

Granskningsutlåtande tillhörande detaljplan för

Näsbytäppan 4

Trollbäcken, Tyresö kommun, Stockholms län

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
OM SAMRÅDET	3
Sammanfattning	3
Så här har samrådet gått till.....	3
Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande	3
Ändringar i planen efter samrådet	4
Lista över yttranden.....	4
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	5
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	5
Enskilda ledningshavare	7
Privatpersoner	8

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Syftet med planen är att stycka fastigheten Näsbytäppan 4 i två delar och därmed att möjliggöra en ny villafastighet inom planområdet.

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 21 november 2018 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU) att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för fastigheten Näsbytäppan 4 samt att skicka förslaget på samråd. Planen tas fram med ett begränsat standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 augusti 2018.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner. Genomförandetiden för gällande detaljplanen i området har löpt ut och det föreligger därmed inget hinder att upprätta en ny detaljplan. Kommunstyrelsens planberedning beslutade 2010 om principer för avstyckning av fastigheter i Skälsåtra. Detaljplan för Näsbytäppan 4 står i enlighet med den områdesprincipen som gäller i området.

Samrådet genomfördes under perioden 5 maj – 26 maj 2021 och 16 yttranden inkom. Alla i samrådskretsen godkände planförslaget. Lantmäteriet och Vattenfall hade vissa synpunkter som stämdes av med respektive instans och de godkände därefter planförslaget.

En mindre justering har gjorts för att bemöta Lantmäteriets synpunkt. Lantmäteriet påpekade att markreservat för annat enskilt ändamål än gemensamhetsanläggning inte är tillåtet för enskilda utan fastighetsbestämmelser. Planbestämmelsen syftade till att ge rättighet för ledningar, men har nu tagits bort och ledningar planeras flyttas till ny skaftväg. Ändringen påverkar ingen remissinstans, sakägare eller annan närboende.

Vattenfall Eldistribution kom in med synpunkt att avstånd från byggnaders närmaste del till ledningens närmaste del måste vara minst 5 meter för att ska kunna tillstyrka det. Ingen justering har gjorts enligt den synpunkten eftersom avstånd till ledningar i Torparevägen redan är säkerställt i samrådsförslaget genom prickmark på 5 meter från fastighetsgräns mot gata.

Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 5 maj – 26 maj 2021. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida. Information och blanketten ”Begären om yttrande” har skickats ut till samrådskretsen.

Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontorets bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för planarbetet och att med de justeringarna och kompletteringarna som föreslås kan planen gå vidare för antagande.

Ändringar i planen efter samrådet

- Planbestämmelse a2 - ”Servitut avseende rätt till ledningar, 4 kap. 18§ 2 st 2 p.” tas bort från plankartan och planbeskrivningen uppdateras avseende detta.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med text om att privata ledningar inom Näsbyträpan 4 flyttas till planerad skaftväg.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen, yttrande 21	2021-05-11	Ingen synpunkt
2. Lantmäteriet, yttrande 23	2021-05-17	Synpunkt
3. Södertörns Brandförsvarsförbund, yttrande 30	2021-05-25	Ingen synpunkt
4. Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund, yttrande 31	2021-05-26	Ingen synpunkt
Enskilda ledningshavare		
5. Vattenfall Eldistribution AB, yttrande 17	2021-05-04	Synpunkt
6. Skanova (Telia Company) AB, yttrande 32	2021-05-26	Ingen synpunkt
Enskilda som bedöms som sakägare		
7. Yttrande 18, namnlista med flera underskrifter	2021-05-06	Ingen synpunkt
8. Yttrande 19	2021-05-07	Ingen synpunkt
9. Yttrande 20	2021-05-07	Ingen synpunkt
10. Yttrande 24	2021-05-09	Ingen synpunkt
11. Yttrande 25	2021-05-09	Ingen synpunkt
12. Yttrande 26	2021-05-14	Ingen synpunkt
13. Yttrande 27	2021-05-14	Ingen synpunkt
14. Yttrande 28	2021-05-11	Ingen synpunkt
15. Yttrande 29	2021-05-15	Ingen synpunkt
16. Yttrande 33, namnlista med flera underskrifter	2021-05-22	Ingen synpunkt

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Synpunkt från länsstyrelsen

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ytterligare en bostadsfastighet.

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet. Vi har för närvarande inga synpunkter på förslaget.

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

Länsstyrelsens dnr: 31213-2021

Svar: noteras

Synpunkt från Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-05-04) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

MARKRESERVAT FÖR ANNAT ENSKILT ÄNDAMÅL ÄN GA INTE TILLÅTET UTAN FIB

När det gäller markreservat för enskilda får kommunen i detaljplaner som tas fram enligt PBL utan att fastighetsindelningsbestämmelser/bestämmelser om rättighetsområden upprättas endast ange markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden).

I det aktuella planförslaget finns ett markreservat utlagt för a2 Servitut avseende rätt till ledningar, 4 kap. § där det är oklart om bestämmelsen avser motsvarande u-område eller fastighetsindelningsbestämmelse.

