



Detaljplan för Vreta 1:61  
Krigslida

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2014-08-28, § 98 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Vreta 1:61. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en styckning av flera tomter för enbostadsbebyggelse.

### HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden 2015-07-13 – 2015-08-23 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådtiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida [www.haninge.se](http://www.haninge.se).

### INKOMNA YTTRANDE

I samband med samrådet har 12 yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och sammanställda samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Sist i dokumentet görs en sammanställning av de revideringar som gjorts i samrådshandlingen till följd av inkomna synpunkter. Följande yttranden har inkommit under samrådet:

### Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

	Instans:	Inkommen
1	Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund	2015-07-16
2	Södertörns Brandförsvarsförbund	2015-07-18
3	Trafikverket	2015-07-22
4	Skanova	2015-07-23
5	Svenska Kraftnät	2015-08-05
6	Förpacknings- och tidningsinsamlingen	2015-08-18
7	Lantmäteriet	2015-08-21
8	Vattenfall eldistribution	2015-08-21
9	Länsstyrelsen	2015-08-24
10	Kultur- och fritidsförvaltningen Haninge kommun	2015-08-28

## Sakägare

	Namn:	Inkommen
11	Toni och Pernilla Bergqvist	2015-08-19
12	Kenneth Ödfjäll	2015-08-20
13	Peter Kansell	2015-08-23

## SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

### Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

#### 1: SÖDERTÖRNS MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSFÖRBUND

SMOHF har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.

Plan- och byggavdelningens kommentar: noterat

**2: SÖDERTÖRNS BRANDFÖRSVARSFÖRBUND** påminner redan nu om att placering av hus ska uppfylla Boverkets byggreglers (BBR21 kap 5:6) krav på skydd mot brandspridning mellan byggnader. Om avsteg görs från detta avstånd behövs brandtekniska lösningar utformas för att uppnå ett godtagbart skydd mot brandspridning.

Plan- och byggavdelningens kommentar: Enligt detaljplanen ska det vara möjligt att placera byggnader på ett sådant sätt att de uppfyller Boverkets byggreglers krav. Skulle byggnaderna ändå i ett bygglovsskede placeras så att avsteg görs från BBR ska brandtekniska lösningar göras. Detta regleras dock inte inom detaljplaneprocessen.

**3: TRAFIKVERKET REGION STOCKHOLM** har inga synpunkter vad gäller detaljplanen och ser ärendet därmed som avslutat vad gäller deras medverkan.

Plan- och byggavdelningens kommentar: noterat

**4: SKANOVA** har inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

Plan- och byggavdelningens kommentar: noterat

**5: SVENSKA KRAFTNÄT** har inga synpunkter på förslaget till detaljplan och ser därmed ärendet som avslutat vad gäller deras medverkan.

Plan- och byggavdelningens kommentar: Svenska kraftnät avskrivs från sändlistan.

**6: FÖRPACKNINGS- OCH TIDNINGSINSAMLINGEN** har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.

Plan- och byggavdelningens kommentar: noterat

**7: LANTMÄTERIMYNDIGHETEN** har inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

Plan- och byggavdelningens kommentar: noterat

**8: VATTENFALL** har en nätstation inom och i närheten av planområdet. Nätstationen inom planområdet önskar de ska skyddas med ett E-område om 10x10 meter, samt en bestämmelse om 5 meter mellan närmaste brännbara byggnadsdel och nätstation. Vattenfall kommenterar också att eventuell flytt av nätstationen utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Vattenfall kommenterar ytterligare att vid eventuella schaktarbeten ska kabelutsättning begäras, vilket beställs av ledningskollen.se. Samtliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under hela plangenomförandet. Vattenfalls markbelagda kablar får inte byggas över och säkerhetsavstånd till anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Plan- och byggavdelningens kommentar: önskemålet tillgodoses med ett E-område med tillhörande bestämmelse. Nätstationen flyttas inte på inom denna detaljplaneprocess.

**9: LÄNSSTYRELSEN** bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. PBL. Detta förutsätter att undersökningar av förorenad mark och eventuella efterbehandlingsåtgärder genomförs för att säkerställa markens lämplighet för sitt ändamål. I samband med genomförandet av markundersökningar kan det även vara lämpligt att kontrollera eventuell förekomst av föroreningar i grundvattnet.

Plan- och byggavdelningens kommentar: En undersökning av markföroreningar genomfördes under augusti och september 2015, vilken påvisade viss, men begränsad, förekomst av arsenik i marken. Arsenik är relativt lätttröligt i jord vid vanligt förekommande pH-värden i grundvatten (pH 6.5 – 8,5). Vid den här undersökningen har dock inget ytligt grundvatten påträffats. Det är också känt att arsenik vanligen fastläggs i betydande grad i ytliga jordlager (Naturvårdsverket 4963, 1999). Tyréns gör därför i miljöundersökningen bedömningen att risken för spridning till grundvatten eller ut från fastigheten är ringa, vilken är orsaken till att ingen kontroll av föroreningar i grundvattnet har gjorts.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om undersökningens resultat, samt vilka skyldigheter fastighetsägare eller exploatör har vid en exploatering av planområdets byggrätter. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse med information om vilka åtgärder och lagkrav det finns vid exploatering och att detta ska ske i samband med bygglovsansökan.

**10: KULTUR- OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN** har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.

Plan- och byggavdelningens kommentar: noterat.

## **Sakägare**

**11: Toni och Pernilla Bergqvist** påpekar att den del av detaljplanen som pekas ut som förslag på gång- och cykelväg skulle ge insyn till deras villatomt. De anser att Krigslidavägen, Tvärvägen och Mulstavägen fungerar för att ta sig ner till pendeltåget och att gång- och cykelbanan därför inte behövs. De påpekar också att cykelvägar brukar dra till sig mode trafik.

