

Detaljplan för Hermanstorp

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND

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

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden 19 april – 7 juni 2016 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådet har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé samt på kommunens hemsida, haninge.se/hermanstorp.

INKOMNA YTTRANDE

I samband med samrådet har 85 yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och sammanställda samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Följande yttranden har inkommit under samrådet:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

Nr utifrån egen gruppering	Instans:	Inkommen
1	Skanova	2016-05-03
2	Lantmäterimyndigheten	2016-06-07
3	Svenska kraftnät	2016-06-07
4	Länsstyrelsen Stockholm	2016-06-08
5	Vattenfall	2016-06-08
6	Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting	2016-06-10
7	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2016-06-10

Sakägare

Nr utifrån egen gruppering	Namn:	Inkommen
8	Magnus Sehlström och Åsa Hemmälén, 1:20	2016-05-06
9	Stefan Berglund, 2:23	2016-05-30
10	Katarina Ohlson, 1:25	2016-05-31
11	Jeanette Muster, 1:19	2016-05-31
12	Tanja och Anders Sarenfält, 2:21	2016-06-01

13	Eva och Bertil Ingelsson, 1:36	2016-06-01
14	Marika Gartz, 2:17	2016-06-02
15	Krister och Ewa Sedman, 2:15	2016-06-02
16	Katarina Ohlson och Yvonne Karlsson, 1:25	2016-06-02
17	Emilio och Yvonne Martinez, 1:75	2016-06-02
18	Magnus Sehlström och Åsa Hemmälän, 1:20	2016-06-02
19	Pentti Leppänen, 1:63	2016-06-02
20	Johan och Marie Karlström, 2:10	2016-06-02
21	Lars Wall och Kerstin Fredlund, 1:42	2016-06-03
22	Eva och Bertil Ingelsson, 1:36	2016-06-03
23	Hermanstorp 2:20	2016-06-03
24	Anders Hedling, 1:55	2016-06-03
25	Anna och Jan Boman, 1:61	2016-06-03
26	Eva och Bertil Ingelsson, 1:36	2016-06-03
27	Teresa Bergkvist, 1:32	2016-06-03
28	Malgorzata Lenik, 1:17	2016-06-03
29	Maarten och Katharina Koops, 1:77	2016-06-05
30	Sam Johansson och Louise Åström, 2:9	2016-06-05
31	Jessica Laine, 1:52	2016-06-06
32	Hasan och Aida Vrazalica, 1:39	2016-06-06
33	Malena Thunström och Jimmy Håkansson, 1:60	2016-06-06
34	Anders Hedling och Martina Hallgren, 1:55	2016-06-06
35	Robert och Örjan Olsson, Niclas Andresén 1:28-1:31	2016-06-06
36	Hans-Erik Larsson och Elisabet Bruzelius, 1:11	2016-06-06
37	Sören och Pirjo Norr, 1:48	2016-06-06
38	Abderahim Abouddrar, 1:27	2016-06-06
39	Peter Karlsson och Jenny Karlsson Tegnhed, 1:66	2016-06-06
40	Magnus Sehlström och Åsa Hemmälän, 1:20	2016-06-07
41	Magnus Sehlström, Åsa Hemmälän, Jennie & Kent Carlsten, 1:81	2016-06-07
42	Jill Lundberg och Richard Eves, 3:1	2016-06-07
43	Rickard Wiedermann, 1:59	2016-06-07
44	Louise Åström och Sam Johansson, 2:9	2016-06-07
45	Christofer Gleissman, 1:37	2016-06-07
46	Anders Viklund, 2:12	2016-06-07
47	André Renström, 1:49	2016-06-07
48	Anders Johansson, 1:68	2016-06-07
49	Christian Schröder och Charlotte Hollsten, 2:22	2016-06-07
50	Wille Zetterlund och Karin Andersson, 2:18	2016-06-07
51	Hanns-Erik Larsson och Elisabet Bruzelius, 1:11	2016-06-07
52	Jimmy Karmehag, 1:45	2016-06-07
53	Jonas Nyström och Mia Bergbacken, 1:14	2016-06-07
54	Per Karlsson och Lillemor Fridh, 2:4	2016-06-07
55	Peter och Maria Domnéus, 1:50	2016-06-07
56	Leif och Nilla Domnéus, 3:2	2016-06-07
57	Per Karlsson, 2:4 och 2:5	2016-06-07
58	Malin Lindgren Henttonen och Jussi Henttonen, 1:9	2016-06-07
59	Håkan Rosendahl och Lola Irenheim, 1:10	2016-06-07
60	Håkan Rosendahl, 1:8	2016-06-07

61	Stefan Lindberg, 1:44	2016-06-07
62	Lilith Edström, 1:18	2016-06-07
63	Emilio och Yvonne Martinez, 1:75	2016-06-07
64	Robert Danielsson, 2:3	2016-06-07
65	Malena Thunström och Jimmy Håkansson, 1:60	2016-06-07
66	Abderahim Abouddrar, 1:27	2016-06-07
67	Kent och Jennie Carlsten, Magnus Sehlström och Åsa Hemmälén, 1:81	2016-06-07
68	Anne och José Soler, 1:78	2016-06-07
69	Stefan Renbro och Sigrid Karinsdotter, 1:79	2016-06-07
70	Alexandra Öbom och Daniel Ekdahl, 1:41	2016-06-07
71	Robert och Linda Adler, 2:16	2016-06-07
72	Stefan och Camilla Linderholm, 1:5	2016-06-07
73	Malgorzata Lenik, 1:17	2016-06-07
74	Katarina Ohlson och Yvonne Karlsson, 1:25	2016-06-07
75	Torbjörn och Elisabeth Bergqvist, 1:69 och 1:70	2016-06-07
76	Barbro och Hans Felldin, 3:3	2016-06-07
77	Liz och Mats Pettersson, 1:2	2016-06-07
78	Barbro Norberg, 2:19	2016-06-07
79	Arnold och Vera Norberg, 2:2	2016-06-07
80	Krister och Elisabeth Hedman, 1:71	2016-06-07
81	Göran Gladh, 1:67	2016-06-07
82	Marie Eriksson, 1:40	2016-06-07
83	Stefan Berglund, 2:23	2016-06-09
84	Stefan Lindberg, 1:44	2016-06-14
85	André Renström, 1:49	2016-06-20

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

1. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, och önskar att så långt som möjligt behålla dessa, för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna. Om Skanova tvingas flytta/skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter de att den part som har initierat åtgärden också bekostar den.

