

Detaljplan för Dalarö etapp 2a, Kolbotten

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2015-10-26 § 266** att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Kolbotten 6:1 m.fl. Detaljplanens syfte är att möjliggöra att Kolbotten och Västra Vadviken utvecklas för att klara av en ökad andel permanentboende. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra att kommunalt vatten och spillvatten byggs ut och att säkra en hållbar dagvattenhantering.

Detaljplaneförslaget har under perioden 1 november 2023 – 21 december 2023 varit föremål för granskning med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under granskningstiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé samt på kommunens hemsida, www.haninge.se/kolbotten.

INKOMNA YTTRANDEN

I samband med granskningen har **34** yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och samlade under olika kategorier samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Följande yttranden har inkommit under granskningen:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

GDPR säkrad	Instans:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
M1	Postnord	2023-11-01	X		X
M2	Svenska kraftnät	2023-11-02		X	
M3	SKR	2023-11-02		X	
M4	SRV	2023-11-03	X		X
M5	Sjöfartsverket	2023-11-09		X	
M6	SBFF	2023-11-12		X	
M7	Länsstyrelsen	2023-11-28		X	
M8	Vattenfall	2023-12-11		X	
M9	Kolbottens fastighetsägareförening	2023-12-12	X		X
M10	Västra Vadvikens samfällighetsförening	2023-12-15	X		
M11	Trafikverket	2023-12-15	X		X
M12	Lantmäterimyndigheten	2023-12-21	X		
M13	SMOHF	2023-12-21	X		X

M14	Trafikförvaltningen	2024-01-16	X		X
-----	---------------------	------------	---	--	---

Övriga yttranden

GDPR säkrad	Beskrivning	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
P1	Fastighetsägare Vadviken 1:16	2023-12-08	X		X
P2	Fastighetsägare Kolbotten 6:30	2023-12-11	X		X
P3	Fastighetsägare Kolbotten 6:28	2023-12-13	X		X
P4	Fastighetsägare Vadviken 1:47 & Vadviken 1:63	2023-12-14	X		X
P5	Fastighetsägare Kolbotten 6:32	2023-12-14	X		X
P6	Fastighetsägare Vadviken 1:38	2023-12-15	X		X
P7	Fastighetsägare Vadviken 1:37	2023-12-16	X		X
P8	Fastighetsägare Kolbotten 6:26	2023-12-17	X		X
P9	Fastighetsägare Vadviken 1:35	2023-12-18	X		X
P10	Fastighetsägare Kolbotten 6:34	2023-12-18	X		X
P11	Fastighetsägare Kolbotten 6:29	2023-12-18	X		X
P12	Fastighetsägare Vadviken 1:61	2023-12-18	X		X
P13	Fastighetsägare Kolbotten 6:48	2023-12-18	X		X
P14	Fastighetsägare Vadviken 1:36	2023-12-20	X		X
P15	Fastighetsägare Vadviken 1:56	2023-12-20	X		X
P16	Fastighetsägare Vadviken 1:40	2023-12-20	X		X
P17	Fastighetsägare Kolbotten 6:59	2023-12-20	X		X
P18	Fastighetsägare Kolbotten 6:60 & Kolbotten 6:61	2023-12-20	X		X
P19	Fastighetsägare Vadviken 1:12	2023-12-21	X		X
P20	Fastighetsägare Vadviken 1:53	2023-12-21	X		X

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter på bebyggelsen

Byggrätt och fastighetsstorlek

Positivt inställd till den byggrätt på del av Vadviken 1:1, söder om korsningen Kolbottenvägen/Edesövägen, som planförslaget medger (P1, P6, P7, P9, P12, P14, P15, P16, M10).

Planavdelningens kommentar:

- Noteras.

Bestämmelsen e1 och e2 gör gällande att huvudbyggnad endast får innehålla en bostad. Detta omöjliggör fler lägenheter i samma byggnad, eller två bostäder på fastigheten, som skulle underlätta generationsboende (P4, P20).

Planavdelningens kommentar:

- Syftet att reglera på det sättet är just att förhindra flera bostadsenheter i huvudbyggnaden eller flera huvudbyggnader på fastigheten. Genom att styra detta så skapas en förutsägbarhet som är nödvändig, exempelvis utifrån perspektivet VA-dimensionering. Om fler bostadsenheter möjliggörs än vad som beräknats så kan det även få konsekvenser på vägnätet med fler trafikrörelser samt krav på kommunal och offentlig service.