Svar: Dialog har förts med Lantmäteriet som godkänner förslaget med villkor att bestämmelsen för markreservat tas bort. Plankartan och planbeskrivningen uppdateras avseende detta.

Synpunkt från Södertörns Brandförsvarsförbund

Givet syftet med den nya detaljplanen så har vi inga synpunkter. Att fastigheten styckas till två är inget som påverkar oss

Du kan se detta mail som vårt yttrande i ärendet.

Svar: noteras

Synpunkt från Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund

Beslut

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Förbundet har inga synpunkter gällande planförslaget.

Bakgrund

Tyresö kommun har remitterat förslaget till detaljplan för Näsbyträpan 4 för samråd. Sista svarsdag till kommunen är den 26 maj 2021.

Ärendebeskrivning

Planförslaget innebär avstyckning att en villatomt (fastighet Näsbyträpan 4) så att fastigheten bildar två fastigheter. På den norra delen av Näsbyträpan 4 som inte ingår i detaljplanen finns ett befintligt enbostadshus och en komplementbyggnad. Planens syfte är att skapa en ny fastighet för uppförande av en ny villa. Den nya detaljplanen möjliggör för ytterligare en villabebyggelse med komplementbyggnad inom planområdet.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner. Enligt gällande detaljplan är marken inom planområdet planlagd för bostadsändamål. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande

miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966 bilaga 2 och 4.

Med stöd av kommunens ekolog har en ek identifierats som bevarandevärd på grund av sin ålder. Detta träd föreslås skyddas i plankartan.

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Planförslaget innebär ökad hårdgjord yta, vilket påverkar hur mycket dagvatten som kan infiltrera inom planområdet. För att inte öka flödet från planområdet behövs en fördröjningsvolym på 4 kubikmeter, vilket regleras i plankartan. Fördröjningsvolymen kan ordnas som ett nergrävt magasin eller öppen lösning så som regnbädd med plantering. För att reglera så att inte mer mark än det som behövs för byggnader och parkering hårdgörs föreslås en planbestämmelse om att högst 40 % av markytan får hårdgöras.

Förbundets bedömning

Förbundet har inga synpunkter gällande planförslaget. Förbundet konstaterar att planförslaget har liten omfattning och instämmer i kommunens bedömning att förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Förbundet ser positivt på att bevarandevärd ek skyddas med planbestämmelse och att nödvändig fördröjningsvolym för dagvattenhantering regleras i planbestämmelse.

Information

Digital expediering

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund skickar skrivelser och beslut digitalt, detta innebär att du inte kommer få en papperskopia på denna handling om vi har din e-postadress.

Digitalt godkända handlingar behöver inte ha namnunderskrift.

Beslutet har fattats av förbundschef Jens Möller med miljöinspektör Ylva Rathsmann som föredragande. I den slutliga handläggningen har även avdelningschef Sofia Larsen deltagit.

Svar: noteras

Enskilda ledningshavare

Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 24 kV markkabel, ljusblå streckad linje i karta nedan 0,4 kV markkabel, mörkblå streckad linje samt kabelskåp, svart rektangel samt signalkabel lila streckad linje. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Avstånd från byggnaders närmaste del till ledningens närmaste del måste vara minst 5 meter för att Vattenfall Eldistribution ska kunna tillstyrka det.

Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:

- En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, 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: 020–8210 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se

När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår.
Formulär:

<https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>

Flytt av anläggning:

<https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flytta-anlaggning-offert/>

- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploatören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Beställning/förfrågan kabelflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida.

<https://www.vattenfalleldistribution.se/kundservice/> - Arbete nära ledning – Flytta ledning eller stolpe – Prisförfrågan – ...



Svar: Dialog har förts med Vattenfall där de förtydligat att de godkänner planförslaget förutsatt att planbeskrivningen uppdateras med information om att ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare och att dessa ansvarar för samordning med Vattenfall. Avstånd till ledningar inom allmän plats uppfyller redan i samrådet avstånd på 5 meter i och med den prickmark som finns mot Torparevägen.

Synpunkt från Skanova (Telia Company) AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Det som kan tilläggas är att vi har en servisledning som försörjer det befintliga huset. Vid delningen behöver den rättigheten säkras upp i ett servitutsavtal på den nya fastigheten.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00

Svar: noteras

Privatpersoner

Yttrande 18, namnlista med 2 underskrifter

Ja, jag godkänner planförslaget.

Svar: *noteras*

Yttrande 19

Ja, jag godkänner planförslaget.

Svar: *noteras*

Yttrande 20

Ja, jag godkänner planförslaget.

Svar: *noteras*

Yttrande 24

Ja, jag godkänner planförslaget.

Svar: *noteras*

Yttrande 25

Ja, jag godkänner planförslaget.

Svar: *noteras*

Yttrande 26

Ja, jag godkänner planförslaget.

Svar: *noteras*

Yttrande 27

Ja, jag godkänner planförslaget.

Svar: *noteras*

Yttrande 28

Ja, jag godkänner planförslaget.

Svar: *noteras*

Yttrande 29

Ja, jag godkänner planförslaget.

Svar: noteras

Yttrande 33, namnlista med 2 underskrifter

Svar: noteras