Karta bifogas över teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan, se <https://www.ledningskollen.se>

Svar:

Planavdelningen noterar synpunkterna om befintliga ledningar men konstaterar också att planens genomförande kommer innebära omfattande grävarbeten där befintliga ledningar kan komma att påverkas. Ledningssamordning kommer ske inför genomförandet.

2. Lantmäterimyndigheten

Angående plankartan anser Lantmäteriet att några av de illustrerade styckningslinjerna leder till relativt smala fastigheter, t ex Hermanstorp 1:64 och 1:34, som blir under 20m breda. Vidare finns ett antal föreslagna skaftvägar illustrerade som också skulle bli relativt smala. En skaftväg bör vanligen inte understiga 4 m i bredd i plan terräng, i brant/kuperad terräng måste den vara ännu bredare för att få plats med slänter och ev stödmurar. Det är visserligen illustrationslinjer som inte är juridiskt bindande men för förståelsen och plantolkningen kan det vara bra om de korresponderar med det som senare blir verklighet.

Angående planbeskrivningen anser Lantmäteriet att beskrivningen och tabellen över fastighetskonsekvenserna är bra. Som ett extra tillägg föreslås att en konsekvenskarta upprättas där de områden som ska regleras färgläggs och illustrerade styckningar markeras, för att visuellt visa förändringarna i fastighetsindelningen.

De flesta fastigheterna i planområdet bildades vid samma tidpunkt i akt 01-ÖSR-875. I denna akt fick samtliga fastigheter servitut att nyttja all mark som är redovisad som väg och allmän plats i gällande byggnadsplan. Dessa servitut bör hanteras på något sätt i planarbetet.

Svar:

Illustrationslinjerna för de omnämnda styckningarna har justerats något så att det finns bättre utrymme för nya byggrätter, även föreslagna skaftvägar har setts över. En konsekvenskarta där mark- och släntintrång framgår har tagits fram.

3. Svenska kraftnät

Har inga synpunkter.

4. Länsstyrelsen

Delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Har i övrigt inga synpunkter.

5. Vattenfall

Vattenfall har ledningar inom och i närheten av planområdet (visas på i yttrandet bifogad karta). Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och säkerhetsavstånd enligt starkströmsföreskrifter måste uppfyllas.

Svar:

Planavdelningen noterar synpunkterna om befintliga ledningar men konstaterar också att planens genomförande kommer innebära omfattande grävarbeten där befintliga ledningar kan komma att påverkas. Ledningssamordning kommer ske inför genomförandet.

6. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Buller: Eftersom det planeras för busstrafik anser Trafikförvaltningen att eventuella störningar från busstrafik bör beskrivas och beaktas. Det buller som upplevs som störande är framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start. Dessa problem kan t ex uppkomma vid korsningar och busshållplatser. För de bostäder som vetter mot busstrafikerade gator anförs att utformningen av byggnader ska ske så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Trafikförvaltningen anser att tillhörande trafikutredning är mycket bra och önskar att den används i kommande detaljprojektering. Vidare anförs att det fortsatta arbetet

även bör utgå från trafikförvaltningens Riktlinjer för utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik (RiBuss). Trafikförvaltningen vill delta i det fortsatta arbetet och välkomnar en öppen dialog inför nästa planskede.

Svar:

Till följd av att planförslaget till viss del förändrats och att tidigare utredning inte tog tillräcklig höjd för omgivande bebyggelseutveckling har till planen hörande trafikutredning och bullerutredning omarbetats. Bullerutredningen visar att inga planerade bostäder får över 55 dBA vid fasad vilket indikerar att även lågfrekvent buller inomhus bör kunna klaras. I utsatta lägen som intill busshållplatser kan särskilda hänsyn till bullersituationen ändå behöva tas vid genomförandet. Information om detta har lagts till i planen. Utbyggnad av bussgatan är tänkt att ske i enlighet med RiBuss.

7. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Dagvatten:

En undersökning av dagvattnets föroreningshalter bör göras. Ingen modellering eller påverkansanalys har redovisats i dagvattenutredningen. Hur ser dagens situation ut och hur blir den framtida belastningen beroende på vald dagvattenhantering? Kommunens dagvattenstrategi antogs 2010 och inte 2005 som det står på s. 8. Vidare anförs att omhändertagandet av dagvatten finns beskrivet, men att kommunens dagvattenpolicy även tar upp takkonstruktioner för lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta saknas i beskrivningen och förbundet vill peka på möjligheten, t ex på förskolans tak.

Buller:

För bullernivåerna inomhus bör ljudklass B eftersträvas. Om det ej är möjligt att föreskriva invändig ljudklass B i planbestämmelsen så bör den åtminstone bindas fast i kvalitetsprogram eller i avtal. Vid nybyggnation bör fasadriktvärdet 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal nivå inte överskridas. De maximala ljudnivåerna för uteplatser i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse överskrider för vissa fastigheter riktvärdet 70 dBA. Planbeskrivning säger att riktvärden kan klaras för samtliga bostäder, förbundet saknar en beskrivning för hur. De maximala ljudnivåerna för förskolegård vid Solsättravägen överskrider 70 dBA på ca en fjärdedel av planerad uteplats. Förbundet anser att kommunen bör kunna säkerställa en större friyta där ljudnivån inte överskrider riktvärdet. Barn är extra känsliga och bör skyddas och vistas ofta ute många timmar per dag. Byggnader som är utsatta för höga bullernivåer/ används som äldreboende eller förskola bör utföras så att bättre invändig ljudklass än standard ljudklass C garanteras.

Vibrationer:

Vibrationsrisken bör undersökas kring bussgatan då marken är lerhaltig.

Förskoleverksamhet:

Det påpekas att behovet av avgränsade lektytor måste förankras i planprocessen. Vikten av rymliga gårdar med varierad terräng/faciliteter framhålls. 30 m² friyta per barn anses vara tillräckligt.

