
GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Dnr: JA 2023/000054

Upprättad:

2024-12-04

Detaljplan för Speceristen 5



Innehållsförteckning

Inledning	2
Tidigare beslut i ärendet.....	2
Hur granskningen bedrivits	2
Inkomna yttranden	2
Inkomna synpunkter	3
Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser.....	3
Kommunala nämnder och förvaltningar	4
Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet.....	9
Ändringar efter granskning.....	12
Ställningstagande/Sammanfattning	13

Inledning

Tidigare beslut i ärendet

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Järna kommunalnämnd	Planuppdrag	2019-09-03
Järna kommunalnämnd	Samråd	2021-12-14
Järna kommunalnämnd	Granskning	2024-09-03

Hur granskningen bedrivits

Detaljplanen har under tiden 2024-09-13 till 2024-10-04 varit utsänd för granskning. Handlingar har funnits tillgängliga i stadshusets entré, Järna bibliotek och även funnits tillgänglig på kommunens hemsida. Berörda fastighetsägare, sakägare och remissinstanser har blivit informerade om granskningstillfället via post eller e-post. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret.

Miljönämnden, äldreomsorgsnämnden och omsorgsnämnden inkom med sitt yttrande efter granskningstiden var avslutad. Samhällsbyggnadskontoret har beslutat att besvara yttrandena trots att de inkom efter svarstiden gått ut.

Inkomna yttrandena

Yttrande UTAN synpunkter	Yttrande MED synpunkter
Länsstyrelsen	Region Stockholm, Trafikförvaltningen
Trafikverket	Postnord
Södertörns brandförvarsförbund	Exploateringsenheten
Utbildningsnämnden	Lantmäterimyndigheten
	Miljönämnden
	Äldreomsorgsnämnden
	Omsorgsnämnden
	Telge Nät
	Skanova
	Fastighetsägare Skomakaren 5

Inkomna synpunkter

Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser

Region Stockholm, Trafikförvaltningen

Yttrande inkom: 2024-10-04

Region Stockholm vidhåller synpunkten avseende parkeringstal från samrådet. Det pågår studier om kollektivtrafikens utveckling i Södertälje och Regionen vill inte föregå studiernas resultat och den viktiga gemensamma process som pågår. Regionen kan dock konstatera att lägre och mer flexibla parkeringstal i detaljplaner är önskvärt för att på lång sikt påverka resvanor och främja resor med kollektivtrafiken.

Kommentar

Ett p-tal på 1,5 plus besöksparkering för detaljplanen Speceristen 5 trots närhet till kollektivtrafik beror till stor del på att kollektivtrafiken i huvudsak är enkelriktad med tillgänglighet till framför allt Södertälje tätort. Då boende i Järna inte enbart arbetar, går i skolan med mera i just Södertälje eller Järna anser Samhällsbyggnadskontoret att kollektivtrafiken behöver ha bättre tillgänglighet till andra målpunkter för att motivera ett lägre p-tal. Ett exempel på detta är om det funnits regiontågsförbindelser västerut från Järna vilket hade medfört bättre förutsättningar för resande med kollektivtrafik och bättre restidskvoter jämfört med bil.

Postnord

Yttrande inkom: 2024-09-13

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alternativt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

PostNords synpunkter har noterats och förmedlats till fastighetsägaren.

Kommunala nämnder och förvaltningar

Exploateringsenheten

Yttrande inkom: 2024-09-18

Exploateringsenheten påpekar att det i planbeskrivningen är fel laghänvisning för den miljöbedömning som ska göras och om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Den rätta laghänvisningen är enligt Miljöbalkens 6 kap. 5-7 §.

Kommentar

Planbeskrivningen är reviderad med korrekt laghänvisning för den miljöbedömning som ska göras och om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Lantmäterimyndigheten

Yttrande inkom: 2024-09-17

Grundkarta

1. Koordinatkryss har olika storlekar. Ett antal koordinatkryss saknas. Om man väljer att bara ha tre koordinatkryss så ska de placeras i kors i förhållande till varandra. Utgångspunkten är att redovisa samtliga koordinatkryssen som går att redovisa inom kartans utbredning. Sen ska man vara konsekvent hur man placerar koordinatangivelser på kartan. Uppe och till vänster eller nere och till höger.

