
GRANSKNINGSUTLÅTANDE

FÖRNYAD GRANSKNING

Dnr: SBN 2014/001573

Upprättad: 2024-05-20

Detaljplan för del av Ekbacken (Viksberg 1:5 och Ladvik 1:36 m.fl.)

Inom Södertälje kommun



Paula Rönnbäck, planarkitekt, Planenheten

Tel: 08-523 049 61, e-post: paula.ronnback@sodertalje.se

Tidigare Beslut i ärendet

Nämnd, domstol	Beslut	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om planuppdrag och beslut om samråd.	2014-08-26
Stadsbyggnadsnämnden	Samrådsbeslut.	2019-04-23
Stadsbyggnadsnämnden	Godkänd samrådsredogörelse och granskningsbeslut.	2019-10-22
Stadsbyggnadsnämnden	Godkänt granskningsutlåtande och beslut om antagande.	2020-02-18
Nacka tingsrätt	Upphävande av antagandebeslut	2020-10-14
Stadsbyggnadsnämnden	Samrådsbeslut (samråd 2).	2021-03-23
Stadsbyggnadsnämnden	Godkännande av samrådsredogörelse (samråd 2) och granskningshandlingar (granskning 2) till utskick.	2022-11-15
Stadsbyggnadsnämnden	Godkännande av granskningsutlåtande och handlingar för förnyad granskning till utskick.	2024-02-13

Detaljplanen har under tiden 2024-05-02 till 2024-05-16 varit utsänd för förnyad granskning. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida och även funnits tillgängliga i stadshusets entré samt i biblioteket I Södertälje.

Berörda fastighetsägare, sakägare och remissinstanser har blivit informerade om samrådstillfället per post och/eller e-post och har getts tillfälle för yttrande.

Under samrådstiden inkom 13 yttranden, varav 8 utan synpunkter. Yttranden med synpunkter som rör planens utformning, utförande och konsekvenser redovisas i en sammanfattad form med kommentarer om hur synpunkterna hanteras av kontoret. Samtliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret under kontorstid.

Inkomna yttranden

Yttranden MED synpunkter	Yttranden UTAN synpunkter
Lantmäterimyndigheten	Länsstyrelsen
Telge – Markjuridik, Vatten och avlopp, El, Stadsnät, Fjärrvärme och Återvinning	Försvarsmakten
Delägare till fastigheten Viksberg 1:23 inom planområdet	Utbildningsnämnden
Delägare till fastighet Viksberg 1:5 inom planområdet	Södertörns brandförsvarsförbund
Naturskyddsföreningen Södertälje - Nykvarn	Kultur- och fritidsnämnden
	Trafikförvaltningen, Region Stockholm
	Postnord
	Ägare till fastigheten Viksberg 3:1, Viksbergs Mark AB

Ändringar efter granskning

- Plankartan har kompletterats enligt synpunkter från Lantmäteriet och Telge Nät.
- Planbeskrivningen har förtydligats enligt synpunkter från Lantmäteriet.

Inkomna synpunkter

Myndigheter

Lantmäterimyndigheten

Angående plankartan framför Lantmäteriet följande:

- Bestämmelsen g1 på allmänna platsen med enskilt huvudmannaskap är överflödig.
- Undrar om prickar saknas på flera ställen.
- Påtalar att bestämmelse p1, minsta avstånd från huvudbyggnad till fastighetsgräns saknas för fastigheten Viksberg 1:28.
- Påtalar att bestämmelse p2, minsta avstånd för komplementbyggnad till fastighetsgräns saknas för fastigheten Viksberg 1:23.
- Lantmäteriet kan inte se något lagstöd för bestämmelsen l1 i plan- och bygglagen eller i rättspraxis som tillåter bestämmelser i planen som gör markanvändning beroende av framtida händelser. Därför har Lantmäteriet svårt att bedöma vilka konsekvenser bestämmelsen kan innebära för fastighetsbildning.

Lantmäteriet hänvisar till oklarheter i planbeskrivningstext på sidor 27, 28, 29 och 35.

Kommentar:

- *Bestämmelse g1 har tagits bort.*
- *Prickarna har lagts på plankartan.*
- *Bestämmelse p1 har förts på fastigheten Viksberg 1:28.*
- *Bestämmelse p2 har förts på fastigheten Viksberg 1:23.*

Bestämmelsetexten för l1 har i samråd med Lantmäteriet ändrats till ”Markreservat för befintliga allmännyttiga luftledningarna och befintlig ledningsrätt tills luftledningarna raderas och ledningsrätten upphävs”.

