



Detaljplan för Vreta 1:61
Krigslida

GRANSKNINGSUTLÅTANDE (NR 1)

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2014-08-28, § 98 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Vreta 1:61 med enkelt förfarande. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnad av bostäder i form av friliggande enbostadshus. Ny bebyggelse ska smälta väl in och vara ett komplement till befintlig bebyggelse. Planarbetet ändrades från ett enkelt till normalt förfarande när det framkom att det fanns föroreningar i marken och ytterligare utredningar behövdes vid samrådskedet.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden **2015-07-13 - 2015-08-23** varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådet har materialet varit utställt i Haninge kommunhusfoajé och fanns tillgängligt på kommunens hemsida <https://www.haninge.se/vreta-161/>. Synpunkterna som inkom under samrådet sammanställdes och besvarades i en samrådsredogörelse som upprättades till granskningen av planen.

Därefter sändes det reviderade planförslaget ut på granskning under tiden **2015-11-13 - 2015-11-27** och fanns då tillgängligt i Haninge kommunhusfoajé och på kommunens hemsida.

Detaljplanearbetet har sedan granskning nr 1 inväntat marksaneringar inom planområdet som tagit lång tid att genomföra. Granskningsutlåtandet skickas därmed ut nu i samband med att planförslaget kommer att ställas ut för en ny granskning "Granskning nr 2". Ett granskningsutlåtande för granskning nr 2 kommer att sammanställas inför antagandet av detaljplanen.

INKOMMNA YTTRANDEN

Under granskningstiden för granskning nr 1 inkom 6 skriftliga yttranden. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanställda samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Följande yttranden har inkommit under granskningen:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

Skrivelse nr:	Instans:	Inkommen	Ingen erinran	Med synpunkt	Ej tillgodosedd synpunkt
1	Vattenfall Eldistribution	2015-11-20	x		
2	Socialförvaltningen	2015-11-30	x		

3	Södertörn Miljö- och hälsoskyddsförbund	2015-12-03		x	
4	Länsstyrelsen	2015-12-08		x	

Sakägare

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen	Ingen erinran	Med synpunkt	Ej tillgodosedd synpunkt
1	Boende på Vreta 1:20	2015-11-23		x	x
2	Boende på Vreta 1:60	2015-11-27		x	x

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPKUNKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTARER

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

1. VATTENFALL ELDISTRIBUTION

Utöver de synpunkter som Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

2. SOCIALFÖRVALTNINGEN

Socialförvaltningen har inga synpunkter på detaljplan för Vreta 1:61 Krigslida, Haninge kommun.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

3. SÖDERTÖRNS MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSFÖRBUND

Förbundet bedömer att föroreningssituationen på fastigheten inte är tillräckligt utredd och att det krävs en fördjupad undersökning, inklusive riskbedömning, av mark- och grundvatten för att få en överblick av föroreningssituationen. När bättre överblick av föroreningssituationen erhållits krävs en bedömning av om marken kan bli lämplig för sitt ändamål genom lämpliga avhjälpandeåtgärder.

Planavdelningens kommentar:

Se planavdelningens kommentar på yttrande från Länsstyrelsen nedan.

4. LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redogöra för hur markföroreningarna ska hanteras och att detta ska utredas i samråd med tillsynsmyndigheten för att avgränsa utbredning i mark- och grundvatten.

Planavdelningens kommentar:

En markundersökning utfördes i oktober 2020. Undersökningen visar att inga delar av schaktbotten och schaktväggar har några kvarstående föroreningshalter över riktvärden för KM. Schaktet har jämnats ut med massor från omkringliggande mark.

Inget behov av länshållning eller dammbekämpning har uppstått. Totalt har 287,1 ton förorenade jordmassor transporterats till SRV:s Sofielundsanläggning i Huddinge.

Mellan åren 2015 och 2021 vidtogs saneringsåtgärder för att åtgärda markföröringarna i fastigheten. Schaktning och kontrollprovtagning har utförts inom berörda delar i flera omgångar.

En slutrapport för schaktåtgärd inom del av fastigheten avslutades av Tyréns 22 februari 2021, vilket kompletterades 16 mars 2021 på begäran från Södertörns Miljö- & Hälsoskyddsförbund (SMOHF). Av slutredovisningen framgår det att schaktning och kontrollprovtagning utförts i flera omgångar. SMOHF fattade beslutet om att godta vidtagna åtgärder 12 april 2021.

Sakägare

1. Boende på fastigheten Vreta 1:20

Lämnade även in ett yttrande i samrådsskedet och förtydligar nu genom ett yttrande under granskning nr 1 en önskan om att detaljplanen ska reglera ett insynsskydd från den gång- och cykelväg detaljplanen gör möjlig. Detta skulle till exempel kunna vara en tujahäck och ett staket.