Återvinning: Behovet av en återvinningsstation för området

Kolartorp/Hermanstorp/Solsätra påpekas. Eventuellt bör en ny station etableras i planområdet.

Svar:

Dagvattenunderlaget har kompletterats med en föroreningsberäkning av planens påverkan på recipienten Drevviken.

Bullerutredningen visar att inga planerade bostäder får över 55 dBA vid fasad. På samtliga fastigheter går det att skapa uteplatser med under 70 dBA maximalnivåer. Den del av den planerade förskolans fastighet som ligger närmast vägen kommer att vara bullerutsatt. Den planerade fastigheten är dock så pass stor för att det går att skapa tillräckligt stora lekmiljöer som klarar kraven på en bra ljudmiljö.

En vibrationsutredning har tagits fram och risken för vibrationsproblem bedöms som små.

Utrymme för en återvinningsstation finns längs Hermanstorpsvägen sydost om planområdet.

SAKÄGARE

8. Magnus Sehlström och Åsa Hemmälén, 1:20

Fastighetsägarna motsäger att fastigheten inte anses vara tillräcklig för styckning och menar att fastigheten uppfyller de krav som finns från kommunens sida angående avstyckning och i jämförelse med andra fastigheter i området. En avstyckning av den främre delen av fastigheten föreslås, inga delar av fastigheten har översvämningrisk och läget är fritt. Fastigheten anses kunna styckas i två delar, där varje del får bra tomtyta och läge och att läget vid vändplan bör ses som en fördel då skiftvägen blir kortare och inte anses ta för stor yta från fastigheten framför. Nuvarande fastighet har inga "prickade" områden som stör befintlig byggnad eller nybyggnation. Till yttrandet bifogas bildmaterial som illustrerar föreslagen avstyckning.

Svar:

Planförslaget har justerats så att en styckning kommer kunna genomföras.

9. Stefan Berglund, 2:23

Fastighetsägaren framför följande

9.1 Allmänna synpunkter på detaljplanen i sin helhet

Planbeskrivningen och plankartan anses innehålla motstridiga uppgifter som gör att handlingarna svåra att tolka och bedöma. Även underlag till handlingarna anses innehålla felaktigheter. Handlingarna bör därför granskas och bearbetas. Fastighetsägarna menar även att förslaget medför stora inskränkningar för dem och att kommunen skulle kunna antas tillämpa obehörig särbehandling i förhållande till andra fastighetsägare i närliggande områden, t ex Kolartorp. Kostnadseffektiviteten ifrågasätts liksom begränsningen i nyttjanderätt som drabbar områdets fastighetsägare, där inskränkningarna inte ses som proportionerliga i förhållande till påstådd nytta. Förslaget anses i sin nuvarande form stå i strid med proportionalitetsprincipen vad det gäller förlusten för enskilda fastighetsägare i förhållande till det allmännas vinst.

Detaljplanen anses stå i strid med plan- och bygglagen och kommunen anses inte ha gjort en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen.

Det framförs synpunkter på att vissa fastighetsägare har haft diskussioner med kommunen under en längre tid, medan andra har kontaktat stadsbyggnadskontoret som meddelats att det inte finns någonting att diskutera för tillfället vilket kan anses vara negativ särbehandling. Angående de fastigheter där diskussioner förts med kommunen sägs vara exploaterade endast för vinnings skull, medan flera fastighetsägare velat skapa generationsboenden genom avstyckningar, vilket anses ha ignorerats av kommunen.

Svar:

Kommunen bedömer att detaljplanens avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen är gjorda i enlighet med plan- och bygglagen samt att detaljplanen i övrigt följer gällande lagstiftning. Planhandlingarna har i flera delar bearbetats sedan samrådet och ambitionen är att de ska vara så tydliga som möjligt. Detaljplanen för Hermanstorp utgår från planområdets specifika förhållanden och de förhållningssätt som vid planens framtagande finns för att skapa en ändamålsenlig detaljplan. Detta innebär att planen i viss utsträckning kan skilja sig från tidigare framtagna detaljplaner.

Kommunen har fört samtal med flertalet fastighetsägare i området utifrån de många förfrågningar som inkommit. Beroende på såväl önskemålets karaktär som respektive tomts förutsättningar har det ibland varit möjligt att ge ett direkt svar medan andra diskussioner pågått under lång tid. Ibland har det varit svårt att ge svar på grund av att vi har behövt invänta olika underlag.

9.2 Synpunkter på detaljplanen

Fastighetsägarna menar att en väg anlagd av Hermanstorps tomtägarförening i samstämmighet med fastighetsägarna saknas. Marken är istället märkt g. Kommunen anses behöva specificera syftet och kostnadsbelastningen. Tomtägarföreningen har mark och hus i området som kommunen upplåtit till dem, dels i anslutning till nämnda väg och även del av marken märkt "Dagvatten söder om Solsättravägen med en gammal dansbana på". Vad händer med denna mark och angivna byggnationer?

Svar:

Infartsvägen som går över kommunens mark till Hermanstorp 2:5 m.fl. föreslås ges stöd i detaljplanen som en gemensamhetsanläggning, därav bestämmelsen g i detaljplanen. På detta sätt säkras en infartsväg till de nya tomter som möjliggörs genom avstyckning intill vägen. Den mindre byggnad som står i skogen nära infartsvägen står idag på kommunal allmän platsmark och kommer göra så även i fortsättningen. Den gamla dansbanan kommer inte kunna ligga kvar vid ett genomförande av planen. Ev. önskemål om dessa anläggningar bör framföras till kommunen.

- Planbeskrivningen s. 3 – Dagvattenhantering. Enl Boverket finns "inget stöd i PBL för att med planbestämmelse reglera ett dagvattenflöde."
- Planbeskrivningen s. 5 – Kultur- och fornlämningar. Fastighetsägarna ifrågasätter att ingen mark anges behöva sparas pga kultur- och fornlämningar. Bebyggelse som bedöms vara skyddsvärd ligger på prickad mark samt utanför användningsgräns på vägområdet.

Svar:

Detaljplanen innehåller ingen planbestämmelse som reglerar dagvattenflödet.

