

Detaljplan för

## Agaten 32

Östra Tyresö, Tyresö kommun, Stockholms län

# Granskningsutlåtande



### Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö  
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45  
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

## Innehåll

<b>Granskningsutlåtande</b> .....	<b>1</b>
<b>OM DETALJPLANEN</b> .....	<b>3</b>
Syfte med planen .....	3
Plan- och bygglagen .....	3
<b>OM SAMRÅDET</b> .....	<b>3</b>
Så här har samrådet gått till .....	3
Sammanfattning granskningsskedet .....	3
Ändringar i planen efter granskningen .....	4
Sammanfattning samrådsskedet .....	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda .....	4
Lista över yttranden .....	5
<b>INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR</b> .....	<b>6</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	6
Enskilda som bedöms som sakägare .....	7
Övriga enskilda .....	7

## OM DETALJPLANEN

### Syfte med planen

Detaljplanen innebär ändrad byggrätt inom planområdet för att kunna ersätta en befintlig villa med tre nya parhus, anpassade till tomtens topografi. Förslaget bedöms kunna bidra till en varierad bostadsstruktur till kommundelen.

### Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

## OM SAMRÅDET

### Så här har samrådet gått till

Förslaget var på samråd 8-29 september 2015 och utställt för granskning under tiden 8 december 2015 - 8 januari 2016. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Kungörelsen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

### Sammanfattning granskningsskedet

Under granskningstiden har totalt åtta yttranden inkommit. Av yttrandena är 6 st från remissinstanser i form av myndigheter, företag eller föreningar. Inkomna synpunkter redovisas i detta dokument tillsammans med kommunens kommentarer nedan. En del av synpunkterna har sammanfattats eller förtydligats. Alla yttranden i sin helhet finns tillgängliga på stadsbyggnadsförvaltningen. Granskningsutlåtandet finns, tillsammans med planhandlingarna och samrådsredogörelsen på kommunens hemsida.

#### Kort sammanfattning av synpunkterna i yttrandena:

De flesta remissinstanser har inga synpunkter på förslaget.

Lantmäteriet påpekar att det bör framgå av planen att befintlig tomtindelning upphävs samt konstaterar att det inte finns några planbestämmelser som reglerar eventuell framtida fastighetsbildning. Man anser också att det bör finnas en tydlig konsekvensbeskrivning för vad som gäller för varje berörd fastighet vid planens genomförande.

Fastighetsägaren till Agaten 48 önskar att fler träd på Agaten 32 nära fastighetsgränsen ska bevaras.

En fastighetsägare utanför sakägarkretsen (Agaten 73) men gränsande till denna och som ingår i föreningen (som är sakägare) befarar risker för sprickbildning på den egna fastigheten samt trafikproblem på Ävägen.

#### Kort sammanfattning av hur samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig efter granskningen och vad som görs inför antagandet:

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna inför planens antagande huvudsakligen kan tillgodoses med några smärre justeringar i planhandlingarna.

## Ändringar i planen efter granskningen

### Revideringar av plankartan

- Upplysning införs: Tomtindelning 0138K-T-A4A från 1981-03-27 upphävs då detaljplanen vinner laga kraft.

### Revideringar av planbeskrivningen

- Förtydligande med karta om befintlig tall, att den bör sparas om det är möjligt med hänsyn till byggnadernas höjdsättning (sid 10). Planbeskrivningens illustrationsplan visar en något flyttad lekplats av hänsyn till tallen.
- Genomförandedelen kompletteras med skrivning om möjligheten till fastighetsbildning i flera fastigheter, gemensamhetsanläggning och ekonomiska frågor i samband med detta.

## Sammanfattning samrådsskedet

Totalt kom 8 yttranden in under samrådstiden. De flesta remissinstanser hade inga synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen påpekade att avsnittet om recipient för dagvatten borde korrigeras samt att planen borde kompletteras kring frågor om komplementbyggnads storlek samt om skydd mot barnolycksfall och rasrisk.

SGI ansåg att planhandlingarna borde kompletteras avseende hur rasrisken hanteras i bygglovskedet.

Skanova påpekade att befintlig ledning på granntomt ligger intill tomtgräns.

Fastighetsägaren till Agaten 30 protesterade mot alltför tät bebyggelse, man begärde att förslaget ändras till två parhus istället för två.