Fastigheten Kolbotten 6:30 är en av de större fastigheterna inom planområdet och bör därför ha en större byggrätt än vad som medgivits av förslaget (P2).

Planavdelningens kommentar:

- Byggrätten som givits är i linje med vad som är vanligt inom kommunen för villabebyggelse avsedd för permanentboende och tar därmed inte utgångspunkt i fastighetens storlek.

Minsta fastighetsstorlek bör vara 1300 kvm för alla, borde inte variera (P6).

Planavdelningens kommentar:

- Olika fastighetsstorlekar har satts så att styckningar inte kan genomföras.

Planen bör inte reglera var på fastigheten man får bygga, vilken typ av byggnad som får uppföras (P6).

Planavdelningens kommentar:

- På en del fastigheter har kommunen valt att styra placering av ny bebyggelse med exempelvis prickmark, vilket kan bero på att fastigheten är kuperad och att det branta partiet därmed inte lämpar sig för bebyggelse.

Önskemål om att stycka av upp till fyra fastigheter sydväst om Kattviksvägen, som även framfördes i samrådet. Detta bör rymmas inom detaljplanens syfte. Beklagat att ingen Naturvärdesinventering (NVI) utförts för denna plats. En förutsättning för vårt stöd är att detaljplanen och VA går att genomföra till en rimlig kostnad för fastighetsägarna (M9, P3, P8, P10, P11, P13).

Planavdelningens kommentar:

- Kommunen bedömer inte att det är lämpligt med en sådan avstyckning. Det skulle skapa en enklav av bebyggelse i skogsområdet som skulle kräva en ny återvändsgata, fragmentera skogsområdet mer och leda till en mindre effektiv markanvändning.

Önskemål om att på den egna fastigheten möjliggöra för gästhus/fritidshus som är större än ett attefallshus och som innehåller kök och badrum (P14).

Planavdelningens kommentar:

- En sådan åtgärd skulle innebära att fastigheten kan avstyckas, vilket kommunen inte ser som lämpligt.

För att bevara områdets karaktär med övervägande enplansbyggnader föreslås att endast enplansbyggnader medges i planbestämmelserna e1, e2 och e3, dvs att nockhöjden begränsas ytterligare (P16)

Planavdelningens kommentar:

- Kommentarer noteras. Den generella byggrätten om 180 kvm BYA och den givna nockhöjden har satts för att motsvara byggrätten för ett vanligt villaområde i kommunen.

Önskemål om att fler byggnadsenheter än tre medges för komplementbyggnader, detta då tomterna är kuperade och det därmed kan vara svårt att bygga större enheter (P16).

Planavdelningens kommentar:

- Kommunen har bedömt att tre komplementbyggnader är rimligt utifrån fastighetstorlek och terrängen.

Önskemål om att på den egna fastigheten kunna bygga ett garage eller carport på prickad mark vid vägen. Det blir svårt att få plats annars pga branten (P20).

Planavdelningens kommentar:

- Anledningen till att kommunen vill styra bort bebyggelse från vägen är bland annat att siktförhållanden inte ska försämrats.

Byggrätt utgår för Kolbotten 6:59, Kolbotten 6:60 och Kolbotten 6:61. Detta måste föregås av utredningar som fastslår att mindre ingripande åtgärder är uteslutna. Kommunen har inte utrett saken på ett fullgott sätt; inget våtmarksområde finns inom tomtgränsen, kommunen har inte utrett alternativa planjusteringar. Kommunen har inte utrett möjligheten att samla in och flytta populationen till annan plats. Kommunen måste beakta proportionalitetsbedömningen, alltså avstå att besluta på ett visst sätt om de negativa följderna för den enskilde inte står i rimlig proportion till de motstående allmänna eller enskilda intressen som kommunen vill tillgodose (P17, P18).

Planavdelningens kommentar:

- Kommunen har gjort flertalet utredningar i syfte att undersöka om byggrätt kan medges eller ej, däribland groddjursinventering, naturvärdesinventering och artskyddsutredning för groddjur. Att exempelvis använda prickmark för att styra bort bebyggelse från området närmast dammarna har övervägts, men kommunen bedömer att det inte är ett tillräckligt starkt verktyg för att garantera artens bevarandestatus och att åtgärden därmed skulle strida mot Artskyddsförordningen. Att samla in och flytta populationen är en process som är mycket tidskrävande och kan försena planen med flera år.

