen tills vidare bör tillämpas.

Sockelhöjden +1,6 får, för den typ av bebyggelse som det nu är fråga om, anses vara så låg att Länsstyrelsen kan komma att pröva planen

Programmet kompletteras med Länsstyrelsens förslag till bestämmelser. Programets skissförslag föreslår ingen bebyggelse lägre än Länsstyrelsens rekommenderade nivå.

enligt bestämmelserna i 12 kap. ÄPBL om kommunen avser att tillåta bebyggelse på denna nivå.

I sammanhanget bör även nämnas att Länsstyrelsen för närvarande ser över rekommendationerna för Mälaren tillsammans med övriga länsstyrelser kring Mälaren. Rekommendationerna kan därmed komma att ändras. Arbetet förväntas vara klart kring årsskiftet.

Förorenad mark

Det finns inget objekt i Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden i det planlagda området, men flera objekt på närliggande grannfastigheter. Söder och sydost om området finns/ har det funnits tre handelsträdgårdar med växthus som även nämns i planbeskrivningen. Nordväst om området, på fastigheten Tappsund 1:48, fanns 1899-1959 Tappsunds tegelbruk och under 1960-70-talet Törsleff & Co som tillverkade bl.a. stearinljus och olika livsmedel. Öster om området, på fastigheten Tappsund 1:71, ligger idag Oriflame med tillverkning av olika hushålls- och hygienprodukter. Fastigheterna Tappsund 1:71 och 1:37 har tidigare undersökts avseende mark- och grundvattenföroreningar, men resultatet visade inga halter över riktvärdena för känslig markanvändning (Golder Associates 4 september 1998 respektive 20 augusti 2003).

Sammanfattningsvis har flera olika verksamheter som kan ha negativ miljöpåverkan bedrivits i nära anslutning till det planlagda området och det kan inte uteslutas att eventuella föroreningar har spridits sig till området. Speciellt handelsträdgårdarna och tillhörande växthus där bekämpningsmedel och petroleumprodukter eventuellt har använts och kan ha påverkat det planlagda området. Föroreningar som kan uppkomma vid de andra kemiskt tekniska verksamheterna i närområdet är tensider, petroleumprodukter och diverse organiska baskemikalier och från tegelbruket metaller samt petroleumprodukter. Kommunen behöver därför utreda och eventuellt undersöka förekomsten av markföroreningar inom området. Om föroreningar förekommer på platsen kan avhjälpandet behöva regleras, jfr 5 kap. 8 § ÄPBL.

Det kan även finnas/ ha funnits andra miljöstörande verksamheter i området som Länsstyrelsen inte har någon kännedom om. Vid markarbeten bör man vara uppmärksam på att föroreningar kan förekomma.

Stabilitet

Programområdet utgörs huvudsakligen av lerlager. Med tanke på platsens närhet till vatten, på förväntade klimatiförändringar, samt på förväntade perioder med ökande regnmängder anser Länsstyrelsen att det är bra att kommunen avser att utreda de geotekniska förutsättningarna.

Östra Mälarens vattenskyddsområde

Som framgår av programhandlingen behöver skyddsföreskrifterna för Östra Mälarens vattenskyddsområde måste beaktas. Områdets direkta närhet till Mälaren medför att en hög ambitionsnivå behöver hållas vid utformningen av dagvattenhanteringen. Man bör också belysa platsens betydelse i ett helhetsperspektiv så att en exploatering av området inte omöjliggör eller försvårar framtida behov av ytterligare reningsåtgärder.

MKN för vatten

Vattenmyndigheten har fastställt miljö kvalitetsnormer (MKN) och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten inom vattendistriktet. Syftet är att hindra ytterligare försämringar och skydda och

Programmet kompletteras med Länsstyrelsens information om förorenad mark. Programmet kompletteras med att utredning och eventuellt undersökningar av förorenad mark kan behövas.

Stadsarkitektkontoret förtydligar att Oriflame ligger väster om programområdet.

Programmet kompletteras angående helhetsperspektiv på dagvattenhanteringen.

Programmet kompletteras angående att MKN för vatten ska belysas.

förbättra statusen hos vattenekosystem. Enligt 2 kap. 2 § ÄPBL ska MKN följas vid planläggning. Kommunen behöver därför hantera vattenkvalitetsfrågan vid fortsatt planläggning.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver belysa följande i planen:

1. Vilken recipient tar emot vattnet från planområdet?
2. Vilket avrinningsområde tillhör planområdet?
3. Vilken vattenförekomst enligt vattendirektivet är berörda av planen?
4. Vilken är statusen hos berörda vattenförekomster?
5. Vilka MKN är angivna för vattenförekomsten, både för ekologisk och kemisk status?
6. Vilka är miljöproblemen relaterade till vatten i området/vattenförekomsten?
7. Hur påverkar planen miljökvaliteten i vattnet?
8. Vid behov, vilka skyddsåtgärder planerar kommunen? Skyddsåtgärderna, t.ex. krav på LOD eller att endast vissa byggnadsmaterial kan tillåtas, bör tydligt redovisas i planen. Planen kan även behöva anvisa plats för dagvattendammar m.m.

Huvuddelen av informationen går att finna på www.viss.lst.se.

Med anledning av MKN och att Mälaren är en känslig dricksvattentäkt behöver kommunen särskilt beakta följande:

1. Föroreningar från befintliga jordar eller från den planerade exploateringen får inte läcka ut i Mälaren, varken i bygg- eller driftsskedet.
2. Som redovisas i programförslaget behöver dagvattensituationen utredas. Länsstyrelsen anser att dagvattenlösningarna bör samordnas med de lösningar som finns eller planeras i angränsande befintlig och planerad bebyggelse. Dagvattenhanteringen måste även dimensioneras så att den klarar höga flöden i framtiden, eftersom antalet skyfall kan förväntas öka i frekvens och omfattning till följd av pågående klimatförändringar. De byggnadsmaterial som tillåts får heller inte tillföra föroreningar vilket bl.a. innebär att koppartak m.m. bör undvikas. Parkeringsplatser bör vidare förses med oljeavskiljare. Det måste vidare framgå tydligt av bestämmelserna i plankartan hur dagvattnet ska omhändertas.
3. Det är bra att kommunen planerar att inventera naturvärden i vatten. Programmet bör även omfatta förutsättningarna för fiskreproduktion. Det är i sammanhanget önskvärt om muddringar och vassborttagning kan undvikas i detta område. Förslagsvis bör detta tryggas genom att strandskyddet kan ligga kvar i vattenområdet.

Vattenverksamhet

Programförslaget hänvisar till en idéskiss för Ekerö centrum som anger att en båthamn skulle kunna placeras här. Byggande i vatten kan utgöra sådan vattenverksamhet som kräver anmälan eller tillstånd. Kommande planhandlingar bör redovisa omfattningen av planerade anläggningsarbeten i vattenområdet och redogöra för om kommunen bedömer att åtgärderna är av sådan omfattning att anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet kan komma att krävas.

Programmet kompletteras angående att bryggor kan kräva anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet.

Länsstyrelsen instämmer i de synpunkter som framförts från Trafikverket avseende att samråd bör ske med Sjöfartsverket om planerad verksamhet kan komma att beröra den allmänna farleden 914.

Buller

Länsstyrelsen delar uppfattningen att bullersituationen behöver redovisas i planhandlingarna.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar uppfattningen att betydande miljöverkan inte bör föreligga för denna plan och att de miljöaspekter som behöver beaktas kan behandlas inom ramen för planprocessen.

