
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr: JA 2023/000054 Upprättad: 2024-08-15

Detaljplan för Speceristen 5, Järna

Inom Södertälje



Namn, Elsa Kvidal, Planarkitekt, Planenheten

Tel: 08-523 071 03, e-post: elsa.kvidal@sodertalje.se

Tidigare Beslut i ärendet

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Järna kommunalnämnd	Beslut om planuppdrag	2019-09-03
Järna kommunalnämnd	Beslut om samråd	2021-12-14

Järna kommunalnämnd gav 2019-09-03 Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för Speceristen 5. Järna kommunalnämnd godkände samrådshandlingarna och skickade ut detaljplanen på samråd 2012-12-14.

Detaljplanen för Speceristen 5 har varit ute på samråd från 21 december 2021 till och med 2 februari 2022.

Remissinstanser och sakägare fick ta del av planhandlingarna för yttrande. Förslaget fanns att tillgå hos planenheten, i Stadshusets reception, på kommunens hemsida samt biblioteket i Järna.

Under samrådstiden inkom 14 yttranden, vilka redovisas i samrådsredogörelsen. Länsstyrelsen, Kommunala pensionärsrådet och Kommunala funktionshinderrådet inkom med sina yttranden efter samrådstiden var avslutad. Samhällsbyggnadskontoret har beslutat att besvara yttrandet trots att de inkom efter att svarstiden gått ut.

Inkomna synpunkter 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 med kommentarer

Yttrande UTAN synpunkter	Yttrande MED synpunkter
Trafikverket	1. Länsstyrelsen
Äldreomsorgsnämnden	2. Region Stockholm, Trafikförvaltningen
Kultur- och fritidsnämnden	3. Södertörns brandförsvarsförbund
Omsorgsnämnden	4. PostNord
	5. Miljönämnden
	6. Kommunala Lantmäterimyndigheten
	7. Kommunala pensionärsrådet
	8. Kommunala funktionshinderrådet
	9. Telge Nät
	10. Fastighetsägare till Skogshuggaren 10

Inkomna synpunkter

Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen

Yttrande inkom: 2022-02-08

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer och säkerhet. Kommunen behöver visa att planen inte medför att möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer för vatten inte äventyras. Vidare behöver kommunen visa att bebyggelsen är lämplig med hänsyn till risken för översvämning samt ras och skred.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Beräkningarna av koncentrationer av föroreningar i dagvattnet är orimligt låga. Kommunen behöver kontrollera beräkningarna. Med nuvarande underlag går det inte att avgöra om planen medför att möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna äventyras.

Ytor för dagvattenhantering finns markerade i planen på kvartersmark, men för att de ska fungera som avsett krävs att de underhålls. Kommunen bör därför visa hur underhållet av dagvattenlösningarna är tänkt att utföras.

Från och med den 22 december 2021 gäller nya föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster varför de angivna miljö kvalitetsnormerna är inaktuella (se <https://viss.lansstyrelsen.se/>). Kommunen behöver visa hur planen påverkar möjligheten att följa samtliga miljö kvalitetsnormer för berörda vattenförekomster.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Länsstyrelsen anser inte att kommunen har hanterat risken för översvämning i planförslaget. Kommunen behöver visa på hur planförslaget påverkas av ett 100-årsregn med klimatfaktor. Eventuella åtgärder som exempelvis höjdsättning och diken behöver regleras i plankartan. För mer information om hur risken för översvämning kan hanteras, se Länsstyrelsens Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall.

Kommunen behöver visa att planförslaget inte medför negativa konsekvenser för omkringliggande bebyggelse. Om det krävs åtgärder utanför planområdet behöver det framgå av planhandlingarna hur kommunen säkerställer åtgärderna innan planens genomförande. När skyfallsvatten leds från planområdet ut på gatunätet kan framkomligheten för utryckningsfordon påverkas. Kommunen behöver därför säkerställa framkomligheten till planområdet.

Risk för ras och skred

Kommunen behöver visa att bebyggelsen är lämpligt avseende risken för ras och skred. Stabiliteten inom planområdet kan påverkas av att bebyggelsen är placerad i en slänt. De geotekniska förutsättningarna behöver beskrivas både utifrån nuläge och ett framtida klimat.