Synpunkter på trafik, parkering, gator, gång- och cykelvägar

Trafiksituation och tillgänglighet

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 (M1).

Planavdelningens kommentar:

- Kommentar noteras. Placering av postlåda regleras inte av detaljplanen.

Vägarna i planområdet är smala och SRV har problem att hämta avfall under semestertider p.g.a. bilar som parkerar längs vägen och därmed hindrar möjligheten för våra avfallsfordon att utföra sitt uppdrag. Detta är även ett generellt problem på hela Dalarö (M4).

Planavdelningens kommentar:

- Kommentar noteras. Inom ramen för projektet så har det inte varit aktuellt att bredda vägarna.

Under tiden för byggnation av vatten och avlopp ser SRV att det kan bli störningar i framkomlighet för tömning av avfall. Detta måste beaktas och man behöver ev. hitta tillfälliga avfallslösningar. Kontakt behöver tas med SRV tidigt för att hitta bra och fungerande sådana (M4).

Planavdelningens kommentar:

- Inför och under genomförandet kommer samordning att ske med SRV liksom med andra samhällsfunktioner för att säkerställa att utförandet av tjänster, avfallshämtning, postutdelning etc kan ske på bästa sätt. Utgångspunkten är att varje fastighetsägare ska kunna angöra fastigheten under hela utbyggnaden och därmed även nämnda funktioner men vid kortare perioder kan tillfälliga uppställningsplatser för bl.a. avfallshämtning och postutdelning behöva ordnas, det kommer då att ske i samråd med berörd aktör.

Det saknas beräkningar med prognoser för den trafikpåverkan planen kommer resultera i. Kommunen behöver föra mer resonemang gällande den tillkommande trafiken mellan korsningen Västra Vadviksvägen och väg 227; Dalarövägen. I den analysen behöver även kommunen föra resonemang kring behov av åtgärder i

korsningen utifrån framkomlighets- och trafiksäkerhetsskäl. Trafikanalysen bör utgå från en transportslagsövergripande analys med tillämpning av fyrstegsprincipen. Eventuella åtgärder i den statliga transportinfrastrukturen, vilka erfordras för planens genomförande, ska regleras i avtal mellan kommunen och Trafikverket innan planen antas. Avtalet ska reglera finansiering och genomförande. Trafikverket har ingen möjlighet att bekosta eventuella åtgärder som uppstår till följd av kommunens exploatering (M11).

Planavdelningens kommentar:

- Mot bakgrund av att trafikalstringen för planområdet inte förväntas öka samt att området ligger inom tätbebyggt område med en hastighetsbegränsning om 40 km/h är kommunens bedömning att korsningen Västra Vadviksvägen/Dalarövägen klarar även framtida kapacitet och inte är i behov av annan korsningslösning. Haninge kommun arbetar aktivt för att främja hållbara resor och det finns också goda möjligheter till kollektivtrafik i området.

Om kommunen genom en trafikanalys ser ett behov att revidera korsningen Västra Vadviksvägen och väg 227 till följd av detaljplanen så ska den detaljutformas med hänsyn till ökad trafik och framkomlighet på väg 227 ska bibehållas. En sådan revidering av korsningen ska i sådana fall genomföras med ett avtal mellan Trafikverket och kommunen (M11).

Planavdelningens kommentar:

- Mot bakgrund av att trafikalstringen för planområdet inte förväntas öka samt att området ligger inom tätbebyggt område med en hastighetsbegränsning om 40 km/h är kommunens bedömning att korsningen Västra Vadviksvägen/Dalarövägen klarar även framtida kapacitet och inte är i behov av annan korsningslösning. Haninge kommun arbetar aktivt för att främja hållbara resor och det finns också goda möjligheter till kollektivtrafik i området.

I gällande detaljplan finns en mindre parkeringsplats vid Jaktstigen, i höjd med Kolbotten 6:29. Önskemål framförs om att denna parkeringsplats ska bekräftas i den nya detaljplanen (P11).

Planavdelningens kommentar:

- Plats för en mindre parkeringsyta, i likhet med gällande detaljplan, har inkorporerats i skiftet reglerat med B, U1 och prickmark.

Mot bakgrund av att inget separat G/C-nät planeras inom planområdet och att det är långt till närmaste busshållplats så ser Regionen att utformning av gång- och cykelvägar som binder samman dessa är en viktig aspekt för att främja och förenkla valet att göra hållbara resor. Cykelparkeringar och infartsparkeringar skulle också kunna bidra till hållbara resor (M14).