I planbeskrivningen konstateras att det inte finns några kända fornlämningar eller utpekade kulturmiljövärden. Däremot delar kommunen uppfattningen att det är positivt för området om den äldre gårdsbebyggelse som finns kvar bevaras. Den omnämnda ladugården ligger idag delvis utanför sin fastighet. Detaljplanen har justerats så att fastighetsgränsen kan ändras och ladan därmed bevaras och underhållas på ett bra sätt.

- Detaljplanen s. 7 – Vägbredd. Kommunens planering med bredare väg anses inbjuda till fortkörningar, som uppges vara ett problem redan idag, trots vägens nuvarande skick och bredd. Fastighetsägarna har tidigare

arbetat för att hastighetsgränsen 30km/h ska införas i området Har remiss ställts till Polismyndigheten?

Svar:

Huvudgatan kommer att få en bredare körbana än idag (7-meter) för att möjliggöra busstrafik. Övriga vägar får generellt en något smalare körbana än idag (4,5-meter) till detta tillkommer trottoarer. Farthinder i form av upphöjningar planeras vid flertalet korsningar. Lokalgatorna i området planeras för 30 km/h medan huvudgatan planeras för 40 km/h. Hastighetsgränserna regleras dock inte i detaljplanen. Planförslaget har remitterats till polisen.

- Detaljplanen s. 8 – Översvämningar och grundvattennivå
Kommunen anses ha bortsett ifrån att översvämningar beror på brister i avledning och tillrinning från andra områden. Om detta åtgärdas kommer inga översvämningsoområden att finnas. Varför har dagvattnet framdragits via Hermanstorpsvägen men ej anslutits mot Olsängsvägen?

Dagvattenavrinningen i diken från delar av Hermanstorpsvägen har fall mot Hermanstorps avrinningsområde- Varför är dessa diken projekterade så att avrinningen gör infiltrationen ännu mera ansträngd? Varför ska Hermanstorp ta hand om vattnet från skogen nord/nordväst om Hermanstorp (som tillhör Vega)? Varför finns inget dagvattenmagasin på naturmarken mellan 2:17 och 2:18? Detta anses minska behovet av diken och öka fördröjningen.

Grundvattennivån anses bero på brister i dagvattensystemet och underlaget till detaljplanen anses vara bristfälligt vilket medfört stora kostnader för fastighetsägarna. Som exempel anförs felaktiga höjdangivelser på plankartan.

Svar: Planområdet ligger idag utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten och något dagvattensystem med kommunalt ansvar finns inte i området. Vid planens genomförande kommer Hermanstorp inkluderas i verksamhetsområdet och ett fungerande dagvattensystem byggas ut. För att hantera den problembild som finns i området, samt ta höjd för kommande klimatförändringar planeras betydligt mer omfattande åtgärder än i liknande områden. Åtgärderna tar även höjd för de naturliga vattenvägar som finns genom Hermanstorp. Dessa går inte att planera bort. Kostnaderna för dagvattensystemet i Hermanstorp belastar hela VA-kollektivet och drabbar alltså inte fastighetsägarna i Hermanstorp mer än andra.

Dagvattenfrågan har studerats vidare och översvämningsoområdena inne på fastighetsmark har kunnat begränsas avsevärt.

- Detaljplanen s. 9 – Avrinning, infiltration och placering av förskola.
Fastighetsägarna framför att avrinningen endast kommer att bestå av regnvatten då BDT-avlopp ansluts mot avloppsnätet, vilket gör att förtätning inte medför mer dagvatten. Markarbeten med uppfyllnad av ytor skapar inte mer dagvatten utan ökar markens infiltrationsmöjlighet.

Fastighetsägarna anser att förskolans placering kommer att ta bort den enda avskiljning och strövområde som finns mellan Vega och Hermanstorp, och menar att denna del av skogen är den mest känsliga, med underjordiska vattenledare. Förskolan skulle också ytterligare belasta dagvattensystemet med byggnader på över 1000 kvm. Tomten kommer förmodligen att vara hårdgjord och då ej kunna fördröja dagvattnet som idag. Kommunen har också ett förordnande att denna mark ska vara

allmän plats/grönområde. Frågan om placeringens lämplighet måste också ställas till Måsöskolan, Alprosen samt alla boende i Vega.

Placering av förskolan på fastigheterna 1:195 och 1:196 anföras som mer önskvärd. Detta skulle också medföra att dagvattnet tas om hand av Vegas dagvattensystem, samt infiltreras lokalt. Området framhålls även som den sista fristaden för grodor, salamandrar och ormar i området samt som ett viltstråk, förutsatt att den nya radhustomten inte exploateras.

Svar: Att fylla ut mark kommer inte vara förbjudet i planen, i vissa låglänta delar kan det till och med vara en förutsättning för att kunna bygga. Utfyllnad av mark måste dock ske med stor hänsyn till den specifika dagvattensituationen på platsen så att det inte uppstår instängda områden eller att vatten rinner in och översvämmar på någon annans fastighet. Av det skälet krävs det marklov för denna typ av åtgärder.

Det finns ett stort behov av en förskola inom planområdet och det finns få alternativa platser. Den valda lokaliseringen ligger bra i förhållande till andra förskolor/skolor och precis intill en busshållplats. Fastigheterna 1:195 och 1:196 är planlagda för bostadsändamål i en annan detaljplan. Planförslaget har kompletterats med en gångväg norr om förskolan för att förbättra möjligheten att röra sig i området. Hela förskolegården kommer inte att få hårdgöras. Förordnandet enligt §113 Byggnadslagen avses att upphävas.

- Detaljplanen s. 10 – Prickad mark. Fastighetsägarna anför att styckningsrätten urholkats då prickade ytor markerats och saknar likvärdighet gentemot planer i närområdet. Vissa tomter tycks vidare få styckningsrätt utan tillgång till allmän väg, vilket antas medföra att kommunen kan begära ytterligare avgifter från fastighetsägarna utan att det i praktiken kommer gå att stycka fastigheten.

Fastighetsägarna framför att det finns befintliga byggnader på prickad mark, både huvudbyggnader och komplementbyggnader, och menar att styrningen av var man får bygga inte har någon funktion i ett område som bebyggt under så lång tid. Byggförbudet medför ett förbud mot utbyggnad, renovering mm av befintliga byggnader, något man anser inte genomförts någon annanstans i Haninge. Fastighetsägarna menar att denna styrning saknar verkan, är ovidkommande och oproportionerligt inskränkande, och att den prickade marken därmed bör tas bort ur detaljplanen, och att endast gängse standard på 4,5 m från tomtgräns ska gälla. Den prickade marken anses godtyckligt utsatt på alla tomter och ska därför tas bort i sin helhet.