Program och behovsbedömning kompletteras med Länsstyrelsens ställningstagande.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet

Har inga synpunkter på planprogrammet. Bifogar några reflektioner som längre fram kommer vara viktiga ur genomförandesynpunkt. Fredrikstrandsvägen ingår idag i Närlunda ga:4 som förvaltas av Närlunda vägförening. Cirka halva Fredrikstrandsvägen kommer att ingå i den nya detaljplanen. Hur är förvaltningen av vägen tänkt? Hur ska gatorna i det nya bostadskvarteret förvaltas? Ga:4 kan behöva omprövas.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Stadsarkitektkontoret noterar informationen. Programmet kompletteras med ga:4.

Stranden ska enligt programmet avsättas som allmän plats. Strandsträckan närmast Ekerö centrum är idag upplåten till Närlunda ga:4 som grönområde, vilket bör uppmärksammas vid angivande av huvudmannaskap för allmän plats. Ga:4 kan behöva omprövas.

Om planens genomförande kräver omprövning av ga:4 bör det redovisas i genomförandebeskrivningen och därvid anges att en sådan förrättning är "tung" eftersom ga:4 är extremt stor.

Enligt programmet kommer utvidgning av befintlig brygga att möjliggöras, så att de nya bostäderna kan erbjudas båtplats. Det framgår inte vilken brygga som avses. Det är viktigt att utreda vad som i nuläget fastighetsrättsligt gäller för bryggans. Hur rimmar nuvarande förvaltning med tanken att de inom nya bostadskvarteret ska ha rätt till båtplats på samma brygga?

Angående brygga se gemensam kommentar nedan.

Barn- och utbildningsnämnden, Ekerö kommun

Barn- och utbildningsnämnden beslutar att överlämna nämndkontorets yttrande.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Planområdet gränsar till Tappsund och blir därmed en del av den planerade bebyggelsen runt Ekerö centrum. Nämndkontoret är positivt till bebyggelsen.

I den planerade bebyggelsen i Tappsund ingår att mark avsätts för förskoleändamål. Däremot har inte någon mark för ytterligare en grundskola reserverats. Hela planläggningen för bostäder runt Ekerö centrum ingår i årets befolkningsprognos. Utifrån den prognosen kommer det att saknas kapacitet för 3 – 400 grundskoleelever i Ekerös centrala delar omkring 2018 – 2020 om inte ytterligare skollokaler skapas. Behovet behöver sannolikt lösas med flera olika insatser som bör inkludera planering för ytterligare 1 grundskola. Ett arbete med detta är inlett på tjänstemannanivå.

Stadsarkitektkontoret noterar informationen.

Trafiksäkerheten för barn och unga är en angelägen fråga för barn- och utbildningsnämnden. Av planförslaget framgår att det planerade området ska få belysta gång- och cykelvägar längs huvudgator. Nämndkontoret förutsätter att det medger att skolbarn på ett säkert sätt kan ta sig till och från skolan. Den skola som idag är den närmaste är Ekebyhovsskolan och då behöver bl a

Programmet kompletteras angående vägpassage mot skola.

Bryggavägen kunna korsas på ett säkert sätt.

Byggnadsnämnden, Ekerö kommun

Byggnadsnämnden beslutar att överlämna de synpunkter som framförs under stadsarkitektkontorets bedömning. I övrigt anser byggnadsnämnden att föreliggande programförslag till detaljplan är lämpligt att arbeta vidare med.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Kontoret noterar att synpunkterna ligger i linje med programmet.

Stadsarkitektkontorets bedömning:

Kontoret anser att detaljplanen är lämplig att arbeta vidare med, i det fortsatta arbetet bör följande synpunkter beaktas.

I översiktsplanen redovisas tydligt ambitionen att Ekerö centrum ska utvecklas för att kommunen ska få ett fortsatt attraktivt centrum vid Tappström. Översiktsplanen framhåller att: "Strandnära bebyggelse i anslutning till våra tätorter bör kunna tillåtas liksom sjönära promenad- och cykelvägar samt bryggor med sittplatser". Tillkommande bebyggelse i Ekerö centrum ska ansluta till bebyggelsestruktur och formspråk. Kontakten med vattnet bör behållas och ytterligare förstärkas.

Inom området avses huvudsakligen bostäder komma till stånd. Nya bostäder inom programområdet ska stärka Ekerö tätorts attraktionskraft. Närheten till vattnet gör att bebyggelsen kommer att få en framträdande plats för de som färdas ut mot Mälarsjöarna. En förutsättning i området är att byggnaderna ges en stark arkitektonisk prägel där läge, topografi och utblickar tas tillvara på bästa sätt.

Området i anslutning till vattnet behöver göras tillgängligt. En förutsättning för det fortsatta arbetet är att en allmän strandpromenad förbi den tillkommande bebyggelsen säkerställs.

Stadsarkitektkontoret bedömer att programförslaget redovisar en intressant utveckling av området. Att området är en av entréerna till kommunen och ligger vid Mälarens strand, gör utformningen av bebyggelsen viktig på platsen, och ett gestaltungsprogram bedöms nödvändigt i den fortsatta ärendehantering. Det är också positivt att området "öppnas upp", att kontakten med vattnet blir viktig och blir mer allmänt tillgängligt med t ex en strandpromenad vid vattnet.

Kontoret anser att stor omsorg skall ägnas åt utformningsfrågor som till exempel belysning, utformning av parkering, trottoarer och trädplanteringar.

Kulturnämnden, Ekerö kommun

För Ekerö centrum finns särskilda riktlinjer i Öpn om att den ursprungliga småstadskaraktären, mötet mellan bebyggelse och Tappströmskanalen ska skyddas och att tillkommande bebyggelse ska ansluta till struktur och formspråk.

Enligt Kulturmiljöanalys för tätortsbandet är det bl a den interna strukturen, vegetationslösningar och bebyggelse sammantaget som gör Ekerö centrum till en mycket kulturhistorisk värdefull bebyggelsemiljö.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Stadsarkitektkontoret delar uppfattningen att mötet mellan ny bebyggelse och Mälaren är viktig. Ett gestaltungsprogram för planområdet ska tas fram. Gärna i samarbete med kulturnämnden.

Nämndens tidigare synpunkter om Ekerö centrums utbyggnad

Kulturnämnden har tidigare yttrat sig över två olika program som berör Ekerö centrums utbyggnad, Tappström 3:1, Wrangels väg (september 2010) och Tappsund 1:48 nedanför Oriflame och utefter kanalen. (maj 2010)

I sina yttranden framhåller nämnden behov av helhetsbild över Ekerö centrum utbyggnad, behov att markera entrén till kommunen sjövägen, vikten av konstnärlig utformning och att reglera detta i exploateringsavtal samt vikten av olika typer av mötesplatser, lekparkar och aktivitetsytor inom centrumområdet.

”Med utgångspunkt från det redan byggda centrum, som har ett nationellt rykte, och från det faktum att det aktuella planområdet kommer att ange utgångspunkt för den fortsatta utformningen av centrum, och början på en ny stad, bör tydliga värden definieras för hela centrumområdet. Det kan vara småskalighet, modernitet, närhet till vatten, medeltidsstad, färger och former mm. Därutöver definieras vilka moderna tillägg som korresponderar mot detta.” (PM 2010-05-20, nämndkontor kultur)

Planuppdrag för byggnation pågår för flera områden runt Ekerö centrum. I programmet beskrivs att det aktuella området i första hand har koppling till detaljplan för Tappsund direkt väster om skogsområdet. Samt att den exakta avgränsningen av detaljplanen, trafik, strandpromenadens dragning mm därför måste ses i ett större sammanhang.

Kontoret vill understryka vikten av detta och bredda frågeställningen till att i det större sammanhanget även inbegrips gestaltning och utformning. Även om området ligger i anslutning till befintlig villabebyggelse blir området en del av det nya Ekerö centrum. På grund av det vattennära läget kommer detta område starkt påverka bilden av det nya centrum sjövägen.