Planavdelningens kommentar:

- Kommentar noteras. Kommunen äger ingen mark inom planområdet och det har inte varit aktuellt att inom projektet bygga om vägarna i området för att kunna möjliggöra separat G/C-väg.

Synpunkter på vegetation, rekreations- och grönområden

Natur och kulturmiljö:

Instämmer inte i att friluftslivet och allmänhetens tillgång till södra badplatsen försvåras om en byggrätt för bastu/sjödod tillåts, som fanns i samrådsförslaget (P1, P9, P12, P14, P15, P16, M10).

Planavdelningens kommentar:

- Kommentar noteras. Kommunen bedömer dock att åtgärden kan bli avhållande för allmänheten.

Strandskyddet bör anses vara permanent upphävt på naturmarken på östra sidan av Strandvägen då marken anses var ianspråktagen (P1, P6, P7, P9, P12, P14, P15, P20, M10).

Planavdelningens kommentar:

- Kommunen gör bedömningen att naturmarken inte är ianspråktagen och att den därmed omfattas av allemansrätten, även om det finns bryggor längs vattnet.

Vattenområden:

Positivt inställda till att området W2, invid södra badplatsen, omfattar hela fastigheten Sandemar 3:1 (P1, P6, P7, P9, P12, P14, P15, P16, M10).

Planavdelningens kommentar:

- Noteras.

Bryggorna i norra delen av södra badplatsen ska omfattas av bestämmelsen W2 (P1, P6, P7, P9, P12, P14, P15, P16, M10).

Planavdelningens kommentar:

- Nämnda bryggor har reglerats i likhet med flertalet övriga bryggor utmed Strandvägen (Vattenområde. Åtgärder inom W1 kräver strandskyddsdispens). Kommunen har endast reglerat de befintliga större brygganläggningarna med småbåtshamn.

Önskemål om att bekräfta även de mindre bryggorna utmed Strandvägen (P1, P6, P7, P9, P14, P16, M10).

Planavdelningens kommentar:

- De flertalet mindre bryggor utmed strandvägen är inte inmätta exakt i grundkartan. Därmed hade en reglering av varje enskild brygga kunnat bli felaktig. Kommunen valde istället att reglera dessa bryggor på ett mer övergripande sätt.

Kommunen kan förtydliga var i detaljplanen strandskyddet föreslås ligga kvar, och var det föreslås återinträda (M7).

Planavdelningens kommentar:

- Kommunen har valt att i teckenförklaringen beskriva var strandskyddet är upphävt, och inte ha en särskild karta för strandskyddsupphävandet. Kommunen bedömer att det blir en tydligare redovisning.

Synpunkter på VA-utbyggnad

Vatten- och avlopp:

Anslutningsavgiften för VA som presenterades 2016 var ca 220 000 kr per fastighet. I dagens förslag presenteras en annan betydligt högre avgift (P19).

Planavdelningens kommentar:

- VA-taxan revideras med tiden och beslutas av kommunfullmäktige. Anläggningsavgift skall beräknas enligt taxa som gäller vid den tidpunkt när avgiftsskyldighet inträder.

VA-taxan för fastighet Vadviken 1:23 bör vara den ursprungliga som presenterades 2016 (P19).

Planavdelningens kommentar:

- VA-taxan revideras med tiden och beslutas av kommunfullmäktige. Anläggningsavgift skall beräknas enligt taxa som gäller vid den tidpunkt när avgiftsskyldighet inträder.

Förbindelsepunkter, ledningsdragnings och övriga vatten, el, drift och spillvattenfrågor

Självfallsledning från fastigheten ska ske ned till Kolbottenvägen, inte till Jaktstigen, därmed önskemål om att i plankartan införa ett u-område över naturmarken ned till Kolbottenvägen (P2).

Planavdelningens kommentar:

- Det finns inga ledningar på den delen av Kolbottenvägen dit en självfallsledning kan ansluta och således är enda alternativet att ledningen går till Jaktstigen.

Synpunkter rörande miljöaspekter

Dagvatten

Området har permanenterats allt mer genom åren vilket lett till ändrade förhållanden beträffande vatten- och avloppsförsörjning och ökad trafik på tillfartsvägarna. Det innebär därmed att en ökad förorening av gummirester rinner ner i dagvattendikena. En ökad mängd dagvatten leder troligen till försämrad vattenkvalitet vid bad- och båtplatsen vid Vadviken. Det är bekymmersamt att vattenkvaliteten inte mätts vid denna punkt och som kan medföra ökad risk för negativ miljöbelastning på Vadviken och Gränöfjärden (M9, P3, P8, P11, P13).