Kommentar:

Miljökvalitetsnormer för vatten

En reviderad dagvattenutredning har tagits fram (Systra 2023-10-17) med korrekta beräkningar av koncentrationen av föroreningar i dagvattnet, som är enligt de nya föreskrifterna för kvalitetskrav för vattenförekomster. Föreslagna dagvattenlösningar bidrar till att miljökvalitetsnormerna kan uppnås för berörda vattenförekomster. Dagvattnet ska renas och fördröjas med dagvattenmagasin inom planområdet. Dagvattenutredningen har uppdaterats med översiktliga skötselplaner för magasinerna, dessa ska inarbetas i rutinerna för kommande gemensamhetsanläggning för dagvattenhanteringen eller bostadsrättsförening. Planbeskrivningen har uppdaterats med ovanstående.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Plankartan har uppdaterats för att hantera skyfall. Tänkt kvartersgata höjdsätts för att fungera som en öppen flödesväg vid skyfall, det vatten som inte fångas upp av kvartersgatan rinner västerut ned mot Tällebyvägen.

Fastigheten är i dagsläget anslutet till kommunens dagvattennät utan varken fördröjning eller rening. Planförslaget bygger på att infiltrera dagvatten lokalt inom planområdet (LOD) vilket minskar belastningen på dagvattennätet. Det finns inga lågpunkter inom planområdet. Tillkommande byggnation kommer på grund av ovanstående skäl inte öka flödena vid skyfall jämfört med dagens situation. Föreslagen principlösning för dagvattenhantering (LOD) är dimensionerad för att minska eventuella befintliga dagvattenproblem nedströms vid skyfall. Enligt kommunens kartering över framkomlighet för väg och järnväg är planområdet och dess närområde inte drabbat vid skyfall. Planenheten gör därför bedömningen att planförslaget inte innebär negativa konsekvenser för omkringliggande bebyggelse eller framkomlighet. Planbeskrivningen har uppdaterats med denna bedömning

Risk för ras och skred

Fastigheten och omkringliggande område har enligt kommunens historik inte visat några tecken på erosion eller markrörelser. Fastigheten ligger inte i lågpunkt eller i närhet till vattendrag. Marken inom planområdet består enligt SGU (Sveriges geologiska institut) av till största del sandig morän och inslag av postglacial sand som har medelhög respektive hög genomsläpplighet vilket också motverkar risken

för ras och skred. Planenheten bedömer på grund av ovanstående faktorer att risken för skred eller ras inom planområdet är mycket låg med beaktande av klimatförändringar. Planbeskrivningen har uppdaterats med denna information.

2. Region Stockholm, Trafikförvaltningen

Yttrandet inkom: 2022-01-20

Region Stockholm ser positivt på att Södertälje kommun planerar ny bebyggelse i anslutning till befintlig kollektivtrafik, men ser dock risker med att planområdet har ett så pass högt parkeringstal som 1,5 (plus besöksparkeringar). Planen riskerar att inte bidra till prioriteringarna i RUF 2050 om ett mer transporteffektivt samhälle. Tillgång till bilparkering påverkar människor att betydligt mer sällan välja kollektivtrafiken, oavsett hur attraktiv denna må vara i övrigt.

Kommentar:

Ett p-tal på 1,5 plus besöksparkering för Speceristen 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.

3. Södertörns brandförsvarsförbund

Yttrandet inkom: 2022-01-24

Räddningstjänstens möjlighet till insats

I planförslaget framgår inte hur räddningstjänstens framkomst beaktas med avseende på avstånd till närmsta angreppsväg för planerade bostäder. Om avståndet överstiger 50 meter från Tällebyvägen till angreppsvägar för bostäder behöver det kravställas att räddningstjänstens fordon kan använda gatunätet inom fastigheten. Brandvattenförsörjningen ska beaktas enligt planförslaget, det bör framgå hur.

Övrigt

Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli involverad i kommande byggprocess.

Kommentar:

Avståndet till närmsta angreppsväg för planerade bostäder är mindre än 50 meter. För brandvattenförsörjning kan ett alternativsystem för släckning i enlighet med Södertörns brandförsvarsförbund PM 608 nyttjas. Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående information.

