

Datum	Vår beteckning
2019-04-10	KS 15/0309

Samrådsredogörelse
Detaljplan för Ekhammar 4:214 nr 1602
Kungsängen
Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

Bakgrund till detaljplanarbetet.....	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet har bedrivits.....	2
Inkomna yttranden, lista	2
Inkomna yttranden med kommentarer.....	3
Statliga myndigheter.....	3
Kommunala nämnder	4
Övriga remissinstanser	6
Fastighetsägare	6
Resultat av samrådet.....	7
Underlagsmaterial	8

Bilaga 1 (Länsstyrelsens yttrande över detaljplaneförslaget)

Bakgrund till detaljplanearbetet

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott gav den 5 mars 2014 § 15 tillväxtchefen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Ekhammar 4:214. Planen handläggs genom enkelt planförfarande enligt PBL 1987:10.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål och möjliggöra en utökning av befintlig bostadsfastighet, genom att minska prickad mark samt att tillåta en anslutning till fastigheten från Bygdegårdsvägen. Målet är att stycka fastigheten och uppföra en friliggande villa på den nya fastigheten.

Hur samrådet har bedrivits

Kommunstyrelsen beslutade den 8 juni 2016 § 86 att sända ut förslag till detaljplan för Ekhammar 4:214, nr 1602, på samråd enligt reglerna för enkelt planförfarande.

Detaljplaneförslaget var under tiden 19 september 2016 – 14 oktober 2016 utsänt för samråd och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter m.m. enligt remisslista. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset på i Kungsängens centrum samt på kommunens webbplats (www.upplands-bro.se). Samrådet annonserades i Upplands-Bro bladet den 17 september 2016 och i Mitt i Upplands-Bro den 13 september 2016. Samrådsmöte hölls den 10 oktober 2016 klockan 18.00.

Inkomna yttranden, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har 15 yttranden inkommit till kommunen. Av dessa inkom 2 yttranden efter samrådsperiodens slut. Sena yttranden behandlas på samma sätt som de yttranden som inkommit under remisstiden.

Skrivelserna är numrerade i följande ordning:

Statliga myndigheter

1	Länsstyrelsen i Stockholms län	inkom 2016-10-14
2	Lantmäteriet	inkom 2016-10-14
3	Polismyndigheten	inkom 2016-09-19

Kommunala nämnder

4	Brandkåren Attunda	inkom 2016-10-17
5	Norrvatten	inkom 2016-10-18
6	Tekniska nämnden	inkom 2016-11-04
7	Bygg- och miljönämnden	

Övriga remissinstanser

8	Vattenfall eldistribution	inkom 2016-09-16
9	E.ON elnät	inkom 2016-10-05
10	Trafikförvaltningen	inkom 2016-10-05
11	Skanova	inkom 2016-10-10
12	Svenska kraftnät	inkom 2016-10-14
13	E.ON Värme	inkom 2016-10-14

Fastighetsägare

14	Fastighetsägare 1 och 2	inkom 2016-10-11
15	Fastighetsägare 3 och 4	inkom 2016-10-13

Inkomna yttranden med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag till detaljplan för Ekhammar 4:214. Synpunkter som inte innebär särskilda överväganden med avseende på planens utformning eller innehåll, kommenteras inte i sak. Synpunkterna redovisas kortfattat utan inbördes rangordning. För den fullständiga lydelsen av respektive synpunkt hänvisas till de ursprungliga yttrandena som kan erhållas från kommunen. I omedelbar anslutning till inkomna yttranden redovisas Planavdelningens kommentarer.