Planavdelningens kommentar:

- Sammantaget bedöms detaljplaneläggningen, tack vare utbyggnaden av kommunalt VA, ha en markant positiv effekt på recipienten avseende näringsämnesbelastningen, som pekats ut som ett av de mer betydande problemen. De ökade halterna som beräknats för vissa metaller bedöms i sammanhanget vara mycket små och ingen av dessa förändringar bedöms heller riskera att orsaka en försämrad status i recipienten.

Diken och rinnstråk som är avgörande för hanteringen av dagvatten inom området bör ingå i plankartan och säkerställas genom en planbestämmelse (M13).

Planavdelningens kommentar:

- På en låglänt plats i planområdet, invid bebyggelse, har ett befintligt rinnstråk markerats ut med texten "dike" och ett område längst med rinnstråket har försetts med prickmark.

Synpunkter på planhandlingar (plantekniska frågor och fastighetsrättsliga frågor)

Plankarta

Ser inget behov eller motiv av att införa en gemensamhetsanläggning (bestämmelse g1) på Knöppels Backe (P1, P6, P9, P12, P14, P15, M10).

Planavdelningens kommentar:

- g1 (gemensamhetsanläggning) sätts ut i plankartan för att säkra befintlig utfart för fastigheterna Vadviken 1:57 och Vadviken 1:30. Utfartsrättighet kan säkras på annat sätt om fastighetsägarna önskar det.

Illustrationsplanen bör ej infogas i detaljplanekartan som är juridiskt bindande, detta då det kan skapa missförstånd kring framtida placering av byggrätt.

Illustrationsplanen bör istället endast finnas i planbeskrivningen (P1, P6, P9, P12, P15).

Planavdelningens kommentar:

- Kommunen brukar infoga en illustrationsplan nedanför plankartan, detta för att på ett tillgängligt sätt visualisera vad planen kan medge.

Befintligt staket på Kolbotten 6:26 vid småbåtshamnen saknas i grundkartan och ska ritas in (M, P3, P8, P10, P13).

Planavdelningens kommentar:

- Även om staketet funnits i grundkartan så hade det behövt regleras med en bestämmelse om stängsel.

Planområdesgränsen har avgränsats på ett märkligt sätt, exempelvis har kommunens stora närliggande fastighet inte inkluderats och även närliggande bebyggelse på Hjortstigen (M9, P3, P8, P10, P13).

Planavdelningens kommentar:

- Planområdets avgränsning beslutades innan samrådsskedet och har inte varit aktuell att ändra sedan dess. Om planområdet utökas och att samrådskretsen därmed utökas så kan steg i planprocessen, exempelvis samråd eller granskning, behöva göras om.

Önskemål om att prickmarken i Kolbottens småbåtshamn ersätts med korsprickad mark, detta eftersom småbåtshamnen kräver komplementbyggnader i form av bodar för förvaring av exempelvis kajaker och maskiner för hamnskötsel (M9, P3, P8, P10, P11, P13).

Planavdelningens kommentar:

- Småbåtshamnen har försetts med prickmark på de platser där det idag inte finns byggnader, detta då kommunen avser bekräfta småbåtshamnens befintliga utförande och därmed vara i linje med de synpunkter som Länsstyrelsen hade i samrådet.

Enligt samrådshandlingarna angavs ett förslag om rätt att använda del av Kolbotten 6:1 för åtkomst av fastighet Kolbotten 6:29 genom servitut eller fastighetsreglering via en skaftväg från Jaktstigen. Fastigheten Kolbotten 6:29 gränsar inte till allmän väg varför denna skrivning bör kvarstå för att säkra tillkomst till fastigheten från allmän mark. Fastigheten nyttjar idag denna skaftväg och avtal saknas för att nyttja den då den i gällande detaljplan är markerad som allmän väg. När den nya detaljplanen vunnit laga kraft bör avtal upprättas mellan Kolbotten 6:29 och Kolbotten 6:1 för nyttjande och underhåll av skaftvägen då den anges som kvartermark i granskningshandlingen (P11).

