

GRANSKNINGSUTLÅTANDE TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

## Vidablick 4

Trollbäcken, Tyresö kommun, Stockholms län

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM DETALJPLANEN .....	3
Syfte med planen .....	3
OM GRANSKNINGEN.....	3
Sammanfattning .....	3
Så här har granskningen gått till .....	3
Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande .....	3
Ändringar i planen efter granskning .....	3
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda .....	4
Lista över yttranden.....	4
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR.....	5
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	5
Företag och intresseorganisationer.....	5
Privatpersoner.....	6

## OM DETALJPLANEN

### Syfte med planen

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

## OM GRANSKNINGEN

### 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. Då planförslaget inte fick godkänt av samtliga sakägare under samrådet ändrades planförfarande till standardförfarande efter samråd. Detaljplanen upprättas med standardförfarande vilket innebär att en granskning av detaljplanen ska ske.

Detaljplanen var på granskning mellan 11 oktober – 1 november 2023 och åtta yttranden inkom.

Remissinstanserna hade inget att erinra och en närboende är orolig för hur dennes fastighet kommer att påverkas.

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

### Så här har granskningen gått till

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 11 oktober – 1 november 2024.

Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö, 14 oktober 2023.

### Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande

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

### Ändringar i planen efter granskning

- Inga ändringar i plankartan har gjorts efter granskningen.
- Planbeskrivningen har under avsnittet *Dagvatten* kompletterats med följande text ”Vid ombyggnation av infartsväg får infarten inte sänkas mot befintlig infart då det skulle kunna leda till flöden mot fastigheten söderut. Att höja infarten mot befintlig infart kan med fördel göras för att säkerställa att vattnet rinner till diket på Vidablicksvägen. Fastighetsägare får vid ombyggnation av infarten inte ändra den allmänna delen av infarten utan kontakt med kommunen. Det gäller både bredd och höjd på infart samt trummans utförande och dimension.”.
- Planbeskrivningen har under avsnittet *Dagvatten* kompletterats med följande text ”Diket ska följa den föreslagna mötesplatsen, på gemensamhetsanläggningen, hela vägen mot diket på Vidablicksvägen för att säkerställa anslutning till kommunalt ledningsnät.”.

- Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med följande text ”Fastighetsägare får vid ombyggnation av infarten inte ändra den allmänna delen av infarten utan kontakt med kommunen. Det gäller både bredd och höjd på infart samt trummans utförande och dimension.”.
- Planbestämmelsen för detaljplanens genomförandetid har uppdaterats från månader till år.
- Planbeskrivningens genomförandedel samt avsnittet *Geotekniska förhållanden* har kompletterats med följande text ”Angränsande byggnad inom fastigheten Vidablick 5 kan vara känslig för markvibrationer på grund av att marken består av lera. Detta bör beaktas främst i samband med sprängning. En riskanalys ska tas fram inför markarbete för att säkerställa åtgärdsbehov inför byggnation.”.
- Redaktionella revideringar har gjorts i planhandlingarna.

### Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Dessa är

- Synpunkten om ökad gatustandard i området tillgodoses inte.

### Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
<b>Statliga och regionala myndigheter och förbund</b>		
1. Länsstyrelsen, yttrande 50	2023-10-13	Ingen erinran
2. Lantmäteriet, yttrande 57	2023-11-01	Synpunkt
3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF, yttrande 54	2023-10-31	Ingen erinran
4. Trafikverket, yttrande 53	2023-10-16	Ingen erinran
5. Trafikförvaltningen, Region Stockholm, yttrande 55	2023-10-30	Ingen erinran
<b>Företag och intresseorganisationer</b>		
6. FTI, Förpacknings- och tidningsinsamling, yttrande 49	2023-10-11	Rådgivande synpunkt
7. Postnord, yttrande 48	2023-10-11	Rådgivande synpunkt
<b>Enskilda som bedöms som sakägare</b>		
8. Yttrande 56	2023-10-31	Synpunkt

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

Synpunkt från Lantmäteriet

#### ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR I STÄLLET

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

*Svar:* Planhandlingarna uppdateras så att genomförandetiden anges i år istället för månader.

### Företag och intresseorganisationer

#### Synpunkt från FTI, förpacknings- och tidningsinsamling

Den 1 januari 2024 börjar en ny förpackningsförordning (SFS 2022:1274) att gälla, som bland annat innebär att insamlingsansvaret för förpackningar övergår till kommunerna och att fastighetsnära insamling ska vara införd för alla hushåll i kommunen 1 januari 2027.

FTI har inget att till lägga angående detaljplanen förutom att ytor för fastighetsnära insamling och lättillgängliga insamlingsplatser (LIP) av förpackningar behöver beaktas i planen, utifrån bestämmelserna i den nya förordningen.