Plankartan

2. Området som i planen är reserverat för gemensamhetsanläggning för väg borde prickmarkeras eftersom det inte är lämpligt för bebyggelse. Marken går inte att bebygga pga **g** bestämmelse.
3. Område **g** som är reserverat för gemensamhetsanläggning för väg är på ett ställe så smal som 2 m. Detta är olämplig om vägen ska användas för utfart av minst två fastigheter.

Planbestämmelser

4. Otydlig bestämmelse som är svår att tolka, se nedan. Osäkert varifrån man mäter om man ska mäta från vägen, vilken del av vägen? Det finns ingenting i plankarta som heter kvartersgata. Illustration är inget bindande dokument. Menas här **g** området? Varför inte skriva "minst 3 meter från **g** området"?

±0.0	Markens höjd över angivet nollplan
<i>Placering</i>	Parhus/ fristående enbostadshus ska placeras minst 8 meter från annat parhus/fristående enbostadshus och <u>minst 3 meter från kvartersgata</u>
<i>Takvinkel</i>	Takvinkel för pulpettak ska vara mellan 6 och 20 grader

5. Vad menas med bestämmelsen. Detta är ett påstående, konstaterande dvs inget förbud eller bestämmelse som tydliggör vad man får och inte får göra.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg

Markens anordnande och vegetation

+0.0 Markens höjd över angivet nollplan

Placering

Parhus/ fristående enbostadshus ska placeras minst 8 meter från annat parhus/fristående enbostadshus och minst 3 meter från kvartersgata

6. Det är inte tydlig att **a** bestämmelse gäller för hela planområdet och inte bara inom området som är avgränsad med egenskapsgräns dvs = **g**. Det inte heller tydligt den nuvarande utfarten får vara kvar få vara kvar eller inte. Jag tolkar att man kan ha flera utfarter från fastigheten mot allmän platsmark. Inga utfartförbud finns.

Villkor för startbesked

a Startbesked får inte ges för parhus/fristående enbostadshus förrän utfarten från fastigheten ändrats enligt markreservat för gemensamhetsanläggning för väg.

7. Motivering saknas för samtliga bestämmelser, Svara på minst två varför. Saknar hänvisning till PBL för bestämmelser.

Planbeskrivning

8. I beskrivningen framgår att syfte med planen är att antingen möjliggöra parhus eller fristående enbostadshus, men bestämmelserna i planen begränsar inte planen så att man kan göra enbart den tolkningen. Möjligt scenario är att man avstycker 12 fastigheter först, säljer tomterna och nya ägare börjar ansöka och bygga parhus (ej över gränsen) eller fristående villor på sina fastigheter. Som historia visar kunde bygglov göra denna tolkning av planen och bevilja bygglov till fristående hus eftersom det inte stred mot planen. Problemet blir att man kan bygga 6 hus och 6 andra fastigheter kommer inte gå att bebygga. Först till kvarn principen.
9. Bredden på väg som beskrivs i planbeskrivningen stämmer inte överens med området reserverat i planen för gemensamhetsanläggning för väg.
10. Sidan 17. Jag känner inte igen var på plankartan detta område är beläget? Prickmarkering finns inte i plankarta.

att säkerställa en nödsveg som går norrut och sedan ned mot Tällebyvägen vid kraftiga regn.



Plushöjder som reglerar vändzonens ändrar i plankartan

via
lös
utfl
flö
om:
Dag
på
upp

Det
gen
ing
Dag
skö
ska
son
bos
ina

11. Sidan 17. Jag är osäker om det är väsentlig för respektive fastighet att samordna dagvattenhantering i en gemensamhetsanläggning för samtliga fastigheter. Det ser ut så på illustrationsritning att varje parhus planerar att ha sitt eget dagvattenhanteringssystem.
12. Jag tolkar att respektive fastighet som avstyckas inom området ska anslutas till det kommunala VA nätet direkt och inte via en gemensamhetsanläggning. Dem husen som direkt ansluter mot allmänna platsen för väg är kanske oproblematiske, men hur blir det med husen i andra leden. Mark för allmänna underjordiska ledningar på kvarteretsmarken har inte reserverats.

Kommentar

Grundkartan

1. Koordinatkrissen är uppdaterade enligt Lantmäteriets synpunkter.

Plankartan

2. Gemensamhetsanläggningen för kvarteretsgata är uppdaterad med prickmarkering "Endast byggnadsverk för VA-hantering och ledningar under mark".
3. Gemensamhetsanläggningen för kvarteretsgata är breddad till 4 m för att säkerställa lämplig utfart.