4. PostNord

Yttrandet inkom: 2021-01-20

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

PostNords synpunkter har noterats och förmedlats till byggherren.

Kommunala nämnder och förvaltningar

5. Miljönämnden

Yttrandet inkom: 2022-02-01

Närhet till störande verksamhet

I planområdets närhet ligger Lantmännen Cerealia AB och stambanan. Detta finns inte med i planbeskrivningen. Miljökontoret anser att det saknas en utredning och bedömning av eventuella störningar från dessa verksamheter.

Dagvatten

I planbeskrivningen gällande recipienten för dagvatten, Moraån, anser miljökontoret att det bör framgå att den ekologiska statusen, när det gäller de fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna, är bedömd som måttlig eftersom att påverkansanalysen visar på en betydande påverkan av näringsämnen. Informationen behövs eftersom mer hårdgjorda ytor i planförslaget kan öka belastningen på recipienten av näringsämnen från dagvattnet. I dagvattenutredningen, utförd av Systra daterad 2021-10-01, står att anmälan till miljönämnden krävs för dagvattenanläggningarna. Detta gäller om anläggningarna inte enbart behandlar dagvatten för en viss eller vissa fastigheters räkning. Utredningen behöver kompletteras med skötselplaner för de olika dagvattenlösningarna.

Luft

I planbeskrivningen finns information gällande miljö kvalitetsnormer för luft (MKN). Miljökontoret anser att beskrivningen i avsnitt 4.1 gällande kvävedioxid och partiklar, PM10, inte stämmer helt. MKN för kvävedioxid överskrids inte i dagsläget. Däremot riskerar MKN för partiklar, PM10, att överskridas.

Kommentar:

Närhet till störande verksamhet

Lantmännen Cerealia AB ligger ca 250 meter från planområdet, de producerar pasta och frukostprodukter. Mellan planområdet och verksamheten finns det bostadsbebyggelse och natur. Dammning och utsläpp av kväveoxider vid förbränning av olja regleras i Lantmännens miljö tillstånd för att inte påverka omgivningen. Lantmännens verksamhet bedöms därför ej utgöra någon risk eller

störning för planområdet i och med avståndet och regleringen av utsläppen. Planbeskrivningen har uppdaterats med den bedömningen.

Stambanan ligger på cirka 340 meters avstånd från planområdet. Bostäder, verksamheter och natur skärmar av planområdet från spåren. Eftersom planområdet ligger cirka 650 meter från stationsområdet förväntas passerande tåg sakta in en längre bit från norr och söder. Sammantaget minskar dessa aspekter risken som trafikerande tåg på stambanan potentiellt skulle kunna utgöra. Enligt Länsstyrelsen i Stockholms ”Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods ” (2016) är skyddsavståndet för bostäder 50 meter från järnväg. Stambanan bedöms på grund av ovanstående faktorer inte utgöra någon risk för planområdet. Planbeskrivningen uppdateras med den bedömningen.

Dagvatten

I planbeskrivningen framgår att recipienten Moraån har måttlig ekologisk status. En uppdaterad dagvattenutredning är gjord (Systra 2023-10-17) som visar att föreslagen dagvattenlösning bidrar till att recipienten kan uppnå dess miljö kvalitetsnormer. Dagvattenutredningen har även uppdaterats med översiktliga skötselansvisningar för dagvattenanläggningarna och tagit bort skrivning kring att anmälan till miljönämnden krävs då de inte avvattnar allmän platsmark.

Luft

Planbeskrivningen har justerats avseende miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM 10). Planbeskrivningen koncentrerar sig på planområdets luftkvalitet där halterna är låga och väl under miljö kvalitetsnormerna. PM 10 riskerar att överskridas i Södertälje tätort. Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas.

