



Detaljplan för Hermanstorp

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2010-11-01, § 193** att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Hermanstorp, Hermanstorp 1:1 m.fl. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp, förbättra vägstandarden samt möjliggöra förtätning med utgångspunkt i områdets förutsättningar och karaktär.

HUR SAMRÅD OCH GRANSKNING BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan var föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare med flera under våren 2016. Samrådsförslaget fanns då utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida, vidare hölls ett flertal informationsmöten med boende och intresserade om detaljplanen.

Samrådet ledde till att förslaget reviderades i flera delar och under perioden 15 november – 20 december 2017 ställdes det reviderade förslaget ut för granskning. Även då fanns detaljplaneförslaget tillgängligt i Haninge Kommunhus samt på kommunens hemsida. Ett informationsmöte genomfördes 2017-11-30.

INKOMNA YTTRANDEN

Under samråd och granskning har sammantaget 137 skriftliga yttranden inkommit. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av på planavdelningen. I detta dokument är synpunkterna från granskningen sammanfattade samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Följande yttranden har inkommit under granskning:

MYNDIGHETER, ORGANISATIONER OCH KOMMUNALA NÄMNDER

Skrivelse nr:	Instans:
1.	Södertörns brandförsvarsförbund
2.	Länsstyrelsen
3.	Vattenfall Eldistribution
4.	Södertörn miljö- och hälsoskyddsförbund
5.	Trafikförvaltningen, Stockholm läns landsting
6.	Miljöpartiet de Gröna i Haninge
7.	Svenska kraftnät
8.	Äldrenämnden
9.	Lantmäterimyndigheten
10.	Grund- och förskolenämnden
11.	Kultur och fritidsförvaltningen

SAKÄGARE

Skrivelse nr:	Namn:
12.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:63
13.	Fastighetsägare till Hermanstorp 2:15
14.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:16
15.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:55
16.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:48
17.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:17
18.	Fastighetsägare till Hermanstorp 2:17
19.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:19
20.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:46
21.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:2
22.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:25
23.	Fastighetsägare till Hermanstorp 2:20
24.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:77
25.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:65
26.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:26
27.	Fastighetsägare till Hermanstorp 2:2
28.	Fastighetsägare till Hermanstorp 2:4
29.	Fastighetsägare till Hermanstorp 2:4 och 2:5
30.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:66
31.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:8
32.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:24
33.	Fastighetsägare till Hermanstorp 2:9
34.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:60
35.	Fastighetsägare till Hermanstorp 3:1
36.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:72
37.	Fastighetsägare till Hermanstorp 2:21
38.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:9
39.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:60
40.	Fastighetsägare till Hermanstorp 2:23
41.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:50
42.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:71
43.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:52
44.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:28-31
45.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:14
46.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:11
47.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:69 och 1:70
48.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:75
49.	Fastighetsägare till Hermanstorp 2:3
50.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:75
51.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:46 och 1:47
52.	Fastighetsägare till Hermanstorp 1:27

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER SAMT PLANAVDELNINGENS SVAR

MYNDIGHETER, ORGANISATIONER OCH KOMMUNALA NÄMNDER

1. Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund anser att detaljplanen bör ta hänsyn till brandvattenförsörjning. Brandvattenförsörjningen bör ordnas antingen med ett konventionellt system med tätt placerade brandposter, där brandposter placeras max 150 meter emellan, eller med ett längre avstånd mellan brandposter där det finns utrymme för räddningstjänstens tankbilar och flödet säkerhetsställs.

Planavdelningens svar:

Utbyggnad av system med brandposter ska ske enligt gällande regelverk.

2. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

3. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen än de som framfördes under samrådet.

4. Södertörn miljö- och hälsoskyddsförbund

Påpekar att bullernivån på ytor avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet inom förskola inte bör överskrida 70 dBA (maximal nivå).

Gällande Drevvikens vattenstatus behövs ett förtydligande i planbeskrivningen.

SMOHF anser att dagvattenutredningen bör kompletteras angående den rening av dagvatten som sker utanför planområdet innan vattnet når recipienten Drevviken.

Dagvattenutredningen eller föroreningsberäkningarna bör även beakta att Dammräsk ska byggas ut, vilket medför att reningseffekten förbättras avsevärt.

Planavdelningens svar:

Den tilltänkta förskolegården har bedömts möjlig att utforma enligt gällande riktvärden men förskolan har av andra skäl lyfts ut ur detaljplanen och kommer att hanteras i en separat planprocess. Planbeskrivningen har uppdaterats avseende Drevvikens vattenstatus. Precis som påpekas kommer fortsatt rening av dagvattnet från området ske under avledningen mot Drevviken som till stor del sker i dikessystem. Även Dammräsks utvidgning innebär förbättrad reningskapacitet. Plan- och VA-avdelningen bedömer inte att dagvattenutredningen behöver uppdateras.

5. Trafikförvaltningen, Stockholm läns landsting

Gällande planbeskrivningen saknar Trafikförvaltningen en redovisning av gatubredderna på huvudgatan.

Trafikförvaltningen anser att planbeskrivningen bör innehålla en beskrivning om lågfrekvent buller som förekommer vid bussars tomgångskörning. Utformningen av byggnader bör ske så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus för lågfrekvent buller uppnås i sovrum

Planavdelningens svar:

Huvudgatan dimensioneras för busstrafik enligt gällande riktlinjer i Ribuss, med 7 meter körbana samt därutöver 3 meter gång- och cykelbana. Planbeskrivningen har kompletterats angående lågfrekvent buller.

6. Miljöpartiet de Gröna i Haninge

Miljöpartiet står bakom beslutet att ta fram en detaljplan. Miljöpartiet har yttrat följande om trafiken och planområdets infrastruktur: Det saknas ett kraftfullt trafikomställningsarbete i detaljplanen. Det behöver tydliggöras hur de olika planerade vägomläggningarna påverkar belastningen på vägnätet i form av simuleringar över vad som händer med biltrafiken när en gata får kollektivkörfält, blir bussgata eller bara hålls öppen för cykeltrafik. Vid breddningen av Solsätravägen är det viktigt att detta sker utan att sumpskogens hydrologi påverkas och att det sker genom att ta så lite naturmark tas i anspråk som möjligt. Det bör beslutas om ett uppdrag att genomföra kollektivtrafik/resvaneutredning i samband med att detaljplanen fastställs. Miljöpartiet önskar att en karta togs fram som visar ett mobilitetstal för varje fastighet/område.

Miljöpartiet undrar hur detaljplanen tagit hänsyn till barnperspektivet. Miljöpartiet anser att det är viktigt att tillräckligt stora förskolegårdar och skolgårdar har planerats in. Det är även viktigt innan detaljplanen beslutas att reda ut vad som kommer att gälla i parker och lektytor som förskolan och skolan kommer ta i anspråk. Det är lämpligt att utreda om parkerna eller ytorna kommer vara tillgängliga för allmänheten eller inhängda och hur säkerhetsställs barnens trygghet?

Miljöpartiet saknar ytor reserverade för odlingslotter och andra sätt att lokalproducera mat. Miljöpartiet antar att offentliga toaletters lokalisering inte hanteras i detaljplan, detta är något som dock bör beaktas.

Miljöpartiet vill se att kommunen satsar på blandade upplåtelseformer vid all byggnation av bostäder, för denna detaljplan saknas det hyresrätter och bostäder som upplåtes via kommunens socialtjänst.

Gällande dagvattenhantering anser Miljöpartiet att det är viktigt att dagvattnet i området fördröjs och renas på plats med hjälp av vegetation innan det når Drevviken. Miljöpartiet tycker det är synd att det projekterade dagvattensystemet i Hermanstorp inte dimensioneras att klara ett så kallat 100-årsregn.