Övriga oklarheter i planbeskrivningen har tydliggjorts.

Övriga sakägare, berörda fastighetsägare samt boende i närområdet

Telge Nät

Markjuridik har framfört följande:

- I ett av u-områdena saknas prickmark.
- Eftersom den gamla byggnadsplanen anger allmän platsmark där ledningar planeras är försörjningen till Viksberg 1:28 säkerställt.

Vatten- och avlopp anger följande:

- Behovet inom området gäller endast vatten och spillvatten, inte dagvatten, och därför bör samlingsnamnet ”avlopp” särskiljas till spillvatten och dagvatten.
- Beskrivningarna av LTA-system och VA-avgifter är på hög detaljeringsnivå, vilken kan medföra att de blir inaktuella om förutsättningarna ändras framöver. Det föreslås att endast en hänvisning till gällande ABVA och aktuell VA-taxa tillämpas.

- Ansvariga parter för dagvattenhantering, gemensamhetsanläggning och Trafikverket, behöver framgå tydligare.

Kommentar:

- *Prickarna har lagts på plankartan.*
- *Eftersom planområdet inte ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten har samlingsnamnet VA separerats till vatten och spillvatten.*
- *Detaljeringsnivån kvarstår i beskrivningar eftersom dessa har specifikt efterfrågats av de boende.*
- *Diket längs Ladviksvägen ligger utanför planområdet inom vägområdet. Det framgår i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen att diket tillhör vägen och ansvaras av Trafikverket.*

Ägare till fastighet Viksberg 1:23 inom planområdet

Ägare till fastigheten Viksberg 1:23 ställer frågor om nya diken som redovisas i dagvattenutredningen, placering av LRA-pump (i planbeskrivningen anges LTA-system), tillkommande fastigheter inom fd parkområde, högsta areal för komplementbyggnader samt kostnaden för kommunalt VA.

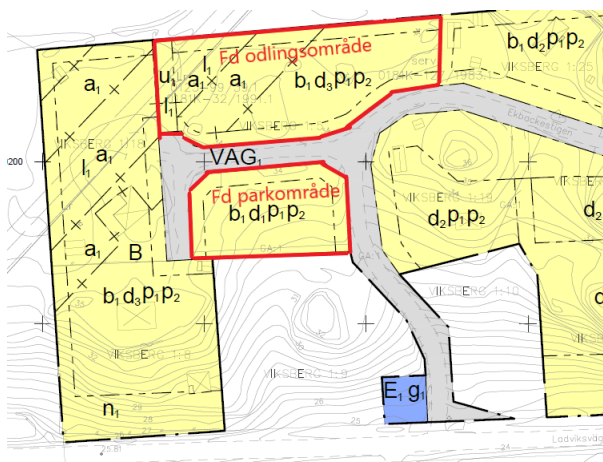
Kommentar:

I dagvattenutredningen har redovisats befintliga diken (röd linje) som beräknas kunna försörja området samt förslag på nya diken (blå linje) om sådana skulle behöva anläggas i framtiden. Om och när dagvattenmängderna ökar till den grad att nya diken behövs måste utformning och placering studeras ingående.

Förbindelsepunkter har illustrerats i förprojektering av VA. Den exakta placeringen av förbindelsepunkten kommer att ske i samråd med fastighetsägare i samband med detaljprojekteringen. Det är miljönämnden som fattar beslut om fastigheterna kan fortsätta med egna avloppslösningar eller ansluta sig till det kommunala spillvattennätet.

Rätt uppfattat om byggnadsarea för komplementbyggnader. Den högsta sammanlagda arealen för högst två komplementbyggnader är 50 kvm byggnadsarea.

Nedan redovisning av före detta odlingsområde och parkområde som planläggs för två bostadsfastigheter.



Mer information om avgifter finns på

<https://www.telge.se/foretag/vatten-avlopp/kundservice/pristaxa/pris-anslutning/>

Delägare till fastighet Viksberg 1:5 inom planområdet

En av delägarna till fastigheten Viksberg 1:5 anser att eftersom 3 tomter har försvunnit i den nya detaljplanen bör en del av fastigheten Viksberg 1:9 kunna ianspråkta.

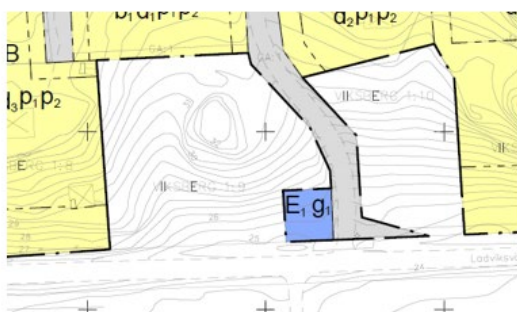
Fastighetsägaren anser att fastigheten Ladvik 1:39 bör kunna bebyggas eftersom det har funnit hus på fastigheten.

