

Detaljplan för Vreta 1:61  
Krigslida

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE (NR 2)

### BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2014-04-28 § 98 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Vreta 1:61. Fastigheten är tidigare inte detaljplanelagd. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnad av bostäder inom detaljplaneområdet i form av friliggande enbostadshus. Ny bebyggelse ska smälta in väl i omgivningen och vara ett komplement till befintlig omkringliggande bebyggelse.

Planarbetet påbörjades 2014 och ställdes ut för samråd i juli 2015 och för granskning i november 2015. Vid samråd och granskning (granskning nr 1) inkom yttranden från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF) och Länsstyrelsen gällande markföroreningar som då fanns inom planområdet och behövde avhjälpas. Arbetet med detaljplanen var sedan vilande fram till februari 2021 i väntan på att arbetet med sanering av marken skulle slutföras.

Detaljplanearbetet startades upp på nytt under 2021 eftersom en ny markundersökning visade att markföroreningarna hade hanterats i enlighet med de krav som SMOHF hade ställt. Då det hade gått flera år sedan den senaste granskningen och vissa justeringar behövde göras i planhandlingarna ställdes planförslaget ut för en ny granskning (granskning nr 2).

Detaljplaneförslaget var under perioden 9 juni 2022 - 12 augusti 2022 utställd för granskning (nr 2) med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under granskningstiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhusfoajé samt på kommunens hemsida, [www.haninge.se/vreta161/](http://www.haninge.se/vreta161/)

Några av de inkomna yttrandena ledde till mindre justeringar i detaljplanens bestämmelser och fastighetsindelningen som framgår i detta granskningsutlåtande.

## INKOMNA YTTRANDE

I samband med granskningen har **20** 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 granskning 2:

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

| GDPR säkrad | Instans:                                 | Inkommen   | Med synpunkter | Utan erinran | Ej tillgodosedd synpunkt |
|-------------|--|------------|----------------|--------------|--------------------------|
| FK          | Kommunstyrelsen                          | 2022-06-13 |                | x            |                          |
| M1          | Polismyndigheten                         | 2022-06-20 |                | x            |                          |
| M2          | Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund | 2022-06-27 |                | x            |                          |
| M3          | SRV återvinning AB                       | 2022-07-05 |                | x            |                          |
| M4          | Södertörns brandförsvärsförbund          | 2022-07-06 |                | x            |                          |
| M5          | Skanova (Telia Company) AB               | 2022-07-08 |                | x            |                          |
| M6          | Trafikverket                             | 2022-07-13 |                | x            |                          |
| M7          | Trafikförvaltningen, Region Stockholm    | 2022-07-28 |                | x            |                          |
| M8          | PostNord Sverige AB                      | 2022-07-31 |                | x            |                          |
| M9          | Vattenfall Eldistribution AB             | 2022-08-08 |                | x            |                          |
| M9, tillägg | Vattenfall Eldistribution AB             | 2022-08-12 | x              |              |                          |
| M10         | Lantmäterimyndigheten                    | 2022-08-08 | x              |              |                          |
| M11         | Länsstyrelsen Stockholm                  | 2022-08-10 | x              |              |                          |
| M12         | Kultur- och demokratinämnden             | 2022-08-11 |                | x            |                          |
| M13         | Idrotts- och fritidsnämnden              | 2022-08-11 |                | x            |                          |

### Övriga yttranden

| GDPR säkrad | Beskrivning                           | Inkommen   | Med synpunkter | Utan erinran | Ej tillgodosedd synpunkt |
|-------------|---------------------------------------|------------|----------------|--------------|--------------------------|
| P1          | Boende Gökvägen 11                    | 2022-08-09 | x              |              |                          |
| P1          | Komplettering från boende Gökvägen 11 | 2022-08-11 | x              |              |                          |
| P2          | Boende Gökvägen 15                    | 2022-08-11 | x              |              |                          |
| P3          | Boende Gökvägen 9                     | 2022-08-11 | x              |              |                          |
| P4          | Fastighetsägare Vreta 1:60            | 2022-08-12 | x              |              |                          |

# SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

## Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

### **FK. KOMMUNSTYRELSEN**

Avstår yttrande på granskningsförslaget.