Statliga myndigheter

1 Länsstyrelsen i Stockholms län inkom 2016-10-14

Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

2 Lantmäteriet inkom 2016-10-14

- 2.1 Grundkartan är inte uppdaterad sedan maj 2015 och kan därför inte anses vara aktuell. Grundkartan bör inte vara äldre än tre månader. Fastighetsgränserna och fastighetsbeteckningarna är inte rätt i grundkartan. Komplettera med traktnamnet Ekhammar och förtydliga fastighetsbeteckningen 4:214.
- 2.2 Det måste finnas minst två rutnätskruss med koordinatangivelse i nord-sydlig riktning och minst två rutnätskruss med koordinatangivelse i öst-västlig riktning. Detta för att säkerställa skalriktigheten på kartan.
- 2.3 u finns med i plankartan men saknas under planbestämmelser. Lantmäteriet rekommenderar att hela u-området har prickmark om det inte är tänkt att området ska bebyggas.
- 2.4 Bestämmelse om genomförandetid finns inte med.
- 2.5 Det är viktigt att det framgår av planen att fastighetsbestämmelser gäller, dvs. att det inte enbart är fråga om en illustration av en möjlig fastighetsindelning utan att det är bindande. Fastighetsindelningsbestämmelser ska framförallt användas när endast en lösning eftersträvas.
Det är oklart om ni vill att fastighetsindelningen ska fastläggas eller inte eftersom det inte står något om det i planbeskrivningen men att det finns en fastighetsindelningsgräns i plankartan. Alternativet till fastighetsbestämmelser som är en administrativ bestämmelse är att ange en minsta fastighetsstorlek som är en egenskapsbestämmelse. Om ni vill införa fastighetsindelningsbestämmelser så måste det tydligt framgå av rubriceringen i planbestämmelserna att det är fråga om fastighetsindelningsbestämmelser och att det är en administrativ bestämmelse. Om planen anger en fastighetsindelning ska bestämmelserna i 3 kap 1§ FBL prövas. Ni måste i planbeskrivningen redovisa de skäl till varför fastighetsindelningen ska låsas i ett visst avseende. Komplettering måste ske eftersom fastighetsindelningsbestämmelserna inte är tydliga och det är inte beskrivet hur genomförandet är beroende av att fastighetsindelningsbestämmelser tas in i detaljplanen.
- 2.6 Det nämns att ledningsrätt eller servitut kan bildas för u-område. Det behöver förtydligas om det är vatten- och avloppsledning som finns inom området samt om det är kommunen som ska ansvara för dessa. Ekonomiska frågor behöver då kompletteras med upplysning om eventuell ersättning och förrättningskostnad för upplåtelse av ledningsrätt eller servitut.

- 2.7 Förtydliga att det är genom åtgärden avstyckning eller klyvning fastigheten kan delas upp och att det sker genom ansökan hos lantmäteriet. Komplettera med information om förrättningskostnad som uppkommer i och med lantmäteriförrättning. Lantmäteriets taxa gäller.
- 2.8 Det är oklart om det är lämpligt med utfart utmed den västra gränsen mot bygdegårdsvägen om cykelväg är planerat där.
- 2.9 Anslutning till fiber nämns. Det skulle eventuellt kunna medföra att servitut behövs för att den södra fastigheten ska kunna ansluta sig.
- 2.10 Tomt och fastighet är två olika begrepp och används inte konsekvent i planen.
- 2.11 Det finns en övrig kulturhistorisk lämning RAÄ-nummer Kungsängen 95:3 för området som inte nämns i planförslaget.
- 2.12 På sida 8 i beskrivningen står om höjd för byggnader men det finns ingen bestämmelse om det i planbestämmelserna.
- 2.13 Motivering till enkelt planförfarande saknas.
- 2.14 Ange gärna i plankartan vilket originalformat kartan har.

Kommentar

- 2.1 *Grundkartan har uppdaterats.*
- 2.2 *Koordinatkryss har lagts till.*
- 2.3 *U-området har tagits bort ur planen.*
- 2.4 *Bestämmelse om genomförandetid har lagts till.*
- 2.5 *Fastighetsbestämmelser har tagits bort och ersatts av bestämmelser om minsta fastighetsstorlek.*
- 2.6 *Planen har ändrats gällande ledningar. Planbeskrivningen har uppdaterats.*
- 2.7 *Stycket om fastighetförrättningar har förtydligats.*
- 2.8 *Cykelväg är planerad på den västra sidan av Bygdegårdsvägen. Utfarten kommer inte att korsa cykelväg.*
- 2.9 *Åtkomst för fiber kommer kunna lösas med avtalsservitut. Beskrivningen av fiber har uppdaterats i planen.*
- 2.10 *Planbeskrivningen har reviderats.*
- 2.11 *Planbeskrivningen har uppdaterats med information om kulturhistorisk lämning.*
- 2.12 *Planbestämmelse om byggnadshöjd har lagts till på plankartan.*
- 2.13 *Planbeskrivningen har kompletterats med en motivering till varför enkelt planförfarande används.*
- 2.14 *Plankartan har kompletterats med originalformat.*

3 Polismyndigheten inkom 2016-09-19

Polismyndigheten har inget att invända mot förslaget och hänvisar till Bo Trygg 05.

Kommunala nämnder

4 Brandkåren Attunda inkom 2016-10-17

- 4.1 Brandkåren Attunda har inte kunnat identifiera några riskkällor som bedömts kunna medföra oacceptabla risknivåer. Planområdet ligger inom 20 minuters insatstid från nuvarande brandstationsplacering.