Planbestämmelser

4. Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg ändras namn till markreservat för gemensamhetsanläggning för kvarteretsgata för att tydliggöra funktionen. Placeringsbestämmelsen revideras till "Parhus/fristående enbostadshus ska placeras minst 8 meter från annat parhus/fristående enbostadshus och minst 3 m från gemensamhetsanläggning för kvarteretsgata" för att tydliggöra varifrån man mäter.
5. Bestämmelsen revideras till "Markens höjd över angivet nollplan ska vara angivet värde i meter", "ska vara angivet värde i meter" läggs till för att tydliggöra att det är en tvingande bestämmelse som anger vad markens höjd ska ligga på, respektive höjder är markerade i plankartan.

6. Bestämmelsen ” Villkor för startbesked” som är markerat med a på plankartan tas bort från plankartan för att tydliggöra att bestämmelsen gäller hela planområdet. Den nuvarande utfarten får inte kvar enligt planbestämmelsen ” Startbesked får inte ges för parhus/fristående enbostadshus förrän utfarten från fastigheten ändrats enligt markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgata”. Planbeskrivningen uppdateras med att den nuvarande utfarten inte kan vara kvar och måste flyttas/ändrats enligt markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgata innan startbesked för parhus/fristående enbostadshus kan ges. Utfartsförbud får inte ligga i plangräns. Placering av utfart säkerställs vid bygglov som inte får ge startbesked för parhus/fristående enbostadshus förrän fastighetens utfart är ändrad enligt markreservat för gemensamhetsanläggningen för kvartersgata. Om fastighetsägare vill ändra utfarten i framtiden behöver de ansöka om det från väghållaren i detta fall kommunen som redan har gjort bedömningen att lämplig utfart är enligt markreservat för gemensamhetsanläggningen för kvartersgata, på grund av trafiksäkerhetsskäl.

7. Planbeskrivningen är uppdaterad med hänvisning till PBL för planbestämmelserna.

Planbeskrivning

8. Då det är högst sannolikt att nya ägare vill nyttja sin byggrätt till fullo eller nära inpå det då det annars blir väldigt små och smala byggnader så kräver det att man bygger parhus över fastighetsgränsen då placeringsbestämmelserna om ett minsta avstånd på 8 meter mellan parhus eller fristående enbostadshus, 3 meter från gemensamhetsanläggning för kvartersgata och 5 meter prickmark mot Tällebyvägen och 4 m prickmark mot övrig fastighetsgräns förutom vid T-vändningen där det är 3,5 m prickmark, gör att det inte är möjligt att bygga parhus på bara en fastighet. Samma sak gäller för de fristående enbostadshusen, det är osannolikt att man skulle stycka 12 fastigheter först och sedan bygga 6 fristående enbostadshus då byggrätten bara kan nyttjas till ungefär hälften inom fastigheten på grund av placeringsbestämmelserna.

9. Gemensamhetsanläggningen för kvartersgata är breddad till totalt 4 m och stämmer då överens med informationen i planbeskrivningen.

10. Plankartan är uppdaterad med prickmarkering ” Endast byggnadsverk för VA-hantering och ledningar under mark” på gemensamhetsanläggning för kvartersgata och överensstämmer då med planbeskrivningen.

11. Dagvattenmagasin föreslås också i kvartersgatan enligt illustrationen därför är gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering väsentlig.

12. Plankartan är uppdaterad med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar som nyttjas om fastigheten styckas av och Telge Nät bygger ut vatten- och spillvattenledningar till respektive fastighet. Om fastigheten inte styckas av bygger fastighetsägaren ut enskilda vatten- och spillvattenledningar inom planområdet.

Miljönämnden

Yttrande inkom: 2024-11-07

Dagvatten

I dagvattenutredningen (Systra 2023-10-17) föreslås att dagvattenanläggningen blir del av en gemensamhetsanläggning där skötselinstruktioner inarbetas. Detta har inte beskrivits planhandlingarna. Miljökontoret anser att detta är nödvändigt för att säkerställa anläggningens funktion över tid.

Energianvändning

Miljökontoret anser att det i planbeskrivningen ska framgå hur genomförandet av planen kan bidra till att öka den förnyelsebara energiproduktionen, genom till exempel installation av solcellsanläggningar.

Kommentar

Planbeskrivningen är uppdaterad med översiktliga skötselinstruktioner från dagvattenutredningen. Planbeskrivningen och plankartan är uppdaterad med att detaljplanen möjliggör installation av solceller.