6. Lantmäterimyndigheten

Yttrandet inkom: 2022-01-27

Lantmäterimyndigheten påtalar följande:

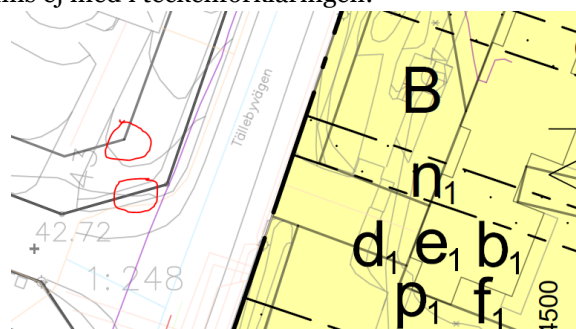
Grundkarta

- Traktnamn syns delvis, traktnamnen ska synas på de fastigheter som syns i grundkartan.
- Finns ingen information om hur grundkartan är upprättad.
- Det finns bara ett koordinatkryss, borde vara minst tre.

Plankartan

1. Använd inte uttrycket tomtstorlek/tomt utan fastighetsstorlek. Kontrollera att “tomt 7” klarar minst 250m².
2. G området gäller i hela planområdet då det inte finns några administrativa gränser, var det tänkt så? Även om administrativa gränser begränsar G-område garanterar det ej att GA kommer att bildas just där, om man vill styra lokalisering av GA redan i dp krävs fib.

3. Dessa linjer finns ej med i teckenförklaringen.



4. Egenskapsgränserna från gällande plan stör och är inte med i teckenförklaringen.
5. Osäkert varifrån man mäter om man ska mäta från vägen, vilken del av vägen?

Placering, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

P: Byggnad ska placeras minst 4 meter från kvartersgata och minst 6 meter från Tällebyvägen

6. Motivering saknas till samtliga planbestämmelser.
7. Saknas hänvisning till PBL, det står bara kap och § men inte vilken lag det gäller.
8. Behövs beteckningarna e, d, p, f, b och högsta nockhöjd skrivs ut, de gäller i hela planområdet med undantag för de prickade områdena?

Planbeskrivning

- Byt ut ordet fastighetsreglering mot fastighetsbildning då man i planbeskrivningen åsyftar avstyckning.
- Markägoförhållanden saknas.
- Det framgår inte om den nya planen gäller parallellt eller istället för den gamla planen.
- Det framgår inte vem som ska bekosta förrättningskostnaderna.

Kommentar:

Grundkartan

- Grundkartan har uppdaterats efter Lantmäteriets synpunkter.

Plankartan:

1. Uttrycket tomtstorlek har ändrats till fastighetsstorlek. I granskningsförslaget är det bara 6 parhus/ fristående enbostadshus som möjliggörs därför är minsta fastighetstorleken istället 315 m² vilket gör att 12 fastigheter kan tillskapas.
2. Markreservatet för gemensamhetsanläggning för väg, g avgränsas av egenskapsgränser. Administrativa gränser används inte längre enligt boverkets allmänna råd.
3. Linjerna är borttagna då de visade användningsgräns och egenskapsgräns för intilliggande stadsplan.
4. Egenskapsgränserna från gällande detaljplan har tagits bort för att inte förvirra.
5. Avstånd från Tällebyvägen är i granskningsförslaget reglerat genom prickmark. Bestämmelsen om ett minsta avstånd från kvartersgata kvarstår, det bedöms att bygglov kan avgöra varifrån man mäter kvartersgatan på ett lämpligt sätt.
6. Motivering till planbestämmelserna läggs till i planbeskrivningen.

7. Laghänvisningar i plankartan tas bort för att ej skapa förvirring när lagen uppdateras och förändras.
8. Beteckningar för de egenskapsbestämmelser som gäller inom hela planområdet tas bort från plankartan.

Planbeskrivning:

- Planbeskrivningen är reviderad enligt Lantmäterimyndighetens synpunkter.

7. Kommunala pensionärsrådet

Yttrandet inkom: 2022-02-14

Kommunala pensionärsrådet vill tillägga att det vore önskvärt med en närmare busshållplats.

Kommentar:

Närmaste busshållplats är cirka 500 m från planområdet vilket är i enlighet med Storstockholms Lokaltrafik:s (SL) rekommendationer då avståndet inte ska överstiga 700 meter. Det är upp till Region Stockholm, Trafikförvaltningen om ytterligare busshållplats närmare planområdet ska tillkomma. Detaljplanen bidrar till mer underlag för kollektivtrafik.