*Planavdelningens kommentar:* Noterat.

### **M1. POLISMYNDIGHETEN**

Har ingen erinran mot granskningsförslaget.

*Planavdelningens kommentar:* Noterat.

### **M2. SÖDERTÖRNS MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSFÖRBUND**

Har inga synpunkter på granskningsförslaget.

*Planavdelningens kommentar:* Noterat.

### **M3. SRV ÅTERVINNING AB**

Menar att värdmöjlighet krävs vid båda återvägsgatorna om enskild hämtning kommer att ske vid bostadshus. Detta gäller även om det blir en gemensam avfallslösning. Backning som körsätt skall undvikas, och värdplaner och t-vändningar skall uppfylla SRV:s specifikationer.

*Planavdelningens kommentar:*

I detaljplanen möjliggörs för ett gemensamt sophus invid Krigslidavägen på prickmark inom egenskapsområdet e<sub>3</sub>, så att det finns möjlighet för nybyggnad av ett sophus om cirka 25 kvadratmeter. Förslag på utformning av vägen har tagits fram på ett sätt som gör att det finns möjlighet för fordon som används för hantering av avfall att vända inom planområdet. Förslaget på avfallshantering är förenligt med de illustrationer som finns med i det inkomna yttrandet.

### **M4. SÖDERTÖRNS BRANDFÖRSVARSFÖRBUND**

Förbundet har inga synpunkter på granskningsförslaget.

*Planavdelningens kommentar:* Noterat.

### **M5. SKANOVA (TELIA COMPANY) AB**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen i och med att Skanovas teleanläggningar och rättigheter inte berörs av rubricerat planförslag. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Planavdelningens kommentar:* Noterat.

### **M6. TRAFIKVERKET**

Trafikverket har inga synpunkter på granskningsförslaget.

*Planavdelningens kommentar:* Noterat.

### **M7. TRAFIKFÖRVALTNINGEN, REGION STOCKHOLM**

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på granskningsförslaget.

**Planavdelningens kommentar:** Noterat.

## **M8. POSTNORD SVERIGE AB**

Postnord har inga synpunkter på granskningsförslaget.

**Planavdelningens kommentar:** Noterat.

## **M9. VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB**

Vattenfall noterar att minsta avståndet till närmaste brännbara byggnadsdel från nätstationen ska vara 5 meter och att detta ska framgå i planhandlingarna. Avståndet krävs även på grund av tillgänglighet för eventuellt underhåll och drift. Vattenfall har kompletterat sitt yttrande med ny information om att elnätet kommer att behöva kompletteras med en ny nätstation för att kunna försörja planområdet. Den befintliga nätstationen som finns utanför planområdet kan rivas och ersättas med en större nätstation inom planområdet.

**Planavdelningens kommentar:**

Planavdelningen har i dialog med Vattenfall AB kommit fram till en lämplig placering av en nätstation och utrymme för denna är reserverad i detaljplanen. Denna planläggs som E, Teknisk anläggning.

Genom egenskapsgräns och prickmark regleras att byggnaden inte ska placeras närmare än 5 meter från E-området.

## **M10. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN**

Lantmäterimyndigheten har framfört följande synpunkter:

### **Grundkarta**

1. Rättighetsbeteckningarna i grundkartan kan tas bort. Det bör då framgå att grundkartan ej redovisar rättigheter.
2. I teckenförklaringen redovisas vissa tecken, t.ex. traktgräns, som ej stämmer överens med redovisning i grundkartan och vice versa.
3. Egenskapsgränsen bör redovisas med en tunnare linjestorlek i plankartan.
4. Traktnamn bör redovisas i plankartan/grundkartan.