Planavdelningens svar:

Trafiksystemet inom detaljplanen utformas utifrån kommunens praxis och syftar bland annat till att möjliggöra för genomgående busstrafik samt förbättra för gående och cyklister med gång- och cykelbana längs huvudgatan samt gångbanor längs huvuddelen av övriga gator. En trafiksimulering har genomförts. Delar av det sumpskogsområde som finns i norra delen av planområdet kommer att påverkas av detaljplanen i och med den förskoletablering som möjliggörs. En resvaneundersökning för området skulle kunna vara intressant men ligger utanför ramarna för detaljplanearbetet.

Den tilltänkta förskolegården skulle uppfylla såväl boverket som kommunens riktlinjer men har lyfts ut ur detaljplanen och kommer att hanteras i en separat planprocess. Någon lekpark eller park är inte planerad i området.

Några separata odlingslotter är inte planerade inom området däremot finns det goda odlingsmöjligheter i området villaträdgårdar. Detaljplanläggning möjliggör inte reglering av upplåtelseform.

Kraftfulla åtgärder vidtas för att fördröja och rena dagvattnet. Kommunens dagvattensystem byggs ut enligt gällande regelverk i P110 vilket i detta fall innebär dimensionering för 30 års-regn.

7. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av planhandlingarna har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Svenska kraftnät vill informera om att de har en stamnätsstation drygt 450 meter sydväst om planområdet. Eventuellt kan buller från denna anläggning också behöva beaktas.

Planavdelningens svar:

Planavdelningen bedömer inte att Svenska Kraftnäts anläggning påverkar planförslaget.

8. Äldrenämnden

Äldreförvaltningen påpekar att områdets kuperade topografi medför utmaningar för att tillgodose tillgänglighetskraven. Vid nybyggnation gäller att avsteg från kraven på tillgänglighet kan medges utifrån tomtens terrängförhållanden. Dock är det viktigt att så långt som det är möjligt ta hänsyn till tillgänglighetskraven för att, när bostäderna är uppförda, undvika att kommunen får stå för åtgärder för bostadsanpassning.

Planavdelningens svar:

Planavdelningen delar bedömningen att områdets topografi innebär utmaningar när det gäller tillgänglighetskraven. På flera tomter är det inte möjligt att på ett lämpligt sätt uppfylla kraven och avsteg kommer därmed behöva ske i flera fall.

9. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har yttrat följande om planförslaget; Det saknas prövning om hur fastighetsindelningsbestämmelserna är förenliga med 3 kap.1 § och 5 kap. 4 § 1 st i fastighetsbildningslagen. Fastighetsindelningsbestämmelsernas syfte och dess konsekvenser för fastighetsägarna bör även förtydligas.

I planförslaget finns ett markområde reserverad för gemensamhetsanläggning. Av planförslaget framgår inte vilka fastigheter som avses delta i gemensamhetsanläggningen.

Planförslaget innehåller egenskapsbestämmelsen dike på vissa platser inom kvartersmark. Det framgår inte av planhandlingarna hur diken är tänkta att förvaltas. I planförslaget finns ett markreservat för servitut z2 avseende enskild utfart. I plan- och bygglagen (2010:900) saknas lagstöd för denna reglering.

Ett flertal av fastigheterna i planområdet bildades vid avstyckning år 1951, samtidigt fick fastigheterna servitut att nyttja den mark som enligt gällande byggnadsplan är redovisade som vägar och allmänna platser. Gällande servitut hanteras inte i detaljplanearbetet och kan försvåra framtida fastighetsbildning där servitut belastar mark som i planförslaget föreslås som kvartersmark.

För plankartan har lantmäterimyndigheten yttrat att det kan behövas ett förtydligande om egenskapsbestämmelserna ska gälla inom hela fastigheterna, detta kan göras genom att pilar eller liknande visar om egenskaperna gäller ända fram till fastighetsgräns. Koordinatkryssen på plankartan har fått en framträdande roll och bör tonas ner, även fastighetsgränser utanför planområdet bör tonas ner. Boverkets allmänna råd om

administrativ gräns för markreservat avseende exempelvis gemensamhetsanläggningar har inte använts i planförslaget.

Planavdelningens svar:

Planförslaget har förtydligats i flera avseenden för att tillmötesgå lantmäterimyndighetens olika synpunkter. Den z₂-bestämmelse om markreservat som fanns med i granskningsförslaget har tagits bort. Kommunen kommer att ansöka om att upphäva det äldre servitut som finns sedan 1951 men som nu spelat ut sin roll. Ansökan kommer att lämnas in till lantmäterimyndigheten när detaljplanen vunnit laga kraft. Planbeskrivningen har förtydligats angående detta. Plankartan har förtydligats med fler pilar för att tydliggöra och i övrigt justerats enligt önskemål. Administrativa gränser enligt Boverkets allmänna råd har inte tillämpats i denna detaljplan eftersom planarbetet redan hade kommit relativt långt när de infördes.

10. Grund- och förskolenämnden

Grund- och förskolenämnden har inga synpunkter på planförslaget och ser positivt på att förskolan uppförs som en konceptförskola på 6 avdelningar.

Planavdelningens svar:

Den förskola som planerats har lyfts ut ur detaljplanen och kommer att hanteras i en separat planprocess.

11. Kultur och fritidsförvaltningen

Kultur och fritidsförvaltningen påpekar att förskolans placering inte är optimal, men samtidigt finns det få alternativa platser i planområdet vilket gör att förvaltningen inte ser tillräckliga skäl att erinra mot föreslagen placering.

Kultur och fritidsförvaltningen påpekar att kommunen just nu tar fram ett nytt kulturmiljöprogram där området identifieras som betydelsefullt för förståelsen av Handens utveckling från lokalsamhälle till tätort. Det rekommenderade förhållningssättet i kulturmiljöplan stipulerar att grundstrukturen med gatunät och tomtindelning bör bevaras. Då det kulturhistoriska värdet främst är lokalt bedömer dock förvaltningen att de allmänna och enskilda intressen som gynnas genom planen väger tyngre. Förvaltningen förordar dock att en specialinventering och dokumentation av bebyggelsen i planområdet görs i syfte att bevara kunskapen om Hermanstorp.

Planavdelningens svar:

Kulturmiljöprogrammet kommer att utgöra ett värdefullt planeringsunderlag för framtiden men har i detta fall kommit in sent i processen. En specialinventering skulle kunna vara värdefull för kunskapen om området men bedöms inte tillföra något till detaljplanen i detta läge och kan därmed inte hanteras som en del av detaljplaneprocessen.

SAKÄGARE

12. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:63

(Samma synpunkter har kommit in från flera fastighetsägare (26 st.), se nedan)

12.1. Allmänna synpunkter på detaljplanen i sin helhet.

Fastighetsägaren har synpunkter på planförslagets gräns avseende tomtstorlek och byggnadsstorlek för villatomter. Eftersom det finns radhustomter planerade på 200 m² i Hermanstorp och närliggande området Vegastaden med tomter med byggyta på upp till 41% av tomtarean så bör samma principer gälla även i Hermanstorp.

Fastighetsägaren har synpunkter på att bestämmelserna för naturmark n1 behandlas olika för villa- respektive radhustomter där de senare har plussad mark som innebär att komplementbyggnader får uppföras på medan övriga tomter naturmark är prickad. Likabehandlingsprincipen bör gälla för hela området och prickad mark bör ändras till plussad mark förutom: längs tomtgränsen (likvärdigt med tomt bl.a. 1:76).

Planavdelningens svar:

Planläggning utgår både från respektive plats förutsättningar och de strategiska inriktningar som finns från blad annat kommunens översiktsplan. Att detaljplaner skiljer sig åt mellan intilliggande områden är därför inget ovanligt.

