

Särskilt utlåtande

tillhörande detaljplan för Del av kv. Torpartäppan, fastigheterna Torpartäppan 9 och 18 i Tyresö kommun

Tyresös stadsbyggnadskontor (numera samhällsbyggnadsförvaltningen) upprättade i december 2010 ett förslag till detaljplan för villabebyggelse i Skälsätra.

Planen syftar till att göra det möjligt att stycka fastigheterna Torpartäppan 9 och 18 i vardera två delar och på så vis tillskapa ytterligare byggrätt för villabebyggelse.

Förslaget har varit ute på samråd under tiden 15 februari till och med 8 mars 2011. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, på biblioteket och på hemsidan. Samrådet har även annonserats i Mitt i Tyresö. Under samrådstiden har 9 synpunkter inkommit.

En underrättelse av planens antagande skickades ut den 14 mars. Under underrättelseskedet inkom 2 synpunkter.

Inkomna synpunkter redovisas tillsammans med kommunens kommentar (i kursiv) nedan. En del av synpunkterna har behövt sammanfattats eller förtydligats. Alla yttranden i sin helhet finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Inkomna synpunkter under samrådet		
1. Södertörns brandförsvarsförbund	16-02-2011	Ingen erinran
2. Länsstyrelsen	25-02-2011	Ingen erinran
3. Vattenfall Eldistribution AB	28-02-2011	Synpunkt
4. TeliaSonera Acess Skanova AB	04-03-2011	Ingen erinran
5. Lantmäterimyndigheten	07-03-2011	Ingen erinran
6. Anders Brodin		
7. Peter Bergman	03-03-2011	Synpunkt
8. David Melin	03-03-2011	Synpunkt
9. Ronnie och Madeleine Almqvist	06-03-2011	Synpunkt
Inkomna synpunkter under underrättelseskedet		
10. Ulf Andersson	15-03-2011	Synpunkt
11. Södertörns brandförsvarsförbund	16-03-2011	Synpunkt

Följande ändringar har gjorts efter samrådet:

- Planbeskrivningen har kompletterats med karta över befintliga elanläggningar.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om EI. Under rubriken "Ekonomiska frågor/EI", har telefonnumret för beställning av elanslutning ändrats. Under "Tekniska frågor/el har beställning av kabelut-sättning kompletterats med web-adress. Texten har också kompletterats med information om att kablar inte får överbyggas och att befintliga elan-läggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomföran-det.
- I planbeskrivningen samt i genomförandebeskrivningen har texten om vat-ten och avlopp korrigerats något. Texten har ändrats, från att befintliga ser-viser bör användas till de nya husen, till att de med fördel kan användas till de nya husen. Information har lagts till, att om så inte sker, är det viktigt att ett servitutsavtal upprättas mellan befintlig och avstyckad fastighet. Även text om att nya byggnader inte får placeras över befintliga ledningar har lagts till.
- I planbeskrivningen samt i genomförandebeskrivningen har det felaktigt använda gatunamnet Täppvägen ändrats till Långsjövägen.

Följande ändringar har gjorts efter underrättelsen:

- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om att det inte är aktuellt med någon gatukostnad.

Myndigheter och föreningar

1. Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har inget att erinra.

Svar: Kommunen noterar yttrandet

2. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra.

Svar: Kommunen noterar yttrandet.

3. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall informerar att de har elanläggningar inom och i närheten av planområdet, vilket visas av kartan nedan.

Vattenfall informerar om att nya fastigheter måste beställa nya elanslutningar i enlighet med ellagen. Befintliga serviser kan inte delas. Elserviser, både byggkraft och permanent servis, beställs hos Vattenfall 020-82 10 00.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av vattenfall men bekostas av exploatören.

I övrigt gäller att befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post- och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kan Vattenfalls kundtjänst 08-82 10 00 kontaktas. Kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Svar: Kommunen noterar yttrandet och kompletterar planbeskrivningen med kartan över var elledningarna är förlagda.

I genomförandebeskrivningen finns information om kabelutsättning, flytt av befintliga elanläggningar samt beställning av el-servis. Texten kompletteras med nytt telefonnummer, web-adress samt att kablar inte får överbyggas och att befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.



