

SAMRÅDSREDOGÖRELSE TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

VIDABLICK 4

Trollbäcken, inom 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.....	3
Lista över yttranden	4
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR.....	5
Statliga och regionala myndigheter och förbund	5
Företag och intresseorganisationer.....	7
Enskilda ledningshavare	7
Privatpersoner.....	8

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning av fastigheten Vidablick 4 för att bilda en ny bostadsfastighet.

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret fick den 17 november 2021 § 59 i uppdrag av Stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för fastigheten Vidablick 4. Planarbetet inleddes med begränsat standardförfarande. Samrådet genomfördes under perioden 1 april – 28 april 2022 och 14 yttranden inkom. Då planförslaget inte fick godkänt av samtliga sakägare under samråd ändrades planförfarande till standardförfarande efter samråd. Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Justeringar har gjorts i planhandlingarna, vilka beskrivs under rubriken ”Ändringar i planen efter samråd”.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 01 april – 28 april 2022. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Då planen inledningsvis bedrevs med begränsat standardförfarande hölls inget samrådsmöte och samråd har inte annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontorets bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för plan- eller projekteringsarbetet och gå vidare för antagande.

Ändringar i planen efter samrådet

- Planbestämmelsen för prickmark har justerats.
- Planbestämmelse för byggnadernas höjd har justerats och innefattar nu högsta tillåten nockhöjd, ett spann för tillåten takvinkel samt nockhöjd på komplementbyggnader
- Planhandlingarna har kompletterats med en generell planbestämmelse - *Marklov krävs för markåtgärder som kan försämra genomsläppligheten inom fastigheten.*
- Planhandlingarna har kompletterats med planbestämmelsen **n₂** - *Skyddsvärd ek får endast fällas om den är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk.*
- Planhandlingarna har kompletterats med **a₁** - *Marklov krävs för fällning av skyddsvärd ek och påverkan av dess rotsystem. Marklov kan ges om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.*
- Planbestämmelsen **b₁** har justerats till *”Lägsta dräneringsnivå får inte understiga grundvattennivå”* och planbestämmelsen *”Källare får inte finnas”* har lagts som en generell planbestämmelse.

- Planbestämmelsen **b₂**-nivå för färdigt golv är 39 meter över nollplanet och **b₃** – Lägsta nivå för färdigt golv är 35,5 meter över nollplanet har tagits bort.
- **p₁**- Byggnader ska anpassas efter fastighetens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär har justerats i planhandlingarna samt lagts som en generell bestämmelse.
- Avgränsning för markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfartsväg har preciserats och omfattar nu en begränsad yta.
- Planbestämmelse för detaljplanens genomförandetid har lagts till i planhandlingarna.
- Redaktionella revideringar har gjorts i planhandlingarna.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen, yttrande 27	2022-04-20	Ingen erinran
2. Lantmäteriet, yttrande 20	2022-04-07	Synpunkt
3. Södertörns brandförsvärsförbund, yttrande 16	2022-04-02	Ingen erinran
4. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF, yttrande 23	2022-04-20	Ingen erinran
5. Region Stockholm Trafikförvaltningen, yttrande 26	2022-04-25	Ingen erinran
Företag och intresseorganisationer		
6. Postnord, yttrande 22	2022-04-14	Ingen erinran
Enskilda ledningshavare		
7. Skanova, yttrande 19	2022-04-06	Ingen erinran
8. Vattenfall Eldistribution Ab, yttrande 18	2022-04-05	Synpunkt
Enskilda som bedöms som sakägare		
9. Yttrande 17	2022-04-05	Godkänner planförslaget
10. Yttrande 21	2022-04-12	Godkänner planförslaget
11. Yttrande 24 med bilaga	2022-04-25	Avslår planförslaget
12. Yttrande 25 med bilaga	2022-04-25	Avslår planförslaget
13. Yttrande 28	2022-04-27	Godkänner planförslaget
14. Yttrande 29	2022-04-28	Godkänner planförslaget

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1. Länsstyrelsen, yttrande 27

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. I vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget. Länsstyrelsen delar även kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen tipsar om att en bestämmelse om markens anordnande behöver kombineras med utökad lovplikt för att säkerställa att endast 33 % av fastighetsytan får hårdgöras.