Se samrådsredogörelsen för redovisning av yttranden som inkom under samrådstiden samt kommunens kommentarer till dessa.

Efter samrådet reviderades utredningarna för dagvatten och rasrisk enligt länsstyrelsens och SGI:s påpekanden. Plankartan och planbeskrivningen ändrades rörande skyddsbestämmelser för ras- och olycksfallsrisk samt area för komplementbyggnad. Planbeskrivningen justerades beträffande dagvatten och n<sub>1</sub>-bestämmelsen (skydd av natur). Vidare togs bestämmelser om lekyta och parkeringsplatser bort från plankartan då de regleras genom kvalitetsprogram.

## Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

I granskningsskedet inkom synpunkter på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Lantmäteriets önskemål om konsekvensbeskrivning för vad som gäller för varje berörd fastighet vid planens genomförande har inte införts. Önskemål från Agaten 48 om skydd av fyra träd har inte tillmötesgått, dock har planbeskrivningen reviderats i syfte att behålla ett av träden, en tall, om det är möjligt.

I samrådsskedet inkom en synpunkt på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Det gäller tomtens exploatering med tre parhus istället för två, vilket föreslogs av fastighetsägaren till Agaten 30.

## Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Gransknings- skedet	Datum	Samråds- skedet
<b>Statliga och regionala myndigheter och förbund</b>			
Länsstyrelsen	Ingen erinran	2015-12-14	Synpunkt
Lantmäteriet	Synpunkter	2015-12-17	Ingen erinran
Trafikverket	Ingen erinran	2015-12-11	Ingen erinran
SGI	Ingen erinran	2016-02-05	Synpunkt
Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	Ingen erinran	2015-12-11	Ingen erinran
SLL Trafikförvaltningen	Ingen erinran	2015-12-17	Ingen erinran
Skanova	-		Synpunkt
<b>Enskilda som bedöms som sakägare</b>			
Agaten 48	Synpunkt	16-01-08	
Agaten 30			Erinran
<b>Övriga enskilda</b>			
Agaten 73	Synpunkter	16-01-05	

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

#### Länsstyrelsen

har inga synpunkter

#### Synpunkter från Lantmäteriet

Det bör av planen tydligt framgå att befintlig tomtindelning upphävs. (Lantmäteriet önskar även att planregistret ska uppdateras då gamla tomtindelningar upphör att gälla.) Lantmäteriet konstaterar att det inte finns några planbestämmelser som reglerar eventuell framtida fastighetsbildning. Man anser att det bör finnas en tydlig konsekvensbeskrivning för vad som gäller för varje berörd fastighet vid planens genomförande.

#### Svar:

*Plankartan kompletteras med följande upplysning: Fastighetsplan som upphävs: Tomtindelning 0138K-T-A4A från 1981-03-27 upphävs då detaljplanen vinner laga kraft.*

*Beskrivningens genomförandedel, Fastighetsrättsliga frågor, kompletteras med text: "Detaljplanen reglerar inte fastigheters storlek. Möjlighet finns därför att stycka planområdet i flera delar. Därvid krävs att utfartsrättighet för varje fastighet säkerställs samt att gemensam mark avsätts som gemensambetsanläggning. Fastighetsrättsliga frågor kompletteras med text: Ersättning - Om planområdet i framtiden styckas till flera fastigheter tillkommer kostnader. Bl a behöver kostnader för upplåtelse av markutrymme regleras mellan blivande fastighetsägare.*

*Kommunen anser inte att det är rimligt att konsekvenserna för varje sakägare ska redovisas separat då planen är begränsad och konsekvenserna för omgivningen bedöms bli små.*

#### Trafikverket

har inga synpunkter

#### Synpunkter från SGI

SGIs har i granskningsskedet lämnat två yttranden. Det första yttrandet, som inkom inom samrådstiden, innefattade inte rasriskutredningens revidering och man vidhöll i stort sett de invändningar man haft i sitt samrådsyttrande. I det andra yttrandet, som inkom efter att den reviderade rasriskutredningen inkluderats i deras granskning, hade SGI inga synpunkter på planen.

#### Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

har inga synpunkter

#### SLL Trafikförvaltningen

har inga synpunkter

## Enskilda som bedöms som sakägare

### Synpunkt från Agaten 48 (Åvägen 13)

Man välkomnar till största delen detaljplanen som tagits fram. Man önskar dock att så många som möjligt av befintliga träd får stå kvar och påpekar att plantering av nya träd inte kan ersätta befintliga stora träd vare sig ur flödesreducerande effekt eller vad gäller aspekter som biologisk mångfald och estetiska värden. Man anser att eventuella risker inte är ett skäl till nedhuggning då träden utgör lika stor risk för den egna fastigheten.

*Svar: Kommunen bedömer att tre av de stora träden, två granar och en björk, inte har sådant skyddsvärde att de kan ges skydd i plan med stöd av PBL. Vidare kan byggandet i sig samt ändrade avrinningsförhållanden innebära att trädrötter skadas med ökad risk för fallande grenar och träd som följd. En större tall, som står nära mitten av fastighetsgränsen till Agaten 48, skulle kunna bevaras om sprängning kan undvikas som skadar dess rötter. För att avgöra detta behöver mark- och anläggningsfrågorna studeras närmare, vilket sker i bygglovskedet. Planbeskrivningen kompletteras med karta där tallen pekas ut och med skrivning att tallen är värdefull och bör sparas om det är möjligt. Illustrationsplanen justeras m a p lekplatsens läge för att underlätta att tallen står kvar. Även kvalitetsprogrammet justeras m a p tallen. Synpunkterna vidarebefordras till exploatören.*

## Övriga enskilda

### Synpunkt från Agaten 73 (Agatgången 21)

Man bedömer sig som sakägare.

Man anför att ”risken för sprickbildning bedömts som mindre om inte sprängningsarbeten sker i framtiden på någon av fastigheterna på Agatgången. Här sker en juridisk felaktighet då kommunen tycks vältra över frågan om ansvaret för skada till framtida händelser som kanske kan inträffa. Det är av stor betydelse för fastighetsägarna att det klarläggs vilka skador som uppkommit med anledning av nybyggnationen när den avslutats och vem som är ansvarig för denna skada. Detta bör tydliggöras som krav och villkor för nybyggnationen och kommuniceras berörda sakägare innan bygglov beviljas.”

Trafiksituationen för Åvägen, Öringebacken och Agatgången beskrivs som sedan länge problematisk. Många familjer har idag 2-3 bilar och vägen är inte dimensionerad för trafik.

Man befarar att den parkering inom planområdet som har direktutfart på Åvägen innebär trafikfara, då den ligger så att sikten är skymd av garage och vägsväng.

Man föreslår att hastighetsbegränsning 30 km/h samt parkeringsförbud införs över hela vägsträckan.

*Svar: Vid kommunens avgränsning av sakägarkretsen har Agaten 73 inte bedömts som särskilt berörd med hänsyn till arten och omfattningen av den nya planen. Agaten 47, Alptoppens samsällighetsförening där Agaten 73 ingår, ingår dock i sakägarkretsen.*

*Någon skrivning om eventuella framtida sprängningar på Agatgången finns inte med i planhandlingarna.*

*Riskfrågorna säkerställs i bygglovskedet, i samband med startmöte och kontrollplan enligt Boverkets Byggregler (BBR). Kontrollen i bygglovskedet är beroende av den utredning som görs då och vad den*

*kommer fram till. Normalt görs en åtgärdsplan beträffande hur man ska hantera sprängarbetet riskmässigt, där bestäms vilka besiktningar, kontroller och gränsvärden som är adekvata att göra.*

*Beträffande trafikfrågorna är det sannolikt trafikbelastning i rusningstid på Ävägen, främst ifrån Agatgången som innehåller många fastigheter. Kommunens bedömning är dock att tillkommande trafik från Agaten 32 inte blir av sådan omfattning att planen möter något hinder. Inom planområdet ryms endast 1 p-plats/bostad samt ett fåtal gästparkeringsplatser. Den direktutfart som är belägen i fastighetens södra hörn skymms något, främst av rampen till närmaste grannens entré. Det bör dock vara möjligt för bilförare både inifrån Agaten 32 och från Ävägen att kunna observera varandra, särskilt som hastighetsbegränsningen idag är 30 km/tim inom hela området.*

*Parkering på Ävägen är sedan några månader helt förbjuden. Dock är parkering i viss mån tillåten längs Öringebacken. Närmare upplysningar om rådande parkeringsförbud och hastighetsbegränsning går att få från kommunens miljö- och trafikavdelning.*