

Samrådsredogörelse

Detaljplan för

Strand 1:463

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning från fastigheten Strand 1:463 för att bilda en ny bostadsfastighet inom planområdet.

Detaljplanen innebär att detaljplanen *för Backsippvägen upphävs för* fastighet Strand 1:463 och ersätts med den här detaljplanen.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Detaljplanens förfarande var inför samråd begränsat standardförfarande men ändrades efter samrådet till standardförfarande. Anledningen till ändringen är att alla berörda sakägare inte godkände detaljplanen. Därmed uppfyller planen inte kraven för begränsat förfarande.

OM SAMRÅDET

Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 20 juni - 23 augusti 2019. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida. Under samrådet skickades en blankett med begäran om yttrande ut till enskilda som bedömts som sakägare. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida. Samrådet har annonserats på kommunens hemsida.

Under samrådstiden inkom 20 yttranden. Länsstyrelsen har inte någon synpunkt på förslaget och delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Lantmäteriet hade inga synpunkter mot samrådsförslaget. Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund, SMOHF, hade en redaktionell synpunkt.

Ändringar i planen efter samrådet

- Detaljplanen ändrade förfarande från begränsat standardförfarande till standardförfarande. Redaktionella revideringar har gjorts i planhandlingarna.
- Undersökning av miljöpåverkan har uppdateras med aktuell lagstiftning.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen	2019-07-09	Ingen erinran
2. Lantmäteriet	2019-07-01	Ingen erinran
3. Trafikförvaltningen Region Stockholm	2019-06-24	Ingen erinran
4. PostNord	2019-07-01	Synpunkter
5. Södertörns brandförsvärsförbund	2019-07-31	Ingen erinran
6. Södertörns miljö & hälsoskyddsförbund	2019-08-09	Synpunkter
Enskilda ledningshavare		
7. Vattenfall Eldistribution AB	2019-07-01	Synpunkter
8. Skanova AB	2019-07-05	Synpunkter
Enskilda som bedöms som sakägare		
9. Backsippevägens samfällighetsförening	2019-07-04	Godkänner planförslaget
10. Fastighetsägare, (nr.19)	2019-06-24	Godkänner planförslaget
11. Fastighetsägare (nr.25)	2019-06-26	Godkänner planförslaget
12. Fastighetsägare (nr.29)	2019-08-06	Godkänner planförslaget
13. Fastighetsägare (nr.30)	2019-08-04	Godkänner planförslaget
14. Fastighetsägare (nr.32)	2019-08-14	Godkänner planförslaget
15. Fastighetsägare (nr.33)	2019-08-15	Godkänner planförslaget
16. Fastighetsägare (nr.37)	2019-08-04	Godkänner planförslaget
17. Fastighetsägare (nr.38)	2019-08-13	Godkänner planförslaget
18. Fastighetsägare (nr.39)	2019-08-11	Godkänner planförslaget
19. Fastighetsägare (nr.34)	2918-08-14	Avslår planförslaget
20. Fastighetsägare (nr.35)	2918-08-14	Avslår planförslaget

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Synpunkt från länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, begränsat standardförfarande. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Svar: Synpunkterna noteras.

Synpunkter från Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på föreslagen plan.

Svar: Synpunkten noteras.

Synpunkter från Trafikförvaltningen Region Stockholm

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på föreslagen plan.

Svar: Synpunkten noteras.

Synpunkter från PostNord

Vid nybyggnation av villor/ radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen. PostNord uppmanar fastighetsägare att kontakta PostNord i god tid för dialog om godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Svar: Informationen noteras.

Synpunkter från Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har inga synpunkter på föreslagen plan.

Svar: Synpunkten noteras.

Synpunkter från Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund

1. Förbundet delar kommunens bedömning att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Förbundet instämmer också i att marken är lämplig för planens ändamål.
2. Förbundet har granskat PM Dagvattenutredning Strand 1: 463 och instämmer i att LOD är möjligt, och att förslaget inte medför någon påverkan för miljö kvalitets-normer för vatten. Förbundet anser att utredningens förslag bör följas för att säkerställa att marken behåller god infiltrationsförmåga (3 punkter, s.13) samt att de råd och tips som finns på s.14 beaktas.

Information

Tyresö kommun hänvisar till äldre paragrafer och förordningar som inte gäller längre. De framgår i planbeskrivningen (s.5) och av undersökning av miljöpåverkan. SMOFH

konstaterat att mallen från Boverket också hänvisar till paragrafer som gällde före 1 januari 2018.

Svar: Synpunkter noteras. Planbeskrivningen och undersökning av miljöpåverkan har uppdateras med gällande paragrafer.

Enskilda ledningshavare

Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elnätsanläggning inom närområdet för planerad ny byggnad, bestående av en 0,4 kV markkabel. Ledningarnas läge i kartan är ungefärlig. Vattenfall har inga elnätsanläggningar inom närområdet för planerad ny bebyggelse och därmed inget att erinra i ärendet.