### **Planbeskrivning**

5. Figur 13 finns med två gånger och dessa bör ha olika figurnummer. Figuren stämmer inte överens med förslaget på fastighetsstrukturen och plankartan.
6. Det tas inte upp i fastighetskonsekvenstabellen vem som ska söka om avstyckning. (s. 24)
7. Det framgår ej hur servitut kommer att påverkas av att en gemensamhetsanläggning, som eventuellt kommer att bildas på samma område där servitutet är beläget.
8. På s. 29 står det att lott A minst får vara 1200 kvm, enligt planbeskrivningen är minsta fastighetstorlek för e3 800 kvm.
9. Det bör framgå att lantmäterimyndigheten prövar om en gemensamhetsanläggning kan inrättas. Det bör även förtydligas att de ingående fastigheterna bekostar såväl anläggandet som driften av anläggningen. (s. 28)

**Planavdelningens kommentar:**

Plankartan samt planbeskrivningen har justerats enligt kommentarerna ovan.

## **M.11 LÄNSSTYRELSEN**

Länsstyrelsen anser att en justering av föreslagna fastigheter som berör fornlämningen ska göras i enlighet med tidigare granskningsförslag 2015 (granskning 1). Fornlämningsområdet ska tillfalla inom en och samma fastighet. Fornlämningen bör dessutom inte regleras som prickmark som reglerar att marken inte får förses med

byggnad. Inom och intill fornlämningen gäller att alla markåtgärder som omfattar grävning och övertäckning ska prövas enligt 2 kapitlet kulturmiljölagen. Detta bör framgå på plankarta.

Nybyggnation och andra markåtgärder intill fornlämningen kräver alltså en prövning enligt 2 kapitlet i kulturmiljölagen. Detta bör tydligare framgå i planhandlingar. På s. 23 i planbeskrivningen står det under rubriken *Kulturmiljö* att det krävs tillstånd, men i efterkommande meningar står det att om något hittas så ska arbetet avbrytas. De sistnämnda meningarna bör tas bort.

***Planavdelningens kommentar:***

Planhandlingarna har reviderats enligt Länsstyrelsens yttrande. Fastighetsindelningen har justerats så att den är i enlighet med tidigare granskningsförslag, det vill säga från granskning 1.

Fornlämningsområdet har placerats inom ett och samma egenskapsområde och en ny egenskapsbestämmelse (n<sub>1</sub>) har lagts till detaljplanen. Bestämmelsen reglerar att marken inte får förses med ledningar, pooler, stödmurar, staket och markåtgärder får inte utföras.

Felaktig mening på sida 23 har ändrats till följande: "Innan nybyggnation och andra markåtgärder intill fornlämningen måste tillstånd för åtgärden ha beviljats från Länsstyrelsen".

## **M12. KULTUR- OCH DEMOKRATINÄMNDEN**

Kultur- och demokratinämnden inga synpunkter på granskningsförslaget.

***Planavdelningens kommentar:*** Noterat.

## **M13. IDROTTS- OCH FRITIDSNÄMNDEN**

Idrotts- och fritidsnämnden inga synpunkter på granskningsförslaget.

***Planavdelningens kommentar:*** Noterat.

## **Övriga inkomna synpunkter**

**P1.** Noterar att det som i samrådsredogörelsen kallas "smitväg" nu kallas gång- och cykelväg i planhandlingarna och önskar ett ytterligare förtydligande av den tilltänkta vägen i planhandlingarna: planläggs vägen som kvartersmark eller allmän gång- och cykelväg? asfalt eller grus? Skyltning? Belysning? och är den öppen för allmänheten eller endast för boende som bor inom planområdet?

Yttrande vill att fastighetsägare för Vreta 1:61 tydligt avgränsar sin tomt längs hela fastighetsgränsen mot kvartersgatan, till exempel med högt plank eller gunnebostängsel. Yttrande har skickat bilder på sin altan som ligger nära föreslagen vägdragning.