- 4.2 Åtkomlighet för räddningstjänsten fordon ska säkerställas i det fortsatta planarbetet. I det fall byggnaderna projekteras med en utrymningslösning som förutsätter räddningstjänstens medverkan ställs särskilda krav på framkomlighet och uppställningsytor för räddningstjänstens stegutrustning. Se vidare Brandkåren Attundas dokument Vägledning för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning, N-11798.

Kommentar

- 4.1 *Kommunen noterar detta.*
- 4.2 *Den nya fastigheten kommer vara tillgänglig för räddningsfordon via Bygdegårdsvägen. Brandkåren Attundas vägledning kommer kunna följas.*

5 Norrvatten inkom 2016-10-18

Norrvatten har inga huvudledningar eller anläggningar inom planområdet. De har inga synpunkter på planförslaget. Om ingen ändring görs i planen skickas inga ytterligare svar på planen.

Kommentar

- 5.1 *Kommunen noterar detta.*

6 Tekniska nämnden inkom 2016-11-04

- 6.1 Tekniska nämnden anser att in/utfart ej ska ske mot Bygdegårdsvägen på grund av trafiksäkerhet. Vardagsmedeldygnstrafiken ligger runt 1400 fordon/dygn varav en del tung trafik till Kasko industriområde. Bygdegårdsvägen finns med i Trafik- och tillgänglighetsprogrammet för åtgärder i ett helhetsperspektiv och bör ej föregås av att utfartsförbudet som idag gäller på båda sidor av vägen hävs. Vägens utformning idag inbjuder till höga hastigheter som inte gör det lämpligt med en utfart från enskild fastighet. En planering av in-/utfart ska ske i samråd med kommunens tekniska avdelning och vara på Klostervägen.
- 6.2 Tekniska nämnden har som önskemål att det under planprocessen ges förslag till hur avfallshanteringen inom området ska lösas.
- 6.3 Tekniska nämnden anser att fortsatt planering av dagvattenhantering samt inkoppling till kommunalt vatten och avlopp ska ske i samråd med kommunens tekniska avdelning.
- 6.4 Tekniska nämnden vill att det finns en del i planbeskrivningen som tydligt beskriver tillkommande ytor som kommer att driftas och underhållas av kommunen i framtiden som en effekt av planen.
- 6.5 I kommande exploateringsavtal är det angeläget att reglera tekniska anläggningar, exempelvis LED-belysning.

Kommentar

- 6.1 *Planavdelningen har efter samrådet haft en dialog med Tekniska avdelningen om möjligheten att anordna en utfart på Bygdegårdsvägen. Utfarten på Bygdegårdsvägen har ansetts acceptabel ur trafiksäkerhetsperspektiv.*
- 6.2 *Avfallshantering ska lösas inom fastigheten.*
- 6.3 *Dialog har förts mellan Planavdelningen och Tekniska avdelningen.*
- 6.4 *Det finns inga tillkommande ytor inom planområdet som kommer driftas av Tekniska avdelningen.*
- 6.5 *Exploateringsavtal kommer inte att skrivas. Det finns inga nya kommunala anläggningar inom planområdet.*

7 Bygg- och miljönämnden

- 7.1 Det måste tydligare framgå av plankartan vilken bestämd byggnadshöjd som ska gälla för bostadshus och uthus/garage.
- 7.2 Det måste säkerställas att utfart kan utföras trafiksäkert.

Kommentar

- 7.1 *En planbestämmelse om byggnadshöjd har lagts till i plankartan.*
- 7.2 *En dialog har förts med Tekniska avdelningen om utfart på Bygdegårdsvägen. Utfart bedöms kunna utföras trafiksäkert.*

Övriga remissinstanser

8 Vattenfall eldistribution inkom 2016-09-16

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av området och har därför inga synpunkter.

9 E.ON elnät inkom 2016-10-05

E.ON har inga ledningar inom det berörda området och har därför inga synpunkter på förslaget.

10 Trafikförvaltningen inkom 2016-10-05

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

11 Skanova inkom 2016-10-10

Skanova har teleanläggning inom planområdet och önskar behålla de i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer vid flyttning. Om Skanova tvingas flytta eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden bekostar den.

Kommentar

Skanovas ledningar kommer att ligga kvar. Eventuell flytt av ledningar bekostas av fastighetsägaren. Detta har lagts till i planbeskrivningen.

12 Svenska kraftnät inkom 2016-10-14

Svenska kraftnät har inga synpunkter. De har inga ledningar i eller i närheten av planområdet. De vill inte vara med i det fortsatta remissförfarandet.

Kommentar

Svenska kraftnät tas bort från remisslistan i granskningskedet.

13 E.ON Värme inkom 2016-10-14

E.ON Värme har inga synpunkter.

