

DETALJPLAN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Lindholmen-Uppsäter

OMFATTANDE FASTIGHETEN SLUMSTA 1:14
VALLENTUNA KOMMUN
STOCKHOLMS LÄN



Vallemtuna
kommun

1.1 Innehåll

1.1 Innehåll	2
2. Sammanfattning	3
3. Remissinstanser	4
4. Samrådets upplägg	4
5. Yttranden utan synpunkter	4
6. Yttranden med synpunkter	4
6.1 Närboende	4
6.1.2 Fastighetsägaren till Slumsta 1:23 (2017.10.08)	5
6.1.3 Fastighetsägaren till Slumsta Lindholmen 5:140 (2017.10.03)	5
6.2 Myndigheter, nämnder, ledningsägare, företag och föreningar	6
6.2.1 Länsstyrelsen Stockholm (2017.09.29)	6
6.2.2 Stockholms Brandförsvär (2017.10.06)	7
6.2.4 Lantmäteriet (2017.10.09)	8
7. Revideringar efter samråd	10
Revideringar i plankartan	10
Revideringar i planbeskrivningen	12
8. Berörda med synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen.....	12

FAKTA Samrådsredogörelse

Samrådsredogörelsen redovisar inkomna yttranden tillsammans med Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer. Yttrandena återges och citeras endast i väsentliga delar. Yttrandena är offentliga handlingar och finns tillgängliga i sin helhet på kommunen.

2. Sammanfattning

Synpunkter på planförslaget har, under samrådet, inkommit från Länsstyrelsen Stockholm, Stockholms brandförsvaret, Lantmäteriet samt fastigheterna Lindholmen 5:95, Slumsta 1:23 och Slumsta Lindholmen 5:140.

Inkomna synpunkter från Länsstyrelsen gäller i huvudsak vattenförekomster, miljö kvalitetsnormer och dagvattenhantering. Stockholms brandförsvaret påpekar att möjligheten till räddningsinsatser och tillgång till brandvatten ska tillgodoses i planen. Lantmäteriet framhåller att grundkartan behöver uppdateras och att planbeskrivningen behöver förtydligas avseende befintligt avtalsservitut, fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggning samt att eventuellt exploateringsavtal ska redovisas i planbeskrivningen. Vidare anser Lantmäteriet att några av planbestämmelserna behöver förtydligas.

Inkomna yttranden från sakägare och närboende gäller hur fastigheten ska styckas, antal hus/fastighetsstorlek, väghållning och parkeringsmöjligheter.

Efter samrådet har kommunen beslutat att Mörbytorpsvägen inte ska övergå i kommunalt huvudmannaskap och den har därför tagits bort från planområdet. Planområdet omfattar endast kvartersmark.

3. Remissinstanser

Myndigheter:	Ledningsägare och företag:
Länsstyrelsen i Stockholms län	Eon Värme Sverige AB
Lantmäterimyndigheten Stockholms län	
Storstockholms brandförsvaret	Närboende:
Trafikverket	Sakägare enligt fastighetsförteckning
Storstockholms brandförsvaret	

4. Samrådets upplägg

Detaljplanen var utsänd för samråd mellan 6 september och 9 oktober 2017. Samtliga remissinstanser fick tillsänt informationsbrev om granskningen och information om vart handlingarna fanns tillgängliga för granskning.

Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida samt på Kulturhuset i Vallentuna.

Kungörelse var införd i SVD, DN och lokaltidningen Mitt i Vallentuna samt på kommunens anslagstavla.

5. Yttranden utan synpunkter

Yttranden utan synpunkter har inkommit från:

- E.ON Värme Sverige AB, 2017-10-09
- Trafikverket, 2017-10-10

6. Yttranden med synpunkter

6.1 Närboende

6.1.1 Fastighetsägare 1 (2017.10.08)

Vi önskar att fastigheten styckas i max tre delar och endast bebyggs med enfamiljshus. På detta sätt bibehålls området karaktär med friliggande villor på stora tomter i lantlig miljö.