Planavdelningens kommentar:

- Skrivelse införs i fastighetskonsekvenstabellen om att åtkomst till Kolbotten 6:29 bör säkras genom servitut eller fastighetsreglering.

En brygga tillhörande Vadviken 1:56 som ligger utmed Strandvägen har i grundkartan ett felaktigt läge. Detta beror på att bryggan slitits loss under en islossning. Bryggorna renoverades dock samma år (P15).

Planavdelningens kommentar:

- Bryggorna utmed strandvägen har inte blivit inmätta i grundkartan, vilket troligen är anledningen det felaktiga läget. Därutöver omfattas bryggan av bestämmelsen W1 (Vattenområde. Åtgärder inom W1 kräver strandskyddsdispens) som gäller för merparten av vattnet inom planområdet och därmed låses inte det exakta läget för bryggan i plankartan.

Önskemål om att prickmarken på den egna fastigheten tas bort (P15).

Planavdelningens kommentar:

- Samtliga fastigheter avsedda för bostadsbebyggelse har så kallad prickad förgårdsmark utmed vägen. Vadviken 1:56 har därutöver ytterligare prickmark på en del av fastigheten. Anledningen till detta är styra bort bebyggelse från mark som är kuperad och som därmed bedöms vara olämplig för bebyggelse.

För vägar med låg trafikbelastning, exempelvis Strandvägen, föreslås att prickmarken (förgårdsmarken) minskas till 4,5 meter. Det finns inte motiv till 6 meter bred prickmark eftersom många befintliga biluppställningsplatser redan idag har plats för två bilar i bredd. Prickmarkens bredd vid Vadviken 1:40 ser ut att vara 8 meter, detta bör kontrolleras innan antagande av planen (P16).

Planavdelningens kommentar:

- Förgårdsmarkens djup kontrolleras till antagande. Planavdelningen och bygglovsavdelningen bedömde att 6 meter förgårdsmark är rimligt inom området. Attefallsbyggnader kan dock placeras på prickmark.

Önskemål om att med en planbestämmelse bekräfta att befintliga bryggor får finnas kvar i läge och form, som framgår i planbeskrivningen (P1, P6, P7, P9, P12, P14, P15, P16, P20)

Planavdelningens kommentar:

- De flertalet mindre bryggor utmed strandvägen är inte inmätta exakt i grundkartan. Därmed hade en reglering av varje enskild brygga kunnat bli felaktig. Kommunen valde istället att reglera dessa bryggor på ett mer övergripande sätt.

Vissa texter för allmänna platser står skriven på kvartersmark helt eller delvis (M12).

Planavdelningens kommentar:

- Noteras. Texternas placering i plankartan ses över till antagande.

Planbeskrivning

Prickmarken på det skifte av Kolbotten 6:26 som ligger vid småbåtshamnen bör ersättas med korsprickad mark (P8).

Planavdelningens kommentar:

- Prickmarken kvarstår då syftet är att bekräfta nuläget.

Beteckning W2 och vatten läggs till i planbeskrivning i enlighet med plankarta (P8).

Planavdelningens kommentar:

- W2 läggs till i fastighetskonsekvenstabellen.

Det står att enskilt byggande efter beviljande av startbesked för bygglov kan påbörjas 3 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft men den framskjutna genomförandetiden för kvartersmarken (ej E1 och E2) anges som 2,5 år från laga kraft i planbeskrivningen och på plankartan (M12).

Planavdelningens kommentar:

- I genomförandebeskrivningen stod det felaktigt 3 år, när det egentligen ska vara 2,5 år. Detta har justerats till antagandehandlingarna.

Under fastighetsbildning inom kvartersmark står att en ny fastighet tillkommer från mark som idag är samfällid. Den nya fastigheten tillkommer i huvudsak från Vadviken 1:1 som inte är samfällid och från Kolbotten s:5 som är samfällid. För att marken ska bli tillgängligt krävs även att gemensamhetsanläggningen Sandemar ga:8 omprövas och ändras (M12).

Planavdelningens kommentar:

- Detta förtydligas i fastighetskonsekvenstabellen, att mark krävs från Kolbotten s:5 och även omprövning av Sandemar ga:8 för att kunna bilda den nya fastigheten.

Det står att kommunen ska ansöka om inrättande av ledningsrätt hos Lantmäteriet. Ansökan om ledningsrätt eller andra lantmåteriförrättningsåtgärder ska göras hos den kommunala lantmåterimyndigheten (M12).

