

2014-05-23

UTSTÄLLNING NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för södra Klyvarestigen (Stockby 1:99, 4:13 m fl) på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län dnr PLAN.1998.8.214

SAMRÅDSREDÖRELSE

Ett förslag till samråd upprättades under hösten 2012 och skickades ut på samråd under tiden 25 oktober – 23 november 2012. Planhandlingarna har skickats ut till sakägare och berörda instanser enligt separat sändlista samt funnits uppsatta på biblioteket i Ekerö centrum, biblioteket i Stenhamra centrum, på stadsarkitektkontoret samt på kommunens hemsida www.ekero.se/detaljplaner.

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

Myndigheter etc

Länsstyrelsen i Stockholms län

Stadsarkitektkontorets kommentar

Sammanfattade bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut om att upphäva detaljplanen med stöd av 12kap ÄPBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen beaktar de synpunkter som framförs nedan avseende markföroreningar och buller.

Synpunkten noteras.

De statliga ingripandegrunderna enligt 12kap ÄPBL

Av 12kap ÄPBL följer att Länsstyrelsen ska upphäva en kommuns beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om beslutet innebär bl.a. att en bebyggelse kan befaras olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet, t.ex. risker som kan kopplas till markföroreningar eller bullerpåverkan.

Buller/Hälsa och säkerhet

I planen föreslås att en skyddsåtgärd i form av en bullervall i den östra delen av planområdet tas bort och att nya bostäder möjliggörs invid Uppgårdsvägen. Kommunen avser att tillämpa avstegsfall A från riksdagens riktvärden för trafikbuller i händelse av framtida ökad trafik och ökat buller från uppgårdsvägen.

Av Boverkets allmänna råd (2008:1) om *Buller i planeringen* framgår att avsteg kan vara motiverat vid komplettering av befintlig tät bebyggelse eller med ny tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer. Länsstyrelsen anser att det inte är lämpligt att göra avsteg från riktvärdena för bebyggelse med en- och

Avstegsfall A avsågs tillämpas i det fall hastigheten och antalet fordon på Uppgårdsvägen skulle öka framgent. I samband med framtagande av utställningshandlingarna har en ny bedömning gjorts. Med hänsyn till det centrurnära läget och förskolan direkt intill planområdet, bedöms det inte som rimligt att hastigheten kommer att höjas över dagens 30 km/h. Av den anledningen riskerar inte ekvivalentnivåerna för buller överstiga 55 dB(A). Bullerplank eller vall krävs således inte. För att säkerställa detta inför en bestämmelse som anger att "Bostäder ska utformas så att ekvivalenta ljudnivåer från trafikbuller, vid fasad inte överstiger 55 dB(A) utanför minst ett öppningsbart fönster i varje

tvåbostadshus, I den fortsatta planeringen behöver kommunen visa hur riktvärdena om 55dB (A) vid fasad kan innehållas för bostäderna närmast Uppgårdsvägen också vid ökade trafikmängder, t.ex. genom att anordna ett bullerplank.

bostadsrum (sov- och vardagsrum) Varje lägenhet har en uteplats i anslutning till bostaden där ekvivalentnivån inte överskrider 55 dB(A) och maximalnivån inte överskrider 70 dB(A)

Förorenad mark/Hälsa och säkerhet

I anslutning till snickeriet finns bekräftade föroreningar, bl.a. mycket höga halter av dioxiner som har mycket hög farlighet, framförallt i en punktkälla. Länsstyrelsen anser att en noggrannare undersökning behöver genomföras då fastigheten avses användas för bostadsändamål. Fler provtagningar bör utföras för att säkerställa att det inte finns kvar föroreningar utanför punktkällan samt för att avgränsa föroreningens utbredning.

Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver kompletteras med en bestämmelse om att markföroreningar ska avhjälpas innan bygglov kan beviljas på fastigheten Stockby 1:149 och 1:150. Även genomförande beskrivningen behöver kompletteras med vem som är ansvarig för att åtgärda markföroreningen.

Detaljplanen har kompletterats med bestämmelser som anger att markföroreningar ska vara avhjälpda innan bygglov kan utfärdas på fastighet Stockby 1:149 samt 1:150. Genomförandebeskrivningen kommer även att kompletteras med uppgifter om vem som blir ansvarig för eventuella markföroreningsåtgärder.

Kulturmiljö/Riksintresse

Planområdet gränsar till riksintresseområde för kulturmiljövården Stenhamra (AB 28). Länsstyrelsen bedömer inte att planens genomförande skulle innebära något hot mot riksintressets värden. En del av området som gränsar mot riksintresseområdet har försetts med q-bestämmelse. Det område som ges q-bestämmelser utgörs av trävillor med omgivande trädgårdar från 1900-talets början som i olika sammanhang har tillmätts ett stort kulturhistoriskt värde. Det är positivt att kommunen har ambitionen att förvalta dessa värden och att tomtstorleken inte minskas i detta område.

Synpunkten noteras.

Övriga grunder som kan föranleda överprövning

Länsstyrelsen bedömer, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns anledning att befara att planen kommer att bli olämplig med hänsyn till övriga ingripandegrunder.

Markavvattnings

Länsstyrelsen noterar att ett mindre område som planeras för bostäder är vattensjukt. Länsstyrelsen vill därför erinra om att det i Stockholms län gäller markavvattningsförbud i hela länet. För att få utföra en markavvattningsåtgärd krävs att länsstyrelsen meddelar dispens från förbudet samt ger tillstånd till åtgärden. För att kunna meddela dispens krävs dock att det finns särskilda skäl. Detta bör framgå av planhandlingarna.