Äldreomsorgsnämnden

Yttrande inkom: 2024-10-15

Äldreomsorgsnämnden finner det mycket positivt att sociala konsekvenser beaktats och att bebyggelsen planeras så att den uppfyller krav på tillgänglighet så som den regleras i nybyggda fastigheter. Äldreomsorgsnämnden finner det gynnsamt att detaljplanen för Speceristen 5 integreras med de övergripande målen och strategierna i Framtid Södertälje.

Äldreomsorgsnämnden emotser förbättringar av kollektivtrafikförbindelserna för att underlätta resor till och från området i syfte att möjliggöra oberoende.

Kommentar

Samhällsbyggnadskontoret noterar äldreomsorgsnämndens synpunkter. Det är upp till Region Stockholm, Trafikförvaltningen om förbättring av kollektivtrafikförbindelserna kommer ske men detaljplanen bidrar till mer underlag för det, se kommentar till Region, Stockholm Trafikförvaltningens yttrande.

Omsorgsnämnden

Yttrande inkom: 2024-10-15

Omsorgsnämnden finner det mycket positivt att sociala konsekvenser beaktats och att bebyggelsen planeras så att den uppfyller krav på tillgänglighet så som den regleras i nybyggda fastigheter. Omsorgsnämnden finner det gynnsamt att detaljplanen för Speceristen 5 integreras med de övergripande målen och strategierna i Framtid Södertälje.

Omsorgsnämnden emotser förbättringar av kollektivtrafikförbindelserna för att underlätta resor till och från området i syfte att möjliggöra för personer med funktionsnedsättning att så långt som möjligt leva oberoende.

Kommentar

Samhällsbyggnadskontoret noterar omsorgsnämndens synpunkter. Det är upp till Region Stockholm, Trafikförvaltningen om förbättring av kollektivtrafikförbindelserna kommer ske men detaljplanen bidrar till mer underlag för det, se kommentar till Region, Stockholm Trafikförvaltningens yttrande.

Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

Telge Nät

Yttrande inkom: 2024-10-03

Markjuridik

Precis utanför fastighetens västra gräns finns elledningar och ett tillhörande elskåp. Elskåpet ligger eventuellt delvis innanför fastighetsgräns och behöver säkras med rättighet och/eller E-område i detaljplanen innan fastigheten exploateras på nytt.

Telge Nät önskar mer information gällande tänkt VA-hantering. Om VA-ledningar ska förläggas inom kvartersgatan måste ett u-reservat läggas till som ger rätt för allmän ledning. Om det är tänkt att fastighetsägarna själva ska ansvara för att bygga ut gemensamma enskilda ledningar fram till allmän ledning bör området kompletteras med g-bestämmelse som också ger stöd för en sådan gemensamhetsanläggning.

Vatten och avlopp

1. I dagvattenutredningen stämmer inte reducerad area i tabell 5 om man utgår från formeln "Area (ha) * avrinningskoefficient, k = Reducerad area (ha), det ser ut som att man har bytt plats på några siffror.
2. Det framgår inte hur man har beräknat magasinvolymen detta bör redovisas med bild/diagram eller formel.
3. Vatten från takytor ska enligt dagvattenutredningen ledas från stuprör via genomsläppliga dräneringsledningar till underjordiska magasin med genomsläpplig/otät botten och sidor som medger infiltration till marken. Det är bättre om vattnet från stuprören släpps ut över grönyta och infiltrerar genom marken.
4. I dagvattenutredningen står det att det finns en dagvattenanslutning i norra sidan. Det finns en dagvattenledning men vi har ingen dagvattenservis inlagd i vårt kartsystem?
5. Det står att varje fastighet ska ha ett eget dagvattenmagasin men i bilden på sidan 16 i planbeskrivningen ser det ut som att alla dagvattenledningar sitter ihop?
6. Dagvattnet från vägen ska enligt planbeskrivningen skötas genom en samfällighet men det står inget om detta i plankartan. Då dagvattnet ska hanteras lokalt bör det vara vägsamfälligheten som även ska ansvara för dagvattenhanteringen från vägen samt ansvara för framtida drift och underhåll av ledningar och magasin i vägytor.

Stadsnät

Stadsnät finns inom Speceristen 5, denna matar idag bara Speceristen 5 och kan tas bort om det ska göras en ny detaljplan och bebyggelse. Stadsnät kan erbjudas till den nya bebyggelsen.

Fjärrvärme

Vi har fjärrvärme i närheten och vid intresse kontakta Telge Nät, annars har vi inget övrigt att erinra.