Tappsund 1:48 är det område som direkt gränsar till Ekerö centrum och blir den direkta fortsättningen med flerbostadshus. Men även bebyggelsen på Fredriksstrandsvägen blir en del av centrum. Därför bör värden som definierats i övriga centrumetapper plockas upp och anpassas till en mer småskalig bebyggelse men eftersträva variationsrikedom vad gäller exempelvis färger, struktur och formspråk.

Miljönämnden, Ekerö kommun

Miljönämnden anser att hästverksamheten inom och i anslutning till programområdet måste utredas. I övrigt hänvisas till miljö- och hälsoskyddskontorets bedömning.

Miljö- och hälsoskyddskontorets bedömning:

Hästhållning

Söder om programområdet, på Brygga 1:21, finns ett stall med fyra boxplatser. Stallet med omkringliggande hagar ligger ca 100 meter från planområdet. På Brygga 1:6 finns också ett häststall med hagar ca 130 meter från planområdet. Omfattningen av denna hästverksamhet på Brygga 1:6 är dock okänd av Miljö- och hälsoskyddskontoret.

Enligt Miljönämndens ”Riktlinjer för hästhållning intill bostadsbebyggelse (Miljönämnden 2011-04-27, §28) bör skyddsavståndet för hästanläggningar inom Ekerö tätort (1-5 hästar) och bostäder vara minst 200 meter. Skyddsavståndet till områden där hästarna normalt vistas bör vara minst 100 meter.

Kontoret konstaterar att avståndet mellan häststallet på Brygga 1:21 och 1:6 inte uppfyller de skyddsavstånd som anges i Miljönämndens

Vikten av lekpark påpekas i programmet. Programmet kompletteras angående konstnärlig utformning.

Programområdet är relativt avskilt från befintliga Ekerö centrum, trots sin närhet, i och med skogsområdet. Stadsarkitektkontoret har därför förespråkat en betydligt lägre och glesare bebyggelse än i Ekerö centrum och förslaget för Tappsund. Formspråket bör i första hand vara besläktat med befintlig bebyggelse vid Fredrikstrandsvägen. Stadsarkitektkontoret delar dock uppfattningen att vissa element i formspråket med fördel kan sammanfalla med den nya bebyggelsen i Ekerö centrum och Tappsund. Särskilt med tanke på upplevelsen från Mälaren och Ekerövägen. Programmet kompletteras angående en koppling i gestaltningen med bebyggelsen vid Tappsund.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Bygglov för stall finns inte på Brygga 1:6 eller 1:21. Programmet kompletteras med upplysningen. Någon förändring av programmet har inte föreslagits till följd av stallen, men hästhållning på angränsande fastigheter behöver utredas och bedömas i det fortsatta planarbetet.

riktlinjer. Stallen ligger dock topografiskt gynnsamt i förhållande till programområdet med ett stort trädbeklätt höjdområde mellan stallen och planerade bostäder. Kontoret bedömer riskerna för störning mellan hästverksamhet och bostäder som relativt små.

Verksamhet på Brygga 1:6

Fastigheten Brygga 1:6 (söder planområdet) är planlagd för handelsträdgård med pågående verksamhet. Programområdets sydöstra del gränsar till verksamhetsområdet med handelsträdgård. Kontoret vill att eventuella risker belyses om störande verksamhet kan komma att etableras på Brygga 1:6 i anslutning till programområdet.

Programmet kompletteras angående att risk från störande verksamheter bör belysas. Eventuellt skyddsavstånd bör beaktas i det fortsatta arbetet.

Vägrafikbullen från Ekerövägen

Ekerövägen ligger ca 400 meter norr om programområdet. Orådet mellan vägen och programområdet är öppet med stor del vattenyta vilket är negativt ur bullersynpunkt. Enligt planprogrammet ska dock bullerfrågan utredas. Kontoret vill dock i ett tidigt skede påpeka vikten av att bebyggelse och uteplatser lokaliseras på ett sådant sätt att så god ljudmiljö som möjligt skapas, även om riktvärden för vägrafikbullen klaras. Hänsyn måste också tas till den förväntade trafikökning som förbifart Stockholm medför på Ekerövägen.

Trafikbullen ska utredas.

Socialnämnden, Ekerö kommun

Inledningsvis, Socialnämndens medverkan i samhällsplaneringen ska, enligt Socialtjänstlagen, bygga på nämndens erfarenheter och särskilt syfta till att påverka utformningen av nya och gamla bostadsområden i kommunen. Vidare ska nämnden även verka för att offentliga lokaler och allmänna kommunikationer utformas så att de blir tillgängliga för alla i samhället.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Nämnden ställer sig positiv till att fler centrumnära bostäder av olika typer byggs. I tidigare remissyttranden har Socialnämnden betonat vikten av olika typer av boende i kommunen utformat för att passa äldre, unga, barnfamiljer och personer med funktionsnedsättning. I planering och utformning av nya bostadsområden bör hänsyn tas till människors varierande förutsättningar och behov. Risken för segregering minskar om samma område inrymmer bostäder av olika storlekar, utformning och upplåtelseformer.

Programmets inriktning är en blandning av villor, radhus, parhus, kedjehus, vilket ger en viss variation. Detaljplanen reglerar dock inte upplåtelseform.

I programförslaget anges att grönområden och strandremsan ska vara lättillgänglig och även kunna nyttjas av personer som inte bor i området. Den yttre miljön kommer att anpassas med hänsyn till personer med funktionsnedsättningar vilket är viktigt.

Eftersom planområdet är centralt beläget bör också tillgängligheten till och från området omhändertas på ett bra sätt. Närhet till allmänna kommunikationer samt trygga och säkra gång- och cykelstråk som leder till centrum och dess servicefunktioner är aspekter som måste tas hänsyn till i utformningen av området.

Tekniska nämnden, Ekerö kommun

Tekniska nämnden framför att frågorna avseende dagvattenhantering särskilt ska beaktas.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Dagvattenhanteringen bör utredas.

I övrigt överlämnas Tekniska kontorets tjänsteutlåtande: För Ekerö centrum pågår flera överväganden om kompletterande bebyggelse varav detta område har ett nära samband med de centrumnära delarna. Kontoret anser att det mot ovanstående bakgrund är positivt att det provas en tätare grupphusbebyggelse i planförslaget.

För genomförande av planförslaget erfordras att gc-vägar anläggs norr om planområdet så att det möjliggörs ett framtida sammanhängande gångstråk längs Mälaren. Vidare behöver anslutande gator uppgraderas vad gäller standard. Utbyggnad av området medför att det blir kommunalt Va. Projektet förutsätts lämna bidrag till de åtgärder som behövs för de allmänna anläggningarna inklusive även anslutning av Fredrikstrandsvägen till Bryggavägen. Den nytillkommande bebyggelsen förutsätts få tillgång till gemensam båtbygga.

I övrigt inga synpunkter.

Södertörns brandförsvarsförbund

Säkerställande av räddningstjänstens framkomlighet på befintligt vägnät och räddningsvägar samt försörjning av brandvatten bör beaktas.

Vattennätet i det nya planområdet bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. Sprinkler förespråkas, oavsett om man gör avvikelser i det byggnadstekniska brandskyddet eller inte. Både sk bostadssprinkler i en- eller flerbostadshus och konventionella sprinkleranläggningar i andra byggnader utgör ett bra och kostnadseffektivt skydd. Diskussion mellan kommun och exploatör bör ske tidigt för att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna.

SBFF önskar bli kallad till byggsamråd samt i övrigt delta i kommande byggprocess vid behov.

Trafikverket

Trafikverket Region Stockholm yttrar sig i egenskap av väghållare för Ekerövägen (väg 269) samt utifrån sjöfartsaspekten. Det är allmänt välkommet ned ny bostadsbebyggelse i närheten av centrum och med goda kollektivtrafikförbindelser, något som kan medverka till ett minskat biltrafikberoende. Ingen allmän väg är direkt berörd. Förekomsten av eventuell trafikbullerstörning från Ekerövägen belägen på andra sidan Tappsundet i ett öppet landskapsrum behöver belysas.