I Vega växer en helt ny stadsdel fram på tidigare obebyggd mark vilket skapar andra möjligheter än i Hermanstorp som har sin småskaliga struktur och bebyggelse att beakta. Det är varje planområdes unika förutsättningar och syfte med planen som sätter villkoren för hur användningen av mark- och vatten regleras.

Naturmark har planlagts utifrån hur de befintliga förhållandena i området ser ut idag. Det som avgjort hur naturmark reglerats är förutsättningarna som respektive tomt har, någon skillnad på villa- eller radhustomter har ej gjorts.

12.2. Synpunkter på trafiklösningar

Fastighetsägaren menar att den avstängning av Brusewitz väg för genomfartstrafik som föreslagits i Utvecklingsprogram för Vega-Norrby från 1997 bör slås fast i detaljplanen. Vidare anses det endast vara motiverat med en gång- och cykelbana på huvudgatan i likhet med närliggande områden. Att ha gång- och cykelbanor på övriga mindre vägar bör ses som överstandard. Fastighetsägaren ställer sig undrande om hastigheten skall vara 40 km/h på huvudgatans hela sträckning, det vill säga från Hermanstorpsvägen, Nordenskiöldsväg fram till Gamla Nynäsvägen.

Planavdelningens svar:

Den trafikprognos som tagits fram som underlag till planen visar att Brusewitz väg får förhållandevis små trafikmängder och att den genomfartstrafik som finns idag flyttar över till den planerade huvudgatan. Utformning av gatunät och korsningar utformas också för att styra trafiken till dit. En avstängning av Brusewitz väg skulle kräva nya vändplaner och anses omotiverad. Den föreslagna utbyggnaden av gång- och cykelvägar i Hermanstorp bedöms motiverad utifrån områdets relativt centrala läge samt den förtätning och stadsutveckling som idag sker i Vega och närliggande områden där befolkningstillväxten kommer vara kraftig under kommande år vilket sätter krav på bättre förutsättningar för hållbart resande. Utbyggnaden är också motiverad utifrån kommunens prioritering av gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik framför biltrafik. Utformningen med gångbanor följer även kommunens riktlinjer för gatuutformning som beskrivs i Gestaltningssystem för den yttre miljön i Haninge kommun.

Hastighetsbegränsningarna som redovisats är de som bedömts lämpliga för planområdet utifrån bl.a. kommunens hastighetsplan. Detaljplanen reglerar däremot inte hastigheten utan är något som beslutas separat.

12.3. Övriga synpunkter

Fastighetsägaren önskar att detaljplanen ska skriva in att ett krav på granngodkännande för bygglov gäller, det vill säga att närliggande tomtägare måste godkänna nya byggrätter.

Planavdelningens svar:

Frågor som rör bygglovsprövningen styrs av Plan- och bygglagens generella bestämmelser och kan inte regleras i detaljplanen.

13. Fastighetsägare till Hermanstorp 2:15

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Övriga synpunkter: Fastighetsägaren vill se att raksträckan på Olsängsvägen dras om något för att få naturliga hastighetssänkande hinder, detta för att minska att bilister överträder hastighetsgränsen på 30 km/h.

Planavdelningens svar:

Planavdelningen delar bedömningen någon form av fartbegränsande åtgärder behövs. Enligt gällande projektering kommer gatan efter ombyggnad få en gångbana samt något smalare körbana vilket kan ge viss effekt. Farthinder i form av upphöjda passager för gående är planerade på mitten av raksträckan intill naturmarken samt vid korsningarna med Hermanstorpsvägen och Brusewitz väg.

Se i övrigt ovanstående svar angående yttrande 12

14. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:16

Fastighetsägaren påpekar att huset på fastigheten Hermanstorp 1:16 har en annan lokalisering på tomten jämfört med den plankarta som var ute på granskning. Efter det att det tidigare huset på fastigheten brann upp 2016 så har en ny villa uppförts på en annan del av fastigheten. Denna nya omständighet bör tas i beaktande i detaljplanen, eftersom det ger möjligheter till framtida avstyckningar av fastigheten.

Planavdelningens svar:

Den nya byggnaden har nu mätts in och finns med i grundkartan. Bedömningen kvarstår om att fastigheten inte är lämplig att stycka med anledning av både husets placering och de topografiska förutsättningarna på platsen.

15. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:55

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Planavdelningens svar:

Se ovanstående svar angående yttrande 12

16. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:48

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Övriga synpunkter: Då fastighetsägarna har garage i källarvåningen på gaveln ner mot vägen har de påpekat att det blir för trångt att komma in där enligt nuvarande förslag till styckning. Fastighetsägaren önskar därför att platsen för vägen upp till huset flyttas till höger sida på tomten mot fastigheten 1:49. Om det inte går att flytta vägen så önskar fastighetsägaren att fastigheten inte styckas av.

Planavdelningens svar:

Föreslagen skafsväg/infart har flyttats till norra sidan av fastigheten enligt önskemål. Den föreslagna gränsen mellan tomterna har även flyttats i dialog med fastighetsägarna så att mer friyta framför befintligt hus tillskapas.

Se i övrigt ovanstående svar angående yttrande 12

17. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:17

Fastighetsägaren önskar stycka tomten enligt eget förslag.

Planavdelningens svar:

Förslaget till styckning har justerats efter dialog med fastighetsägaren.

18. Fastighetsägare till Hermanstorp 2:17

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Planavdelningens svar:

Se ovanstående svar angående yttrande 12

19. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:19

Fastighetsägaren har synpunkter på att minsta tomtstorlek ska vara 1000 kvm, samt att möjligheten att bygga parhus på 1500 kvm har tagit bort. Då närliggande områden som Haninge-Kolartorp och Vega villaområde har mindre tomter än 1000 kvm bör likhetsprincipen gälla. Då fastighetsägarens nuvarande fastighet är på närmare 3000 kvm, så anser yttranden att det bör finnas möjligheter att avstycka 2 nya tomter utöver huvudfastigheten. Yttranden undrar vidare varför delar av fastigheten 1:19 täcks av prickmark, detta då liknande typ av mark anses ha bebyggts på grannfastigheten

Planavdelningens svar:

Detaljplanen har utformats utifrån det aktuella områdets förutsättningar samt utifrån detaljplanens syfte. Att detaljplaner i närliggande områden skiljer sig åt är inte ovanligt och kan bero på olika eller förändrade förutsättningar samt nya ställningstaganden. Detaljplanen för Hermanstorp bygger i viss utsträckning på det utvecklingsprogram som togs fram på 1990-talet men samtidigt har en hel del förändrats sedan dess vilket föranlett att nya avvägningar gjorts. Bedömningen om att 1000 kvm är lagom som minsta tomtstorlek för området kvarstår och vidare bedöms ytterligare en avstyckning på fastigheten vara svår att få till på ett bra sätt.

Se vidare ovanstående svar angående yttrande 12

20. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:46

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Planavdelningens svar:

Se ovanstående svar angående yttrande 12

21. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:2

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Planavdelningens svar:

Se ovanstående svar angående yttrande 12

22. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:25

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Övriga synpunkter: Fastighetsägaren anser att fastigheten endast ska belastas med 2st halva avgifter (0,5) för vatten och avlopp, eftersom hus nummer 2 på fastighet fick bygglov beviljat år 1993 (24år sedan). Fastighetsägaren undrar varför den prickade marken ska sträcka sig genom Carporten på Gräsvretsvägen 23, detta anses överdimensionerat då korsningen Solsättravägen och Gräsvretsvägen inte behöver ha ett så stort utrymme. Fastighetsägaren anser att det är överstandard med gång- och cykelbana på Gräsvretsvägen eftersom det är en återvändsgata.