Yttrande framför även att delar av gräsmattan förstördes vid schaktandet av ledningsstråket från Gökvägen till fastigheten Vreta 1:61 för ett antal år sedan och vill att den ska återställas.

Yttrande uttrycker oro för att källaren på deras fastigheten riskerar att få ökat inflöde av dagvatten vid skyfall om detaljplaneområdet hårdgörs vid husbyggen och asfaltering. Avrinningen till dikena på Gökvägen och Orrvägen är redan idag dålig och vatten står kvar länge efter regn.

**Planavdelningens kommentar:**

Den ovan nämnda vägen regleras i detaljplan med prickmark (*Marken får inte förses med byggnad*) för att den ska bevaras som markreservat för gemensamhetsanläggning för väg, vilket regleras med planbestämmelsen (g). I detaljplaneförslaget finns mark reserverad för gemensamhetsanläggning för väg och är placerad på mark som är tänkt att ägas gemensamt genom att upprätta en gemensamhetsanläggning för vägområdet. Denna är dock planlagd som kvartersmark (privatägd mark) och inte som allmän plats och det är således upp till de som ingår i den framtida gemensamhetsanläggningen att besluta vilka som ges rättighet att använda vägen. I planbeskrivningen föreslås att kvartersgatan kan användas som gång- och cykelväg för fler än de boende inom planområdet, men detta regleras inte i detaljplanen utan är upp till kommande gemensamhetsanläggning att besluta om. Övriga frågor om vägen kan inte hanteras i detaljplanen utan hanteras i ett senare skede.

Gällande synpunkt på fastighetens avgränsning så hanteras inte detta i detaljplanen utan kommer att beaktas i bygglovsskedet. När det gäller övriga åtgärder för insyn för de som passerar vägen är detta inte reglerat eller kravställt i detaljplanen. Detaljplanen omöjliggör dock inte uppförande av staket eller mur.

Frågan om återställning av gräsmatta kan inte hanteras i detaljplanen.

En dagvattenutredning har tagits fram som visar hur dagvatten kan hanteras inom planområdet. I utredningen ingår även att översiktligt utreda skyfallssituationen och att ge förslag på åtgärder för att förhindra översvämningar inom planområdet samt påverkan på omkringliggande områden vid skyfall (100-årsregn). Mer information finns i avsnitten om dagvattenhantering i planbeskrivningen, sida 23, som har förtydligats, och i den dagvattenutredning som *AFRY* tagit fram, 2021-09-29.

**P2.** Påpekar att det i planbeskrivningen står att dagvatten ska ledas bort via diket vid tomtgräns vilket kan förstöra den befintliga häcken tillhörande grannfastigheten Vreta 1:66. Anser att en detaljerad beskrivning av hur dagvatten ska hanteras och vilka anläggningar som ska anläggas inom detaljplanområdet bör presenteras.

I yttrandet påpekas vidare att dagvatten idag samlas på gatan framför fastigheten Vreta 1:66 (Gökvägen) då det inte finns någon dagvattenledning kommer dagvattenavrinningen att öka när markytor hårdgörs på fastighet Vreta 1:61.

I yttrandet nämns att i dagvattenutredningen anges att "I och med exploateringen kommer ett ökat flöde till dessa lågpunkter ske varvid en skyfallsyta i inringat område kan vara i behov av vidare utredning" inringat område 1 är Gökvägen. Ser därför behov av, innan detaljplanen vinner laga kraft, en ytterligare utredning om hur dagvatten avleds från lågpunkterna med hänsyn på ökat dagvattenflöde vid nybyggnation på fastigheten Vreta 1:61.

**Planavdelningens kommentar:**

En dagvattenutredning har tagits fram som visar hur dagvatten kan hanteras inom planområdet och detta framgår i planbeskrivningen på sidorna 22–23 under rubriken dagvattenhantering. Utredningen innehåller även en översikt över skyfallssituationen samt ger förslag på åtgärder för att förhindra översvämningar inom planområdet samt påverkan på omgivande områden vid skyfall. Alla åtgärder i samband med detta såsom till exempel anläggning av dike hamnar inom detaljplanområdet.