Svar: Synpunkter noteras. Efter samråd har planhandlingarna kompletterats med en generell planbestämmelse - *Marklov krävs för markåtgärder som kan försämra genomsläppligheten inom fastigheten.* Syftet är att säkerställa att tillräcklig infiltration för dagvatten är möjlig inom planområdet genom att andel hårdgjord yta regleras i detaljplanen.

2. Synpunkt från Lantmäteriet, yttrande 20

G-OMRÅDETS UTBREDNING

Ett markreservat för gemensamhetsanläggning begränsar användningen av området. Kommunen får till exempel inte lämna bygglov för en åtgärd som hindrar att det inrättas en gemensamhetsanläggning på ett område med markreservat. Planbestämmelsen begränsar på så vis fastighetsägarens möjlighet att använda marken.

En bestämmelse om markreservat begränsar möjligheten att använda marken även om någon gemensamhetsanläggning inte inrättats. För att denna begränsning ska försvinna krävs att planbestämmelsen tas bort genom att detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts.

Eftersom en bestämmelse om markreservat innebär en begränsning av markens användning ska dess placering bedömas noggrant, så att det inte innebär en onödig inskränkning för fastighetsägaren. Bestämmelser för markreservat kan därför inte anges allmänt utan läget och avgränsningen måste preciseras.

I aktuellt fall har markreservatet för gemensamhetsanläggningen placerats inom ett tämligen stort egenskapsområde inom vilket, såsom det förstås av Lantmäteriet, en ny huvudbyggnad avses placeras.

Lantmäteriet bedömer mot bakgrund av det som anförts ovan att risken är hög för osäkerhet och komplikationer vid plangenomförandet, om detaljplanen inte justeras i detta hänseende.

GRUNDKARTANS AKTUALITET

Lantmäteriet anser att grundkartan inte bör vara äldre än tre månader, eftersom uppgifterna annars kan vara inaktuella.

BEGRÄNSNINGEN AV DEN YTA SOM FÅR HÅRDGÖRAS

En planbestämmelse föreskriver att maximalt 33 % av planområdets yta får hårdgöras. Eftersom bestämmelsen är knuten till planområdets yta och planområdet sannolikt kommer att delas in i två fastigheter som kan få olika ägare, torde det finnas en risk för en först till kvarn-situation där ägaren av den ena fastigheten hårdgörs så stor yta att det på den andra fastigheten inte är möjligt att hårdgöra ytor alls eller i endast mycket liten omfattning.

ADRESS TILL LANTMÄTERIET

Ansökan om lantmäteriförrättning kan postas till Lantmäteriet Fastighetsbildning, 801 82 Gävle. Den postadress som uppges i planbeskrivningen är inaktuell.

EVENTUELLA GENOMFÖRANDEAVTAL?

Lantmäteriet har inte kunnat utläsa ur planbeskrivningen om något sådant avtal som avses i 4 kap. 33 § PBL har träffats eller avses träffas.

*Svar: Efter samråd har planhandlingarna kompletterats med planbestämmelsen **g1**-markereservat för gemensambetsanläggning för in- och utfartsväg kombinerat med prickmark. Planbestämmelsen är avgränsad med egenskapsgräns. Inom gemensambetsanläggning ingår väg samt utrymme för avfallsortering.*

Grundkartan ska aktualiseras inför varje planskede. Grundkartan uppdateras inför beslut om granskning.

Planbestämmelsen för markens genomsläpplighet har justerats till att gälla fastighetens mark istället för planområdet. Vid avstyckning ska det tas hänsyn till samtliga planbestämmelser. Om hårdgörandegraden är för stor inom den blivande stamfastigheten eller styckningslotten inför fastighetsbildning, så ska inte en reglering vara möjlig att göra.

För detaljplanen upprättas inget genomförande - eller exploateringsavtal. Rubrik "Ekonomiska frågor" i planhandlingarna har uppdateras med ovan information.

3. Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund, yttrande 16

Södertörns brandskyddsförbund har inget att erinra. I fortsättningen behöver ni inte skicka ärenden till oss som berör fastigheter/planer där det är enstaka bostäder.

Svar: synpunkter noteras.

4. Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, yttrande 23

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar meddela att vi inte har några ytterligare synpunkter.

Svar: synpunkter noteras.

5. Region Stockholm Trafikförvaltningen, yttrande 26

Region Stockholm Trafikförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

Svar: synpunkter noteras.