Endast ett mycket litet område bedöms vara potentiellt vattensjukt.

Planhandlingarna kompletteras med denna information.

Enskilt huvudmannaskap

Av planbeskrivningen framgår att kommunen inte skall vara huvudman för allmän plats.

Huvudregeln i plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

Länsstyrelsen vill framhålla att enligt 6kap 26§ ÄPBL, ska kommunen, inom område som omfattas av detaljplan, vara huvudman för allmänna platser om det inte finns särskilda skäl till annat. Av förarbetena till ÄPBL framgår att det inte utan vidare är avsett att huvudmannaskap ska vara enskilt för område som är (eller genom detaljplan blir) avsedda för permanentboende och som avses ingå i ett kommunalt VA-verksamhetsområde. Att kommunsstyrelsen beslutat om att enskilt huvudmannaskap i princip ska gälla inom hela kommunen utgör i sammanhanget, enligt Länsstyrelsens mening, inget sådant särskilt skäl som kan ligga till grund för enskilt huvudmannaskap.

Planen bör redovisa vilka ekonomiska konsekvenser för berörda fastighetsägare som uppstår till följd av utbyggnader och förbättringar av vägar.

Planbestämmelser

Länsstyrelsen anser att rubriken *Värdefulla tillbyggnader och områden* i planbestämmelserna är otydlig. Denna kan förslagsvis ersättas med rubriken "Skyddsbestämmelser".

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Miljönämnden, Ekerö kommun

Miljönämnden anser inte att avsteg från riktvärden för trafikbuller bör tillämpas för bebyggelse utmed Uppgårdsvägen.

En bullerutredning måste tas fram för att slutgiltigt kunna bedöma lämpligheten att bygga utmed Uppgårdsvägen ur bullersynpunkt. Hänsyn måste då tas till förväntade trafikmängder om vägreservatet tas i anspråk och en utbyggnad sker av Uppgård II.

I övrigt hänvisar nämnden till miljö- och hälsoskyddskontorets bedömning.

Miljö- och hälsoskyddskontoret, Ekerö kommun

Vägrafikbuller

Av planbeskrivningen/planbestämmelserna framgår att det krävs avsteg från riktvärden på 55dBA vid fasad för att kunna bygga radhus samt flerbostadshus utmed Uppgårdsvägen. Planbeskrivningen hänvisar till avstegsfall A vilket innebär att avsteg görs från 55dBA ekvivalent nivå vid fasad. Samtliga lägenheter skall dock ha tillgång till tyst sida med en

Kommunen får emellertid i en detaljplan bestämma, om det finns särskilda skäl, att man inte ska vara huvudman. Särskilda skäl kan t.ex. vara möjligheten till en enhetlig förvaltning i ett område. Eftersom allmänna platser både inom planområdet och i dess omgivning idag förvaltas enskilt kan det ses som ett särskilt skäl.

Utöver det har även kommunstyrelsen i Ekerö kommun beslutat att enskilt huvudmannaskap som huvudprincip ska gälla. 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 befintliga vägar inom området idag sköts enskilt, liksom alla övriga lokalvägar i Stenhamra.

I genomförandebeskrivningen redovisas vilka fastighetsägare som ska avstå mark för allmän platsmark och vilka fastighetsägare som ska lämna exploateringsbidrag. Exakta ekonomiska konsekvenser avgörs i exploateringsavtal.

Rubriken har ändrats.

Synpunkten noteras.

Se kommentaren till Länsstyrelsen.

Med hänsyn till låga trafikmängder och hastighetsbegränsning anses inte en bullerutredning vara motiverad. Med en hastighetsgräns på 30 km/h och ett avstånd på 15 meter mellan byggnad och väkant krävs en ÅDT på över 2000 bilar/dygn för att ekvivalentnivån ska överstiga 55 dB(A). I dagsläget är trafikmängden på vägen ca 600 fordon/dygn. Även om Uppgård 2 skulle byggas bedöms det inte rimligt att ÅDT skulle överstiga 1000 bilar/dygn.

Se ovan.

ekvivalent nivå på högst 55dBA för minst hälften av bostadsrummen. Avsteg A kommer enligt planbeskrivningen att behöva användas vid utbyggnad av Uppgårdsvägen, dvs för att avlasta trafiken på Solbackavägen genom Stenhamra centrum. Kontoret kan inte bedöma om och när en utbyggnad av Uppgårdsvägen kommer att ske.

Kontoret ställer sig dock tveksam till att en planbestämmelse införs som medger avsteg från riktvärde 55dBA vid fasad för planerar bebyggelse på fastigheterna Stockby 4:31 och 1:298. Kontoret anser att ambitionsnivån att reducera vägtrafikbuller ska vara hög för att skapa en så god boendemiljö som möjligt och att riktvärdena ska klaras av med god marginal. I synnerhet då man vet att en stor del av befolkningen påverkas av buller även om riktvärdena klaras.

Vad gäller avsteg från riktvärden anser kontoret att föreslagen byggnation inte uppfyller de kriterier där avsteg kan vara aktuellt, dvs ligger i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, t.ex. ordnad kvartersstruktur (Boverkets Allmänna råd 2008:1 "Buller i planeringen"). Av översiktsplanen framgår också att riktvärden för vägtrafikbuller ska klaras av vid nybyggnad av bostäder.