Fastighetsägarna menar att de frivilligt av sagt sig rätten till grönområden och att de nu bestraffas genom att kommunen flyttar in grönområdena på enskilda fastigheter. Man menar att det är oskäligt att ålägga dem inskränkningar liknande de som gäller för allmän platsmark. Fastighetsägarna anser också att de behandlas orättvist, då ett naturskyddat område i Vega har sprängts bort, och byggnader där har tillåtits byggas högre än vad som angivits i detaljplanen. Man hänvisar till den likabehandlingsprincip som kommunen ska tillämpa.

Svar:

Den prickade marken inne på fastighetsmark är till för att styra så att ny bebyggelse placeras där det är lämpligt med hänsyn till tillgänglighet, natur och landskapsvärden. Att på detta sätt styra byggrätternas placering är inte särskilt ovanligt och påverkar inte styckningsrätten för de fastigheter som fått en sådan.

De prickade områdena har dock setts över och justerats i flera fall. Många av de föreslagna avstyckningarna saknar direkt tillgång till kommunal väg och kommer behöva en skaftväg.

n1-bestämmelsen är till för att bibehålla samlade områden med uppväxt vegetation och ibland hållmark. Detta för att bevara delar av den gröna karaktär Hermanstorp har idag samtidigt som det är till gagn för både naturvärden och dagvattenhantering. Ofta sammanfaller n1-områdena med kuperad terräng som ändå är svår eller olämplig att bebygga. Bestämmelsen innebär inga andra inskränkningar och går inte att likställa med vad som gäller för naturmark på allmän plats. Vid frågor eller synpunkter på tillämpning av gällande detaljplaner går det bra att vända sig till kommunens plan- och byggcenter.

- Detaljplanen s. 10 – Styckningsmöjligheter. Fastighetsägarna finner bestämmelsen d_1/d_2 vara godtycklig och yrkar på att bestämmelsen tas bort helt. Fördelningen anses också orimlig i beaktande av radhusomterna, som man menar kommer att bli ca 200 kvm. Styckningsplanen anses behöva göras om i sin helhet, och man påpekar att beslutet inte ligger hos Lantmäteriet. Radhusen anses inte passa in i det lantliga och småskaliga som kommunen enligt planbeskrivningen vill bevara. Radhusen anses medföra för mycket parkerade bilar. Radhusen bör tas bort och styckas med villatomter enligt samma princip som för övriga Hermanstorp. Den nya tomten med fem radhus bör tas bort helt. Vidare fastighetsägarna att byggnadernas storlek begränsats otillbörligt i förhållande till närliggande områden, och att detta är obehörig särbehandling.

Svar: Vid bedömning av styckningsrätt har respektive fastighets förutsättningar att skapa två eller flera lämpliga tomter varit styrande. Förutom fastighetsstorlek har topografi, tillgänglighet, översvämningrisk, fastighetens form samt placering av befintlig huvudbyggnad avgjort möjligheten till styckning. Styckningsförslaget har setts över i sin helhet efter samråd och flertalet fastigheter har i granskningsförslaget en styckningsrätt. Planavdelningen är inte av uppfattningen att syftet med planen är att bevara den lantliga miljön. Däremot har planen utformats utifrån att de kvaliteter i form av bergknallar och lummighet som området har idag ska ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer. Målsättningen är att när Hermanstorp utvecklas till ett centralt beläget småhusområde ska de gröna kvaliteterna finns kvar. Radhus bedöms passa väl in i denna utveckling.

- Detaljplanen s. 13 – Kör och gångbanornas bredd. Fastighetsägarna ifrågasätter breddningen av vägarna, och menar att dagens vägbredd på 8 meter borde räcka. Breddning medför oskäliga kostnader, som ifall de läggs på fastighetsägarna kan tvinga enskilda fastighetsägare att flytta.

Fastighetsägarna menar att det finns en konflikt mellan den småskalighet som vill bevaras enligt planen och att gångbanor planeras på alla gator. Närliggande områden har endast gång/cykelväg på huvudgator, vilket borde gälla även för Hermanstorp.

Svar: Kostnaderna för utbyggnad av huvudgatan som breddas för busstrafik belastar inte fastighetsägarna fullt ut, kommunen står för den del som bedömts vara överstandard. Angående vägbredd se vidare svar ovan. Gångbanor planeras längs flertalet gator i enlighet med riktlinjer från kommunens gestaltungsprogram för den yttre miljön. Detta för att det ska vara enkelt och tryggt att för gångtrafikanter och cyklister att röra sig i området. Att förbättra för

gående och cyklister blir extra viktigt när Hermanstorp tillsammans med omgivande områden snabbt utvecklas och trafikmängderna ökar

- Detaljplanen s. 14 – Öppna och täckta diken. Redovisning av vilka diken som ska vara öppna respektive täckta saknas. Vidare ska underhållet av de öppna diken ha varit bristfällig under de senaste 20 åren. En sammankoppling av avrinningen från Olsängsvägen med den via Hermanstorpsvägen föreslås så att situationen blir mindre ansträngd. Kommer dagvattenutredningens föreslagna utformning av gator med fördröjningsmagasin att tillämpas?
- Detaljplanen s. 15 - Grundläggande principer vid hantering av dagvatten. Fastighetsägarna motsätter sig att kommunen dimensionerar dagvattensystemet för 100-årsregn i Hermanstorp, och menar att man annars dimensionerar för 10-årsregn.

Svar: Det kommer att finnas öppna diken längs gatorna i hela området, ibland kombinerat med ledningar i gatan. Dagvattnet från Olsängsvägen kommer att ledas i rör under Hermanstorpsvägen till den planerade dagvattendammen mot Solsätra. Detta fungerar för att hantera avledningen och de tidigare översvämningsytorna längs Olsängsvägen har nu tagits bort. Den i dagvattenutredningen föreslagna dagvattenhanteringen i magasin under gata har huvudsakligen visat sig svår att tillämpa pga. allt för stora vattenmängder och högt stående grundvatten.