Vattenfalls elanläggningar: Turkos linje= 24 kV högspänningsledning, blå linje= 0,4 kV lågspänningsledning och lila linje=0,1 kV styrkabel. Samtliga ledningar är markförlagda jordkablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt.

4. TeliaSonera Acess Skanova AB

TeliaSonera Acess Skanova AB har inget att erinra.

Svar: Kommunen noterar yttrandet.

5. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

1. *Svar: Kommunen noterar yttrandet.*

Berörda fastighetsägare och närboende

6. Anders Brodin

Anders Brodin menar att planförslaget innebär en värdesänkning på fastigheterna och främst då på fastigheterna längs del av Långsjövägen. Han motsäger sig alla typer av byggnader.

Brodin vill inte att befintlig infart till Torpartäppan 18 ska flyttas till den del av Långsjövägen som går upp mot Torparevägen. Han anser att det p.g.a. vägens bredd inte går att ha en till infart på vägen. Han hoppas att hänsyn tas till hans tankar och oro.

Svar: Kommunen hänvisar till svar nedan som har getts till synpunkter från Ronnie och Madeleine Almqvist.

7. Peter Bergman

Peter Bergman, fastighetsägare till Torpartäppan 9, reagerar på varför det måste till nya VA serviser för de befintliga husen. Han undrar om man inte istället kan skriva ett servitut vid försäljning av den avstyckade delen.

Svar: VA-verket (kommunen) kan acceptera att de befintliga va-servisledningarna till fastigheterna kan vara kvar i de lägen som de är idag inne på fastigheten, men det är viktigt att det då upprättas servitutsavtal mellan befintlig fastighet och avstyckad fastighet så att rättigheterna säkras för framtiden. Avtalen ska också registreras hos inskrivningsmyndigheten. VA-verket kommer att gräva nya serviser fram till tomtgränsen på lämpligt ställe till de avstyckade fastigheterna, så varje fastighet får en egen servis. Det är upp till den befintliga fastigheten att ta reda på var servisledningarna ligger nergrävda någonstans idag och redovisa läget på en karta. Skall de befintliga va-ledningarna vara kvar innebär det naturligtvis en begränsning för de som skall bebygga de avstyckade fastigheterna, det går ex. inte att placera de nya husen eller garagen över ledningarna.

Skrivningen i planbeskrivningen ändras till att de befintliga serviserna med fördel kan användas till de nya husen och att om så inte sker är det viktigt att ett servitutsavtal upprättas mellan befintlig och avstyckad fastighet. Text om att nya byggnader inte får placeras över befintliga ledningar läggs också till.

8. David Melin

David Melin, fastighetsägare till Torpartäppan 18, har tagit del av Peter Bergmans fråga och undrar samma sak.

Svar: Kommunen hänvisar till svar ovan som har getts till synpunkter från Peter Bergman.

9. Ronnie och Madeleine Almqvist

Ronnie och Madeleine Almqvist anser att trafiksituationen på den del av Långsjövägen som går upp mot Torparevägen (nedan kallad tillfartsvägen) redan i dag är problematisk och de känner oro för de praktiska problem och de säkerhetsproblem som fler bilar skulle bidra till. De menar att de nya avstyckningarna skulle kunna innebära att upp till sex familjer, med vardera två bilar per hushåll ska använda samma tillfartsväg. De menar att vägen är en smal gång- och cykelväg som redan i dag är hårt belastad och att det är ett stort problem om bilar parkerar på gatan.

De anser att det inte går att genomföra detaljplanen så som den är beskriven med tillfartsvägar. De lämnar ett förslag på alternativ lösning och föreslår att in och utfart från avstyckningen Torpartäppan 9 sker via Torparevägen och att avstängningen av vägen med betongsugga också fortsättningsvis ska vara placerad utanför Skälsåtraängen 12. De föreslår också att ut- och infart från avstyckningen Torpartäppan 18 sker från Långsjövägen via en skaftväg mellan Torpartäppan 17 och 18. Se bild nedan.