Telge Återvinning

Det som står i detaljplanen stämmer, viktigt att det iordningsställs plats för källsortering. Totalt 8 stycken fraktioner. Vår rekommendation är gemensamma hemsorteringskärl (660L) totalt 6 st.

Kommentar

Markjuridik

Telge Nät återkopplar via e-post 2024-11-26 att det inte krävs E-område för elskåpet i detaljplanen. Telge Nät kommer ansöka om rättighet för elskåpet som delvis står på fastigheten Speceristen 5.

Plankartan är uppdaterad med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar som nyttjas om fastigheten styckas av och Telge Nät bygger ut vatten- och spillvattenledningar till respektive fastighet. Om fastigheten inte styckas av bygger fastighetsägaren ut enskilda vatten- och spillvattenledningar inom planområdet.

Vatten och avlopp

1. Dagvattenutredningen är uppdaterad med korrekta siffror för den reducerade arean i tabell 4 och 5.
2. Planbeskrivningen är uppdaterad med tabell och formel kring hur magasinvolym för dagvattenhantering är beräknad.
3. Planbeskrivningen är uppdaterad med att vatten från stuprör ska släppas ut över grönyta och infiltrera genom marken istället för att ledas direkt till underjordiska magasin. Vid detaljprojektering får man titta närmare på vilken lösning som är mest lämplig på platsen.
4. Efter dialog med Telge Nät tar man det som sannolikt att fastigheten idag är kopplad till dagvattennätet.
5. Skissen på föreslagen dagvattenlösning i planbeskrivning är reviderad för att tydliggöra att varje bostad har ett eget dagvattenmagasin med egna ledningar inom tomten.
6. Plankartan är uppdaterad med markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten.

Fjärrvärme

Markreservat för allmännyttiga ändamål möjliggör en anslutning av fjärrvärme österifrån.

Telge Återvinning

Telge återvinning återkopplar via e-post 2024-10-23 att det i sitt yttrande gjorde en felbedömning. Det som kommunen, exploatören och Telge Återvinning kom fram till på möte 2024-04-03 gäller, det vill säga att varje hushåll har egna kärl utanför sin bostad.

Skanova

Yttrande inkom: 2024-09-13

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar

Skanova är informerad om att detaljplanen är i antagandeskedet och att initierande part bekostar flytt av deras ledningar om det blir nödvändigt. Exploatören ansvarar för att kontakta Skanova vid behov för ledningssamordning.

Fastighetsägare Skomakaren 5

Yttrande inkom: 2024-09-13

Fastighetsägaren anser att då det är ett villaområde ska det vara enskilda boenden, småhus ej parhus. Höjden på husen ska inte vara högre än de befintliga hus som är i området på Tällebyvägen. Fastigheten Skomakaren 5 ligger rakt över gatan från aktuell detaljplan där det redan idag är direkt insyn till hela fastighetens baksida. Detaljplaneområdet ligger högre än fastigheten Skomakaren 5 därav är den idag nedlagda förskolan inom detaljplaneområdet byggt i markplan.

Fastighetsägaren motsätter sig 6 parhus om 12 bostäder med 2 plan då detta är ett villaområde, och eventuella balkonger som är riktade mot fastigheten Skomakaren 5. Förslaget ökar biltrafiken kraftigt och bidrar till mer buller då det är en smal väg med lekande barn. Fastighetsägaren vill bli tillståndbefriad för staket med tillräckligt höjd för att skyddas från denna eventuella radikala insyn från planområdet. Fastighetsägaren anser att det fortsättningsvis ska byggas endast i markplan för att det ska smälta in bättre i miljön och villaområdet.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att möjliggöra parhus kompletterar området och ökar utbudet för fler grupper. Det främjar också en god och effektiv hushållning av marken då bebyggelsen är mer tät, detaljplanen blir en länk mellan flerbostadshusen i öster och villaområdet. Stadsplanen i villaområdet möjliggör byggnation i två våningar därför utgår även denna detaljplan från det. Höjderna på de tillkommande husen bedöms harmoniera med höjderna på övriga hus i villaområdet.

Planförslaget bedöms inte leda till några betydande tillskott för buller eller trafik. Biltrafik eller buller bedöms heller inte öka jämfört med när förskolan var öppen. Bilrörelserna under förskolans tid inbegrep hämtning/lämning av förskolebarn, förskolepersonal till och från arbete och leveranser till förskolan, vilket bedöms vara fler bilrörelser per dag än 12 parhus eller 6 fristående enbostadshus.