Planavdelningens svar:

Anslutningsavgiften för vatten och avlopp regleras av kommunens VA- taxa och gäller för respektive fastighet. Avgiften påverkas inte av att fastigheten sedan tidigare har två huvudbyggnader.

Vad gäller carporten så kan den stå kvar. Om den ska byggas om eller ersättas så behöver den anpassas till den nya detaljplanen. Prickmarken är generellt 6 meter längs med gatorna och finns för att det bedöms olämpligt med bebyggelse närmare gatan. I detta fall ligger carporten även i anslutning till en korsning. Gång och cykelvägen längs Gräsvretsvägen har bedömts viktig eftersom den möjliggör en sammankoppling med Huddinge kommun. Den räknas däremot som överstandard och belastar inte gatukostnaderna.

23. Fastighetsägare till Hermanstorp 2:20

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Övriga synpunkter: Fastighetsägaren har yttrat att bygglov borde gälla för 130 m² på fastighet 2:20 för den del som ligger närmast föreslagen naturmark.

Planavdelningens svar:

Den inre fastigheten har svåra terrängförhållanden med kraftigt kuperad mark. Ytan som är lämplig att bebygga samt utnyttja som trädgård är begränsad och byggrätten har därför anpassats utifrån de rådande förutsättningarna på fastigheten.

24. Fastighetsägare till Hermanstorp, 1:77

Fastighetsägaren vill se en avstängning av Brusewitz väg i likhet med yttrande 12

Planavdelningens svar:

Se ovanstående svar angående yttrande 12

25. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:65

Fastighetsägaren ogillar att byggrätten för komplementbyggnader är satt till max 40 kvm och hänvisar till andra detaljplaner i närområdet.

Planavdelningens svar:

I Hermanstorp har byggnadsarean generellt begränsats mer än i andra liknande områden på grund av områdets förutsättningar där topografi och svårigheter med översvämningsrisk vägts in. Vidare möjliggör numera Attefallsbestämmelserna ytterligare möjlighet till bebyggelse utöver gällande byggrätt.

26. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:26

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Planavdelningens svar:

Se ovanstående svar angående yttrande 12

27. Fastighetsägare till Hermanstorp 2:2

Fastighetsägaren framför att utrymmet för huvudgatan borde ha beaktats bättre när den angränsande detaljplanen för Kolartorp 2 togs fram. Eftersom utrymmet nu inte är tillräckligt menar fastighetsägaren att kommunen borde ändra detaljplanen för Kolartorp 2 för att undvika intrången på sin fastighet.

Planavdelningens svar:

Planavdelningen förstår synpunkten men bedömer inte alternativet till markintränet som realistiskt. Att genomföra en planändring skulle innebära en omfattande process och skulle dessutom behöva avvakta eftersom detaljplanen för Kolartorp 2 har gällande genomförandetid.

28. Fastighetsägare till Hermanstorp 2:4

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Planavdelningens svar:

Se ovanstående svar angående yttrande 12

29. Fastighetsägare till Hermanstorp 2:4 och 2:5

Fastighetsägarna önskar en ytterligare styckningsrätt (en tredje styckning som fastighetsägarna äger 50% var) belägen mellan fastigheterna Hermanstorp 2:4 och Hermanstorp 2:5. Detta är möjligt eftersom tomten skulle vara större än minsta tillåtna fastighetsstorlek på 1000 m².

Planavdelningens svar:

Planavdelningen vidhåller den tidigare bedömningen om att en styckning för respektive fastighet i detta fall är mest lämpligt för att skapa ändamålsenliga tomter på platsen.

30. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:66

Fastighetsägaren motsätter sig planerad markinlösen och menar att det finns andra lösningar. Fastighetsägaren önskar att planerad prickmark på fastigheten ändras till plussad mark. Fastighetsägaren önskar mer information om den planerade dammen mitt emot fastigheten och om den kommer medföra att fastighetsägaren får en sämre boende-miljö. Hermanstorp önskar att hastighetsbegränsningen i området ses över, det bör inte ligga över 30/km/h då det är problem med fortkörning i området i dagsläget. Fastighetsägaren önskar att det planeras så att det finns möjlighet att ta sig med bil till och från Måsöskolan. Fastighetsägaren ställer sig övrigt bakom flertalet synpunkter som framförs i yttrande 12

Planavdelningens svar:

Huvudgatan som kräver större utrymme än övriga gator passerar utanför fastigheten och tyvärr har det varit svårt att hitta en annan lösning eftersom en justering på en plats får inverkan på en längre sträcka och påverkar därmed även andra fastigheter. Generellt i planområdet finns prickmark mot befintlig naturmark för att undvika bebyggelse i dessa lägen.

Tanken är att den planerade dammen ska ta emot och rena dagvatten från området samt minska risken för översvämningar. Förhoppningen är även dammen kan bli ett attraktivt tillskott som bidrar positivt till upplevelsen av områdets miljö. Utformningsmässigt är dammen tänkt att få två öar som kommer att planteras med perenner. Hastighetsbegränsningar kan inte regleras i detaljplanen men däremot kommer de nya gatorna utformas med en del hastighetsbegränsande åtgärder. Kopplingarna till Vega och därmed till Måsöskolan kommer förbättras för såväl gående, cyklister, kollektivtrafik och bilar genom såväl ny GC-förbindelse samt förlängningen av Nordenskiöldsvägen.

31. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:8

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Planavdelningens svar:

Se ovanstående svar angående yttrande 12

32. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:24

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Planavdelningens svar:

Se ovanstående svar angående yttrande 12

33. Fastighetsägare till Hermanstorp 2:9

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Planavdelningens svar:

Se ovanstående svar angående yttrande 12

34. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:60

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Planavdelningens svar:

Se ovanstående svar angående yttrande 12

35. Fastighetsägare till Hermanstorp 3:1

Fastighetsägaren har synpunkter på att infarten till planerade radhus kommer ligga mitt emot sin infart och har önskemål om att den flyttas. Gällande radhusområdet anser fastighetsägaren att det är planerat i en alldeles för stor omfattning och att detta inte stämmer med Hermanstorps karaktär, en lämplig exploateringsgrad anses vara 8 fastigheter. Fastighetsägaren önskar få tydliggörande vad dikesbestämmelse innebär och om det är möjligt att få hjälp med dagvattenhanteringen innan den nya detaljplanen är utbyggd då fastigheten ofta blir vattensjuk.

På fastigheten 3:1 finns idag en gammal och ståtlig gran, fastighetsägaren önskar att kommunen i största möjliga mån tar hänsyn till detta. Vid byggandet av dike/rör och vägkroppen är det viktigt att granen och dess rötter kommer till skada.

Planavdelningens svar:

Placeringen av infart till radhusområdet från Solsätravägen begränsas av terrängförhållanden, trafiksäkerhetsaspekter samt huvudgatans utformning med bl.a. en busshållplats framför delar av radhusprojektet och har inte bedömts kunna flyttas.

Då radhusprojektet handlar om att utveckla ett större sammanhängande område intill områdets huvudgata har det bedömts lämpligt med en tätare bebyggelse på den aktuella platsen än området har generellt.

Kommunen kommer att bygga ut ett dagvattensystem som dimensioneras för att ta kunna omhänderta vatten från respektive fastighet. Däremot är det respektive fastighetsägares ansvar att omhänderta dagvatten på den egna fastigheten och när det behövs leda det ut till kommunens dagvattensystem bestående av såväl diken som ledningar. Den dikesbestämmelse som finns med i planförslaget syftar till att tydliggöra att det behövs en avvattnings av fastigheten 3:1 och den lågpunkt som finns i kvarteret ut mot Solsätravägen. Att vatten idag leds från omgivande fastigheter till Hermanstorp 3:1 är i första hand en fråga att lösa mellan fastighetsägarna. Området ingår idag inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten men kommer att göra det när detaljplanen är genomförd. När systemet är utbyggt minskar risken avsevärt för översvämningar men den aktuella fastigheten kommer fortsatt vara del av en lokal lågpunkt i kvarteret vilket kräver speciell hänsyn av inblandade fastighetsägare.