Fastigheterna måste planeras med plats för minst två bilar per hushåll (precis som i "Illustration exempel framtida bebyggelse" på hemsidan) samt minst en parkeringsmöjlighet för besökande till de nya fastigheterna. Parkeringsplatserna skall placeras inom gränserna för den befintliga fastigheten Slumsta 1:14.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Kommunen bedömer att föreslagen exploatering är lämplig. Direkt söder om planområdet finns mindre småhus på små tomter (500 – 700 kvm).

Parkering avses lösas inom fastigheten Slumsta 1:14 och utformningen kommer att hanteras mer ingående i bygglovsskedet. Parkering ska inte ske längs med Mörbytorpsvägen.

6.1.2 Fastighetsägare 2 (2017.10.08)

Vi anser att arealen är lämplig att styckas i 3 st tomter.

Vår fastighet har servitut på en brunn belägen på Slumsta 1:14, hur kommer det att beaktas? Vi tycker också att den planerade gång- och cykelvägen känns obefogad, för den korta sträckan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Kommunen bedömer att föreslagen exploatering är lämplig. Direkt söder om planområdet finns mindre småhus på små tomter (500 – 700 kvm).

Avtalsservitutet ska upphävas eftersom det inte fyller någon funktion längre.

GC-vägen utgår eftersom Mörbytorpsvägen inte längre ingår i planområdet.

6.1.3 Fastighetsägare 3 (2017.10.03)

Jag vill inte att ni godkänner att byggherren får uppföra så många hus på denna fastighet som ni planerat. Vi tycker att tre hus skulle passa bättre med tanke på hur området runt omkring ser ut.

Vi vill att ni tänker på följande:

Parkeringsfrågan för planerade 8 familjer inte ser bra ut.

Slumsta 1:14 form och yta gör att planerad väg inte är tillräckligt bred att använda som parkeringsplats vid behov.

Mörbytorpsvägen är för smal att tillfälligt parkera på då den trafikeras av tung och bred trafik. Vi har lastbilsåkare och bönder som bor längre in på Mörbytorpsvägen som åker förbi oss flera gånger per dag.

Stora tomter runt Slumsta 1:14 gör att vi grannar inte gläds åt att få så många nya grannar på denna relativt lilla tomt till antalet planerade hus.

Vid kraftigt snöfall undrar vi var det är planerat att lägga snön när vi tittar på kartan över dessa hus. Vi andra fastigheter har plats att lägga snön på våra egna vägar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Kommunen bedömer att föreslagen exploatering är lämplig. Direkt söder om planområdet finns mindre småhus på små tomter (500 – 700 kvm).

Parkering avses lösas inom fastigheten Slumsta 1:14. Parkering ska inte ske längs med Mörbytorpsvägen.

6.2 Myndigheter, nämnder, ledningsägare, företag och föreningar

6.2.1 Länsstyrelsen Stockholm (2017.09.29)

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget, som innebär en komplettering med småskalig bostadsbebyggelse, i huvudsak överensstämmer med kommunens gällande översiktsplan.

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under förutsättning att Länsstyrelsens synpunkter beaktas, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Kommunen behöver till nästa skede redovisa planens påverkan på berörda vattenförekomster samt bedöma planens påverkan på möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för vatten. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Miljökvalitetsnormer

Planhandlingar innehåller ingen beskrivning av berörda vattenförekomster och degällande miljökvalitetsnormerna (MKN) som ska beaktas under planarbetet. Kommunen ska oberoende av detaljplanens storlek.

- Visa att vattenstatus inte försämras av projektet, det vill säga gränsvärden inte överträds
- Visa att projektet inte äventyrar att MKN kan följas genom att motverkande av mål undviks.

Länsstyrelsen kan konstatera att planhandlingarna inte i tillräcklig utsträckning redovisar vilka åtgärder som behövs och som kommer att vidtas för att MKN vatten ska kunna följas.

Dagvattenhanteringen

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att kommunen behöver beskriva på vilket sätt en dagvattenhantering för planområdet kommer att utformas och på vilka sätt det kan påverka möjligheten att följa MKN i berörda vattenförekomsterna. I redovisningen är det viktigt att hänsyn tas till miljöproblem i recipienten för dagvattnet och att kommunen bedömer behovet av rening av dagvatten från detaljplanen. I bedömningen ska hänsyn tas till ökande nederbördsmängder på grund av klimatförändringarna.