För att slutgiltigt kunna bedöma bullernivåerna och lämpligheten att bebygga fastigheterna utmed Uppgårdsvägen måste en bullerutredning utföras. Hänsyn måste då tas till förväntade trafikflödet vid användning av Uppgårdsvägen som genomfart samt utbyggnad av Uppgård II. Beräkningar av buller bör också göras för en hastighet av 30 km/h, vilket enligt Stadsarkitektkontoret är den hastighet som idag råder i stora delar av Stenhamra centrum.

Se ovan.

Dagvatten

Dagvattenfrågan måste utredas bättre så att det framgår om det finns möjligheter att fördröja och rena dagvattnet.

Dagvattnet kommer i första hand att omhändertas lokalt. Utöver detta kommer kommunens VA-system utvecklas efter de behov som tillkommer i området. En särskild dagvattenutredning har inte bedömts motiverad i denna detaljplan.

Markföroreningar

Kontoret förutsätter att en mer detaljerad utredning avseende markföroreningar utförs innan området blir aktuellt att bebygga.

Se kommentaren till Länsstyrelsen.

Lantmäterimyndigheten

Stadsarkitektkontorets kommentar

Plankartan

- Y-koordinater saknas.
- Befintliga rättigheter (t.ex. servitut 0125-98/11) syns inte. Måste i och för sig inte synas i plankartan men däremot någonstans i planhandlingarna.
- Vid avgränsningen av kvartersmarken är det viktigt att denna inte inkräktar på det utrymme som är upplåtet till Stockby ga:14. Har hänsyn tagits till detta vid planförslagets upprättande. På plankartan ser det ut som körbanekanten är

Y-koordinater och rättigheter har lagt till i grundkartan.

Synpunkten noteras.

inmätt och att den hamnar under eller innanför östra detaljplanegränsen. Om kvartersmarken inkräktar på ga:14, måste ga:14 omprövas för att detaljplanen skall kunna genomföras. Finns det ingen vägslänt? Om det finns en vägslänt – hör den till ga:14?

- Bestämelsen "lek" finns angiven på två ställen i plankartan. För vilken mark gäller Bestämmelsen lek har utgått.

bestämmelsen? Tolkar det som att den belastar marken fram till närmaste egenskapsgräns – får detta konsekvenser för t.ex. bygglov? Vem skall förvalta lekplatsen och för vilka är den tänkt? Är det tänkt att det skall vara en gemensamhetsanläggning? Frågan måste tas upp i genomförandebeskrivningen.

- Framgår inte hur infarten till den parkering som är illustrerad på Stockby 1:298 på sid 8 i planbeskrivningen. Infarten går över egen fastighet. Framgår av ny illustrationsplan.

- Framgår inte hur infarten är tänkt till de sydöstra radhusen (illustrerade) Samma som ovan.

Planbestämmelser

Vad är syftet med planbestämmelsen e₃₅? Den gäller enligt plankartan för ett område som idag består av 4 fastigheter. Vad vill kommunen åstadkomma med bestämmelsen? Eftersom det idag redan finns 4 fastigheter så blir konsekvensen att den av fastighetsägarna som först ansöker om avstyckning får avstycka eftersom det inte strider mot planbestämmelsen e₃₅ (övriga villkor i fastighetsbildningslagen måste också vara uppfyllda). Men nästa avstyckningsansökan som inkommer går inte att genomföra pga det strider mot e₃₅. Vill kommunen att det är först till kvarn (=ansöker om avstyckning hos lantmäteriet) som gäller? På plankartan syns inte om det går en egenskapsgräns längs med Stockby 4:104 och 4:13 norra fastighetsgräns.

Planbestämmelsen har reviderats inför utställning.

Ordet tomt skall ersättas med ordet(bostads) fastighet på följande ställen:

Bestämmelserna har ändrats i enlighet med synpunkt.

- På 4 ställen i texten till e₁ alternativt ska hela texten omformuleras.
- I meningen "Parkeringsbehovet skall tillgodoses inom tomtmark"
- I meningen "dagvatten skall så långt som möjligt omhändertas inom tomten"

Genomförandebeskrivning

Fastighetsrättsliga frågor

Flera fastighetsrättsliga frågor än de som nämns i texten (nybildning, fastighetsreglering och gemensamhetsanläggning för väg) aktualiseras vid plangenomförandet. T.ex:

Synpunkterna noteras och genomförandebeskrivningen uppdateras.

- Ledningsrättsförättning för VA
- Ev. gemensamhetsanläggning för VA
- Ev. upphävande av servitut för gc-väg. Vad ska hända med servitut 0125-98/11.1 (gång och cykelväg)? Marken är enligt planen kvartersmark respektive allmän plats (enskilt huvudmannaskap). Ska servitutet upphöra? Om det ska vara kvar måste det hanteras i plan kartan och

- genomförandebeskrivningen.
- Upphävande/omprövning av gemensamhetsanläggning 23 och 24 (utfart, parkering mm)
- För breddning av Klyvarestigen krävs omprövning av Stockby ga:15. Måste framgå att ersättningsanspråk kan aktualiseras.

Enligt plankartan tillkommer två nya vägar. Är tanken att det ska bli en/två nya ga:n eller är tanken att de ska ingå i ga:15? Vem ska initiera en ev. ansökan om bildande av ga? Måste framgå att ersättningsanspråk aktualiseras. Kommer exploateringsavtal att träffas och vägen därför ev. inte kommer till stånd.

Synpunkt noteras. Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om frågan.