Det projekterade dagvattensystemet i Hermanstorp är inte dimensionerat för att klara ett så kallat 100-årsregn. Kommunens praxis är att följa branchorganisationen Svenskt Vattens riktlinjer (i dagsläget P110) vilket också gjorts denna gång. I händelse av ett 100-årsregn kommer dagvattensystemet gå fullt och lokala översvämnningar uppstå. Däremot ska området klara sig från att förödande översvämnningar drabbar den bebyggelse som detaljplanen medger.

- Detaljplaneområdet s. 16 – Stängning av Brusewitz väg Fastighetsägarna motsätter sig att tidigare riktlinjer, som innebar en stängning av Brusewitz väg för genomfartstrafik, bortses från i detaljplanen. Fastighetsägarna menar att en sådan stängning skulle vara mer trafiksäker för barn i området, och medföra att vägen inte behöver breddas, vilket skulle spara tomtmark och kostnader.

Svar: Gatorna kommer utformas för att styra trafiken till den nya huvudgatan genom bl.a. bredare körbana, något högre tillåten hastighet 40 km/h samt att korsningar till övriga gator kommer ha upphöjda övergångsställen. Huvudgatan kommer också ha bäst anslutning till det regionala vägnätet. Sammantaget gör detta att Brusewitz väg bedöms få väsentligt minskade trafikmängder efter planens genomförande. Att stänga av Brusewitz väg bedöms därför omotiverat.

- Detaljplanen s. 18 – Ansvarsfördelning allmän platsmark. Mark med bestämmelsen n_1 kan betraktas som allmän plats och naturmark och skulle därmed kunna lösas in av kommunen. Märkningen n_1 och n_2 bör därför tas bort från plankartan.

Svar: Detaljplanens huvudindelning mellan olika markområden är mellan kvartersmark och allmän plats. De områden som har bestämmelsen n_1 ligger på kvartersmark avsedd för bostadsändamål vilka helt förfogas av fastighetsägaren. Detaljplanens n_1 -område kommer inte kunna lösas in av kommunen.

9.3 Synpunkter på detaljplanen hämtade från gatukostnadsutredningen.

Fastighetsägarna motsäger sig att bekosta vägbreddning, då man menar att det innebär att man får betala för mark som man egentligen redan har köpt och äger. Bredare vägar ger ökade entreprenadkostnader vilket ökar kostnaderna för projektet.

Fastighetsägarna motsätter sig anslutningen till Gräsvretens industriområde då det anses ha problem med kriminalitet.

Svar: Ombyggnaden till modern gatustandard kräver markintrång. Kostnaden för markintrången är därmed en del utbyggnadskostnaden och blir då också en del av gatukostnaden. Gång- och cykelvägen till Gräsvretens industriområde som möjliggörs är tänkt som en övergripande sammankoppling mellan cykelnäteten i kommunerna. Sammankopplingen förutsätter att Huddinge kommun ser över industriområdet vilket är tänkt att ske i form av ett planarbete. Sammankopplingen kan inte ske innan det planarbetet är genomfört. Planarbetet möjliggör även att industriområdet blir mer välordnat.

9.4 Synpunkter på möjlighet att stycka Hermanstorp 2:23

Fastighetsägaren motsätter sig att mark på tomten markerats n_1 respektive n_2 så att styckning omöjliggörs. De vattenproblem som finns på fastigheten anses ha uppkommit pga. att radhus byggs på angränsande tomt, vilket påverkar översvämningsrisken på fastigheten.

Området med n_1 /naturmark bakom huset anses omotiverad då Vegastaden byggs där. Fastighetsägaren bifogar två kartor med förslag på styckning. På de bifogade kartorna finns även en bit kommunägd mark märkt som fastighetsägaren är intresserad av att köpa, då de eventuella styckade tomterna i så fall skulle bli större.

Svar: Det är mycket beklagligt om radhusexploateringen intill skapat problem, det är dock inget som påverkat möjligheten till styckning. Efter att dagvattenlösningen för planområdet omarbetats har en styckning framför det befintliga huset kunnat möjliggöras. Att möjliggöra en styckning på den övre delen av tomten bedöms inte lämpligt främst för att tillgängligheten aldrig skulle gå att lösa på ett lämpligt sätt. Kommunen kan tänka sig att sälja den markremsa som ligger intill fastigheten.

10. Katarina Ohlson, 1:25

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

11. Jeanette Muster, 1:19

Fastighetsägaren anser att de aviserade styckningsmöjligheterna är orättvisa och ej ordentligt utredda eller underbyggda. Fastighetsägaren menar att Hermanstorp 1:19 lämpar sig väl för att avstyckas i ytterligare två tomter. I så fall skulle tomt närmast vändplan lämpa sig för suterränghus. Ner mot Solsätravägen ytterligare ett hus uppe på höjden i marknivå med Hermanstorp 1:20. Det framförs att alternativ för skaftväg finns, möjlighet till gemensam infart, ingen översvämningsrisk och fin naturtomt. Att tomtstorlekarna ska vara cirka 1000 kvm anses orimligt, då det i området och närliggande områden finns mindre tomter och dessutom radhus ska byggas, med huvudgata, gångbanor mm. Fastighetsägaren yrkar på att få stycka sin fastighet i ytterligare två tomter.

Svar: Fastigheten bedöms som lämplig att styckas så att en ny fastighet skapas. Fastigheten är till viss del ganska kuperad och att möjliggöra ytterligare en

styckningsrätt bedöms inte bli bra. Fastigheten uppfyller inte heller storlekskravet som uppställts i planen och tomtstorlekarna för samma typ av bebyggelse bör vara likvärdiga inom planområdet. Friliggande villor kräver av naturliga skäl större tomtstorlekar än radhus.

12. Tanja och Anders Sarenfält, 2:21

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

13. Eva och Bertil Ingelsson, 1:36

Fastighetsägarna yrkar på att tillåtelse att stycka sin tomt, varvid friggeboden skulle flyttas eller rivras. (Återtas längre ner, se punkt 26)

Svar: Fastigheten har fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget.