Den norra ängen föreslås bli endast en tomt på grund av elledningen. Fastighetsägaren frågar ifall det går att få en tomt till den dag då elledningen tas ur bruk.

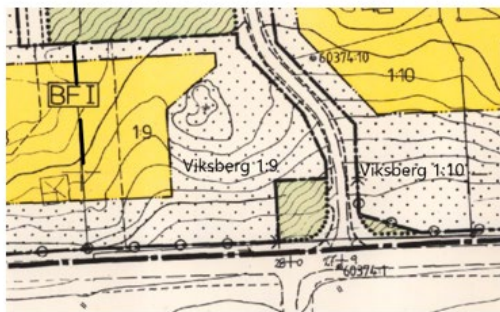
Kommentar:

Länsstyrelsen har (2015-12-03) avslagit ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna för fastigheterna Viksberg 1:9 och 1:10 samt Ladvik 1:39. Med hänsyn till läge, topografi och avrinningsförhållanden har del av Viksberg 1:5 (odlingsmark och parkmark i den gamla byggnadsplanen) och Viksberg 1:27 föreslagits av Länsstyrelsen som möjliga framtida bostadsfastigheter med ett enfamiljshus på respektive fastighet under förutsättning att fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp. För dessa fastigheter fortsätter byggnadsplanen att gälla.

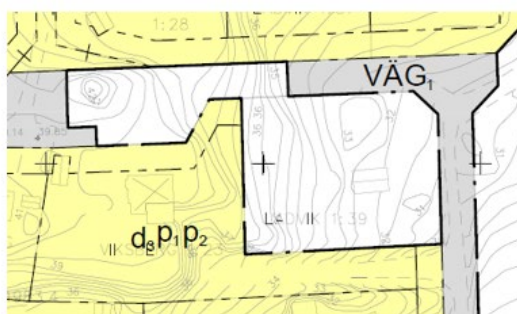
Planenheten har vid ett tidigare förslag (granskning) föreslagit två nya bostadsfastigheter på norra ängen (fd odlingsmark). Lantmäteriet bedömer att området där ledningsrätten och skyddsområde till högspänningsledning gällande uppfyller inte kraven i fastighetsbildningslagen om att fastigheterna som bildas ska bli varaktig lämpade för sina ändamål. I denna bedömning är tidsaspekten viktig. Den föreslagna bestämmelsen om att fastigheten kan bebyggas först efter att ledningarna har raserats och ledningsrätten upphävs gör det osäkert om när det skulle bli möjligt att använda marken för bostadsändamål. Därför avstyrker Lantmäteriet möjlig avstyckning inom området som berörs av ledningsrätt och skyddsområde för högspänningsledning.



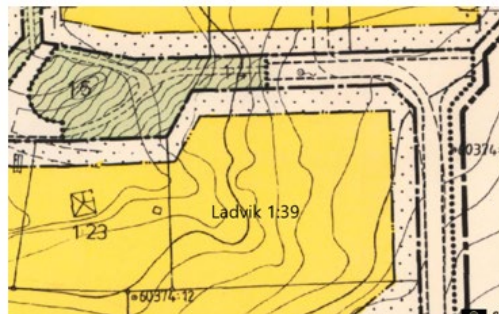
Den nya detaljplanen gäller inte för fastigheterna Viksberg 1:9 och 1:10.



Byggnadsplanen fortsätter att gälla för fastigheterna Viksberg 1:9 och 1:10.



Den nya detaljplanen gäller inte för fastigheten Ladvik 1:39 och aktuell parkmark.



Byggnadsplanen fortsätter att gälla för fastigheten Ladvik 1:39 och aktuell parkmark.

Naturskyddsföreningen Södertälje – Nykvarn

Naturskyddsföreningen hänvisar till tidigare lämnade synpunkter på kommunikationer och byggnaders energiförsörjning. Föreningen konstaterar att några ändringar avseende dessa synpunkter inte finns i planförslaget. Föreningen anger, såsom tidigare, att beslut om detaljplanen bör anstå tills en gång- och cykelväg till Viksbergsskolan har realiserats eller busstrafiken förbättras avsevärt.

Att gällande energiförsörjning med direktverkande el inte kan regleras i en detaljplan accepteras och det noteras att planbeskrivningen innehåller rekommendation om alternativ till direktverkande el samt hänvisning till att motverka kapacitetsbrist i elnäten.