Planbestämmelsen g₂ finns utlagd i plankartan. Inget nämns om detta i genomförandebeskrivningen. Är syftet att det ska vara en ga? För vilka fastigheter? Vad är dikets uppsamlingsområde? Vad händer med diket efter att det passerat plangränsen och innan plangränsen? Det är inte självklart att gemensamhetsanläggningen kan bildas i diket eftersom gemensamhetsanläggning inte får bildas om markvattningsföretag kan bildas (Anläggningslagen och rättsfall LM 04:27). För att bättre kunna yttra sig över om planen är genomförbar i denna del borde VA-utredningen ha bifogats samrådshandlingarna.

Genomförandebeskrivningen uppdateras med info om detta.

Gemensamhetsanläggning

I plankartan finns ingen betäckning "g" som i meningen "Gemensamhetsanläggning skall bildas för området betecknat med "g" gemensamma vägytor hänvisar till.

Bestämmelsen har uppdaterats till g₁.

Övrigt

Motivering till att genomförande tiden är kortare än 15 år saknas.

Genomförandebeskrivningen uppdateras med sådan motivering.

Bör förbättras

Plankartan

Behövs det gräns för a eller styr egenskapsgränsen utbredning av a?

Egenskapsgränsen styr utbredningen.

Genomförandebeskrivning

Frågan om ersättning för q-bestämmelse för befintliga byggnader bör hanteras i genomförandebeskrivningen. Det bör framgå att ersättning enligt PBL kan bli aktuell.

Genomförandebeskrivningen uppdateras med denna information.

Fastighetsförteckning

Saknas i utskicket

Synpunkten noteras.

Tekniska kontoret

Stadsarkitektkontorets kommentar

Kontoret bedömer att planförslaget i huvudsak är bra ed en rimlig avvägning av utbyggnadsmöjligheter och bebyggelseplanering. Det som bör övervägas är en mer effektiv gatustruktur där den planerade östra gatusträckningen av en ny inre lokalgata kan

Vägarnas utformning och dragningar har setts över inför utställningen.

göras mer effektiv och få en snävare utbredning men ändå medge angöring till motsvarande antal nytillkommande bebyggelse. Det bör även övervägas möjligheten att förlägga en del av allmän gata på kvartersmark i form av stickgator, gemensamhetsanläggning, motsvarande vad som redovisas väster om södra klyvarstigen. Gemensamhetsanläggningen bör i så fall även omfatta utrymme för miljöbod för de fastigheter som kommer att få andel i gemensamhetsanläggningen (så att sophantering kan ske vi miljöboden).

För att erhålla effektiv VA-ekonomi bör detaljplaneöversikten kompletteras med u-området för på några ställen vilket meddelas under hand. Planområdet avses även ingå i kommunalt verksamhetsområde för VA i samband med att detaljplanen antas. Dagvatten skall i första hand omhändertas lokalt inom tomten.

För att genomföra planförslaget krävs bl a träffande av överenskommelser med ett flertal privata fastighetsägare inkl ägaren till snickeriföretaget. Därutöver krävs även samråd med Vårdkasens vägförening.

Kultur- och fritidsnämnden

Kontoret konstaterar att det i planen lagts in skyddsbestämmelser för bebyggelse invid Vallviksvägen. Det borgar för att de värden som finns för kulturmiljön lever vidare i ett förtätat område. Men de olika bostadsenklaverna med bebyggelse från olika tidsåldrar är också en värdefull karaktär av Stenhamra. Därför är det viktigt att bygga vidare på bostadskaraktären vid Klyvarestigen genom att fortsätta skapa "årsringar" av samtida bebyggelse som adderas till befintlig bebyggelse.

I planbeskrivningen bör införas en beskrivning av hur planförslaget förhåller sig till de övriga planarbetena och helhetsbild Stenhamra och en beskrivning av förslagets bidrag till ett attraktivt Stenhamra när det gäller bebyggelse, boendemiljö, service, natur och kultur.

Det aktuella planområdets bidrag till helhetsbild Stenhamra, förutom en tätare och attraktiv bebyggelse, kan vara en tydlig och attraktiv kontakt med stenbrottet genom gång- och cykelstråk med plantering och belysning.

För helhetsbild Stenhamra återstår dock det viktiga planarbetet med Stenhamra centrum med torg och bebyggelse vid de centrala gaturummen som kommer ge den betydelsefulla och nödvändiga utvecklingen mot ett attraktivt centrum.

Med de tilläggen bedömer kontoret att förslaget kan ligga till grund för den fortsatta planeringen.

Möjligheten till fler gator inom kvartersmark har studerats men inte funnits lämpliga av stadsarkitektkontoret. De nya vägarna är antingen genomfartsväg eller ny väg som angör många vägar, att de bör vara allmänna.

Områden för sophantering har införts längs Klyvarstigen västra sida för att skapa möjlighet för gemensam sophantering.

Diskussion har förts underhand och nödvändiga u-områden har införts.

En planbestämmelse som anger detta finns i detaljplanen.

Sådana avtal ska träffas innan detaljplanen antas.

Diskussion förs med Vårdkasens vägförening.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkten noteras.

Synpunkten noteras. En sådan beskrivning har lagts till i planbeskrivningen.

Synpunkt noteras

Södertörns brandförsvarsförbund**Stadsarkitektkontorets kommentar**

Då planområdet ska anslutas till kommunalt vatten enligt planförslaget bör även tillgången på släckvatten säkerställas för området. Detta bör finnas noterat i genomförandebeskrivningen där tekniska frågor beskrivs.

Information om detta har lagts till i genomförandebeskrivningen.

Då snickerifabriken med trälackering i och med planförslaget kommer flyttas från området ser inte Södertörns brandförsvaret att några ytterligare externa risker föreligger för planområdet.