Plan- och byggavdelningens kommentar: Vreta 1:61 är en så kallad skafftomt med ett "skaft" ner mellan fastigheterna Vreta 1:20 och Vreta 2:54. Skaffet kommer även efter att den nya detaljplanen vunnit laga kraft bestå av kvartersmark. Plan- och byggavdelningen bedömer att Krigslidavägen och Mulstavägen saknar trottoar och att föreslagen "smitväg" därför är ett

säkrare sätt att röra sig på mot pendeltåget. Vägen kommer inte vara allmän utan förbli privat. Därför uppförs den och sköts av fastighetsägaren.

**12: KENNETH ÖDFJÄLL** säger emot planen om en cykelbana mellan Gökvägen 9 och Gökvägen 11. Kenneth menar att området inte haft så hög andel inbrott vilket skulle bero på att området har en stängd karaktär. Öppnas det upp för en gång- och cykelväg skulle genomströmningen av människor öka, vilket skulle underlätta för inbrottstjuvar. Istället förordar Kenneth att gående mot pendeltåget använder sig av Krigslidavägen eller Skogsvägen.

Plan- och byggavdelningens kommentar:

Se nr 7. Plan- och byggavdelningen bedömer också att stråket är så pass litet i sin omfattning och att användningen kommer vara ytterst begränsad till de närmst boende vilket gör att också genomfarten kommer vara begränsad.

**13: PETER KANSELL** framför synpunkter med bakgrunden att området har en äldre karaktär av det gamla Krigslida vilket Peter vill ska bevaras. Peter var i kontakt med Haninge kommun inför sitt köp av fastigheten Vreta 1:60 år 2008, varpå kommunen då gett i besked att det inte kommer beviljas bygglov på eller avstyckningar av fastighet Vreta 1:61. Peter menar att karaktären på hans fastighet förändrats sedan Vreta 1:61 röjts från träd och avstyckats till Vreta 1:66 och Vreta 1:67.

1. Peter uppmärksammar att PBL beskriver att huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.
2. För att byggnaderna ska passa in i det nya området bör detaljplanen förses med bestämmelser om:
  - a. Träfasad
  - b. Rött tegeltak eller röd falsad plåt
  - c. Alla lotter A, B, C bör begränsas i byggytan, ha minsta lutning på taken i grader för att förhindra moderna hus med pulpettak samt att ange högsta byggnadshöjd för att minska insyn, minska nockhöjd samt begränsa byggnad till ett plan.
3. Peter anser att avstyckningen av tomten Vreta 1:65 har skett utan hänsyn till Vreta 1:60:s möjlighet till en säker utfartsväg från fastigheten och att han därmed inte behöver vara med och bekosta en väg för att kunna komma ut till Mulstavägen då kommunen/lantmäteriet gjort en felbedömning vid avstyckningen.
4. Vad gäller gemensamhetsanläggning för sophantering kommer Peter Kansell inte ingå i denna och vill därför att all sophantering förläggs mot Krigslidavägen så de inte behöver se och åka förbi en sopstation
5. Peter anser att lott C är för liten och ger insyn och förändrar hans fastighet avsevärt.
6. Peter anser att lott C och E måste begränsas i nockhöjd på huvudbyggnad då det ger alldeles för mycket insyn och förändrar hans fastighet avsevärt.

Plan- och byggavdelningens kommentar:

1. Tack för kommentaren, detta gäller även för detaljplanen för Vreta 1:61.
2. Utformningsbestämmelserna har delvis förstärkts.
  - a. Plan- och byggavdelningen håller med om att detaljplanen bör förses med utformningsbestämmelser för att bevara områdets äldre karaktär. Därför har bestämmelser om fasadmateriell och kulör lagts till.
  - b. Bestämmelse om takbeklädnad och kulör har lagts till.
  - c. Detaljplanen har bestämmelser om grad för taklutning för att den nya bebyggelsen ska följa den äldre bebyggelsens gestaltning. Bestämmelse om att det endast är tillåtet med sadeltak har lagts till för att ytterligare förtydliga detta. Bestämmelserna om byggnadshöjd är satt för att följa den äldre omkringliggande bebyggelsen och kommer behållas.
3. Att vara med i gemensamhetsanläggning för väg rekommenderas Vreta 1:60 för att trygga tillgängligheten till fastigheten. I förrättningen då Vreta 1:65 styckades från sin

stamfastighet Vreta 1:60 finns det inga yrkande på att en utfart skulle anordnas från Vreta 1:60, vilket är skälet till att det inte har tillgodosetts i tidigare förrättningar. Plan- och byggavdelningen föreslår därför att Vreta 1:60 deltar i en förrättning av gemensamhetsanläggning för väg för att trygga fastighetens tillgänglighet. Detta sker efter detaljplanen vunnit laga kraft och en ansökan om förrättning lämnas in till den kommunala lantmäterimyndigheten.

4. För att alla fastigheter ska ha så nära som möjligt till sophantering men utan att leda sopbilstrafik genom området är den föreslagna lösningen den bästa. En lösning där ingen passerar sopkärl dagligen har inte gått att hitta. Detaljplanens förslag om sophantering fortstår därför.
5. Lott C följer karaktären för omkringliggande bebyggelse, och har de avstånd till fastigheten som PBL föreskriver. Plan- och byggavdelningen anser inte att utformningen av lott C förändrar Peter Kansells fastighet avsevärt.
6. Den reglerade byggnadshöjden för lott C och E överensstämmer med övriga fastigheters byggrätter. Byggnaderna bedöms inte vara placerade så nära Vreta 1:60 att det får konsekvenser för fastighetens insyn.