8. Kommunala funktionshinderrådet

Yttrandet inkom: 2022-02-09

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för byggnation av bostäder riktade mot seniorer. Mot bakgrund av syftet och med hänsyn till fysisk tillgänglighet föreslår rådet att planera för enplanshus istället för parhus i två plan.

Kommentar:

Att enbart rikta sig till seniorer har justerats i granskningshandlingarna. Även andra grupper som barnfamiljer är aktuella för denna bebyggelse. Valet av parhus i två våningar grundar sig i syftet att optimera fastighetsytan och erbjuda ett boendalternativ för grupper som exempelvis seniorer och barnfamiljer som inte önskar hantera en större villatomt.

Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

9. Telge Nät

Yttrandet inkom: 2022-01-21

Markjuridik

Telge Nät har både elserviser och stadsnätsledning inom fastigheten. Placering av parhusen verkar komma i konflikt med befintlig markkabel för stadsnät som sträcker sig från det nordvästra delen av fastigheten in till huvudbyggnad som finns idag. Inom planområdet behöver ett u-område upprättas för att säkerställa ledningen. Innan mark- och schaktarbeten påbörjas skall Telge Nät kontaktas i god tid för säkerställandet av skyddsåtgärder men även utreda vidare kring eventuell flytt av ledning är möjlig. För befintliga ledningar så bör normalförfarande vara att initierande part står för eventuella flyttkostnader eller andra åtgärder. Telge Nät ansvarar för att upprätta markrättigheter och att rättighet skall kunna upplåtas utan några anspråk om ersättning.

Stadsnät

Stadsnät finns i nordvästra delen av fastigheten och behöver tas i beaktning.

Elnät

Inget att erinra.

Fjärrvärme

I planbeskrivning, avsnitt 5.4 bör Telge och E-on ersättas med Telge Nät.

Vatten och avlopp

VA-planering har inga nya synpunkter men vi vill bara nämna att VA-kapacitet finns för att ansluta exploateringen. Dagvattenutredningen ska vara underlaget för projekteringen av dagvattensystemet. Projekteringsunderlaget ska granskas av VA-planeringen.

Återvinning

Telge Återvinning anser att 2x16st kärl är väldigt många kärl på gångväg vid tömningsdagarna och stödjer ej ett förslag där kärln ställs vid gatan. Telge Återvinning anser att en gemensamhetslösning för avfallshantering skulle vara det bästa samt att det även finns hushållsnära insamling av förpackningsmaterial.

Kommentar:**Markjuridik och stadsnät**

Telge Nät har gett besked 2023-08-17 via e-post att den befintliga ledningen för stadsnät kommer tas bort vid utbyggnad av detaljplanen, U-område krävs därför inte och det finns möjlighet för en ny anslutning till stadsnät.

Fjärrvärme

Planbeskrivningen är uppdaterad enligt synpunkt.

Återvinning

Efter möte 2023-04-03 med Telge Återvinning, planenheten och fastighetsägaren beslutades att varje bostad kan ha enskilda kärl utanför sin bostad som hämtas av Telge Återvinning. Samrådsförslaget innehöll 16 hushåll som till granskningsförslaget har minskats till 12 hushåll, det har även tillkommit en T-vändning vilket möjliggör avfallshanteringen av enskilda kärl inne på fastigheten. För att Telge Återvinning ska kunna köra in i området ska vägen vara minst 4 m bredd med en hindersfri remsa på 0,75 m på vardera sida och ha en T-vändning på 21 meter på en bredd av minst 3,5 m med en hindersfri remsa på 1 m på vardera sida enligt Telge Återvinnings riktlinjer. Se illustration i planbeskrivningen och på plankartan. Vägen ska vara snöröjd på vintern för att avfallshämtning ska kunna ske. Planbeskrivningen har uppdaterats med denna information.

10. Fastighet Skogshuggaren 10

Yttrandet inkom: 2021-01-24

Fastighetsägaren noterar att exploateringsgraden är betydligt högre än befintlig byggnation men att det ska avvägas mot en effektiv användning av tätortens mark.