Företag och intresseorganisationer

6. Synpunkt från Postnord, yttrande 22

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen.

Svar: synpunkter noteras.

Enskilda ledningshavare

7. Synpunkt från Skanova, yttrande 19

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

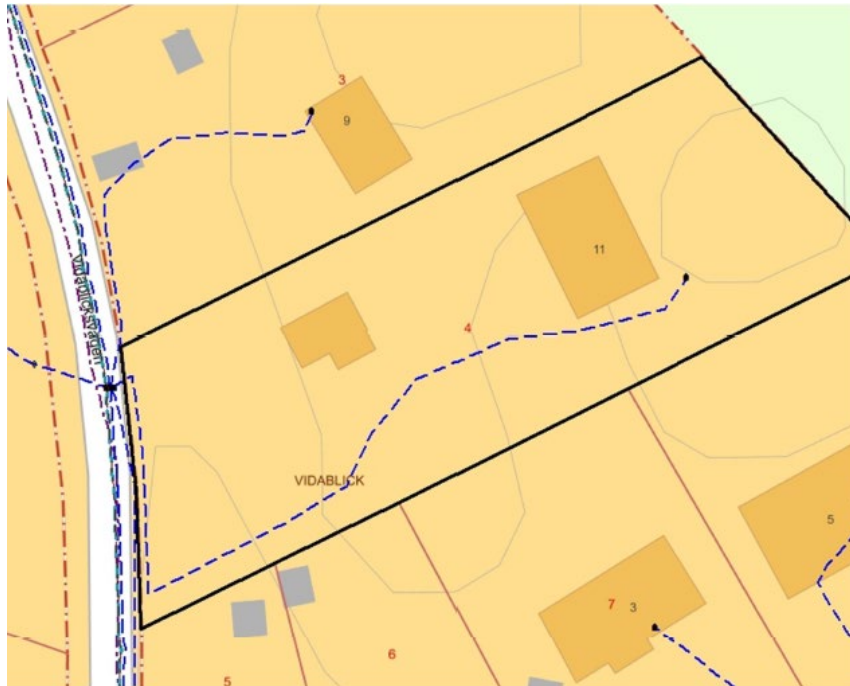
Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

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

Svar: Informationen noteras. Rubrik "Ekonomiska frågor" i planhandlingarna har uppdateras med ovan information.

8. Synpunkt från Vattenfall Värme AB, yttrande 18

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.



Befintlig 0,4 kV markkabel behöver flyttas när det ska börja byggas. Vattenfall Eldistribution AB har i övrigt inget att erinra i rubricerat ärende. Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- 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: 020-82 10 00.

Svar: Synpunkter noteras. Rubrik "Ekonomiska frågor" i planhandlingarna har uppdateras med ovan information.

Privatpersoner

9. Yttrande 17

Ja, jag godkänner planförslaget.

Svar: Synpunkt noteras.

10. Yttrande 21

Ja, jag godkänner planförslaget.

Svar: Synpunkt noteras.

11. Yttrande 24 med bilaga

Nej, jag avslår planförslaget.

Bilaga:

Vi motsätter oss ändring av detaljplanen gällande Vidablick 4.

Syftet och fördelen med en detaljplan är att man vet vad som får byggas. Vidablick 4 har redan en huvudfastighet samt ytterligare ett bostadshus som fastslagits under de förutsättningar som framgår i detaljplan 322 samt riktlinjer i detaljplan 231.

Området

Området präglas av stora luftiga tomter med ett naturnära läge. I detaljplanen 322 framgår under bebyggelseområden följande: "Enligt detaljplaneförslaget tillämpas i stort samma riktlinjer som i de intilliggande detaljplanerna från 1990". I detaljplan 231 slås det fast att området avses vara och förbi lågexploaterat varpå gatustandarden kan hållas på låg nivå. (Vidablicksvägen är 4 meter bred utan trottoar.)

I detaljplan 231 vars riktlinjer även avses gälla 322, under punkten bebyggelseområdet görs begränsningar. "Genom dessa begränsningar i möjligheten till exploatering kan områdets allmänna naturkaraktär bevaras och gatustandarden hållas på en ganska låg nivå. Avståndet till service och kollektivtrafik samt standarden på vägnätet gör att det inte är lämpligt att bebygga området tätare än som föreslagits."