Granen står väldigt nära vägområdet ca 1,5 meter från fastighetsgräns den kommer därmed påverkas av detaljplanens genomförande. I möjligaste mån ska hänsyn tas vid utbyggnaden och eventuell beskärning ske i samråd med fastighetsägaren.

36. Fastighetsägare till Hermanstorp, 1:72

Fastighetsägarna har synpunkter på att detaljplanens syfte ("möjliggöra förtätning med utgångspunkt i områdets förutsättning och karaktär") inte kommer uppnås om planförslaget realiserar. Det behöver förtydligas i detaljplan vad som är Hermanstorps specifika karaktär. I beskrivningen av området i avsnittet bebyggelse och stadsbild beskrivs karaktären på Hermanstorp som lummig och lantlig. Fastighetsägaren tycker det är motsägelsefullt att beskriva att området har en lantlig karaktär och samtidigt planera för förtätning med hög exploateringsgrad. Om byggrätterna inom området mer än fördubblas från 104 till 255 så kommer det innebära av områdets karaktär i form av lummighet och lantlighet försvinner. Fastighetsägaren menar att detaljplanen behöver ställas ut på granskning igen för att uppnå detaljplanens syfte – där exploateringsgraden i området ses över och en förtättningsgrad på cirka 30 villatomter och maximalt 25 rad/parhus är lämplig.

Synpunkt på syftesformulering "ny bebyggelse ska uppföras med hänsyn till terrängförhållanden" Fastighetsägaren påpekar att styckningsrätterna i praktiken innebär att sprängning, schaktning och fyllningsarbete kommer att tillåtas för att uppföra en terränganpassad huvudbyggnad, detta kan medföra att omfattande terränganpassningar sker i framtiden och upplevelsen samt syftet med detaljplan påverkas.

Synpunkter på att detaljplanens höjdbestämmelser, fastighetsägaren önskar att kommunen bör reglera all höjd i meter över nollplan. Totalhöjd bör angivas på alla fastigheter där en renodlad bestämmelse om totalhöjd där skorstenar inkluderas finns. Vidare bör också skrivelsen där två våningar plus en suterrängvåning ses över, detta eftersom suterrängvåning skulle i praktiken kunna innebära att tre våningar uppförs.

Fastighetsägaren påpekar att den planerade radhusbebyggelsen kan förändra områdets karaktär väsentligt. I dagsläget består Hermanstorp av en lummig och lantlig karaktär med stora tomter, radhusbebyggelsen skulle innebära att en mur mot gaturummet bildas och området förändras. Fastighetsägaren ser positiv på att radhusbebyggelse planeras, men detta bör istället ligga mer i anslutning till Vegastaden så att det bildar en naturlig övergång. Fastighetsägaren yrkar att radhusbebyggelse inte ska tillåtas på Lott A och Lott B. Marklov för att fälla träd bör gälla generellt i hela planområdet för att främja lummigheten och att karaktärsdraget behålls.

Fastighetsägaren motsätter att det är olika för hur mycket yta som får hårdgöras, beroende på om det är enbostadshus eller radhusenhet. Bestämmelsen bör omformuleras och istället ställa ett procentuellt krav utifrån fastighetsarea. Vidare bör bebyggda ytor inte kunna avräknas, det vill säga ytor där det finns någon form av bebyggelse, exempel parkeringsplatser.

Fastighetsägaren önskar att bestämmelser om ändrad lovplikt införs igen, detta för att främja att syftet avseende terränganpassning och lummighet uppnås. Fastighetsägaren önskar en utförlig motivering varför fler tomten bedöms vara lämpliga att stycka i granskningsförslaget jämfört med samrådsförslaget. En beskrivning till varför kommunen tagit bort följande bestämmelse efterfrågas: n₂ Översvämningsområde, inga markförändringar som riskeras att förändra vattenflöden eller försämrar infiltrationsmöjligheter får vidtas.

Trottoarer i den omfattning det planeras är överstandard jämfört med omgivande områden. Planerade gångbanor på Brusewitz väg bör tas bort ur detaljplanen. Om yrkandet avslås, anses trottoarerna fortfarande vara överstandard och något som fastighetsägarna inte ska finansiera. Fastighetsägaren påpekar att det är överstandard med trottoarförsedda gator i den omfattning det planeras i området. Brusewitz väg bör vidare stängas av för genomgående trafik. Om vägen förblir öppen för genomfartstrafik behövs trottoar för att skydda gångtrafikanter. Synpunkter på att mycket har hänt sedan trafikutredningen togs fram 2014.

Framför därutöver samma synpunkter som i yttrande 12

Planavdelningens svar:

En del av detaljplanens syfte är som påpekas att möjliggöra förtätning. En annan viktig utgångspunkt har varit att utvecklingen ska ske på ett sätt som samtidigt värnar områdets karaktär med bl.a. starka gröna kvaliteter vilket därför finns med som en del av detaljplanens syfte. Hur dessa två mål ska balanseras mot varandra är ingen självklarhet men planavdelningen menar att en rimlig avvägning gjorts mellan aspekterna i detaljplanen. Den förtätning som möjliggörs kommer naturligtvis få en stor inverkan på området. Samtidigt kan konstateras att frågan förutom täthet handlar om *hur* ny bebyggelse uppförs. Detaljplanen har därför utformats med flera bestämmelser som handlar om att styra utvecklingen så att områdets förutsättning och karaktär beaktas. Den utveckling som skett i närområdet i och med utvecklingen av Vega har påverkat Hermanstorp och det kan diskuteras om området har en lantlig karaktär i dagsläget eller inte. Formuleringen i detaljplanens syfte avser att uppnå en bebyggelseutveckling som tar vara på de gröna kvaliteter avseende naturmark och topografi som finns snarare än att bevara en lantlig karaktär.

Radhusbebyggelse har bedömts som ett bra komplement till villabebyggelsen och har bedömts möjligt där fastighetsägaren visat intresse och där det funnits lämplig mark, huvudsakligen genom flera sammanhängande fastigheter. Längs huvudgatan samt i anslutning till den tätare bebyggelsen i Vega har det bedömts mer motiverat med radhus. Alla förfrågningar om radhus som inkommit har inte bedömts lämpliga. Detaljplanens begränsningar av sprängning, schakt och fyllnadsarbeten bedöms vara tillräckliga för att bebyggelse ska planeras utifrån områdets förutsättningar och att onödiga ingrepp i terrängen kan undvikas. Bestämmelsen bedöms också tillräcklig för att uppnå formuleringen i syftet om att bebyggelse ska uppföras med hänsyn till terrängförhållanden.

Att reglera byggnadshöjd med bestämmelse som hänvisar till nollplanet kan som påpekas ha vissa fördelar men bedöms inte tillämpligt i Hermanstorp där topografin gör att förutsättningarna skiljer sig kraftigt från fastighet till fastighet. Bestämmelsen om marklov för trädfällning har begränsats till n_1 -områdena utifrån att det är där bestämmelsen bedöms få störst nytta. Att begränsa trädfällning generellt har efter övervägande inte bedömts motiverat. Bestämmelsen om hur mycket mark som får hårdgöras kan regleras på flera olika sätt, vald formulering bedöms uppfylla sitt syfte och föreslås därför inte att ändras. Hur mycket som regleras i en detaljplan är alltid en balans och det är inte möjligt att reglera mer än vad som är motiverat utifrån planens syfte. Bestämmelsen om utökad lovplikt för att hårdgöra bedömdes inte motiverad. Att n_2 -bestämmelsen om översvänningsområden tagits bort beror på att dagvattenåtgärderna utökats och att de hydrauliska simuleringar som genomförts visar att föreslagna åtgärder nu räcker för att hantera de övergripande vattenflöden som uppstår vid kraftiga regn. Motivet till bestämmelsen finns därmed inte kvar.