Planavdelningens kommentar:

- Noteras. Detta förtydligas till antagandehandlingarna.

Fastighetskonsekvenstabell

Fastigheten Kolbotten 6:10 som är belägen inom planområdet saknas i fastighetskonsekvenstabellen (M12).

Planavdelningens kommentar:

- Justeras till antagandehandlingarna

För fastigheten Kolbotten 6:1 saknas planbestämmelserna V1, e4, W1, W2, Gång2 och "prickmark" i tabellen, dessa återfinns dock i plankartan (M12).

Planavdelningens kommentar:

- Justeras till antagandehandlingarna

För fastigheterna Vadviken 1:33-1:39 finns inte bestämmelsen "korsmark" med i tabellen, men som finns i plankartan (M12).

Planavdelningens kommentar:

- Justeras till antagandehandlingarna

Vadviken 1:1 saknar bestämmelsen g1 i tabellen (M12).

Planavdelningens kommentar:

- Justeras till antagandehandlingarna

Otydliga konsekvenser för fastigheterna Kolbotten 6:59-6:61. Ska de lösas in av huvudmannen för allmän plats? (M12).

Planavdelningens kommentar:

- Fastigheterna löses in av huvudmannen.

Synpunkter på störningar och riskfrågor

Genomförandeskedet

Bygglov borde kunna ges när planen vinner laga kraft, men att startbesked kan försenas ifall byggstarten riskerar hindra utbyggandet av VA-ledningsnätet, dock senast till 3 år efter att planen vunnit laga kraft (P7, P9).

Planavdelningens kommentar:

- Bygglov kan inte ges innan genomförandetiden börjat gälla, vilket är 2,5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Sprängning

Önskemål om att vid behov kunna få spränga och schakta på mark som omfattas av prickmark, detta för att möjliggöra en infartsväg för funktionshindrade fram till befintlig huvudbyggnad (P20).

Planavdelningens kommentar:

- I detaljplanen finns en generell bestämmelse om att ny bebyggelse ska placeras så att sprängning och schaktning minimeras, men om markåtgärderna inte är kopplad till en byggnation så gäller inte den bestämmelsen. Det blir en bedömning i det enskilda fallet ifall en markförändring är motiverad.

Synpunkter på tekniska anläggningar och ansvar

Transformatorstation

I detaljplaneförslaget har en transformatorstation placerats på Kattviksvägen, mark ägd av Kolbottens fastighetsägareförening. Kommunala anläggningar och infrastruktur ska istället placeras på kommunens mark (M9, P3, P8, P10, P13).

Planavdelningens kommentar:

- Kommunen äger ingen mark inom planområdet och tekniska anläggningar behöver åstadkommas, vilket innebär att dessa behöver förläggas på mark ej ägd av kommunen.

Övriga inkomna synpunkter

Kulturmiljö

Inringat område för fornminne som finns med i kartan och som omfattar Kolbotten 6:30 ska inte omfatta nämnd fastighet. Det har aldrig funnits fornminnen på fastigheten (P2).

Planavdelningens kommentar:

- Noteras.

Fastighetsägaren motsätter sig bilden av byggnadernas skick och det är inte mycket som är original, även om de från vägen ser välbevarade ut. Vad innebär det att de byggnader som bedömts ha ett kulturhistoriskt värde har inventerats mer ingående? (P5).

Planavdelningens kommentar:

- Haninge kommun tog som underlag till detaljplan fram en kulturmiljöinventering över planområdet (Stockholms byggnadsantikvarier, 2016). Under 2023 har inventeringen kvalitetssäkrats för att säkerställa att inventeringen fortfarande var aktuell. Detta resulterade i viss korrigering för åtgärder som genomförts under perioden 2016-2023, detta gällde dock inte byggnaderna på Kolbottens gård.

Rivningsförbud på de två byggnaderna (Kolbotten 6:32) skulle innebära en stor inskränkning av ägande- och bestämmanderätten och minska värdet på fastigheten (P5).

Planavdelningens kommentar:

- Enligt plan- och bygglagen kan en kommun avslå begäran om rivningslov utan stöd av bestämmelser i detaljplan. Så även om en byggnad inte omfattas av rivningsförbud i gällande detaljplan ska en byggnadsnämnd pröva om byggnaden inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Boverket

rekommenderar dock att det är lämpligt att i detaljplan ange rivningsförbud om kommunen kan förutse att man inte kommer att medge ett rivningslov. Man har också uttalat att detta är för en fastighetsägare eller köpare en så väsentlig upplysning att det tydligt bör framgå av planen.