Regler kring lovplikt för staket hänvisas till bygglovenheten.

Ändringar efter granskning

Ändringar som har gjorts på plankartan är:

- "Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg" ändrar namn till "Markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgata" för att tydliggöra funktionen.
- Gemensamhetsanläggningen för kvartersgata är breddad till totalt 4 m.
- Placeringsbestämmelsen uppdateras med gemensamhetsanläggning för kvartersgata istället för bara kvartersgata: "Parhus/fristående enbostadshus ska placeras minst 8 meter från annat parhus/fristående enbostadshus och minst 3 m från gemensamhetsanläggning för kvartersgata" för att tydliggöra varifrån man mäter.
- Utformningsbestämmelsen för tak uppdateras med att de förutom ska vara i svart kulör även får vara vegetationsklätt eller ha solceller.
- Bestämmelse om markens höjd revideras till "Markens höjd över angivet nollplan ska vara angivet värde i meter", "ska vara angivet värde i meter" läggs till för att tydliggöra att det är en tvingande bestämmelse som anger vad markens höjd ska ligga på, respektive höjder är markerade i plankartan.
- Bestämmelsen " Villkor för startbesked" som är markerat med a på plankartan tas bort från plankartan för att tydliggöra att bestämmelsen gäller hela planområdet.
- Plankartan är uppdaterad med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar som är prickmarkerad "Endast byggnadsverk för VA-hantering och ledningar under mark".
- Plankartan är uppdaterad med markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten som är prickmarkerad "Endast byggnadsverk för VA-hantering och ledningar under mark".
- Gemensamhetsanläggningen för kvartersgata är uppdaterad med prickmarkering "Endast byggnadsverk för VA-hantering och ledningar under mark".
- Koordinatkryssen är uppdaterade enligt Lantmäteriets synpunkter.
- Grundkartan är uppdaterad.

Ändringar som har gjorts i planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen är reviderad med korrekt laghänvisning för den miljöbedömning som görs för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.
- Planbeskrivningen är uppdaterad med tabell och formel kring hur magasinvolym för dagvattenhantering är beräknad.
- Planbeskrivningen är uppdaterad med översiktliga skötselinstruktioner från dagvattenutredningen.
- Skissen på föreslagen dagvattenlösning i planbeskrivning är reviderad för att tydliggöra att varje bostad har ett eget dagvattenmagasin med egna ledningar.
- Planbeskrivningen är uppdaterad med en principsektion för placering av dagvatten, vatten- och spillvattenledningar på olika djup.
- Planbeskrivningen är uppdaterad med att vatten från stuprör ska släppas ut över grönyta och infiltrera genom marken istället för att ledas direkt till underjordiska magasin.
- Planbeskrivningen är uppdaterad med information kring VA-hantering.
- Planbeskrivningen uppdateras med att den nuvarande utfarten inte kan vara kvar och måste flyttas/ändrats enligt markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgata innan startbesked för parhus/fristående enbostadshus kan ges.

- Planbeskrivningen är uppdaterad med att detaljplanen möjliggör installation av solceller.
- Planbeskrivningen är uppdaterad med att markreservat för allmännyttiga ledningar möjliggör anslutning av fjärrvärme österifrån.

Ställningstagande/Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret har vägt inkommande yttranden och anpassat förslaget med hänsyn till dessa. Planförslaget är framför allt uppdaterad gällande VA-hanteringen.

Detaljplanen förs vidare för antagande.

Kvarvarande synpunkter

- Regionen Stockholm, Trafikförvaltningens synpunkt kring lägre och mer flexibla parkeringstal kvarstår.
- Lantmäterimyndighetens synpunkt kring att det inte är tydligt om den nuvarande utfarten får vara kvar eller inte och att man kan anlägga fler utfarter än tänkt från fastigheten kvarstår.
- Lantmäterimyndighetens synpunkt kring att detaljplanen möjliggör att man kan stycka av 12 fastigheter och sedan bygga 6 hus och att 6 fastigheter blir obebyggda kvarstår.
- Fastighetsägaren Skomakaren 5:s synpunkt kvarstår gällande att parhus ej passar in området, höjden på husen är för höga, att planförslaget leder till ökad biltrafik, buller och insyn på dennes fastighet.

Christina Svartsjö
Planchef

Elsa Kvidal
Planarkitekt