När det gäller skyfallsfrågan visar dagvattenutredningen att ett ökat flöde från planområdet kommer ske vid ett skyfall. I Gökvägen finns redan idag en lågpunkt. I utredningen föreslås anläggas ett avskärande dike längs planområdets södra gräns för att skydda de fastigheterna från eventuell ökad risk för översvämning. Detta kan inte

regleras i en detaljplan utan hanteras i senare skede. I detaljplanearbetet har det utretts att förutsättningar finns för att omhänderta dagvatten inom planområdet.

**P3.** Uttrycker en oro för att inbrottsrisken riskerar att öka när området öppnas upp med en gång- och cykelväg. Dessutom har yttranden en häck som gränsar mot den tänkta gång- och cykelbanan och denna kan skadas när banan ska anläggas och undrar om kommunen eller byggaktören ska ersätta den med annan form av insyningskydd i form av staket eller plank.

**Planavdelningens kommentar:**

I detaljplaneförslaget finns mark reserverad för gemensamhetsanläggning för väg och är placerad på mark som är tänkt att ägas gemensamt genom att upprätta en gemensamhetsanläggning för vägområdet. Denna är dock planlagd som kvartersmark (privatägd mark) och inte som allmän plats och det är således upp till de som ingår i den framtida gemensamhetsanläggningen att besluta vilka som ges rättighet att använda vägen. I planbeskrivningen föreslås att kvartersgatan kan användas som gång- och cykelväg för fler än de boende inom planområdet, men detta regleras inte i detaljplanen utan är upp till kommande gemensamhetsanläggning att besluta om. Planavdelningens bedömning är att en väg som är öppen för fler än de boende snarare anses skapa trygghet, då området befolkas och att det är en anslutning som kan möjliggöra för fler i området att ta sig söderut till pendeltågsstationen.

Frågan om staket och insynsskydd är en fråga som behöver hanteras mellan fastighetsägarna och inte i detaljplanen. Som fastighetsägare får man bygga staket upp till en vis höjd utan bygglov. Högre staket får byggas med medgivande av grannfastigheten (samfälligheten i detta fall) vid behov.

**P4.**

Framhåller att fastighet Vreta 1:60 saknar direkt anslutning till Mulstavägen och använder idag befintlig grusväg på fastigheten Vreta 1:61 som utfart enligt en gammal hävd och muntlig överenskommelse med tidigare fastighetsägare och saknar utfartsväg på grund av tidigare avstyckningar av fastigheter i området.

Har skickat in följande synpunkter:

1. I planbeskrivningen för granskning, 2022-05-13, har vägens sträckning ändrats från hur den ser ut idag, vilket tydligt visar att Vreta 1:60 ej kommer att kunna nyttja den nya vägsträckningen in från Mulstavägen. Utifrån det ifrågasätter Vreta 1:60 den nya vägsträckningen. Övriga fastigheter som styckats av inom området har fått en trafiksäker lösning, 1:67 har servitut för att använda väg på 1:61 och 1:65 har fått en egen utfart till Gökvägen. Att det är ett problem med trafiksäkerhet inom området är sedan tidigare känt. Vid en ny lösning vill yttrande att Vreta 1:60 vara med i en vägförening gällande snöröjning av väg, men inte tvingas att betala för att bygga en ny väg.
2. I planbeskrivningen beskrivs bara att huvudbyggnad inte får placeras närmare än 4,5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnaden beskrivs inte, vilket bör tydliggöras. Enligt Plan och Bygglagen ska huvudbyggnad placeras 4,5 meter från tomtgräns och så gäller även komplementbyggnader
3. I samrådsredogörelsen anges att områdets äldre karaktär ska bevaras gällande fasadmateriell, kulör och takbeklädnad genom utformningsbestämmelser. Detta har tagits bort i senare förslag, som personen nu önskar återföra.
4. " Området sluttar mot Krigslida som består av 1 och 1,5-planshus med en lägre nockhöjd än vad de planerade husen avser att vara. Därmed anses en nockhöjd på 9 meter vara för högt. Detta gör att dessa hus inte anses smälta in i omgivningen samt ge öka insyn till befintliga bostäder".
5. Yttrande uppger att det redan har tagits bort många träd i "e<sub>1</sub>" och "e<sub>3</sub>" i samband med tidigare markarbeten och att två lägenheter uppfördes på Vreta 1:61. Därmed