Husen är till stor del inte original, kraftigt utsatta för husbock som bland annat angripit originalstockar (P5).

Planavdelningens kommentar:

- Vid prövning av rivningslov ska både det allmänna intresset av att bevara kulturmiljön och byggnadsägarens enskilda intresse beaktas. Värt att notera är att det inte enbart är särskilt värdefulla byggnader som ingår i bedömningen av det allmänna intresset av kulturmiljö utan även byggnader som på grund av t.ex. lokalhistoriska eller miljömässiga värden bidrar till förståelsen av platsens eller områdets utveckling.

Hållbarhet

Välkomnar en ny detaljplan som kan skapa goda förutsättningar för en hållbar utveckling för området (M9, P3, P8, P10, P13).

Planavdelningens kommentar:

- Kommentarer noteras.

Likställighetsprincipen

Mot bakgrund av att 25 avstyckningar medgavs i detaljplanen för Schweizerdalen, D249, så bör de av Kolbottens fastighetsägareförening efterfrågade avstyckningarna kunna medgivas (M9, P3, P8, P10, P11, P13).

Planavdelningens kommentar:

- Kommunen har vid tidigare tillfällen kommunicerat till Kolbottens fastighetsägareförening om varför de efterfrågade avstyckningarna bedöms vara olämpliga. Att 25 avstyckningar bedömdes vara lämpligt i Schweizerdalen innebär inte att avstyckningar per definition är lämpligt på en annan plats.

Planprocessen

Önskar en förklaring till den fördröjning som skett i planprocessen. Enligt information som berörda fastighetsägare fick på samrådsmötet 2016 ska handläggningsordningen följas enligt lag PBL 2010:900 (P19).

Planavdelningens kommentar:

- Efter samrådet 2016 behövde kommunen göra ett omtag i VA-projekteringen och kapaciteten i ledningsnätet behövde även säkerställas. Därutöver behövde flertalet kompletterande utredningar genomföras för att säkra detaljplanens genomförbarhet. Detta är anledningen till fördröjningen.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Plankarta

- Vissa texter i plankartan har korrigerats. Texter för kvartersmark som låg på allmän platsmark har nu en box med pil som pekar på ytan som texten avser.
- Prickad förgårdsmark och prickmark har lagts till för att säkerställa intentionen i granskningsversionen. Redaktionell miss i granskningsversionen.
- Mindre yta för parkeringsändamål har lagts till i plankartan på del av naturmark. Detta i likhet med gällande detaljplan.
- Bestämmelse om högsta nockhöjd har lagts till på en fastighet. Redaktionell miss i granskningsversionen.
- Dike utmarkerat i plankartan har fått en linjustering pga svår läsighet i plankartan.

Planbeskrivning

- Figuren med planprocessens olika steg har uppdaterats
- Fastigheten Kolbotten 6:10 tillagd i fastighetskonsekvenstabellen. Redaktionell miss i granskningen.
- För Kolbotten 6:1 har bestämmelserna V₁, e₄, W₁, W₂, GÅNG₂, prickmark lagts till i fastighetskonsekvenstabellen.
- Bestämmelsen korsmark läggs in på Vadviken 1:33-1:39 i fastighetskonsekvenstabellen.
- Bestämmelsen g₁ läggs till i fastighetkonsekvenstabellen för Vadviken 1:1.
- I genomförandebeskrivningen (sid 76) har den förskjutna genomförandetiden skrivits till det korrekta 2,5 år istället för 3, det senare är ett redaktionellt fel som levde kvar i genomförandebeskrivningen.
- I genomförandebeskrivningen har antagande ändrats från kvartal 1 2024 till kvartal 2 2024, laga kraft har flyttats från kvartal 2 2024 till kvartal 3 2024.
- I fastighetskonsekvenstabellen för Vadviken 1:1 har texten om ny fastighet specificerats.
- Justering från att kommunen söker ledningsrätt hos lantmäteriet till att kommunen söker ledningsrätt hos den kommunala lantmäterimyndigheten (sid 86).
- "Åtkomst för Kolbotten 6:29 från Jaktstigen via Kolbotten 6:1 bör säkras med servitut eller fastighetsreglering" har lagts till i fastighetskonsekvenstabellen för Kolbotten 6:1.
- Tidplan för antagande och laga kraft har justerats i genomförandebeskrivningen.