En del av Mälarens vattenområde ingår i programområdet och en utvidgning av befintlig brygga föreslås. Trafikverket anser att det bör vägas in att den allmänna farleden 914 (Tappström-Långtarmen) kan komma att beröras. Ett samråd med Sjöfartsverket, som svarar för den allmänna farleden, krävs.

SAKÄGARE

Närlunda vägförening

Närlunda vägförening förutsätter att inom och i anslutning till planområdet belägna grönområden, gångvägar, gångstråk och gator iordningställs av exploatören. Föreningens byggnormer ska då tillämpas. Föreningen vill granska exploateringsavtalet. Vad gäller belysning bör det vara LED-armaturer på en rak stolpe.

Program förtydligas om anslutningen till Bryggavägen och programområdet utvidgas så korsningen ingår.

Ytterligare förlängning av befintlig eller ny brygga för områdets behov, vilket sannolikt inte är en plats per bostad. Programmet förtydligas.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkterna noteras inför det kommande planarbetet.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Stadsarkitektkontoret noterar stödet i att bygga i centrala lägen.

Eventuell trafikbullerstörning ska utredas.

Programmet kompletteras angående allmän farled. Se även kommentar angående bryggor nedan.

Stadsarkitektkontorets kommentar

I gestaltningsprogrammet, som sedan ligger till grund för exploateringsavtal, ska standarden för bland annat gångvägar, gator etc läggas fast. Samråd bör ske med vägföreningen.

Marken sluttar mot norr. Det finns stor risk att smältvatten och regnvatten kommer att rinna in på de tilltänkta tomterna norr om Fredrikstrandsvägen. Vägföreningen vill att dess och hithörande frågor utreds och får en lösning. Detaljplanen ska därför kompletteras med tvärsektioner där det framgår att höjdförhållandena och avrinningsförhållandena är studerade. Smält- och regnvatten får inte ledas in på tomtmark från allmän platsmark.

Avrinningen i området bör analyseras i dagvattenutredning.

Det bör rymmas två bilar i bredd per fastighet på tomtmark för att undvika problem med fordonsparkering som kan förhindra vinterväghållning.

Se kommentar till Brygga samfällighetsförening nedan.

Föreslagen lokalgatas avslutning i norra delen av planområdet ska avslutas med vändplan.

Synpunkten noteras.

Vägföreningen står kvar vid tidigare krav att föreningen inte ska vara huvudman för gator och övrig allmän platsmark utan begär att kommunen ska överta detta ansvar.

Synpunkten noteras.

Brygga samfällighet

Samfälligheten utgörs av fastigheterna på Fredrikstrandsvägen 30-46. Samfälligheten ställer sig negativt till förslaget då detta drastiskt förändrar området.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Motförslag

Om bebyggelse ändå kommer att ske förordas en kraftig reducering av antalet hus enligt motförslag. (Bifogar motförslag där föreslagna hus är borttagna mellan befintliga bostäderna inom 1:3 och befintlig villa på Brygga 1:7.)

Det framgick på samrådsmötet att kommunen vill bredda sin skattebas för att förbättra ekonomin och kunna bevisa att man förtätar centrumnära områden genom att trycka in ett väldigt stort antal hus i motsats till markägarens vilja. Men verkar inte vilja göra investeringar i allmänna områden och man har inte heller förstått hur denna ökning av antalet hus kan påverka tilltänkta båtplatser, trafiksituationen samt utsikten.

Ekonomi är inte huvudargumentet för bostadsbyggandet utan ett ansvar om bostadsförsörjningen i stort. Stadsarkitektkontoret anser att föreslagen omfattning på bebyggelsen är lämplig i ett sådant centralt läge och bör inte minskas.

Utsikt

Fastigheterna vid Fredrikstrandsvägen åtnjuter en fantastisk utsikt över Mälaren, ångar samt himmel. Föreningen med medlemmars bästa i intresse vill försäkra sig om att den nya byggnationen planeras så att utsikten kan bibehållas. Umgängesytor (kök och vardagsrum) är placerade på bottenvåningen varför denna nivå bör utgöra riktmärke.

Utsikt

Nivåskillnaderna är relativt stora. Bebyggelse bör kunna placeras nedanför slänten norr om Fredrikstrandsvägen utan att blockera utsikten. Programmet kompletteras med att hänsyn bör tas till befintlig utsikt från bostäderna och i första hand placeras nedanför slänten.

Kedjehus med suterrängvåning i gatuhöjd på Fredrikstrandsvägen kommer att minska utsikt och livskvalitet på omfattande sätt och kan inte anses ta hänsyn till värdeförlusten för befintliga bostäder. Det andra förslaget med nedflyttade hus kommer också ha en mycket negativ inverkan på utsikten med tanke på den höjdnivå som ska uppnås enligt länsstyrelsen. Föreningen förordar att de tas bort. Ett nytt Gustavalund vore en mycket tråkig utveckling. En reducering av antalet hus innebär inte någon betydande skillnad i kommunens skattebas eller förtätningssambitioner, speciellt inte med tanke på förslaget för Tappsund där 400 lägenheter ska byggas.

Trafik

Föreningens medlemmar känner oro inför vad förslaget betyder i

Trafik

Ungefär 5 trafikrörelser per

form av belastning på miljö, buller och befintlig bebyggelse samt barnens trafiksäkerhet. Förslaget innebär en femdubbling av antalet motorfordon. Kommunens antagande att det inte nämnvärt skulle påverka trafiken är helt orimligt. De barnfamiljer, som torde bli framtida grannar, framför oftast två bilar och använder dessa till matinköp, skjuts till dagis, fritidsaktiviteter och transport etc. Påståendet att nya boende skulle cykla och promenera istället för åka bil blir naiv och visar på brister i föranalyserarbetet. Boende på nr 30-32 skulle drabbas extra mycket då trafiken skulle passera deras uteplatser.

bostad och dygn är ett vanligt antagande på trafikarbetet, dvs en trafikökning med ca 150-200 fordon/dygn, vilket i ett större perspektiv får ses som lågt. Påverkan från nytillkommande trafik bör dock utredas i det fortsatta planarbetet och eventuella förbättringar för trafiksäkerheten bör övervägas.

Kommunen har ett ansvar att ge förutsättningarna för ett minskat bilberoende. Då är centrum- och kollektivtrafik-nära lägen oerhört viktiga att utnyttja.

Varje kedjehus/tomt utformas så att många nya fordon behöver parkeras på gatan och minska framkomligheten på den redan smala vägen som inte låter sig breddas. Parkerade bilar på gatan hindrar såväl snöröjning som sophämtning samt reducerar möjlighet för besök till befintliga fastigheter. En utökad trafik på Fredrikstrandsvägen kräver dessutom att trottoaren fortsätter hela vägen upp på samma sida.

Parkering
Kommunen har inte någon generell parkeringsnorm. Det är dock rimligt att plats finns i området för två bilar per bostad, varav en taktäckt. Programmet förtydligas.

Den bussgata som eventuellt ska dras i området känns än mindre genomtänkt utan rimliga konsekvensanalyser. En smal gata med 90-graderssväng i nedförsbacke som inte låter sig breddas skapar förutsättning för kaos speciellt under vintern med även annars då fotgängare kommer utsättas för direkt fara. Närmsta busshållplats ligger inom 500 meters avstånd. Det är anmärkningsvärt att detta förslag inte presenterats i liggande planförslag. Föreningen motsätter sig självklart denna dragning.

Bussgata
Bussgata behöver utredas separat, men ny bebyggelse bör placeras så en eventuell bussgata inte hindras.