Synpunkten noteras.

Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallat till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en Bro- eller Br- byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor.

Synpunkten noteras.

AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)**Stadsarkitektkontorets kommentar**

Inom gångavstånd till den planerade bebyggelsen finns en hållplats belägen vid Stenhamra centrum. Busstrafiken vid nämnd hållplats består av flera linjer, bl.a. stombusstrafik mot Ekerö centrum, Brommaplan och vidare mot Solna och Danderyd.

Det är av stor vikt att gång- och cykelvägar till kollektivtrafikens hållplatser utformas att bli så gena, tillgängliga och trygga som möjligt.

Synpunkt noteras.

Vattenfall**Stadsarkitektkontorets kommentar**

Ingen erinran

-

Mälaröarnas Naturskyddsförening**Stadsarkitektkontorets kommentar**

Detta område innehåller många värdefulla miljöer genom att det finns gamla stora tomter som bevarat sin karaktär. Naturmässigt finns det i närliggande områden växtlighet och arter som har höga värden som särskilt värdefulla att bevara. Men mot denna plan har naturskyddsföreningen inget att erinra.

Synpunkt noteras.

Vårdkasen Vägförening**Stadsarkitektkontorets kommentar**

Vi vill tydliggöra att Södra Klyvarestigen idag är trång. Därför önskar vi att vägen i detaljplanen breddas så att både den befintliga körbanan och en nyanlagd trottoar ryms.

Vägområdet har breddats i detaljplanen. Framtida åtgärder har diskuterats mellan vägföreningen och kommunen.

Då det idag saknas trottoar på Södra Klyvarestigen vill vi också framföra önskemål om en nyanlagd gångbana bakom det detaljplanerade området, från korsningen Klyvarestigen/Kvartsstigen genom skogen ner till Söderströms väg. Idag går det en lerstig däremellan som under stora delar av vår, höst och vinter inte är brukbar, men då det är en naturlig gångsträcka för barn och ungdomar önskar vi att den gjordes iordning så att den kan användas året om.
Se bilaga.1

Fortum

Planförslaget kommer innebära en belastningsökning i området med ca 680 kW. Tillsammans med den befintliga lasten bedömer vi effektbehovet till ca 1000 kW för hela området. På fastigheten Stockby 4:11 finns idag en befintlig nätstation, vilken borde kunna försörja områdets södra del. Stationen bör förses med ett E-område. Ytterligare ett E-område för en nätstation bör anläggas i planens norra del. Storleken på E-områdena bör vara ca 7x7 meter.

Den befintliga stationen är placerad i en skaftväg med u-område. Om stationen eller andra ledningar måste flyttas, skall dessa kostnader bestridas av exploatören/fastighetsägaren och beställas hos Fortum Distribution AB.

Vidare förutsätter Fortum Distribution AB att fastighetsägarna kostnadsfritt upplåter mark för elledningar och att dessa får läggas i lokalgator och skaftvägar inklusive u-områden.

Vad gäller placering av nätstationer så bör de förläggas ca 8-10 meter från tomtgräns då vi erhållit synpunkter på ljudnivåer från Miljökontoret i samband med ansökan om bygglov för andra stationer. Avstånd till byggnad eller byggnadsdel bör vara minst 5 meter ur brandsynpunkt. Vid sprängningsarbeten invid Fortum Distribution AB:s anläggningar måste kontakt tas med Fortum Distribution före arbetena påbörjas, för att erhålla instruktioner och eventuell maximal vibrations nivå.

I övrigt har Fortum Distribution inget att erinra mot planeförslaget.

Barn- och utbildningsnämnden

Planen innebär ett inte obetydligt tillskott av nya bostäder i Stenhamra och därmed fler barn i området. I förslaget till detaljplan lyfts frågan om trafiksäkerhet för skolbarn. Det pekas bl.a. på att Klyvarestigen behöver rustas upp för att skolbarn ska få en trafiksäker skolväg. Det är positivt och nämndkontoret vill förstärka det med att det då är angeläget att det blir en belyst gång- och cykelbana längs Klyvarestigen. I samband med utbyggnaden kan det också finnas skäl att se över

Utrymme för en smal gångbana skapas i detaljplanen. Om den anläggs och i sådant fall hur den ska se ut kommer att fastställas i diskussion mellan kommunen och vägföreningen inför detaljplanens antagande.

Gångbanan som föreslås av vägföreningen ligger inte inom detaljplaneområdet och blir således inte en fråga för denna detaljplan.

Stadsarkitektkontorets kommentar

En ny elnätsstation har lagts till i planområdets östra del.

Stickvägen har flyttats och ett E-område har placerats vid befintlig station.

Synpunkt noteras.

Synpunkter noteras.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Inom vägområdet skapas utrymme för gångbana.

säkerheten för skolbarns hela skolväg till och från området och främst till Stenhamraskolan.

Dessutom skapas en passage som innebar fler alternativa, trafiksäkra vägar för fotgängare.

När det gäller tillgång till plats i förkola, förskoleklass och grundskola på södra Färingsö är det nödvändigt med ytterligare kapacitet. I dag utnyttjas i stort sett all kapacitet när det gäller förkola, förskoleklass och grundskolans tidiga år och under de kommande åren ökar behovet av plats snabbt. Både som en effekt av den bebyggelse som förslås i denna detaljplan och nybyggnationer på andra håll på södra Färingsö. Kommunen måste därför planera för en högre kapacitet i området. Det kan ske genom utbyggnad av befintliga förskolor och skolor/ eller genom nyetablering. Nämndkontoret har i uppdrag av nämnden att arbeta med frågan i samverkan med andra berörda inom tjänstemannaorganisationen.