En ny trafikutredning togs fram 2017 som visade att den genomgående trafiken inte kommer att trafikera Brusewitz väg. Gator och korsningar utformas också för att styra trafiken till huvudgatan. Utformningen av gatorna följer kommunens antagna gestaltningsprogram för yttre miljö, som påpekas är detta dokument vägledande precis som många av kommunens styrdokument. I detta fall har Hermanstorps läge, som en del av Haninges tätort, med en relativt tät bebyggelsestruktur bedömts behöva gatumiljöer som upplevs trygga och har god trafiksäkerhet även för oskyddade trafikanter såsom gående och cyklister. Den föreslagna standardförbättringen för lokalgatorna är inte av sådan omfattning att den kan anses utgöra en överstandard utifrån områdets behov.

Se i övrigt svar på yttrande 12 m.fl. ovan.

37. Fastighetsägare till Hermanstorp 2:21

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Planavdelningens svar:

Se ovanstående svar angående yttrande 12

38. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:9

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Planavdelningens svar:

Se ovanstående svar angående yttrande 12

39. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:60

Fastighetsägarna välkomnar detaljplanen och nya gator/VA men anser att det för höga kostnader för fastighetsägarna. Detaljplanen ligger i kommunens intresse och kommunen bör därför ta en större del av kostnaden. Fastighetsägarna framhäver att det inte är tvingande för kommunen enl. lag att ta ut gatukostnader och att större delen av kommunerna bekostar liknande projekt genom skatten. Fastighetsägarna undrar hur det gått till när fler fastigheter planeras för radhus efter samrådet samt vem som kommer att bygga radhusen på kommunens mark.

Fastighetsägarna önskar förtydligande om vad som gäller för deras fastighet gällande e-bestämmelser etc. Fastighetsägarna önskar få klarhet i hur mycket som kommer tas i z-mark på deras fastighet och hur det påverkar deras plana yta. Fastighetsägarna påpekar att de fortfarande önskar styckningsrätt på deras fastighet

Planavdelningens svar:

Haninge har valt att ta ut gatukostnader enligt politiskt beslutade riktlinjer för detta. De fastigheter där radhusprojekt möjliggörs har tillkommit på initiativ från respektive fastighetsägare samt efter diskussion med kommunen om fastigheten är lämplig för detta. Vem som ska bygga på kommunens mark är inte bestämt. De planbestämmelser som gäller för fastigheten behöver inte stå på fastigheten men däremot inom samma egenskapsområde. För fastigheten gäller B, d₁, e₂ och v₁. z-området som berört fastigheten har kunnat tas bort. Fastigheten har en styckningsrätt.

40. Fastighetsägare till Hermanstorp 2:23

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Planavdelningens svar:

Se ovanstående svar angående yttrande 12

41. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:50

Framför samma synpunkter som i yttrande 12 samt att fastighetsägarna ifrågasätter hur fastigheten vid Olsängsvägen 14 har fått radhustomter, detta är ej förenligt med Hermanstorp lantlig karaktär och villa-känsla. Fastighetsägaren bestrider bygggrätten för radhus på Olsängsvägen 14 och vid Solsätravägen

Planavdelningens svar:

Omvandlingsområden som Hermanstorp förändras alltid när utvecklingen går mot permanentboende och ny infrastruktur som nya gator och kommunalt VA. Områdets lantliga karaktär kommer att påverkas och det en avvägning hur mycket förtätning som ska möjliggöras. Hermanstorp har ett mycket centralt läge vilket motiverat att radhus bedömts som ett lämpligt komplement till villabebyggelsen.

42. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:71

Fastighetsägaren finner det ologiskt att man bara får bygga 130 kvm på tomter som inte styckas, men om fastigheten styckas av finns det möjligheter att bygga 2x130 på samma yta.

Längs med Brusewitz väg, från ca. fastighet 1:69 till ca. 1:76 växer en vacker gammal björkallé som omfattas av biotopskydd. Dessa träd får ej tas ner för vägbygge och stor försiktighet krävs vid grävarbete nära dess rötter. Avstånd om 2 meter från kronans droppzon bör hållas samt de träd som skymmer allén röjs. Fastighetsägaren vill att kontakt snarast tas med Länsstyrelsen då särskilda hänsyn vid vägbygget måste tas p.g.a. allén så att beräkningen av ökade eller minskade kostnader och eventuell justering i gatukostnadsutredningen kan göras så snart som möjligt.

Fastighetsägarna önskar i första hand att den planerade gång- och cykelvägen med parkbelysning på naturmarken utanför fastigheten stryks ur planförslaget. I andra hand och om GC-vägen uppförs så bör det ske med försiktighet och respekt för naturvärden samt vara en icke upplyst gångstig. I tredje hand hemställer fastighetsägarna om att få köpa den del av marken som gränsar mot deras fastighet.

Eftersom den planerade GC-vägen kommer ta naturmark i anspråk saknar fastighetsägarna en utredning gällande de naturvärden som påverkas. Vid naturmarken finns idag en gammal telefonkiosk med kulturvärde, fastighetsägaren ser gärna att telefonkiosken behålls, alternativt flyttas till museum eller deras egna mark.

Fastighetsägaren menar att det i planområdet finns grodor, salamandrar, fladdermöss och ormar. Yttranden undrar hur dessa djurs påverkan av planförslaget utretts i detaljplan. Fastighetsägaren menar att kommunen i behovsbedömningen har bedömt att sådana arter inte finns i området men att förutsättningar finns. Yttrande undrar hur den bedömningen gjorts, vad som ligger till grund för den och om det finns inventering?

Framför i övrigt synpunkter som behandlats i svar till yttrande 12 och 36

Planavdelningens svar:

De fastigheter som inte har fått någon styckningsrätt i detaljplanen har inte fått det för att de bedömts vara för små eller för att de av andra skäl inte bedömts lämpliga. Detta har inte påverkat bedömningen om byggrättens storlek. De naturvärden som finns kopplade till björkallén som fastighetsägaren omtalar har studerats och en bedömning om de kan stå kvar eller inte har gjorts. Träden står så pass nära det planerade vägområdet att de kommer att ta skada och har därför inte bedömts möjliga att spara. Kommunen har därför ansökt om dispens från biotopskyddet hos länsstyrelsen som beviljat ansökan. Den del av allén som står längs med fastigheterna 1:70 och 1:71 har ett något större avstånd från vägen (2,5-3 meter) än träden norr därom. En sista bedömning om ifall några träd kan sparas kommer att göras i samband med genomförandet. De träd som tas ner kommer att kompenseras genom nyplantering av i första hand alléträd på kommunal mark i närområdet.

Gångvägen mellan Olsängsvägen och Brusewitz väg finns där för att den skapar gena förbindelser genom ett stort kvarter och underlättar därmed för främst gående. Gångvägen tillgängliggör även naturmarken inne i kvarteret. Gångvägen har projekterat slingrande utifrån befintlig terräng för att minimera ingreppen i naturmarken. Synpunkten om telefonkiosken överlämnas till kommunens Mark- och exploateringsenhet för hantering vid genomförandet.