14. Marika Gartz, 2:17

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

15. Krister och Ewa Sedman, 2:15

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

16. Yvonne Karlsson och Katarina Ohlson, 1:25

Fastighetsägarna yrkar på delning i två fastigheter, då två huvudbyggnader är uppförda på tomten. Byggnad nr 2 är dessutom placerad med infart och adress från Gräsvretsvägen 23. Fastighetsägarna vill även att prickad mark i hörnet Gräsvretsvägen/Solsättravägen tas bort då den inte anses uppfylla något syfte.

Svar: Fastigheten har fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget. Prickmarken har justerats något men behövs för att upprätthålla sikten i korsningen.

17. Emilio och Yvonne Martinez, 1:75

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

18. Magnus Sehlström och Åsa Hemmälin, 1:20

Tillägg till punkt 8. Fastighetsägarna vill understryka att marken där ny byggnad föreslagits är plan, varför inte någon markant förändring av topografin inte borde behövas. Den nya byggnaden skulle förses med en s.k. stenkista för att minska dagvattenflödet. Fastighetsägarna önskar även påpeka att när bygglov söktes för nuvarande hus, då mer i mitten av tomten, sa kommunen att bygglov endast kunde beviljas om huset flyttades längre fram eller bak på tomten pga framtida avstyckning.

Svar: Fastigheten har fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget.

19. Pentti Leppänen, 1:63

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

20. Johan och Marie Karlström, 2:10

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

21. Lars Wall och Kerstin Fredlund, 1:42

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

22. Eva och Bertil Ingelsson, 1:36

Tillägg. Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

23. Hermanstorp 2:20

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3 samt separat önskemål om att få stycka fastigheten.

Svar: Fastigheten har fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget. I övrigt se svar på yttrande 9 ovan.

24. Anders Hedling, 1:55

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

25. Anna och Jan Boman, 1:61

Fastighetsägarna vill framföra att den stängning av Brusewitz väg som angetts i tidigare plan saknas i den nya. Vidare anser man att gångvägar bör följa samma standard som i angränsande områden såsom Kolartorp och Vega för att bevara småskalighet och lantlighet, det vill säga gångvägar på huvudgator och inte på lokalgator. Angående fastighet Hermanstorp 1:61 vill fastighetsägarna bevara de två björkar som står på framsidan av Odlingsvägen 2.

Svar: Angående stängning av Brusewitz väg samt områdets vägstandard se svar 9 ovan. Längs Odlingsvägen blir det ett markintrång som påverkar 1:61. Intrånget har kunnat minskas något sedan samrådet men eftersom björkarna inte är inmätta är det tyvärr osäkert om de kan stå kvar.

26. Eva och Bertil Ingelsson, 1:36

Fastighetsägarna återtar härmed sitt yrkande om delning av fastigheten Hermanstorp 1:36. (se yttrande 13 ovan)

Svar: Återtagandet noteras. Fastigheten har dock efter genomgång bedömts som lämplig att stycka och alla fastigheter med den bedömningen har fått en styckningsrätt i granskningsförslaget.

27. Teresa Bergkvist, 1:32

Fastighetsägarna önskar dela sin fastighet i två tomter på ca 1350 kvm per tomt (se bifogad tomtkarta). Väganslutning anses kunna lösas på flera sätt och samordnas med va-anslutning.

Svar: Fastigheten har fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget ungefär i enlighet med önskemålet.

28. Malgorzata Lenik, 1:17

Fastighetsägarna vill ha möjlighet att bilda två fastigheter på Hermanstorp 1:17. Nuvarande hus ska i så fall rivs och två nya hus byggas. Fastighetsägarna anser att minsta storlek på fastighet bör vara minst 1400 kvm så att två fastigheter kan bildas. Nuvarande fastighet är 2917 kvm stor. Angående översvämningsområde motsätter sig fastighetsägarna beteckningen n_2 på fastigheten. Till yttrandet bifogas en karta som visar avstyckning.

Svar: Fastigheten har fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget som bygger på att befintlig huvudbyggnad rivs. n_2 -bestämmelsen har tagits bort från fastigheten.

29. Maarten och Katharina Koops, 1:77

Fastighetsägarna har synpunkter på prickat område enligt markering n_2 , översvämningsområde och lägger fram förslag på hur problematiken med översvämningsrisk skulle kunna lösas, med avvisningsdiken, samt vid behov en mindre damm i tomtens bortre ände. Marknivån inom prickat område skulle också behöva höjas med minst 30 cm för att förhindra översvämningar och få ett fungerande avlopp. Skisser bifogas. Fastighetsägarna har vidare synpunkter på breddning av vägen, och yrkar på ett avstånd om minst 6 m från garaget till ny tomtgräns, för att obehindrat kunna parkera och köra in och ut med två bilar. Skisser bifogas med bl.a. förslag på styckning. Vidare framför fastighetsägarna samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: n_2 -området på 1:77 är ett lokalt instängt område som går att åtgärda och bestämmelsen har därför tagits bort och fastigheten har fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget. Ett markintrång på fastigheten finns fortfarande kvar men det har minskats väsentligt sedan samrådet. Se i övrigt svar på yttrande 9 ovan.

30. Sam Johansson och Louise Åström, 2:9

Fastighetsägarna ifrågasätter att Hermanstorp 2:9 på 2400 kvm ej skulle vara styckningsbar, och motsätter sig skälet att befintlig byggnad idag är placerad ungefär mitt på tomten. Det anses möjligt att stycka av knappt 1000 kvm på baksidan ändå, som dessutom skulle vara plan och lättbyggd mark.

Svar: Fastigheten har fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget.

31. Jessica och Tommie Laine, 1:52

Fastighetsägarna motsätter sig att fastigheten inte bör styckas pga. befintlig byggnad och terräng. Vidare framförs att även om huset är centralt placerat på tomten är tomten så pass stor att den går att stycka i två och ändå kan överstiga kravet på minst 1000 kvm. Tomten är 2911 kvm och skulle kunna styckas i två fastigheter på 1400 resp 1500 kvm. Fastighetsägarna menar att t ex Hermanstorp 1:51 tillåts styckas, trots liknande förutsättningar.