Övriga synpunkter

Koordinater på plankartan tycks saknas. Dessa bör redovisas vid intill koordinatkryssen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av berörda vattenförekomster samt gällande miljö kvalitetsnormerna (MKN) samt påverkan på vattenstatus och MKN.

Planbeskrivningen har kompletterats med avseende dagvattenhanteringen samt på vilka sätt det kan påverka möjligheten att följa MKN i berörda vattenförekomsterna.

Grundkartan har uppdaterats och koordinaterna redovisas vid koordinatkryssen.

6.2.2 Stockholms Brandförsvaret (2017.10.06)

Hantering av risker.

SSBF har inte funnit några rikskällor eller riskobjekt med sådan påverkan på planområdet att de behöver utredas vidare i planarbetet.

Möjlighet till räddningsinsats.

Möjlighet till räddningsinsatser ska uppmärksammas i det fortsatta planarbetet. Tillgång till brandvatten ska säkerställas med konventionellt brandpostsystem inom planområdet. Detta ska utföras enligt Vav P76 och P83. Detta innebär bl.a. att maximalt avstånd mellan

brandposter är 150 meter. Avstånd mellan uppställningsplats för brandfordon och närmaste brandpost får vara högst 75 meter. (Se vägledningsdokument "VL 2015-12 Brandvattenförsörjning").

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats avseende brandvattenförsörjning.

6.2.4 Lantmäteriet (2017.10.09)

Delar av planen som måste förbättras

Plan- och genomförandebeskrivning

Det bör förtydligas vilka åtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen inom allmän plats. Ska del av Slumsta S:5 överföras till någon av kommunens fastigheter?

Vid en fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättning för överförd eller upplåten mark vilket måste framgå av plan- och genomförandebeskrivningen.

Det anges att exploateringsavtal och avtal ska tecknas. För det fall exploateringsavtal avses tecknas finns sedan 2015 regler för hur detta ska redovisas i planhandlingarna. Enligt PBL krävs en utförlig beskrivning av exploateringsavtalen, dess huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av att planen genomförs med hjälp av ett sådant avtal. Se 4 kap 33 § samt 5 kap 13 § PBL, Lantmäteriets handbok samt Boverkets hemsida.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

På grundkartan finns en byggnad på Slumsta 1:14 men i planbeskrivningen, s. 10, sägs att Slumsta 1:14 är obebyggd.

Grundkartan är inte uppdaterad sedan september 2016, varför grundkartans aktualitet inte är acceptabel. Grundkartan bör inte vara äldre än tre månader.

Koordinater saknas vid koordinatkryssen. Det måste finnas minst två rutnätskryss med koordinatangivelse i nord-sydlig riktning och minst två rutnätskryss med koordinatangivelse i öst-västlig riktning. Detta för att säkerställa skalriktigheten på kartan.

Fastighetsbeteckningarna Lindholmen 5:1 och 5:88 bör anges på grundkartan.

Plankarta och bestämmelser

Sida 15 i planbeskrivningen anges att befintliga luftledningar inom planområdet ska markförläggas. Om tanken är att ledningsrätt ska bildas inom kvartersmark så rekommenderar Lantmäteriet att u-område läggs ut i plankartan.

En bestämmelse anger att vid uppförande av parhus är största tillåtna byggnadsarea 90 kvm för huvudbyggnad. Det framgår dock inte om 90 kvm är den maximala byggnadsarean för ett helt parhus eller för en bostadsenhet, d.v.s. ett halvt parhus.

Två planbestämmelser är formulerade enligt nedan:

”Vid parhus får huvudbyggnad sammanbyggas i fastighetsgräns”.

”Komplementbyggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad.”

Dessa bestämmelser bör förtydligas så att det inte uppstår oklarheter mellan dessa bestämmelser och marken som är prickmarkerad.

Plan- och genomförandebeskrivning

Slumsta 1:14 belastas av ett inskrivet avtalservitut för brunn med mera till förmån för Slumsta 1:23. Det framgår dock inte huruvida servitutet kommer att behöva hanteras under plangenomförandet.