Fastighetsägare

14 Fastighetsägare 1 och 2 inkom 2016-10-11

XXX

- 14.1 De vill att beståndet av ekar som finns inom planområdet ska bevaras. Träden ger viktiga naturvärden för närboende och ger karaktär åt området. Ekarna är också ett slags kulturvärden då området heter just Ekhammar.

- 14.2 De anser att en infart från Bygdegårdsvägen skulle bryta mot områdets karaktär. Längs hela Bygdegårdsvägen norr om Kyrkvägen finns inga infarter till enskilda villor, endast gatuinfarter som leder till flera fastigheter. Detta avsnitt av Bygdegårdsvägen fungerar som en genomfartsled, och en enskild infart anser vi därför inte vara lämplig. En enskild infart skulle också innebära konflikt med det planerade gång- och cykelstråket på Bygdegårdsvägen som nämns i planbeskrivningen

Kommentar

- 14.1 *Något skydd för ekarna har inte lagts in i planen eftersom kommunen bedömt det som en för stor inskränkning på en privat villafastighet. Naturområdet norr om planområdet omfattas inte av detaljplanen och kommer fortsatt ge området karaktär även om enskilda eker försvinner på villafastigheten.*
- 14.2 *Samhällsbyggnadskontoret har bedömt att det är möjligt att göra en utfart på Bygdegårdsvägen. En framtida gång- och cykelväg kommer att placeras på kommunens fastighet på den västra sidan om Bygdegårdsvägen.*

15 Fastighetsägare 3 och 4 inkom 2016-10-13

XXX

- 15.1 De tveksamheter om utfarten från fastigheten som framkom vid samrådsmötet har inte funnits tidigare utan kommunens inställning har varit den som återspeglas i förslag till detaljplan. Inkomna remisser till och med den 11 oktober har inget att invända mot planförslaget. I den tre år långa kontakten med företrädare för Plan- och exploateringsavdelningen har inga synpunkter framkommit som skulle innebära att utfart inte skulle kunna ordnas mot Bygdegårdsvägen. Planarkitektens dragning vid samrådsmötet var därför en stor överraskning.

Alla fastigheter vid Bygdegårdsvägen och dess naturliga förlängning Västra Rydsvägen har alla utfart mot dessa vägar med undantag av de fastigheter som har parallellgata med dessa två vägar. Hastighetsbegränsningen är 40km/h respektive 30km/h.

I arbetet med planen har de hänvisat till en fastighets om är belägen 150 meter väster om OK/Q8-rondellen utefter Enköpingsvägen. Utfarten för den fastigheten är likartad som den nya tilltänkta fastigheten med skillnaden att hastighetsbegränsningen är 50 km/h med ett större trafikflöde.

Det finns inget alternativ med infart från Klostervägen eftersom befintlig fastighet är starkt kuperad med berg i dagen.

I GC-planen har Bygdegårdsvägen hög prioritet. De har ställt sig positiva till att avstå mark för ett sådant ändamål vilket skulle innebära att fastighetsägare på vägens västra sida inte behöver berövas alltför mycket av den annekterade samfällda marken. Infarten skulle även kunna vara infart till blivande bebyggelse på kommunens naturmark direkt norr om den nybildade fastigheten ifall kommunen behöver byggbar mark.

En förtätning är även helt i linje med ÖP.

De åberopar även mejl från Samhällsbyggnadschefen den 10 oktober 2016.

Kommentar

- 15.1 *En intern dialog på Samhällsbyggnadskontoret har skett efter samrådet för att hitta lösningar som samtliga avdelningar accepterar.*

Resultat av samrådet

Ändringar i planförslaget

Följande revideringar har gjorts i detaljplaneförslaget efter samrådet:

- Fastighetsindelingsgräns har tagits bort

- Utfartsförbud har lagts till vid en del av fastighetsgränsen mot Bygdegårdsvägen
- Bestämmelse om byggnadshöjd har lagts till
- Nya bestämmelser för utformning och omfattning
- Nya bestämmelser för komplementbyggnader
- Bestämmelse om gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp
- Bestämmelse om genomförandetid
- Motivering av enkelt planförfarande
- Förtydligande av stycket om fastighetsrättsliga frågor

Utöver ovan nämnda revideringar har planbeskrivningen uppdaterats och mindre redaktionella ändringar tillkommit.

Yttranden som inte tillgodosetts:

Fastighetsägare 1 och 2

Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna yttranden under samrådet.

Materialet går att beställa från kommunens Planavdelning.

Upprättad 2019-04-10 av
Planavdelningen

Henric Carlson
Planchef

Lina Wallenius
Planarkitekt

Andréas Silander
Projektledare exploatering