Synpunkten noteras.

Sakägare

Lars och Barbro Persson, Stockby 14:1

Vi ägare av fastigheten Stockby 14:1 har önskemål i samband med förändringarna att utöka vår fastighet i enlighet med vårt tidigare förslag med diarienummer 2006-11-07.

Förslaget avsåg byggande av Carport för att kunna backa bilen in i denna och slippa att backa ut bilen på den starkt trafikerade Vallviksvägen. I garaget i huset kan man givetvis inte backa in och få in alla avgaser. Därigenom måste man istället back ut på Vallviksvägen. Även om Carport inte byggs skule utökningen innebära att bilen kan vändas inne på fastigheten och således köras ut på Vallviksvägen. Trafiken på Vallviksvägen har ökat mycket pga utbyggnaden av alla fastigheter längs Klyvarstigen. När vår fastighet byggdes 1968-1969 var trafiken mycket blygsam med kanske 10-15 bilar/dygn

Bilaga 2: Utökning av Fastighet 14:1 daterad 060907

Stadsarkitektkontorets kommentar

Då det skulle innebära ett alltför stor begränsningen i bostadsbebyggelsen mot Uppgårdsvägen kan synpunkten tyvärr inte beaktas. Med en viss justering av förslaget kan det dock bli aktuellt med marköverlåtelse. Detaljplanen medger en sådan lösning, för vidare diskussion föreslås kontakt med Ekerö kommuns tekniska kontor, exploateringssidan.

Ulf Persson, Stockby 4:37

Jag anser att kommunen brustit i sitt sätt att behandla tomtägarna på Södra Klyvarestigen genom att de överhuvudtaget beviljat tillstånd för Nisseby Snickeri AB att bedriva en snickerifabrik med lackering och hantering av miljöfarliga ämnen så nära ett tätbebyggt- och fritidsområde där avståndet är mindre än 200 meter.

Den väg som planeras över tomterna Stockby 4:149, 4:150, 4:151, 4:37, 4:38, 4:40, 1:64 och

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkt noteras

Vägområdet för den nya vägen tar ca 2000 kvadratmeter i anspråk.

1:63, hur mycket mark kommer den att ta i anspråk?

Jag hade planer på att stycka av min tomt 4:37 i fyra tomter om drygt 1000 kvm styck. Enligt planen ser det nu ut att endast bli tre tomter?

Vi har i olika sammanhang hört att det är kommunen som äger Södra Klyvarestigen, men att det numera är Vårdkasens vägförening som förvaltar den. Hur är det med den saken?

Vill även lyfta frågan om den framtida förvaltningen av Klyvarestigen. Nu har vi på södra delen, genom förhöjda vägavgifter varit med och bekostat upprustningen på den norra delen.

Hur kommer tomtägarna bli kompenserade för den mark som tas i anspråk för breddning av Södra Klyvarestigen?

Det vore även önskvärt att få en uppfattning om hur stora kostnaderna blir för den enskilde tomtägaren vad gäller projektering, fastighetsbildning mm.

Björn Welin, Stockby 4:27

Detaljplanen ser mycket bra ut, vi skulle bara vilja att den mittersta stickvägen från Klyvarestigen mot 4:27 dras ända fram till nya fastigheten, alltså några meter till.

Bilaga 3: skiss med markerat förslag.

Lennart och Anna Lena Magnusson Stockby 4:69

När vi står på vår tomt och blickar ner mot målarvattnet får man klart för sig att vår tomt ligger högt över omgivningen ner mot Vallviksvägen och Granitvägen. Likaså att Vallviksvägen är närmaste befintliga väg. Planförslaget förelår försörjning av vatten och avlopp med så kallt LPS-system och en lång stickväg mot Klyvarstigen. Genom att följa det naturliga självfallet utefter Stockby 4:13 västra gräns når man det närmaste befintliga VA-systemet vid Vallviksvägen (brunt) utan LPS-system. Genom att planera en vägstump samma korta sträcka behövs inte den långa stickvägen över två eller tre tomter mot Klyvarstigen, för att nå vår tomt. Vi yrkar att detaljplanen justeras så att VA-försörjning och stickväg riktas mot Vallviksvägen på ovan nämnda sätt.

För något år sedan fick jag beviljat urträde ur Vårdkasens vägförening och har utnyttjat Vallviksvägen för tillträde. Till Vallviksvägen når jag elegant och nära utan att passera andras tomter. Till Klyvarevägen når jag via två andras

Detaljplanen medger totalt 4 bostadsfastigheter på nuvarande 4:37.

Kommunen äger den södra delen av vägen och Stenhamra tomtägardelen den norra delen. Brytpunkten går mellan 4:40 och 1:63 i öst och 1:66 och 4:39 i väst. Hela vägen förvaltas av Vårdkasens vägförening.

De kostnader som uppstår i samband med utbyggnad av vägar och nödvändig markinlösen ska belasta de som genom detaljplanen ges möjlighet till delning av bostadsfastigheter.

Diskussioner har förts med alla berörda fastighetsägare inför utställningen. Exakta summor kommer att presenteras innan antagande.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Detaljplanen har ändrats så att synpunkten kan beaktas.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Efter besiktning av platsen har ansvarig handläggare kunnat konstatera att det idag endast finns väg mot Klyvarstigen och att denna, med hänsyn till kommande bebyggelse, även fortsättningsvis kommer att vara den bäst lämpade angränsningsvägen.