I förslaget ligger, som föreningen kan tolka, en ny vägdragning över en av samhälligheten ägd tomt, Brygga s:2. Kommunen bör inkomma med ett bud för inlösen av delar av denna mark om denna dragning överhuvudtaget ska bli aktuell.

Eventuellt kan viss breddning av befintlig väg komma att ske inom Brygga s:2. Samråd behöver ske med samfällighetsföreningen om det blir aktuellt.

Gemensam brygga

Det föreslås att befintlig brygganläggning ska utvidgas för båtplatser till alla nya fastigheter. 30-40 nya båtplatser låter sig inte skapas utan omfattande utbyggnad. Det står att ingen småbåtshamn ska anläggas men just det krävs för att uppnå detta antal båtplatser. Båtplats och tillgång till en brygg- och badanläggning nära bostäderna är förstås en viktig aspekt av det värde som nuvarande boende tagit i beaktning vid köp. Föreningen vill försäkra sig om att denna tillgång inte reduceras till fördel för de nya bostäderna. Föreningen antar att tillgång till båtplats på befintlig eller närliggande plats kommer att erbjudas föreningens medlemmar under hela byggprocessen.

Gemensam brygga

Kontorets bedömning är att bryggor bör samordnas i så stor utsträckning som möjligt, men att bryggplatser inte är ett krav för nya bostäder. Huruvida befintliga bryggor eller eventuellt nytillkommande bryggor kan tillkomma beror på naturvärden, behov av muddring, anpassning till farled m m. Programmet kompletteras och bryggfrågan utredas i det fortsatta planarbetet.

Sommarvattenledning

Föreningen har idag ett avtal med kommunen om att vi de får ha sin sommarvattenledning på kommunens mark Tappsund 1:1 utan

Sommarvattenledning

Programmet kompletteras med upplysning om

ersättning till kommunen. Detta vatten brukas av alla föreningens medlemmar och föreningen vill behålla denna möjlighet under och efter en eventuell byggnation.

Kompletterande byggnation

Kommunen önskar uppföra en strandpromenad samt lekpark och nya bil- och gångvägar vilket kommer att kosta kommunen en ansevärd summa i form av investeringar som belastar en ansträngd ekonomi. Dessa gemensamma ytor samt den utökade brygganläggningen blir mycket viktiga, framförallt med tanke på att nuvarande yta för lekplats och fotbollsplan tas i anspråk för byggnation. Föreningen vill försäkra sig om att dessa investeringar och uppförande sker parallellt med uppförandet av de nya bostäderna. Kommunen bör bistå nuvarande markägare med att införa dessa villkor i exploateringsavtalet som inte bör antas innan dessa områden finns med.

Att en utveckling av närområden till centrum kommer till stånd är naturligt och positivt men det måste göras med försiktighet och respektera det befintliga beståndet.

Brygga bryggförening

Brygga bryggförening utgörs av fastigheterna på Fredrikstrandsvägen 30-46.

Trafik

Föreningens medlemmar känner oro inför vad förslaget betyder i form av belastning på miljö, buller och befintlig bebyggelse samt barnens trafiksäkerhet. Förslaget innebär en femdubbling av antalet motorfordon. Kommunens antagande att det inte nämnvärt skulle påverka trafiken är helt orimligt. De barnfamiljer, som torde bli framtida grannar, oftast framför två bilar och använder dessa till matinköp, skjuts till dagis, fritidsaktiviteter och transport etc. Påståendet att nya boende skulle cykla och promenera istället för åka bil blir naiv och visar på brister i föranalyserarbetet. Boende på nr 30-32 skulle drabbas extra mycket då trafiken skulle passa deras uteplatser. Utformningen av förslaget skulle behöva parkeras på gatan och minska framkomligheten på den redan smala vägen som inte låter sig breddas. Parkerade bilar på gatan hindrar såväl snöröjning som sophämtning samt reducerar möjlighet för besök till befintliga fastigheter. Den kanske största riskökningen handlar om "lekande barn".

Den bussgata som eventuellt ska dras i området känns än mindre genomtänkt utan rimliga konsekvensanalyser. En smal gata med 90-graderssväng i nedförsbacke som inte låter sig breddas skapar förutsättning för kaos speciellt under vintern med även annars då fotgängare kommer utsättas för direkt fara. Närmsta busshållplats ligger inom 300 meters avstånd. Det är anmärkningsvärt att detta förslag inte presenterats i liggande planförslag och undrar huruvida detta kan bryta mot processförfarandet i de lagar som reglerar framtagandet av en detaljplan och motsätter sig självklart denna dragning.

I förslaget ligger en ny vägdragning över en av Brygga samfälligheten ägd tomt, Brygga s:2. Bryggföreningen är angelägen att kommunen inkommer med ett bud för inlösen av delar av denna mark om denna dragning överhuvudtaget ska bli aktuell.

Gemensam brygga

Det antyds att alla nya fastigheter ska erbjudas möjlighet till båtplats. Befintlig brygganläggning föreslås utvidgas för denna möjlighet. En inspektion av den nuvarande bryggan som ägs av Brygga Bryggförening och ligger på kommunens vatten som

sommarvattenledning.

Kompletterande byggnation

Kontorets uppfattning är att strandpromenad, lekplats samt nya vägar och gångvägar ska ingå som en del i projektet och genomföras parallellt med bostäderna. Nuvarande yta med gunga och fotbollsmål ligger på privatägd mark, men av tradition använts av områdets barn, enligt markägaren.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Se kommentar till Brygga samfällighetsförening ovan.

arrenderas, ger vid handen att 30-40 båtplatser inte låter sig skapas utan omfattande utbyggnad och detta verkar inte inrymmas i planen. Det står att ingen småbåtshamn ska anläggas men just det krävs för att uppnå detta antal båtplatser. Båtplats och tillgång till en brygg- och badanläggning nära bostäderna är förstås en viktig aspekt av det värde som nuvarande boende tagit i beaktning vid köp. Föreningen vill försäkra sig om att denna tillgång inte reduceras till fördel för de nya bostäderna. Föreningen antar att tillgång till båtplats på befintlig eller närliggande plats kommer att erbjudas föreningens medlemmar under hela byggprocessen.

I övrigt se yttrande från Brygga samfällighetsförening ovan angående motförslag, utsikt, sommarvattenledning och kompletterande byggnation.

Fredrikstrandsvägen 6-12, Per Pettersson, Brygga 1:6

Önskar att befintlig väg som gränsar till fastigheten samt också utgör in- och utfart till handelsträdgården lämnas orörd. Tillkommande trafik bör integreras i det nya planområdet.

Hur är det tänkt med den stora trafikökningen vid infarten till Bryggavägen? Redan idag är det mycket tung trafik.

Vill även informera om sitt servitut på vattenledning, som går genom planområdet.

Fredrikstrandsvägen 32A, Susanne Enström, Brygga 1:20

Med tanke på dagens trafiksituation förbi Fredrikstrandsvägen 30-32 utgår jag från att man inte bygger nya hus utan att göra vägen säkrare med trottoar på fastighetssidan. Idag kommer våra barn direkt ut på vägen när de lämnar tomten. Många bilister håller hög hastighet.

Fredrikstrandsvägen 34, Rigmor Öhman, Brygga 1:10

Vi har redan sättningar och sprickor i två hus (34 och 36). Vägen och husen ligger inbäddade i väldigt stabil lera, vilket fortplantar vibrationer och ljud. Fasaden kan spricka mer av lastbilar och maskiner, samt buller och oljud. Dessutom blir lugnet och utsikten, som vi så surt är beskattade av, försämrade.

40 st bostäder innebär minst 160 vuxna och barn, 80 st bilar och ännu mer trafikrörelse, vilket är för många i detta lilla område. Kan inte förstå hur detta ej skulle påverka trafiken nämnvärt.

Jag bestrider detta förslag.