anser personen att den stora gamla eken i "e<sub>1</sub>", som är väldigt gammal med ett naturvärde, ska få stå kvar tillsammans med övriga träd omkring.

**Planavdelningens kommentar:**

1. Fastighet Vreta 1:60 är belägen utanför detaljplaneområdet. Detaljplanen reglerar inte in- och utfartsmöjligheter för fastigheten Vreta 1:60 utan det är upp till enskilda fastighetsägare att komma överens om. Vreta 1:60 har idag även en in- och utfart finns mot Mulstavägen. Fastighetsägare för Vreta 1:60 kan ansöka om att ingå i gemensamhetsanläggningen när den bildas.
2. Bestämmelse om placering av huvudbyggnad har tagits bort då det inte bedöms motiverat att reglera i detaljplanen utan en fråga som hanteras i bygglovsskedet. Syftet med bestämmelsen var att byggnaderna ska vara friliggande vilket säkerställs genom e-bestämmelserna.
3. Planavdelningen bedömer att den i detaljplanen reglerade utformningsbestämmelsen om nockhöjd och takutformning är tillräcklig för att knyta an till omkringliggande bebyggelse och bidra till att bevara områdets befintliga karaktär samt att det är i enlighet med syftet med detaljplan. Detaljplanen reglerar utformningen i den mån som det är möjligt med syftet att befintlig karaktär i området ska bevaras.
4. Planavdelningen bedömer att den nockhöjd som anges i detaljplanen är lämplig för att den nya bebyggelsen ska vara förenlig med befintlig bebyggelse inom planområdet.
5. Eftersom detaljplaneområdet ägs av en privatperson och de befintliga träden inom detaljplaneområdet inte utpekade som naturskyddsvärda är det inte möjligt att reglera ett trädfällningsförbud i detaljplanen.



# SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

## Plankarta

- Minsta fastighetsstorlek inom egenskapsbestämmelserna  $e_2$  och  $e_3$  har ändrats. Ändringen beror på att egenskapagränserna har justerats i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.
- Bestämmelsen  $n_1$  (marken får inte förses med ledningar, pooler, stödmurar, staket och markåtgärder får inte utföras) har lagts till i plankartan i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.
- Ett e-område har lagts till i detaljplanen inom kvartersmark och prickmark om 5 meter har lagts till för att säkerställa tillräckligt skyddsavstånd till bebyggelse.
- Formuleringen av bestämmelserna  $e_1$   $e_2$   $e_3$  har förtydligats genom att reglera byggrätten till "enbostadshus" istället för "hus" för att säkerställa detaljplanens syfte. Det krävs inget bygglov för att inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus 9 kap 4 § Plan- och bygglagen men anmälan behöver skickas in och bedömas av bygglovsavdelningen, mer info finns på Boverket.
- Utformningsbestämmelse om upptag av nivåskillnader har förtydligats för att uppnå sitt syfte.
- Bestämmelse om placering av huvudbyggnad om 4,5 meter från fastighetsgräns har tagits bort då detta inte bedöms motiverat att reglera i detaljplanen utan en fråga som hanteras i bygglovsskedet.
- Bestämmelserna som reglerar takvinkel för komplementbyggnader och tillbyggnader samt att vind kan inredas har utgått. Då detta inte bedöms vara motiverat att reglera i detaljplanen.

## Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har generellt uppdaterats för att motsvara de ändringar som skett i plankartan.
- Planbeskrivningen har kompletterats med info om ny nätstation.