Det är dock så att gällande detaljplan anger väg mellan Vallviksvägen och aktuell fastighet. Eftersom detaljplanen inte anger något utfartsförbud blir det ur detaljplanesynpunkt möjligt att angöra

tomter utan att ha servitut. Ibland finns inte ens fastigheten både från Vallviksvägen och Klyvarestigen. Nu har jag fått samtal (från Vårdkasen) att den planerade byggplanen för området förutsätter att jag betalar vägavgift på många tiotusen kronor till Vårdkasen. Är det korrekt att era planer förutsätter att jag betalar till dem? Jag har ju dokument på beviljat utträde från vägföreningens ordförande 2006. Jag är en enkel konstnär som nyttjar ateljén Stockby 4:69 sommartid. Det nämndes belopp på mer än 40000 kronor. Jag är 74 år och bedrövad. Jag har begärt inträde i Vallviksvägens vägförening med muntligt ok från deras ordförande.

Per och Helena Hansson, Stockby 1:66

Vårt önskemål är att vår Fastighet Stockby 1:66 blir styckningsbar i två tomter. Det sägs ju att minsta tomtstorlek planeras till 1000 kvm så det borde inte vara något problem eftersom fastigheten idag är 2708 kvm. Om detta önskemål medför en så kallad skafftomt så godtar vi det. Förtätning av området och fler bostäder är ju liksom själva meningen med detaljplanen. Styckningen ger oss då ekonomiska möjligheter.

Malin Benbasat

Jag kunde tyvärr inte närvara på mötet, vi som bor lite längre bort på vägen hade inte fått info. Jag anser att det också angår oss andra i området i högsta grad då ni ritat in ytterligare en väg i vårt område, som vi ska beskosta. Jag har bott här i åtta år. Förutom vägavgift på 6000 kronor om året har vi bekostat 55000 kronor i extraavgifter. Att vi någon gång får bekosta Södra Klyvarestigen har man väl med sorg i hjärtat accepterat, men ytterligare en väg? Jag har stora invändningar mot den nya planen. Jag vill gärna att mina grannar ska få kommunalt VA och få stycka av men gör planen så inga nya vägar tillkommer. Jag kommer inte kunna bo kvar här. Ekerö kommun vill väl inte bara ha välbärgade människor i sin kommun eller? Snickeriet har ju meddelat att de inte tänker flytta så är det inte slöseri med pengar att förtäta detta område.

Ingmar Palmberg, Stockby 4:33

Det nya förslaget på planen som berör mig, Ingemar Palmberg, Stockby 4:33, som bygger på mitt tidigare förslag, är jag i princip för. Förslaget innebär att två tomter styckas av från fastigheten Stockby 4:33 i dess sydvästra del samt att dessa tomter bereds tillfart från den idag redan befintliga vägen nordväst om fastigheten.

En av förutsättningarna är att de två nya

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Detaljplanen har reviderats så att fastigheten är möjlig att dela i 2 delar.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Nya vägar ska bekostas av de som har nytta av detaljplanen i form av möjlighet till avstyckningar och nya byggrätter.

Ekerö kommun verkar med sin planering för att människor med olika ekonomiska möjligheter ska kunna leva och verka i kommunen.

En gemensam ambition är att hitta en bra alternativ lokalisering så att snickeriet kan flytta.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkten har beaktats.

Begränsningen gäller minsta

tomterna blir på 1000 kvm vardera som kommunen har satt som policy och ej mer än 1000 kvm.

Jag behöver också veta kostnaden och kostnadsfördelningen. Alltså samtliga kostnader som blir aktuella för mig i samband med att jag ingår i förtätningsprojektet.

fastighetsstorlek. Fastighetsägaren har möjlighet att tillskapa större fastigheter.

Diskussioner har förts med alla berörda fastighetsägare inför utställningen. Exakta summor kommer att presenteras innan antagande.

Peter Norberg, Stockby 4:70

Jag förutsätter, som nämnts tidigare att eventuella breddningar av vägar görs på avstyckade fastigheter.

Det framgår att maximal bygghöjd inte får överstiga 5 meter. Det är oklart för mig var detta innebär. Jag vill bara framföra synpunkten att många av tomterna är kuperade och eventuella hus som byggs i slutningar kan kanske påverkas starkt av en sådan begränsning. 5 meter höjd i ett nedre sutterängplan är inte mycket.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Breddningar görs i huvudsak på avstyckade fastigheter. För att möjliggöra utbyggand av vatten och avlopp krävs dock i vissa fall att mindre ytor behöver vara tillgängliga för gemensamhetsanläggningar och underjordiska ledningar, även på fastigheter som inte ges möjlighet till avstyckning.

På kuperade tomter räknas byggandshöjd generellt sett från markens medelnivå. På så vis skapas möjlighet till goda bostadshus.

Jennie O'Reilly Vallviksvägen 104

Vi ansöker om att tomten får bygga en huvudbyggnad med minst 2 fulla våningsplan med en takhöjd om minst 6 meter. Den övervägande orsaken till denna önskan är att marken/tomtens utformning inte tillåter oss att utnyttja den maximal markytan som forslaget ger iom att vi har murar/nivåer där huset står som gör att vi inte kan vidga och utnyttja den maximal markytan av 145m² (Bruttoarea 350-60=290/2=145m²) utan betydligt mindre markyta, så vi vill kunna bygga högre för att kunna få mer m² boyta.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Detaljplanen tillåter två våningar och ennockhöjd på 7,5 meter.