Vattenfall vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätsanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- Befintliga elnätsanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, t.ex. byggnad, får inte uppföras invid elnätsanläggning tillhörande Vattenfall så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls.

Svar: Informationen noteras.

Synpunkt från Skanova AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet. Skanova förväntar sig att åtgärder för nya serviser till att ansluta planområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs, och bevakas under lednings-samordningen i kontakt med Skanovas representant för området.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Svar: Informationen noteras inklusive synpunkt noteras att det finns anslutningspunkter till fastigheten, både i norr och väster.

Enskilda som bedöms som sakägare

Synpunkt från fastighetsägare (nr. 34)

Landskapsbilden och Markförändring

Boende noterar att det är stor skillnad mellan befintliga höjdlinjer och de höjdlinjer som redovisas i förslaget. De anser att förslaget inte tar hänsyn till marknivåerna, i enlighet med bestämmelsen om att ny bebyggelse ska anpassas efter fastighetens naturliga beskaffenhet.

De anser vidare att träden närmast deras fastighet har ett lika stort skyddsvärde som de träd som skyddas med (n1) i plankartan.

De boende anser att föreslagen placering av Attefallsbyggnad är olämpligt då det skulle innebära oåterkalleliga ingrepp på landskapsbilden. De boende anser även att föreslagen Attefallsbyggnad är placerat för nära deras huvudbyggnad jämfört med övrig bebyggelse i området. De boende uttrycker oro att sprängning och avverkning av träd behöver göras för att inrymma en Attefallsbyggnad.

De uttrycker att det finns ett rikt djurliv i området som har sin hemvist där. De boende se dagligen dovhjort, ekorrar samt ovanliga fåglar som bergguv, spillkråka och gröngöling, vilket de boende befärdar skulle försvinna om fastighets exploateras med ytterligare bebyggelse. De boende anser att förslaget ska omarbetas med hänsyn till miljön.

Dagvatten

De boende uttrycker oro att om vegetationen i form av träd och buskar tas bort närmast deras fastighet uttrycker de boende oro risk för att vatten kommer rinna ner till deras uppfart. Idag rinner det stora mängder vatten från bergslutningen med jämna mellanrum och det saknas ett dike i anslutning till Backsippevägen som angränsar de boendes fastighet.

Svar:

Landskapsbilden och Markförändring

I plankartan regleras skyddsvärda träd som ska bevaras med planbestämmelser (n1). Plankartan anger även att marklov krävs för skyddsvärda träd.

I plankarta finns bestämmelsen att byggnadens placering ska anpassas efter fastighetens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning inte tillåtet annat än i följande fall: i nära anslutning till planerad bebyggelse.

Attefallsbyggnad får inte placeras närmare än 4, 5 meter från fastighetsgräns. Det är inte tillåtet att spränga berg för att ge plats för en attefallsbyggnad. Det är inte tillåtet att göra marksändningar över 0,5 meter vid anmälan om Attefalls åtgärder. Om Attefallsbyggnaden föreslås placeras närmare krävs ett aktivt godkännande från grannarna. Detta hanteras i samband med bygglövsskedet.

Natur och djur

De djurarter som har observerats av de boende i området är arter som förekommer ofta i tätorten. Några av dem är rödlistade enligt Artdatabanken. Kommunen bedömer att dessa arter troligen besöker dessa tätbebyggda områden för att exempelvis hitta föda. Området är idag redan bebyggt och regleras med (bostäder) i gällande detaljplan. Befintlig komplementbyggnad ska rivas till förmån för ny huvudbyggnad. Därmed bedömer kommunen att ingrepp i den befintliga miljön är begränsad.

Dagvatten

Dagvattenutredningen redogör att om de planerade fastigheterna ska kunna hantera samma regnvolymer som idag vid 20-års regn krävs det att marken även i framtiden har förmåga att infiltrera de regnvolymer som faller inom fastigheterna. De faktorer som kan förändra denna möjlighet är främst förändring av markens infiltrationsyta samt förändring av andel hårdgjort yta. Då stora delar av marken inom fastigheten (minst 50 %) består av infiltrationsbar fyllnadsmassor av kross och sten innebär det att regn som faller direkt på marken också direkt kan infiltrera i mark.

Efter planerad fastighetsbildning ökar andelen hårdgjord yta främst inom den planerade fastigheten. Dagvattenmängden klarar den genomsläppliga marken att infiltrera. Att säkerställa att marken behåller sin goda infiltrationsförmåga är möjligt med bestämmelsen (n2) endast 20 % av fastigheten får hårdgöras kombinerat med bestämmelsen om att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Marklov krävs för fällning av skyddsvärda träd och får endast ges at säkerhets- eller naturvårdsskäl. Återplantering ska ske med träd av inhemska art.

Synpunkt från fastighetsägare (nr. 35)

Se ovan.