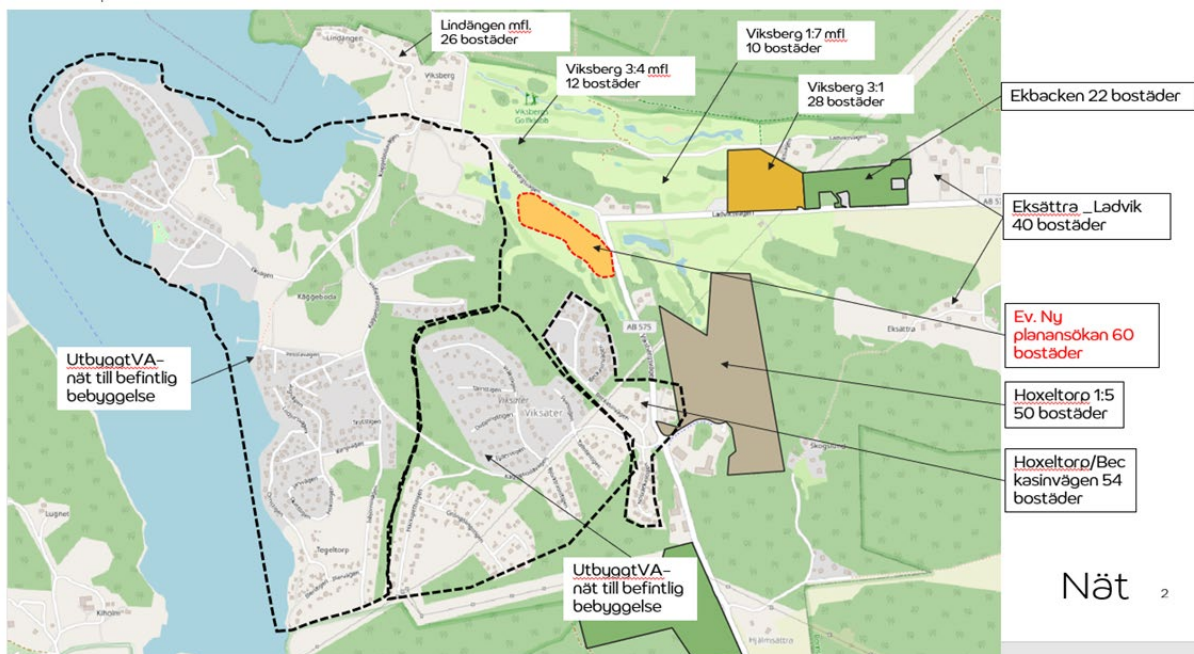
Kommentar:

Enheten gata och trafik hos samhällsbyggnadskontoret har undersökt möjlighet till utbyggnad av gång- och cykelväg från planområdet till Viksbergsskolan. Utlåtande från gata och trafik finns i denna skrivelse under rubrik "Svar på nämnduppdrag att komplettera återrapporteringen tillhörande beslut i nämnden 2021-10-05 § 220, punkt 2, avseende säkra skolvägar mellan Ekbacken och Viksbergsskolan".

Övriga synpunkter noteras.

Svar på nämnduppdrag att i samarbete med Telge Nät undersöka möjligheten att ansluta fler fastigheter längs med överföringsledningen till Ekbacken för att öka täckningsgraden

Nedan redovisas Telge Nätts plan för möjliga anslutningar till kommunalt VA i samband med att vatten- och spillvattennätet byggs ut till Ekbacken.



Svar på nämnduppdrag att komplettera återrapporteringen tillhörande beslut i nämnden 2021-10-05 § 220, punkt 2, avseende säkra skolvägar mellan Ekbacken och Viksbergsskolan

Gällande frågan om säker skolväg för detaljplan Ekbacken bedömer enheten gata och trafik att underlaget i dagsläget är för lågt (barnen är inte tillräckligt många) för att kunna garantera att ny gång- och cykelväg (GC) längst Ladviksvägen och Viksbergsvägen kan prioriteras. Gällande samordning med Telge nät bedöms att kostnaden för ny GC-väg skulle kunna minska med ca 10–15% vilket inte är tillräckligt för att GC-väg skulle kunna motiveras trots underlag. Det finns möjlighet att i framtiden kunna ompröva denna bedömning förutsatt att exploateringen ökar i området. I dagsläget föreslås att barnen får skolskjuts för att garantera säker skolväg.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Christina Svartsjö
Planchef

Paula Rönnbäck
Planarkitekt