Fredrikstrandsvägen 36, Anna Cardeberg och Vidar Nygren, Brygga 1:11

Negativa till förslaget och förordar att kommunen upphäver eller kraftigt reducerar antalet hus.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Kontoret anser att det är lämpligt att fördela trafiken på flera vägar. Det är inte motiverat att inte utnyttja befintliga vägar. Däremot bör de ses över så de får god framkomlighet och hög trafiksäkerhet.

Programområdet utökas så hela Fredrikstrandsvägen och korsningen med Bryggavägen ingår. Eventuellt kan den ökade trafiken föranleda förändringar här.

Information om vattenledning införs i programmet.

Stadsarkitektkontorets kommentar

En trottoar kan vara en sådan åtgärd som bör utföras för att öka trafiksäkerheten i samband med nybyggnation av bostäder. Hela Fredrikstrandsvägen tas med i programområdet.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Stadsarkitektkontoret förordar att byggherren kontrollerar byggnader och vägens befintliga skick innan sprängning, transporter etc.

I övrigt, se kommentar till samfällighetsföreningen ovan.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Vi köpte vårt hus i februari 2012. Då hade vi ej fått information om den tänkta detaljplanen. Husets pris steg pga den lugna gatan, båtplats, närhet till natur och djurliv samt den storslagna utsikten över Mälaren från kök och uteplats. Husbyggnationen kommer medföra stora maskiner, högar med byggnadsmaterial, farliga halvfärdiga byggnader samt störande ljudnivåer. Vi måste troligtvis flytta för att våra framtida barn ska få en trygg barndom. Huset kommer vara mycket svårsålt under byggtiden. Att sälja till ett lägre pris är otänkbart.

Utsikten från fastigheten försvinner. I det alternativa förslaget skulle utsikten försvinna helt från bottenvåningen där kök, vardagsrum och uteplats finns. Även det andra förslaget där husen är nedflyttande kommer ha en ogynnsam inverkan på utsikten.

Lågt räknat blir det 60-70 bilar extra i området. Familjerna kommer troligen ha minst en, men troligen två, bilar per hushåll. Vi känner stor oro hur detta påverkar miljö, buller, befintlig bebyggelse och säkerheten för barnen. I förslaget finns bara en parkeringsplats per hushåll. Var ska den andra stå? Var ska besökande parkera? Långa vår smala gata?

Att införa genomfartsgata enbart pga att sopbilen ska kunna vända är absurt. Det kommer öka trafikgenomströmningen. Bygget kommer även innebära tunga fordon under en låg tid.

Nuvarande Fredrikstrandsvägen är smal och kommunen planerar inte att bredda den. Detta minskar säkerheten för våra barn.

Vi har en sprickbildning i husgrunden. Ökad trafik, samt tung trafik, ökar risken att sprickbildningen kommer att förvärras.

I kommunens förslag antyds att alla nya fastigheter ska erbjudas möjlighet till båtplats och att den befintliga bryggan, som tillhör bryggföreningen, ska utvidgas. Det känns ogenomtänkt då det behöver göras mer för att 35-40 båtar ska få plats. Det behövs snarare en båthamn. Hur kan kommunen garantera att vi som har båtplatser inte förlorar dem?

Charmen med att bo lantligt är närheten till naturen. Ängarna är flitigt besökta av räv, älg, vildsvin m m.

Den nya strandpromenaden och andra gemensamma ytor blir mycket viktiga framförallt med tanke på att den nuvarande ytan, som används för lekplats och fotbollsplan, bebyggs. Vi vill försäkra oss om att dessa samt den utökade brygganläggningen sker parallellt med bostäderna så att tiden för utebliven rekreationsmöjlighet minimeras. Exploateringsavtalet bör inte antas innan dessa punkter finns med.

Ett förslag med 20 hus som inte skymmer utsikten skulle göra att området i stort fortfarande skulle behålla sin karaktär och husen sitt värde.

Fredrikstrandsvägen 38, Anders Björkman, Brygga 1:12
Inkommit med samma yttrande som Brygga bryggförening, se ovan.

Det är troligt att störningar kommer att förekomma under byggtiden, vilket dock är en begränsad tid. Begränsningar av störningarna kan göras, t ex genom att styra arbetet till vissa tider på dygnet.

Programmet revideras så att bebyggelse i första hand placeras nedanför slänten. Se även kommentar till samfällighetsföreningen ovan angående utsikt, trafik, parkering.

Gatorna kommer i stort sett enbart belastas av områdets egen trafik. Någon genomströmning av annan trafik är inte trolig.

En breddning leder ofta till ökad hastighet, vilket minskar säkerheten, och är därför inte önskvärd.

Angående sprickor, se kommentar till Brygga 1:10 ovan.

I övrigt, se kommentar till samfällighetsföreningen ovan.

Fredrikstrandsvägen 38, Mari Nilsson, Brygga 1:12

Förslaget kommer att förändra närområdet dramatiskt och är inte alltför välvilligt inställt.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Se kommentar till samfällighetsföreningen ovan.

Utsikt och naturnära

Vi har en fantastisk utsikt över Mälarens vatten, ängar och himmel. Även rikt djurliv med räv, rådjur, vildsvin och fåglar. Detta spelade stor roll när vi köpte tomten. Det är ett stort värde både ekonomiskt och för livskvalitén. Det som lockar till att flytta till Ekerö, är att bo nära storstan men ändå på landet. Radhus á la Gustavalund attraherar inte. Den nya bebyggelsen bör inte planeras för trångt. Jag motsätter mig extra starkt alternativet med suterrängvåning i gatuhöjd. Det andra alternativet kommer också ha en mycket negativ inverkan på utsikten, djurlivet och landetskänslan. (Bifogar motförslag med 20 tomter. Samma som samfällighetsföreningen m fl.)

Trafik

Förslaget kommer radikalt förändra nuvarande trafiksituation och ge belastning vad gäller buller, miljön samt säkerheten för barn och oss alla. 3-4 ggr fler bostäder än idag innebär en ökning av ca 60-70 motorfordon. Att ni kan skriva att detta inte nämnvärt skulle påverka trafiken är helt verklighetsfrämmande. Alla familjer på Ekerö har i princip två bilar per hushåll. Denna brist på föranalys innebär att bilar kommer parkeras på den smala gatan, vilket drabbar framkomligheten för oss, sopbilar och utryckningsfordon.

Den bussgata som eventuellt ska dras i området känns än mindre genomtänkt utan rimliga konsekvensanalyser. En smal gata med 90-graderssväng i nedförsbacke som inte låter sig breddas skapar förutsättning för kaos speciellt under vintern med även annars då fotgängare kommer utsättas för direkt fara. Närmsta busshållplats ligger inom 500 meters avstånd. Det är anmärkningsvärt att detta förslag inte presenterats i liggande planförslag. Jag motsätter mig självklart denna dragning.

I förslaget ligger en ny vägdragning över en av samhälligheten ägd tomt, Brygga s:2. Vi har inte fått någon fråga om eventuell inlösen från kommunen.

Gemensam brygga

Det föreslås att befintlig brygganläggning ska utvidgas för båtplatser till alla nya fastigheter. Den nuvarande bryggan ägs av oss i bryggföreningen och har endast en bråkdel av dessa båtplatser så en utvidgning är ett stort byggprojekt. Båtplats och tillgång till en brygg- och badanläggning nära bostäderna är förstås en viktig aspekt av det värde som nuvarande boende tagit i beaktning vid köp. Jag motsätter mig att tillgången till båtplats skulle inskränkas.

Sommarvattenledning

Föreningen har idag ett avtal med kommunen om att vi de får ha sin sommarvattenledning på kommunens mark Tappsund 1:1 utan ersättning till kommunen. Detta vatten brukas av alla föreningens medlemmar och föreningen vill behålla denna möjlighet under och efter en eventuell byggnation.