Fastighetsägaren har följande synpunkter på detaljplanens utformning:

1. Tillåter planen en nockhöjd på 8 meter tillsammans med bestämmelse f1: Takvinkel för sadeltak 14-45 grader och pulpettak takvinkel mellan 14-45 grader blir det möjligt att inreda en vindsvåning? Tällebyvägens bebyggd karaktär är 1 och 1,5 våningshus. En tre våningsbebyggelse blir överdominant i Tällebyvägens 'streetscene' sett emot befintliga närliggande hus. Kan det tydliggöras med en planbestämmelse på plankartan så att tre våningshus uteslutas? Eller minska nockhöjd till 7 eller 7,5m?
2. Fastigheter närmast kvartersgatan (inte Tällebyvägen) kan anordna enligt planen utfart till tillkommande fastigheter. Ska det inte säkerställas genom en planbestämmelse ett utfartsförbud mot kvartersgatan?
3. Då kommande hus kommer presentera en huvudfasad mot kvartersgatan blir det också viktig att säkerställa genom planbestämmelse p1 ett minimum 6 meter avstånd från kvartersgatan. Det skulle inte påverka genomförandet men kan säkerställa ett bra bebyggt förhållande till kvartersgatan.

4. Planen begränsar inte antal lägenheter/bostäder per fastighet. Det blir teoretiskt möjligt att anordna två lägenheter per fastighet plus attefallshus. Resultatet blir 48 lägenheter/bostäder inom hela området. Skulle det inte finnas en planbestämmelse: Högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras per fastighet. Huvudbyggnaden får endast inrymma en bostadslägenhet. Eller någonting liknande?

Kommentar:

Exploateringen har i granskningsförslaget dragits ned med 200 m², större fastighetsstorlekar och färre antal parhus eller fristående enbostadshus för bland annat en bättre anpassning till områdets karaktär.

1. Nockhöjd: Detaljplanen lägger till bestämmelserna: ”Högsta antal våningar är två”, ”Högsta antal våningar är 2 varav 1 ska vara suterräng” och ”Vind får inte inredas” för att utesluta trevåningsbebyggelse. Nockhöjden regleras i granskningsförslaget med tre olika plushöjder över angivet nollplan som samspelar med omkringliggande bebyggelse.
2. Utfart: Utfartsförbud får ej ligga i plangräns. Placering av utfart säkerställs vid bygglov som ej får ge startbesked för parhus/fristående enbostadshus förrän fastighetens utfart är ändrad enligt markreservat för gemensamhetsanläggningen för väg. Om fastighetsägare vill ändra utfarten i framtiden behöver de ansöka om det från väghållaren i detta fall kommunen som anser att lämplig utfart är enligt markreservat för gemensamhetsanläggningen för väg.
3. Avstånd mellan bebyggelse och kvartersgata: Granskningsförslaget har en annan sträckning på kvartersgatan och en vändzon för att möjliggöra avfallshämtning vid bostad. I granskningsförslaget regleras att byggnad ska placeras minst 3 m från kvartersgata, detta anses tillräckligt för att skapa en god bebyggd miljö som är trafiksäker.
4. Begränsning antal bostäder/fastighet: I granskningsförslaget har bestämmelsen ”Största antal bostadslägenheter per parhus är 2 ” lagts till. Byggrätten regleras ytterligare genom bestämmelserna ” Största byggnadsarea per parhus/fristående enbostadshus är 180 m²” och ”Största antal parhus är 6 ”. Utöver bestämmelser kring byggrätt regleras byggnationens placering med prickmark och ” Parhus/fristående enbostadshus ska placeras med ett minsta avstånd på 8 meter från annat parhus/fristående enbostadshus och minst 3 meter från kvartersgata ”. Ovanstående bestämmelser reglerar antalet lägenheter, byggnader och dess fördelning inom planområdet. Gällande uppförande av attefallshus bedöms det osannolikt att det får plats inom tilltänkta fastigheter då det ska vara minst 1,5 meter mellan huvudbyggnad och attefallshus, de ska kunna underhållas inom egen fastighet, fönsterglasarean ska vara minst 10 % av golvytan och på grund av brandkraven. Det finns inga skäl, enligt PBL, till att reglera bort bygglovsbefriade åtgärder som till exempel attefallshus i denna detaljplan.