Planuppdraget för detaljplan Vidablick 4

I detta dokument är min bedömning att beskrivningen har brister. Närservice finns på Alléplan så som beskrivs i gällande detaljplan och dess riktlinjer. I nuläget är det alltså inte rimligt att beakta och räkna in att det möjligen på sikt kommer att finnas service vid Trollbäckens IP.

Under beskrivning av platsens förutsättningar beskrivs huvudfastigheten och dess läge norrut. Den påtagliga nivåskillnaden söderut, från där den nya fastigheten avses att byggas är inte beaktad eller omnämnd.

Markförutsättningar

Fastigheten Vidablick 5 ligger i en dal med mycket lägre markhöjd än Vidablick 4. Vidare är markförutsättningarna inte de samma som vidablick 4. Vidablick 5 har mark som består av 40 cm humus och mellan 1-7 meter lera. Detta gör att sprängning i det direkta närområdet sannolikt skulle orsaka sättningar och skador på våra byggnader.

Det framgår även av kommunstyrelseförvaltningens bedömning att sprängning och schaktning ska undvikas, dock ser vi inte det som möjligt eftersom marken på vidablick 4 till stor del består av berg.

Eftersom det är en kraftig stigning i markhöjd mellan vidablick 5 och vidablick 4 så blir det föreslagna byggnadens höjd mycket hög gentemot vidablick 5. I praktiken ett tvåvåningshus plus mark nivåskillnaden mellan dessa fastigheter.

Svar: *En fastighetsägare har alltid möjlighet att ansöka om planbesked för att pröva möjligheten att ändra detaljplanen. I det här fallet har sökande fått ett positivt planbesked samt beslut om planuppdrag. Planuppdraget och utformning av planförslaget har bland annat utgått från Skälsättras så kallade områdesprinciper för avstyckning. Enligt principerna bör minsta fastighetstorlek vara 900 kvadratmeter. Aktuell fastighet är 2 527 kvadratmeter vilket möjliggör två fastigheter och är i enlighet med principerna.*

Detaljplan 231 gäller inte för Vidablick 4.

Planförslaget har utformats med hänsyn till områdets karaktär avseende bebyggelse, topografi och natur. I

plankartan regleras bland annat nockhöjd, byggrätt, placering av byggnad i förhållande till topografin, begränsning av schaktning och sprängning samt bevarande av bergvägg och ek.

Gatustandarden påverkas inte i aktuell detaljplan.

Text i planbeskrivningen om att det kommer finnas service vid Trollbäckens IP har tagits bort.

Text som beskriver markens förhållandevis branta sluttning mot Vidablicksvägen har lagts till i avsnittet om nulägesbeskrivning av "Natur och Landskapsbild".

Byggaktören ansvarar för att sprängningsarbeten inte orsakar skada på angränsande fastigheter. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet begär skadestånd från den part som orsakat skadan.

I plankartan regleras sprängning och schaktning med planbestämmelsen "Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga topografi". Formuleringen har till syfte att bevara den naturliga topografin och undvika att hela marken inom fastigheten plansprängs, men möjliggör sprängning och schaktning i begränsad omfattning för att passa in huset på ett bra sätt i terrängen.

Nockhöjden är satt för att möjliggöra ett hus i upp till två våningar i sluttande terräng och beräknas från den så kallade medelmarknivån vid huset. Höjden är anpassad efter omgivande bebyggelse som består av både byggnader i en och två våningar.

Enligt gällande detaljplan står det formulerat att byggnad får uppföras i högst en våning och vind får inredas.

Vidare står det "Där terrängens lutning så medger får suterrängvåning anordnas". För att säkerställa att innebörden i gällande detaljplan är densamma som i planförslaget gällande våningsantal och karaktär på hus har plankartan kompletterats med bestämmelsen "b₂ Huvudbyggnad som uppförs i två våningar ska uppföras som ett suterränghus. Med suterränghus avses hus som är placerad i terrängen och vars undervåning är frilagd på en eller flera, men inte alla sidor."

12. Yttrande 25 med bilaga

Nej, jag avslår planförslaget.

Se ovan bilaga.

Svar: se ovan svar.

13. Yttrande 28

Ja, jag godkänner planförslaget.

Svar: Synpunkt noteras.

14. Yttrande 29

Ja, jag godkänner planförslaget.

Svar: Synpunkt noteras.