Kompletterande byggnation

Det nämns en önskan om brygganläggning, strandpromenad, bil- och gångvägar samt lekpark. På mötet med kommunen framgick att detta enbart var en önskan, men inget som kunde utlovas. Om nuvarande gemensamma ytor tas bort eller förändras samt att det byggs, enligt mitt motförslag, ser jag detta som ett måste varför jag anser att kommunen bör bistå nuvarande markägare med att införa

dess villkor i exploateringsavtalet.

Det framgick på samrådsmötet att kommunen vill bredda sin skattebas för att förbättra ekonomin och kunna bevisa att man förtätar centrumnära områden genom att trycka in ett väldigt stort antal hus i motsats till markägarens vilja. Men verkar inte vilja göra investeringar i allmänna områden och man har inte heller förstått hur denna ökning av antalet hus kan påverka tilltänkta båtplatser, trafiksituationen samt utsikten.

En reduktion av antalet hus till 15-20 skulle inte innebära någon betydande skillnad i kommunens skattebas eller förtätningssambitioner. Jag förstår att man förtätar centrumnära och tycker att motförslaget går kommunen tillmötes.

Fredrikstrandsvägen 40, Alexander Ekblom, Anna Englund, Brygga 1:13

Efter många visningar bestämde vi oss för Ekerö och fastnade för Fredrikstrandsvägen pga utsikten, närhet till grönområden, vatten, skidåkning, lugn och harmoni utan genomfartstrafik. Dessutom har området en möjlighet till genomtänkt utveckling, en i rimlig omfattning på lång sikt. Vi ställer oss negativa till nuvarande förslag med en enorm exploatering på kort sikt.

Vi förstår att bebyggelse ändå kommer att ske men rekommenderar en kraftig reduktion. Försök att bevara det unika med området, som vi förläskat oss i. Planera utifrån ett hänsynstagande till både område och nuvarande villaägare, som enligt liggande förslag verkar ignoreras. Detta hänsynstagande gynnar även kommunen och blivande husägarna.

Som framgick på samrådsmötet tas inga hänsyn till utsikt i sådana här situationer. Alternativet med kedjehus i gatuhöjd på Fredrikstrandsvägen kommer på ett omfattande sätt minska utsikten och livskvaliteten. Enda fokus verkar vara skatteintäkter och inte att tillmötesgå markägare eller andra boende. Det andra alternativet med nedflyttade hus kommer också ha en mycket negativ inverkan på utsikten med tanke på höjdnivån som ska uppnås enligt länsstyrelsen. Vi förordar att dessa kedjehus tas bort av hänsyn till befintliga bostäder.

Den bussgata som eventuellt ska dras i området känns än mindre genomtänkt utan rimliga konsekvensanalyser. En smal gata med 90-graderssväng i nedförsbacke som inte låter sig breddas skapar förutsättning för kaos speciellt under vintern med även annars då fotgängare kommer utsättas för direkt fara. Närmsta busshållplats ligger inom 500 meters avstånd. Det är anmärkningsvärt att detta förslag inte presenterats i liggande planförslag. Föreningen motsätter sig självklart denna dragning.

Båtplats och tillgång till en brygg- och badanläggning nära bostäderna är förstås en viktig aspekt av det värde som nuvarande boende tagit i beaktning vid köp. Föreningen vill försäkra sig om att denna tillgång inte reduceras till fördel för de nya bostäderna. Föreningen antar att tillgång till båtplats på befintlig eller närliggande plats kommer att erbjudas föreningens medlemmar under hela byggprocessen.

En utveckling av närområdet till centrum är naturlig och positiv men det måste göras med försiktighet och respektera befintliga beståndet. Området har idag dessutom ett rikt djurliv som kommer att hotas eller dö ut om ovan inte respekteras.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Se kommentar till samfällighetsföreningen ovan.

Programmet revideras med hänsyn till utsikt. Omfattningen av antalet bostäder föreslås dock kvarstå och exakt antal utredas i det fortsatta planarbetet.

Hänsyn bör tas vid placering och utformning av de nya byggnaderna. Vid samrådsmötet informerades om att ekonomisk kompensation normalt inte utgår för förlorad utsikt.

Angående utsikt, trafik, brygga se även kommentar till samfällighetsföreningen.

Naturinventering bör utföras.

Fredrikstrandsvägen 44, Kenneth och Gunilla Ulvesand, Brygga 1:15

Vår sjöutsikt från övre och nedre våningsplan vill vi beaktas. Naturligtvis vill vi ha naturen orörd, men vi förstår att ägarna av marken har andra planer. Nya fastigheterna bör planeras längre ner i dalen eller på sidorna, inte direkt på Fredrikstrandsvägen. Max 15 fastigheter.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Se kommentar till samfällighetsföreningen ovan.

Fredrikstrandsvägen 46, Björn och Maria Liljendahl, Brygga 1:16

Vi motsätter oss förslaget.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Se kommentar till samfällighetsföreningen ovan.

Redan i exploateringsavtalet måste lekplats, strandpromenad etc finnas med. Brygga samfällighet S:2 har idag servitut på del av den mark som nu föreslås för bebyggelse. Denna mark används som lekplats och för fotboll och handbollsspel. Skapas inte nya gemensamma ytor för lek försämras området märkbart för områdets barn.

Idag har vi inte någon bebyggelse framför huset och fantastisk utsikt mot hästhage och Tappströmskanalen. Bebyggelsen i hästagen bör begränsas i största möjliga utsträckning. Vi kan acceptera viss byggnation i utkanten av området, men motsätter oss byggnation i slänten ner mot kanalen.

Merparten av befintliga hushåll har två bilar. Det är rimligt att anta att det kommer att gälla även för ny bebyggelse. Varje bostad bör ha två parkeringsplatser. Bilar på gatan kommer hindra snöröjning, sophämtning, sikten och därmed minska trafiksäkerheten.

Fredrikstrandsvägen framför villorna mot Tappströmskanalen kan knappast breddas och det är helt orimligt att belasta denna smala väg med ytterligare trafik. Med utökad trafik förbi parhusen måste denna del breddas och rustas upp. Trottoaren måste fortsätta hela vägen upp på samma sida.

Eventuella bussgator finns inget behov för, då befintliga busshållplatser ligger nära. Dessutom förvärras trafiksäkerheten väsentligt.

Båtplats och tillgång till en brygg- och badanläggning nära bostäderna är en mycket viktig aspekt av nuvarande värde på vår vill och också vid köpet. Vi vill försäkra sig om att denna tillgång inte reduceras till fördel för de nya bostäderna samt att tillgång till båtplats garanteras i närheten av området under hela byggnadstiden.

Som medlem i Brygga samfällighet S:2 förutsätter vi att samfälligheten ersätts för ianspråktagande av marken om vägen breddas.

Samfälligheten har en överenskommelse med kommunen om upplåtelse av utrymme för sommarvattenledning kom kommunal mark, utan ersättning. Vi förutsätter att detta inte påverkas.

Brygga Gårdsväg 15, Jonas Sundin, Karin Sundin, Brygga 1:22

Ni vill använda vår vändplan till ny väg för planområdet, vilket vi starkt motsätter oss. Erforderliga vägar ska naturligtvis förläggas på Brygga 1:3 och 1:23. Brygga 1:4 som föreslås ingå får då använda de nya vägarna och kan flytta sin soptunna och brevlåda till

Stadsarkitektkontorets kommentar

Stadsarkitektkontoret anser att det är en lämplig utgångspunkt att utgå från befintlig vägstruktur. Exakt läge för

planområdet, egna tomten. Vårt garage står vid vändplanen och det har körts på ett flertal gånger med dyra reparationer som följd, som vi själva fått bekosta. Vi har även ett till bostadshus vid vändplanen som vi har för avsikt att renovera till våra barn, och då behövs marken för tillbyggnad och parkering.