Ställningstagande/Sammanfattning

Ändringar mellan samråd och granskning

Mellan samråd och granskning har inkomna yttranden vägts in och planförslaget har anpassats med hänsyn till dessa. De huvudsakliga frågorna som hanterats mellan samråd och granskning är dagvattenhantering, tydliggörande av översvämnings-ras -och skredrisk, avfallshantering, och en sänkning av exploateringsgrad med en annan utformning av planområdet.

Ändringar som har gjorts i plankartan

- Prickmark för gemensamhetsanläggning för väg och mark som ska vara tillgänglig för dagvattenhantering har tagits bort. Prickmark har istället tillkommit runt planområdet.
- Prickmarken var tidigare formulerad som ” Marken får inte förses med byggnad” och är i granskningsförslaget formulerad ” Marken får inte förses med byggnadsverk”.
- Planbestämmelsen n₁ ” Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering” och ”Växtbäddar ska finnas inom området” har tagits bort.
- Följande bestämmelser för dagvattenhantering och skyfall har tillkommit:
 - Dagvatten ska fördröjas och renas med en minsta magasinsvolym på 4 kbm per 90 m² byggnadsarea.
 - Dagvattenhantering ska ske med LOD och infiltration.
 - Minst 35 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Under samrådet skulle minst 30 % av fastighetsarean vara genomsläpplig.
 - Marklov krävs även för stenläggning och asfaltering.
 - Dagvattenhantering ska anordnas så att det inte uppstår olägenhet för grannfastigheter.
 - Tänkt kvartersgata har höjdsatts.
- Utnyttjandegraden har reviderats från ” Största byggnadsarea är 80 m² per tomt/fastighet” till ” Största byggnadsarea per parhus/fristående enbostadshus är 180 m²”, ” Största antal parhus/fristående enbostadshus är 6” och ”Största antal bostadslägenheter per parhus är 2”.
- Placeringsbestämmelser har reviderats från ” Byggnad ska placeras minst 4 meter från kvartersgata och minst 6 meter från Tällebyvägen” till prickmark runt planområdet på 4 meter respektive 5 meter mot Tällebyvägen i väster och ”Parhus/fristående enbostadshus ska placeras minst 8 meter från annat parhus och minst 3 meter från kvartersgata”.
- Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg har tillkommit.
- Villkor för startbesked har tillkommit ” Startbesked får inte ges för parhus/fristående enbostadshus förrän utfarten från fastigheten ändrats enligt markreservat för gemensamhetsanläggningen för väg ”.
- Minsta fastighetsstorlek har ändrats från minst 250 m² till minst 315 m².
- Högsta nockhöjd har reviderats från 8 meter för huvudbyggnad till tre olika bestämmelser för högsta nockhöjd över angivet nollplan, 52,5, 54,0 och 55,0 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad har tagits bort då detaljplanen inte ger någon byggrätt för komplementbyggnader.
- Utformningsbestämmelserna ” Vind får inte inredas”, ” Högsta antal våningar är 2 varav 1 ska vara suterrängvåning”, Högsta antal våningar är 2” och ” Endast parhus/fristående enbostadshus ”har tillkommit.
- Takvinkel för pulpettak har justerats från mellan 5–20 grader till mellan 6–20 grader och takvinkeln för sadeltak har justerats från mellan 14–45 grader till 14–30 grader.
- Utformningsbestämmelserna ” Fasader ska utföras i trä eller puts med en dov kulör” och ” Tak ska vara i svart kulör” har tillkommit.
- Illustration över planområdet med föreslagen dagvattenhantering och fastighetsgränser om avstyckning sker för parhus.
- Mindre revideringar har gjorts för att öka läsbarheten i plankartan.

Ändringar som huvudsakligen gjorts i planbeskrivningen

- Komplettering av bedömningar kring risk för översvämning, ras, skred, risk och störning från stambanan och Lantmännens verksamhet.
- Dagvattenhantering enligt den nya utredningen (Systra 2023-10-17).
- Reviderad avfallshantering.
- Justering utefter den lägre exploateringen och den nya utformningen av planområdet.
- Motivering till planbestämmelser.

Detaljplanen förs vidare för Granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Christina Svartsjö
Planchef

Elsa Kvidal
Planarkitekt