Lantmäteriet föreslår att alla konsekvenser för fastighetsbildning flyttas till ett stycke.

Just nu finns det både på sida 17 och 19. Det bör förtydligas att det är ledningshavare som måste ansöka om eventuell ledningsrätt samt vem som ansvarar för kostnader hos lantmäteriet.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen. Ange gärna originalstorlek på plankartan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Mörbytorpsvägen ingår inte längre i planområdet och planen omfattar ingen allmän plats. Planbeskrivningen har reviderats.

Vid en fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättning för överförd eller upplåten mark. Planbeskrivningen har förtydligats med information om fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggning.

Ett exploateringsavtal har träffats. Huvuddragen i exploateringsavtalet anges i planbeskrivningen.

Grundkartan har uppdaterats. Byggnaden på fastigheten Slumsta 1:14 är borttagen, koordinatkryssen har kompletterats med koordinater och fastighetsbeteckningarna Lindholmen 5:1 och 5:88 redovisas på grundkartan.

Befintliga luftledningar ska inte vara kvar.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

Planbestämmelsen som reglerar största tillåta byggnadsarea för parhus har omformulerats: *Vid uppförande av parhus är största tillåtna byggnadsarea 90 kvm (per bostadsenhet) för huvudbyggnad och 20 kvm för komplementbyggnad. Komplementbyggnad får inte inredas som bostad.*

Följande planbestämmelser har förtydligats:

Vid parhus får huvudbyggnad sammanbyggas i fastighetsgräns, dock ej i fastighetsgräns som sammanfaller med planområdesgräns.

Komplementbyggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns, dock ej i fastighetsgräns som sammanfaller med planområdesgräns. Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad.

Avtalsservitutet som belastar Slumsta 1:14 till förmån för Slumsta 1:23 ska upphävas eftersom det inte fyller någon funktion längre.

Planbeskrivningen har justerats så att alla konsekvenser för fastighetsbildning beskrivs samlat. Planbeskrivningen har även förtydligats avseende att det är ledningshavaren som måste ansöka om eventuell ledningsrätt samt vem som ansvarar för kostnader hos lantmäteriet.

7. Revideringar efter samråd

Revideringar i plankartan

- Grundkartan och grundkartebeteckningarna har uppdaterats.
- Planområdets avgränsning har justerats. Mörbytorpsvägen (fastighet Slumsta S:5), del av fastighet Lindholmen 5:1 samt del av fastighet Lindholmen 5:88 (användningen GATA) har utgått.
- Plankartan har kompletterats med en illustrationsplan.
- Användningen av kvartersmark har justerats till **B Bostäder**.
- Plankartan har kompletterats med egenskapsbestämmelsen *Parkeringsytor ska anläggas med genomsläppligt material*.
- Följande egenskapsbestämmelser har kompletterats/förtydligats:

Endast parhus och friliggande småhus. Max en huvudbyggnad per fastighet.

Vid uppförande av parhus är största tillåtna byggnadsarea 90 kvm (per bostadsenhet) för huvudbyggnad och 20 kvm för komplementbyggnad. Komplementbyggnad får inte inredas som bostad.

Vid parhus får huvudbyggnad sammanbyggas i fastighetsgräns, dock ej i fastighetsgräns som sammanfaller med planområdesgräns.

Komplementbyggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns, dock ej i fastighetsgräns som sammanfaller med planområdesgräns. Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

Revideringar i planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har anpassats utifrån ändringarna på plankartan.
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende dagvattenhanteringen, berörda vattenförekomster, gällande miljökvalitetsnormer samt påverkan på MKN och vattenstatus.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende befintligt avtalsservitut, fastighetsreglering, inrättande av gemensamhetsanläggning samt exploateringsavtal.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende placering av brandvattenpost.

8. Berörda med synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen

Nedan nämnda har under samråd lämnat synpunkter på planförslaget som helt eller delvis inte blivit tillgodosedda. De ska därför underrättas om godkännande av planen och tidpunkt för fullmäktiges antagande:

- Fastighetsägare 1
- Fastighetsägare 2
- Fastighetsägare 3

2018-06-04

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Björn Stafbom
Planeringschef

Ola Magnusson
Planarkitekt