FTI kommer inte att etablera några nya stationer under övergångsperioden och hänvisar därför frågan till kommunens avfallsplanerare.

*Svar:* Synpunkt noteras.

#### Synpunkt från Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på [utdelningsforbattningar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattningar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

*Svar: Synpunkt noteras.*

## Privatpersoner

### Yttrande 56

Komplettering samt respons på svaret till tidigare inskickad skrivelse.

Svaret bortser från förarbetet, avsikten och vad som beslutats i detaljplan 322. Vidare hänvisar svarande till en områdesprincip som inte är förenligt med gällande detaljplan eller dess avsikt.

I svaret anförs att ”gatustandarden inte påverkas i aktuell detaljplan”. Vad som menas här ställer jag mig frågande till. Frågeställningen avser inte vägens standard och om detaljplanen påverkar den. Gatustandarden är låg och belastningen har ökat avsevärt senaste året med 4 nya fastigheter samt 4 tillkommande mindre bostadshus. Även ett nybyggt gruppboende finns lägre upp på Vidablicksvägen. Belastningen på vår väg med låg standard finns redan beaktat i detaljplanen. Vilket man i svaret bortser ifrån. Här menar jag att man inte beaktat kommunens egen bedömning av vägens standard. Vidare även att det inte är lämpligt med förtätning av området. Vänligen läs plan 322 där det hänvisas till intilliggande detaljplan som är 231 om vad som avses gälla. Se även citat nedan.

I detaljplanen 322 framgår under bebyggelseområden följande: "Enligt detaljplaneförslaget tillämpas i stort samma riktlinjer som i de intilliggande detaljplanerna från 1990".

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."

I svaret beaktas inte den påtagliga höjdskillnaden mellan Vidablick 4 söder ut till Vidablick 5. Tillägg har i stället gjorts gällande den förhållandevis branta sluttningen från Vidablick 4 mot Vidablicksvägen, vilket är väster ut från deras fastighet. Syftet och avsikten med tillägget ifrågasätts.

Gällande de förväntade skador som högst sannolikt kommer att uppstå grund av markförhållanden som föreligger. Svaras: "Fastighetsägare som får skador på sin fastighet begär skadestånd från den part som orsakat skadan" Här beaktas inte på något sätt att det är olämpligt

att spränga intill min fastighet med tanke på markförutsättningarna. Det bör tilläggas att jag har ingjuten vattenburen golvvärme som uppvärmningssystem, vilket för oss skulle ge katastrofala konsekvenser vid skador på grunden.

Så som tidigare framförts strider byggplanen mot nuvarande detaljplan som gäller för Vidablick 4. I promemorian och senare antagen detaljplan 322 med hänvisning till 231 har beaktning gjorts till områdets karaktär, vägnät och service'. Samma förutsättningar föreligger idag. Bortsett för att en kraftig förtätning redan gjorts. Således är det inte lämpligt med fler fastigheter i området. Syftet med detaljplanen är ju att man vet vad som gäller. Att anta en egen plan för varje fastighet förtar syftet med en detaljplan.

**Svar:**

### ***Detaljplan, befintliga planer och områdesbestämmelser***

*Föreslagen bebyggelse ryms inte inom gällande detaljplan men är förenlig med översiktsplanens intentioner och de områdesprinciper som finns för Skälsåtra. Kommunen ser det möjligt att pröva det inkomna förslaget i planprocessen genom framtagande av föreslagen detaljplan enligt beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsutskottet den 17 november 2021 § 59.*

### ***Sprängning***

*Ytan för befintlig infartsväg ska användas både till befintlig och ny fastighet. Det är inte aktuellt att spränga inom denna del. Bestämmelsen n<sub>1</sub> avser att bevara den berghäll som ligger i planområdets sydvästra del och som innebär att sprängningar inte kommer att ske i direkt anslutning till fastigheten Vidablick 5.*

*I plankartan finns bestämmelserna "Källare får inte finnas" och "Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga topografi". Planbestämmelserna avser att minska sprängningar för att undvika skador på intilliggande fastigheter, det är endast tillåtet i nära anslutning till planerad byggnad och vid nedgrävning av ledningar.*

*Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med följande text "Angränsande byggnad inom fastigheten Vidablick 5 kan vara känslig för markvibrationer på grund av att marken består av lera. Detta bör beaktas främst i samband med sprängning. En riskanalys ska tas fram inför markarbete för att säkerställa åtgärdsbehov inför byggnation."*

### ***Vägstandarden***

*Kommunen bedömer att vägarna i området har tillräcklig standard för att hantera trafik från ytterligare en villafastighet. Synpunkten om ökad gatustandard i området tillgodoses inte.*