Svar: Planområdet och således planförslaget omfattar fastigheterna Torpartäppan 9 samt Torpartäppan 18. Planområdet omfattar inte omkringliggande vägar. För dessa vägar gäller fortfarande den gällande planen (Detaljplan för Skälsätraområdet, etapp 1). Enligt gällande plan är den övre delen av tillfartsvägen parkmark. Detta var när planen gjordes ett medvetet utformande, eftersom denna del av vägen är den branta delen och således sämst lämpad för in- och utfart med bil. In- och utfarter till fastigheterna längs vägen är planerade att ske nerifrån. Den nedre delen av vägen är ingen gång- och cykelväg. Enligt gällande plan har Torpartäppan 9 således redan i dag rätt till infart till den nedre delen av fastigheten, men har valt att lägga sin infart i korsningen med Torparevägen. Likaså har Torpartäppan 18 rätt till infart från tillfartsvägen. Här finns också i dag en befintlig infart. Eftersom Torpartäppan 18 redan har infart från vägen innebär planförslaget i realiteten att en ny infart skapas på tillfartsvägen, d.v.s. till det nya hus som kan komma att byggas då Torpartäppan 9 avstyckas.

Enligt gällande plan för området tillåts en huvudbyggnad, med högst två bostadslägenheter på vardera fastigheten. Föreslagen plan har getts samma byggrätter som för övriga fastigheter i området.

Det är inte meningen att bilar ska parkera på gatumarken. I planförslaget finns, precis som i gällande plan, bestämmelse om att det på vardera fastigheten skall anordnas minst två biluppsättningsplatser. Detta för att motverka parkering på gatumark.

Den lösning som har valts för planförslaget har tagit hänsyn till gällande plan och geografiska förhållanden och innebär ingen ändring av vägnätet. Den aktuella delen av Långsjövägen (tillfartsvägen) är en kort rak återvändsgata med god sikt som tål ytterligare en infart. Vägen bör dock vara skyltad "Återvändsgata" och "Vändplan saknas".

Ronnie och Madeleine Almqvist påpekar att tillfartsvägen har namngetts fel i handlingarna och att den heter Långsjövägen och inte Täppvägen.

Svar: Kommunen noterar yttrandet och rättar till misstaget.

Synpunkter inkomna under underrättelseskedet

10. Ulf Andersson

Ulf Andersson anser att trafiksäkerhetssituationen på den del av Skälsätravägen som inte har trottoar är dålig. Trygg väg för de som ska till förskolan Kattfoten saknas och skymd kurva finns vid Skälsätravägen 38. Andersson anser att det är ett krav att det tas fram en plan för anläggande av trottoar längs hela Skälsätravägen, innan några planer på förtätning av området godkänns.

Andersson saknar uppgifter om gatukostnader i plan- och genomförandebeskrivning och tycker att det är rimligt att gatuavgift tas ut av nybildade fastigheter, för att använda pengarna till förbättringar av trafikmiljön. Han poängterar att de fastigheter som bildades när området planlades runt 1990 betalade gatuavgift.

Svar: Reglerna för gatukostnadsuttag medger tyvärr ingen smidig hantering av enstaka styckningar. Det finns ingen möjlighet att ta ut avgifter enligt tidigare upprättad gatukostnadsutredning, eftersom den redan till fullo är betald. Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om att det inte är aktuellt med någon gatukostnad.

Kommunen är medveten om att det finns önskemål om trottoar längs både Skälsätravägen och Långsjövägen. Frågan har också utretts i samband med att möjligheten att trafikera vägarna med buss utvärderades. I gällande planer finns inget utrymme att bygga en trottoar, utan planändring som möjliggör inlösen av alla fastigheter längs vägen krävs. En sådan planändring är inte aktuell i dagsläget.

11. Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund önskar att förbundets PM 609 beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet på den del av Långsjövägen som går upp mot Torparevägen. Förbundet menar att en räddningsinsats i dag är möjlig, men att arbetet på en eventuell olycksplats skulle underlättas om det kunde säkerställas att vägen klarar räddningstjänstens fordon.

Svar: Vägen ingår inte i planområdet och kommer inte att ändras som en följd av planen. Se även svar till Ulf Andersson ovan.