Fastighetsägaren menar att det i planområdet observerats djur som skulle kunna vara skyddade enligt artskyddsförordningen. Kommunens inledande bedömning i behovsbedömningen baseras på de kända fakta som funnits att tillgå. Dessa handlar om att det saknas kända observationer registrerade i artdatabanken av hotade eller sällsynta arter men att området har sådana förutsättningar att det skulle kunna finnas. Dessa förutsättningar handlar om den naturmark som finns i området där t.ex. inslag av sumpskog förekommer. Den inledande bedömningen baserades också på en översiktlig inventering av naturtyper som gjordes i ett tidigt skede genom kommunens miljökompetens. Då bedömdes en mer omfattande inventering av området inte nödvändig.

Denna bedömning har i ett sent skede omprövats med anledning av att det förekommer inslag av sumpskog där den tilltänkta förskolan planerats. Huvuddelen av sumpskogen ligger dock utanför förskolans placering men det går inte att utesluta att skyddade arter som t.ex. större vattensalamander finns här eftersom det anses ha observerats inom planområdet. Om så är fallet kommer att studeras genom en inventering våren 2020. Detaljplanen i övrigt anses inte utgöra ett hot mot de arter som räknas upp. Utbyggnaden av dikessystem och dagvattenanläggningar skulle även kunna gynna eventuell förekomst av groddjur. Förskolan och naturmarken intill denna där en GC-väg planerats undantas däremot från antagandet och kommer istället hanteras i en separat planprocess för att undvika att detaljplaneprocessen för hela området blir ytterligare försenad. Förskolebehovet i närområdet är i dagsläget i balans och påverkas inte av förändringen.

43. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:52

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Planavdelningens svar:

Se ovanstående svar angående yttrande 12

44. Fastighetsägare till Hermanstorp, 1:28-31

Synpunkter på att det är olika uppgifter i plankartan och planbeskrivning gällande byggnadshöjd och våningstal. Fastighetsägarna undrar varför den totala byggnadsarean för radhusen ändrats från samrådsförslaget. Yttrande föreslår att detaljplan tillåter 32 st radhus inom fastigheterna 1:28-1:32 men en total byggnadsarea på 2100 m².

Fastighetsägarna motsätter kommunens föreslagna fastighetsindelingsbestämmelse. Då projektet med byggandet av radhusen önskas genomföras parallellt vill yttrande att ett annat och kostnadsneutralt sätt för att säkerställa att projektet genomförs på alla fyra fastigheter samtidigt. Fastighetsägarna önskar att kommunen fördelar byggrätterna mellan fastigheterna enligt följande 13 st radhus på Hermanstorp 1:28 och 1:29, 19 st radhus på Hermanstorp 1:30 och 1:31

Planavdelningens svar:

Planbeskrivningens text har justerats så att den stämmer överens med plankartans bestämmelse. Bestämmelsen om hur byggrätten regleras har justerats och är nu formulerad som byggnadsarea/radhusenhet. Antalet radhus har inte ändrats utan är fortsatt 31. Radhusprojektet är förhållandevis stort och komplext och kommunen bedömer det som nödvändigt att det genomförs som ett samlat projekt. Eftersom marken idag består av flera olika fastigheter med olika ägare har kommunen bedömt det som nödvändigt med en fastighetsindelingsbestämmelse. Detta för att säkerställa att projektet genomförs samlat med gemensamma lösningar för angöring, sophantering, parkering m.m. Att fördela byggrätten utifrån befintliga fastigheter har inte bedömts lämpligt eftersom det blir oflexibelt och riskerar att försvåra genomförandet på andra sätt.

45. Fastighetsägare till Hermanstorp, 1:14

Synpunkter rörande fastigheten 1:14, fastighetsägarna anser att prickmarken på fastigheten inte är nödvändig, komplementbyggnader på fastigheten bör kunna tillåtas så länge det görs i enlighet med områdets förutsättningar och karaktär.

Framför i övrigt synpunkter som behandlats i svar till yttrande 36.

Planavdelningens svar:

Precis som många andra fastigheter finns prickmark och n₁-bestämmelse på 1:14. Bestämmelsen syftar till att bevara karaktärgivande naturmark ofta bestående höjdparterier. På så sätt kan viktiga träd och naturmark bevaras vilket bedöms ha stor betydelse för

landskapsbilden och upplevelsen av Hermanstorp som ett område med fortsatt gröna kvaliteter. Om bestämmelsen och prickmarken togs bort bedömer planavdelningen det som betydligt svårare att uppnå målet om att bevara den gröna karaktären.

46. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:11

Fastighetsägarna anser att fastigheten Hermanstorps 1:11 inte är lämplig att tillföra en ny byggrätt för ny bostad då fastigheten består enbart av lera och har högt stående grundvatten. Byggrätt är därför inte lämplig då det medför hårdgjorda ytor som försvårar infiltration och omhändertagande av dagvatten. Inga stora markförändringar (tex ny bebyggelse) borde tillåtas på fastigheten då befintlig bebyggelse redan översvämmas vid regn.

Fastighetsägarna önskar klartecken i hur kommunen kommit fram till att fastigheten Hermanstorp 1:11 är styckningsbar, fastighetsägaren upplever att kommunen inte tagit hänsyn till fastighet Hermanstorp 1:11 terrängförhållanden, infiltrationsproblematik och översvänningsproblematik. Förslaget bör därför göras om så fastighetsägare får en tydligare motivering och beskrivning av hur just fastighetens specifika problematik beaktats vid utformandet av detaljplanen och förslaget av nya byggrätter.

Om Hermanstorp 1:11 trots ovanstående beskrivning anses styckningsbar hävdar vi att avgift för ny byggrätt skall tas ut när bygglov beviljas utifrån RF 2:15 och artikel 1 i 1a tilläggsprotokollet till Europakonventionen. Se resonemang mark- och miljödomstolens mål F 4600-14.

Fastighetsägarna anser att det inte är rimligt att deras fastighet ska bekosta lösningar för den dagvattenproblematik som finns i området och som uppstått på grund av ökad bebyggelse i närliggande områden på grund av brist på skötsel från kommunens sida.

Fastighetsägarna har synpunkter på hur högsta byggnadshöjd regleras och menar att vald formulering är otydlig och innebär en dubbelregling. Föreslår att höjdregleringen ska göras per fastighet i meter över nollplan där hänsyn kan tas till planerad projekterad höjd för vägbanan, detta kan motverka otydligheten. Fastighetsägarna påpekar att nockhöjd över nollplan är lämpligast reglering och att en högsta nockhöjd ska gälla för alla fastigheter i plankartan. Synpunkter kring bestämmelsen ” +0.0 Föreskriven höjd, avsteg från angiven höjd får ske med högst 60 cm”. Förtydligande efterfrågas för vilken typ ”höjd” som bestämmelsen avser att reglera.

Synpunkter på bestämmelsen v_1 om lägsta nivå på färdigt golv. Kommunen bör påvisa med stöd av vilka lagrum respektive reglering kan göras för att vara tydliga gentemot den enskilde. Detta bör införas i plankartan. Fastighetsägaren undrar om bestämmelsen medför att huvudbyggnaden på fastigheten Hermanstorp 1:11 blir planstridig, då byggnaden är placerad under föreskriven nivå.

Fastighetsägarna anser att den planerade parkanläggningen med tillhörande trädplantering samt parkbänkar inte tillför fastighetsägarna i Hermanstorp något värde. Om parkanläggningen byggs så skall kostnaderna för dessa inte belasta fastighetsägarna i Hermanstorp.

Framför i övrigt synpunkter som behandlats i svar till yttrande 36 och 42

Planavdelningens svar:

I den Hydrauliska modell över Hermanstorp som tagits fram och de körningar som gjorts för bl.a. 100-årsregn har inget av de övergripande översvänningsområdena drabbat fastigheten. Efter att dagvattenlösningen för planområdet omarbetades efter samrådet har också de översvänningsområden som fanns inom andra delar av kvarteret försvunnit. Fastigheten 1:11 är dock lågt belägen och kräver att en medveten markplanering görs med hänsyn till dagvattensituation och befintlig bebyggelse så att vatten som inte kan tas omhand lokalt

avleds till kommunens dagvattensystem. Kommunen bedömer att det är lämpligt att stycka fastigheten och ser därför inte att det finns skäl att ta bort styckningsrätten från detaljplanen. Angående hur gatukostnadsavgiften tas ut, se granskningsredogörelse för gatukostnadsutredningen.