Vi vill redan nu göra "anspråk på ersättning för fördyrande åtgärder" iom murar etc. enligt paragraferna:

Synpunkten noteras.

För området vid Vallviksvägen har en bestämmelse om högsta antalet tomter införts för att bevara tomtkaraktern.

Värdefulla byggnader och områden

Planområdet ingår inte i kärnområdet för riksintresset, men tomterna invid Vallviksvägen betecknas i översiktsplanen som "Område i anslutning värdekärnor". I planen införs skyddsbestämmelser för detta område. Syftet är att bevara karaktären som främst definieras av tomtstorlek, markens terrasserings med murar och byggnadernas placering och utformning. I samma syfte införs bestämmelse om takvinklar och lovplikt även för ändring av murar.

Bestämmelsen avser även utformning och placering av komplementbyggnader. Då denna är av stor betydelse har lovfrihet för så kallade friggebodar tagits bort.

Bestämmelser av detta slag innebär förhöjda krav på arbeten som utförs på bebyggelsen. I samband med detaljplanens antagande behöver anspråk på ersättning för fördyrande åtgärder göras, om någon ersättning ska vara aktuell.

14(17)

**Sakägare som helt eller delvis inte har fått sina synpunkter tillgodosedda
och därmed har rätt att överklaga antagandebeslutet:**

Lars och Barbro Persson, Stockby 14:1

Peter Norberg, Stockby 4:70

Anna, Frida, Jan och Lars Schöld, Stockby 4:13 (Tidigare ägare Kerstin Kellner Mathiasson och Lisen
Jensfelt, inkom med synpunkter)

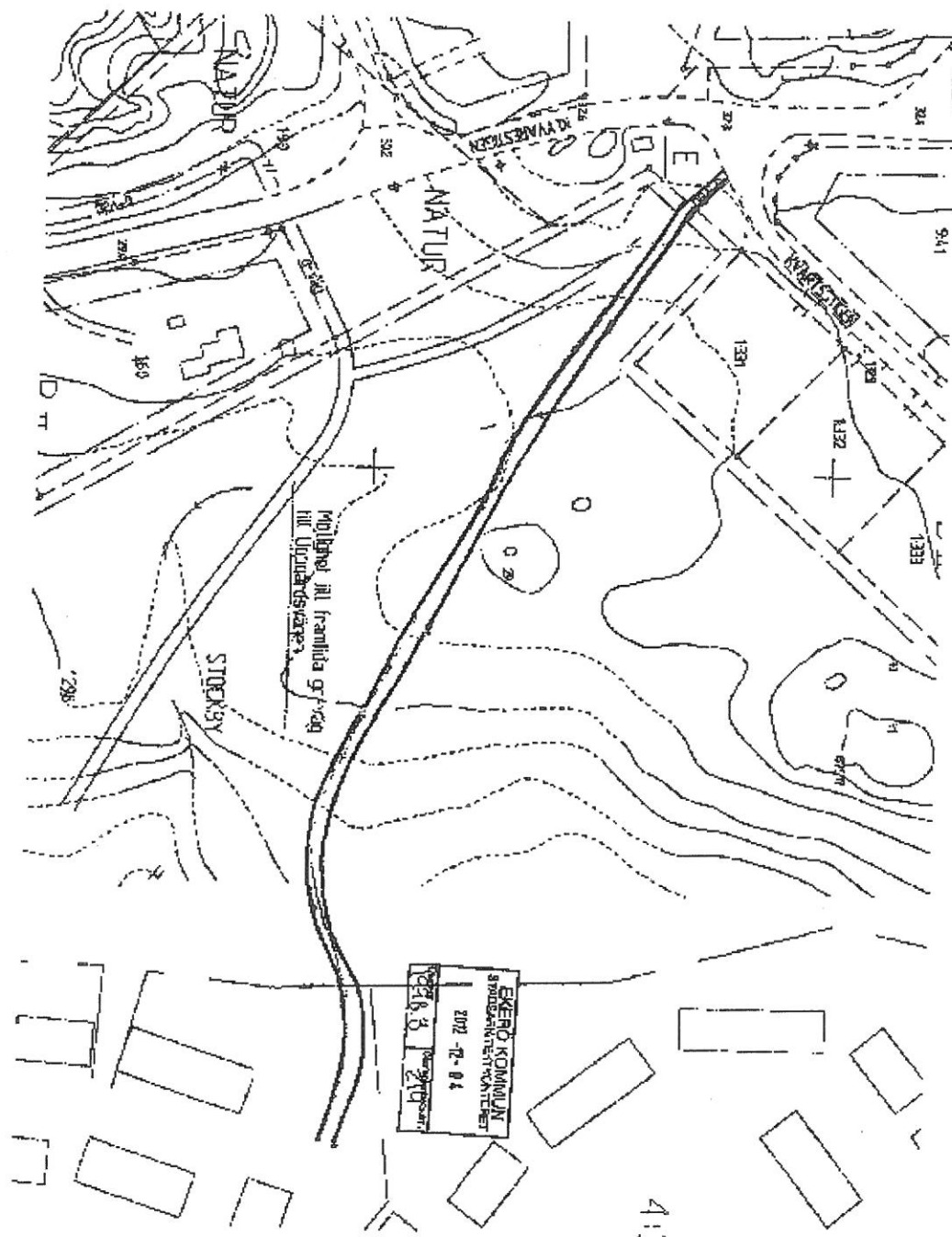
STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Alexander Fagerlund
Planarkitekt

15(17)

Bilaga 1.



16(17)

Bilaga 2.