Vägen bör flyttas västerut vilket byggnadstekniskt och ekonomiskt säkert är bättre med tanke på de stora höjdskillnaderna som finns. Det finns inte heller någon anledning att behålla vändplanen med tanke på post eller sopbil då det i förslaget framgår att det ska bli en rundkörningsslinga. Så vi behöver endast en infart till vår mark. Vändplanen tillkom och bekostades av oss efter påtryckningar från Brygga 1:23 om att de inte kunde vända med sina hästtransporter och inte kunde parkera bilar till stallet, som nu ska rivas enligt förslaget.

Brygga gårdsväg 25, Håkan och My Alverbäck, Brygga 1:5

Vi äger Brygga 1:5 och vill uppmärksamma på att tillfarten till vår fastighet är via Brygga 1:3 där vi har servitut på den befintliga vägen. I och med att detaljplan upprättas önskar vi att tillfarten tas med i planeringen och att anslutning bereds till vägnätet.

ÖVRIGA

AB Storstockholms lokaltrafik (SL)

I RUFs är området benämnt som regional stadsbygd med utvecklingspotential och förhållningssättet är att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden. Planområdet är beläget inom det sk tätortsbandet där den, enligt kommunens översiktsplan, största satsningen på utbyggnad inom kommunen ska ligga.

SL har vid möten med kommunen om planeringen av området öster om Ekerö centrum, Ekerö strand, framfört möjligheten att eventuellt dra en busslinje igenom området. Linjen skulle trafikera Fredrikstrandsvägen och Tegelbruksvägen och däremellan förbindas på en delsträcka av en bussgata. På illustrationer och kartor är bussens sträckning dåligt markerad. En cykelbana är inritad där bussgatan är tänkt att dras och ska utrymme skapas både för buss och gång/cykel måste kanske placeringen av det närmaste huset omprövas så att inte bussarnas körväg förläggs för nära huset. Det är viktigt att det framgår att buss ska trafikera sträckan för dem som ska bygga och flytta in i huset. Sträckning och bebyggelsens placering får diskuteras mellan SL och kommunen.

För det bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av fastigheterna ske så att Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Det är viktigt att gång- och cykelvägar till hållplatser utformas gena och trygga för att underlätta användandet av kollektivtrafiken.

Fortum Distribution AB

Vi har uppskattat effektbehovet inom planområdet till ca 300 kW. Den befintliga elen i området kommer inte räcka för den tillkommande belastningsökningen. Fortum distribution behöver därför ett E-område om ca 8x8 m för en nätstation (transformator). Vi har föreslagit ett läge "symboliskt". Principen är att vi vill ha maximalt 300 m mellan nätstationen och den längs bort belägna kunden. Stationen bör även placeras så plant som möjlighet och inte i slänt eller sänka, då den ofta ska vara betjäningsbar från alla sidor. Avståndet bör vara minst 8,0 m till bostadshus eller plats där folk

gata får dock utredas i samråd med berörda markägare i den fortsatta processen.

Planområdet bör därför omfatta även den befintliga vägen oavsett var vägen hamnar i det slutgiltiga förslaget. Plangränsens läge kvarstår. Framkomligheten till de befintliga bostäderna på Brygga 1:4 och 1:5 får inte hindras.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Framkomligheten till de befintliga bostäderna på Brygga 1:4 och 1:5 får inte hindras genom den nya detaljplanen.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Programmet kompletteras angående bussgatan. Skissförslaget kompletteras med ungefärligt läge för eventuell bussgata.

Programmet och behövsbedömning kompletteras angående lågfrekvent buller.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Programmet kompletteras angående behov av nätstation.

ofta uppehåller sig, med tanke på elektromagnetiska fält och försiktighetsprincipen. Stationen kan också avge ett visst buller.

Fortum Distribution AB förutsätter att man kostnadsfritt får lägga kabel inom området samt att exploatören håller med schakt. Om befintliga ledningar måste flytas inom exploateringsområdet kan Fortum komma att kräva ersättning för detta.



TeliaSonera Skanova Access AB

Har en telekabel som går till en av byggnaderna inom Brygga 1:3. Inför framtida exploatering måste teleförbindelsen byggas om. Den som initierar en kabelflytt får stå för kostnaden.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Informationen noteras.

Mälaröarnas naturskyddsförening

Naturskyddsföreningen har inga synpunkter som avviker från intentionerna i planförslaget. De stödjer idén om att förlägga ny och relativt tät bebyggelse till redan befintlig koncentration av bostäder där t ex kollektivtrafiken är lättillgänglig. Däremot gör all nybebyggelse att trafiken till och från Stockholm ökar och får tilltagande problem. Tillgänglighet till strandområdet med strandväg är en viktig princip i vår ö-kommun som gör det möjligt för de flesta invånarna att njuta av närheten till sjön. Viktigt är även att kommunen kan styra över byggandet av båtbygggor i framtiden. Det är angeläget att skogspartiet väster om det planerade området verkligen sparas. Möjligheten att också låta de stora träd som markerats i planen få finnas kvar stöds.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Stadsarkitektkontoret noterar stödet för inriktningen i programmet.

Hagaringen 7, Petra Jensen, Nils Gejer, Tappsund 1:74

Det känns onödigt tätt med tanke på befintlig bebyggelse. Det bör finnas plats för minst två bilar per tomt. Det känns otryggt med massa bilar parkerade efter vägarna. Ser vikten i att skogen förblir orörd som den lunga den är. Skogen används idag av många boende i centrum, Gustava, Hagaringen, Fredrikstrand och centrums dagis m fl. Skogen kommer krympa med de stora byggprojekten så är på gång runt skogen. Strandvägen, liksom båtplatser, måste förankras väl i kontrakt så det verkligen blir av. Bussgator bör vara kvar på Bryggavägen då dessa inte bör köra i villaområden.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Se kommentar till samfällighetsföreningen ovan.

Sammanfattning

Följande ändringar av programförslaget föreslås:

- Syftet förtydligas.
- Program förtydligas om anslutningen till Bryggavägen.
- Programområdet utvidgas så hela Fredrikstrandsvägen samt korsningen med Bryggavägen ingår.
- Programförslaget kompletteras med eventuell bussgata.
- Ytterligare förlängning av befintlig eller ny brygga för områdets behov kan tillkomma, vilket sannolikt inte är en plats per bostad. Programmet förtydligas.
- Programmet ändras så att ytterligare hänsyn tas till befintlig utsikt från bostäderna och i första hand placeras nedanför slänten.
- Programmet förtydligas angående parkering.
- Programförslaget förtydligas angående framkomligheten till de befintliga bostäderna på Brygga 1:4, 1:5 och 1:22.

De inkomna synpunkterna har även lett till att programmet kompletteras angående:

- skrivning om att Länsstyrelsen beslutar om upphävandet av strandskyddet,
- Oriflames utsläppspunkt,
- uppgifter om miljöfarlig verksamhet,
- Länsstyrelsen förslag till bestämmelser angående översvämningssrisk,
- Länsstyrelsens information om förorenad mark,
- att utredning och eventuellt undersökningar av förorenad mark kan behövas,
- helhetsperspektiv på dagvattenhanteringen,
- att MKN för vatten ska belysas,
- att bryggor kan kräva anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet,
- fiskereproduktion bör ingå i naturinventering,
- Länsstyrelsens ställningstagande angående behovsbedömning,
- lågfrekvent buller från busstrafik,
- upplysning om Närlunda ga:4,
- vägpassage mot skola,
- önskemål om konstnärlig utformning,
- en koppling i gestaltningen med bebyggelsen vid Tappsund,
- stall på Brygga 1:6 eller 1:21,
- att risk från störande verksamheter bör belysas,
- allmän farled,
- befintliga ledningar,
- behov av nätstation,
- Eventuell pumpstation för VA, som försörjer nya bostäder vid Tappsund,

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planarkitekt