Anledningen till att detaljplanens plankarta inte innehåller hänvisningar till specifika lagrum är att detaljplanearbetet inleddes innan detta varit brukligt och att det innebär svårigheter att få med detta på ett bra sätt i efterhand. Bestämmelsen v₁ avser lägsta nivå på färdigt golv vid nybyggnad. Befintliga byggnader påverkas därmed inte av bestämmelsen. Bestämmelsen om föreskriven höjd finns bara på ett ställe och avser att reglera marknivå.

De parkinslag som förekommer i området i form av plantering och bänkar är inte särskilt omfattande och bedöms nödvändiga för att hantera de ytor av allmän plats som planeras.

Se i övrigt svar angående bl.a. yttrande 36 ovan.

47. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:69 och 1:70

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Planavdelningens svar:

Se ovanstående svar angående yttrande 12

48. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:73

Fastighetsägaren ifrågasätter varför och till vilket en del av fastigheten har prickmarkerats och vill att all prickmarkeringen ska tas bort.

Fastighetsägaren undrar om skaftvägarna in till den inre fastigheten kan lösas vid styckning.

Planavdelningens svar:

Fastigheten har precis som många andra fastigheter viss prickmark där bebyggelse inte får uppföras. I detta fall finns det förutom längs vägen på ett mindre kuperat område med bergshällar som bedömts mindre lämpligt att bebygga. Föreslagna gränser för avstyckning och skaftväg kan vid behov justeras i samråd med lantmäteriet vid ansökan om avstyckning.

49. Fastighetsägare till Hermanstorp 2:3

Fastighetsägaren har synpunkter på byggrätten i Hermanstorp utifrån ett rättviseperspektiv och hänvisar till tomter i Kolartorp på andra sidan vägen som anses ha fått bättre förutsättningar. Byggrätten för komplementbyggnader/garage anses vara för liten för två bilar. Fastighetsägaren menar att Hermanstorp redan har fungerande vägar som använts i decennier och ifrågasätter därmed kommunens utbyggnad av vägar. Fastighetsägaren motsätter sig i förslaget att bredda Olsängsvägen och anser att vägen ska behålla sin karaktär och förbli en mindre lokalgata och på så sätt hålla nere trafiktätheten och hastigheten. Fastighetsägaren undrar hur kommunen tänkt kring områdets karaktär och vilka vägar som stängs och öppnas vid slutförandet.

Fastighetsägaren menar att breddningen av Hermanstorpsvägen vid Hermanstorp 2:3 främst borde ske åt andra hållet mot Kolartorp.

Fastighetsägaren anser att informationen och tydligheten från kommunen varit bristfällig. Fastighetsägaren menar att handlingarna som finns att tillgå är svåra att tyda samt att kallelsen till sista mötet angående uppdaterade halningar inte kom fram till alla boende. All info som kommunen lämnar ska vara av på ett sådant lättbegripligt språk så alla fastighetsägare kan förstå vad kommunen menar och har för avsikter. Detta gäller även ritningar som skall ut på granskning. Fastighetsägare har synpunkter på prickmarkerad mark

på tomt 2:3. Även synpunkter på betäckningarna D1, V1 och E2. Fastighetsägaren efterfrågar måttsatt planritning.

Planavdelningens svar:

Det kan tyckas omotiverat att fastigheter på var sin sida om en väg regleras på olika sätt men det är inte ovanligt och det finns flera skäl till att olika detaljplaner har olika bestämmelser kring bl.a. byggrätt. Det handlar bl.a. om att planläggningen sker vid olika tidpunkter och att förutsättningar och övergripande inriktningar förändrats. Olika detaljplaner har också olika frågor och förutsättningar att hantera. I Hermanstorp har fokus legat på att möjliggöra förtätning men samtidigt hantera översvämningsproblematik och undvika onödiga markåtgärder. Utifrån detta har bebyggelse som inte har så stort markavtryck eftersträvat för att undvika stora takytor samtidigt som markytan som får hårdgöras är begränsad. Förändringar som skett under senare år är att det nu är möjligt att utföra attefallshus utöver det detaljplanen reglerar. Se även svar på yttrande 12.

Olsängsvägen kommer fortsättningsvis att vara en lokalgata med smal körbana för att hålla nere hastigheten samt en gångbana. Korsningar med huvudgatan kommer utföras upphöjda för att styra trafiken dit. Gatan kommer inte ha högre standard än övriga lokalgator, anledningen till att vägområdet breddas är främst att stora diken behövs för att hantera den omfattande översvämningsproblematiken längs med vägen.

Att bredda Hermanstorp svägen mer åt andra hållet har inte bedömts möjligt eftersom det skulle kräva en planändring av detaljplanen för Kolartorp 2 vilket innebär en omfattande process och det skulle dessutom behöva avvakta eftersom detaljplanen för Kolartorp 2 har gällande genomförandetid.

Ifall information om detaljplanen varit otydlig beklagas detta, vi arbetar med att bli bättre på hur vi kommunicerar men det finns mycket kvar att göra. För vissa dokument som t.ex. plankartan krävs dock att den utformas på ett speciellt sätt och att vissa specifika formuleringar används vilket ofta kan upplevas krångligt. Prickmarken finns längs vägarna och till viss del inne på fastigheten där den är en del av ett mindre område med uppvuxen naturmark som bedömts lämpligt att bevara. De uppräknade planbestämmelserna gäller för hela fastigheten. Den föreslagna styckningsgränsen är ett förslag som är möjligt att justera vid ansökan om avstyckning hos lantmäteriet.

50. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:75

Framför samma synpunkter som i yttrande 12

Planavdelningens svar:

Se ovanstående svar angående yttrande 12

51. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:46-47

Fastighetsägaren har fått kännedom att grannen (Hermanstorp 1:48) lämnat in ett önskemål om att flytta den inritade infartsvägen mellan Hermanstorp 1:47 och 1:48 och att detta kommer att påverka uppfarten till fastighetsägarens tomter. Fastighetsägaren önskar att kommunen ritar in en ny uppfartsväg (servitut) mellan fastigheterna 1:46 och 1:47 enligt medföljande karta med inritad väg. Fastighetsägaren önskar även att det ska finnas en infartsparkering på tomt 1:47.

Planavdelningens svar:

Plankartan har justerats avseende infartsväg. Hur parkering löses på fastigheterna regleras inte i detaljplanen.

52. Fastighetsägare till Hermanstorp 1:27

Fastighetsägaren har synpunkter på skafftomtens mått. I yttrandet uttrycks önskemål om att ändra e_1 till e_2 . I Yttrandet problematiseras möjligheten för fastigheten 1:28 att bygga komplementbyggnad 1 meter från 1:27 ur flera synvinklar och föreslår istället 4,5 meter mellan tomtgräns och komplementbyggnad.

Planavdelningens svar:

Gränserna för prickmark har i viss mån justerats för att tillmötesgå fastighetsägarens önskemål men den mindre byggrätten bedöms fortfarande lämplig för den övre fastigheten. Möjlighet till placering av komplementbyggnad så nära som 1 m från fastighetsgräns innebär en generell flexibilitet i planen men kan som påpekas också i vissa fall innebära risk för komplikationer. Det är dock alltid respektive fastighetsägares ansvar att åtgärder på sin fastighet inte påverkar grannfastigheten.