Planavdelningens kommentar:

Vad en detaljplan ska och får reglera styrs av Plan- och bygglagens (PBL) fjärde kapitel. En detaljplan kan enligt PBL inte bestämma om, var och hur insynsskydd ska placeras, vilket gör att planavdelningen inte kan tillmötesgå önskemålet. Om det så önskas finns ändå möjligheten för fastighetsägaren att plantera en häck på sin fastighet. Att plantera en häck är inte bygglovspliktigt men för trafiksäkerhetens skull finns det vissa föreskrifter att förhålla sig till, dessa går det att läsa om i skriften "Klipp häcken" på kommunens hemsida. Vill fastighetsägaren uppföra ett plank eller staket krävs bygglov. Angränsande fastighetsägare har även möjlighet att överklaga bygglov som beviljas i framtiden om det finns invändningar gentemot förslaget, till exempel i samband med insyn.

2. Boende på Vreta 1:60

Boende på grannfastigheten till Vreta 1:61 nyttjar fastighetens väg inom planområdet för att nå sin egen fastighet. Yttrande önskar, som även påpekats i ett samrådsyttrande, ingå i gemensamhetsanläggning för väg men vill inte bekosta detta då yttrande anser att stadsbyggnadsförvaltningen och lantmäteriet gjort fel när Vreta 1:65 avstyckades från Vreta 1:60. Enligt yttrande finns det ett muntligt avtal mellan den tidigare fastighetsägaren för Vreta 1:60 och fastighetsägaren för Vreta 1:61 om att vägen får nyttjas, gammal hävd. Uppger även att vägen inte bör beläggas med asfalt då omgivningarna är gamla.

Framför att Lott C ser inklämd ut varpå byggrätten bör minskas. Lotten ligger på en högre nivå än yttrandes fastighet Vreta 1:60 vilket gör att yttrande anser att insynen ökar.

Yttrande anser att varje huvudbyggnad får vara max två våningar hög.

Planavdelningens kommentar:

Vid avstyckningen, när Vreta 1:65 bildades, fanns det inget yrkande på att bilda någon rättighet för utfart för Vreta 1:60 vilket inte är en ovanlig situation. När stamfastigheten har en fungerande utfart men rättighet saknas bedömer lantmäterimyndigheten att fastigheten har de funktioner den behöver ha och att formell rätt att säkra utfart får lösas senare eller när behov uppstår.

En gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft och det är då frågan om hur gemensamhetsanläggningen ska bildas på bästa sätt kommer att hanteras. Frågan löses alltså inte i detaljplaneskedet utan efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

I detaljplanen regleras endast högsta nockhöjd på 9 meter, vilket motsvarar den höjd som räcker för högst två våningar samt vind. Våningsantalet regleras inte.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG (Efter granskning nr 1)

- Plankartan har reviderats med prickmark samt gemensamhetsanläggning för gång och cykelväg.
- Krav på minsta fastighetsstorlek har minskat i samband med att en del av ytan används för gemensamhetsanläggning.
- Bestämmelsen om högsta byggnadshöjd på 7,5 meter för huvudbyggnad och 3 meters byggnadshöjd för komplementbyggnad har ändrats till en nockhöjd från medelmarknivå för huvudbyggnad och högsta nockhöjd på 4,5 meter för komplementbyggnad från medelmarknivå.
- Bestämmelsen för takvinkel har tagits bort och ändrats till att endast sadeltak för huvudbyggnad och komplementbyggnad tillåts.
- Bestämmelse om trädfällning har tagits bort då det inte finns några skyddsvärda träd på den privatägda fastigheten.
- Bestämmelse om fasadmaterial och fasadkulör, gällande taktäckningen, material och kulör samt bestämmelsen om antal våningar har tagits bort. Detta då fastigheten inte har tillräckligt stor kulturhistorisk värde för att planen ska kunna reglera dessa frågor.
- Bestämmelsen E för nätstation har tagits bort. Detta i samband med att den grundkartan visar att befintlig nätstation inte ligger i fastigheten Vreta 1:61 som ska planläggas. Tidigare mätningar tydde på att nätstationen ingick i fastigheten Vreta 1:61 som ska planläggas. Därmed tog man fram bestämmelsen så att nätstationen inte skulle bli planstridigt. Den nya informationen visar att den nya detaljplanen inte kommer inte påverka den befintliga nätstationen, vilket innebär att det inte finns något behov av att den ska ingå i denna detaljplan.
- Bestämmelsen om placering av huvudbyggnad har ändrats från minst 4 meter till 4,5 meter från tomtgräns i enlighet med PBL.
- Kravet på 1 meters avstånd till tomtgräns för komplementbyggnad har tagits bort.
- Planbeskrivningen har reviderats med information om hantering av dagvatten samt resultat av nya mätningar efter vidtagna åtgärder i samband med tidigare markföroreningar på delar av fastigheten.