Angående terrängen menar fastighetsägarna att tomten är plan och till största del utan träd, och att det därför skulle utgöra liten åverkan på naturen att bygga. Den nya tomten skulle kunna nås via skafttomt från vägen. Man menar att planen säger att alla tomter ska angränsa mot gata, men att flertalet skafttomter har ritats in på andra ställen i området. Fastighetsägarna anser att rekommendationerna i planen bör gälla alla boende och att alla borde få samma möjlighet till avstyckning. Det bestrids att möjlighet till styckning inte getts och att fastigheten fått märkningen d_2 . Fastighetsägarna menar att det vid visning av tomten och tidigare samtal med kommunen sagts att tomten kan avstyckas, och ifrågasätter att kommunen bytt ståndpunkt. Fastighetsägarna yrkar på att förslaget revideras och vill ha ett möte på plats. Vidare framför fastighetsägarna samma synpunkter som punkt 9.1-9.2.

Svar: Fastigheten har fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget. Se i övrigt svar på yttrande 9 ovan.

32. Hasan och Aida Vrazalica, 1:39

Fastighetsägarna motsätter sig att så stor yta är prickad generellt i detaljplan. Vidare undrar man varför Hermanstorp 1:39 ej anses styckningsbar och invänder mot detta. Fastighetsägarna undrar också varför inlösen av mark ska ske på tomten, när intilliggande tomter ej behöver lösa in mark. En mur/stödmur ligger på platsen. Vidare framför fastighetsägarna samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Fastigheten har fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget, något markintrång på fastigheten kommer inte heller att behövas. Se i övrigt svar på yttrande 9 ovan.

33. Malena Thunström och Jimmy Håkansson, 1:60

Fastighetsägarna vill ändra från märkning d_2 till d_1 , för att ha möjlighet att stycka tomten. Det framförs att tomten inte har dagvattenproblematik, borde gå att markanpassa, att huset är bra placerat för att kunna stycka en till tomt och att områdets attraktiva läge borde kunna medföra fler avstyckningar än de planerade och ändå behålla naturkaraktären. Fastighetsägarna anser att planen borde vara mer flexibel då den kommer att gälla länge, exempelvis med möjlighet till parhus. Vidare önskar man få det bekräftat att tomten är markerad v1 då detta ej är utskrivet på kartan. Ett förtydligande av egenskapslinjer efterfrågas, då det uppfattas som otydligt om det är per fastighet eller egenskapslinje, (se området runt fastigheten där egenskapslinjer går in på andra fastigheter). En intrångskarta önskas, som visar hur många kvm som beräknas tas från fastigheten, fördelning mellan z-mark och mark som ska lösas in. Även en förklaring på vad z-mark ska användas till. Fastighetsägarna önskar behålla sin stenmur i befintligt skick. Den ligger idag på z-markerat område enl plankartan.

Fastighetsägarna önskar möjlighet till avstyckning och vill i första hand ha en skaftväg in på tilltänkt tomt. En undersökning av hur höjdskillnaden till den nya tomten kan lösas efterfrågas, liksom vid behov ett godkännande av en pumplösning för vatten och avlopp då självfall inte är möjligt ut från tomten idag. Ev möjlighet till infart till den nya tomten via intilliggande fastighet 1:62 genom servitut har diskuterats och nämns som en möjlighet.

Svar: Fastigheten har fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget med skaft in från Brusewitz väg. Anläggandet av skaftvägen med nedfart till den lägre nivån kommer att kräva en genomarbetad markplanering för att kunna ta upp nivåskillnaderna på ett bra sätt. Infart via en grannfastighet kan vara ett alternativ men det har inte studerats.

Om detaljplanen medger enbostadshus alternativt parhus bedöms innebära en ganska stor skillnad avseende vilka konsekvenser planens genomförande skulle få. Exempelvis skulle de ytor som går åt för exploatering (såväl byggnader som hårdgjorda ytor för bl.a. parkering) samt dimensionering av VA och dagvatten påverkas. En sådan flexibilitet har därför bedömts svår. Fastigheten omfattas av v1-bestämmelsen enligt förslaget vilket främst berör den låglänta delen som möjliggörs för avstyckning. Tolkningen bör här vara att utgå från nivån på Olsängsvägen eller Odlingvägen och inte den högt belägna Brusewitz väg. Intrången ska redovisas tydligare i en kartbilaga. Ambitionen har varit att minska z-intränet på fastigheten för att kunna bevara stenmuren, det har dock inte lyckats.

34. Anders Hedling och Martina Hallgren, 1:55

Fastighetsägarna önskar möjlighet till avstyckning av fastigheten, vilket har bedömts olämpligt pga översvämningsrisk. Fastighetsägarna motsätter sig detta och menar att

1. Tomten numera är utjämnad och därför utom risk för vattensamlingar. 2. Fastighetsägarna skulle kunna komma överens om ett mindre dike längs tomtgränserna fram till Solsåtravägen, som skulle skötas av tomtägarna, eller att lägga dränering på tomten i anslutning till vägen, åtgärder som endast skulle gälla i händelse av att detaljplanen inte klarar dagvattenhanteringen. 3. Nuvarande bostadshus är uppfört på sidan av tomten med tanke på en eventuell framtida avstyckning. Beräknad storlek på blivande tomt skulle vara ca 1300 kvm, medan den återstående skulle bli ca 1400 kvm. 4. Geoteknisk undersökning utfördes 2009, se bilaga. Förberedande arbete för framtida sättningsfri grund redan utfört. Karta och bilder på tomten bifogas.

Svar: Efter att dagvattenlösningen för planområdet omarbetats har översvämningssområdet på fastigheten kunnat tas bort. Fastigheten har därmed fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget. Förslaget att göra ett gemensamt dike för avvattning mot Solsåtravägen bedöms som lämpligt för att undvika instängt vatten i lågzonen mellan fastigheterna. För att tydliggöra behovet en sådan avvattning berörs fastigheten av en dikesbestämmelse i den inre delen.

35. Robert och Örjan Olsson, Niclas Andresén 1:28-1:31

Fastighetsägarna har i dialog med kommunen arbetat fram en lösning med placering av radhus över de fyra aktuella fastigheterna. Fastighetsägarna undrar över kommunens förslag att bygga färre men större radhus (30 st à 70 kvm byggnadsarea), istället för det som fastighetsägarna föreslog på 37 st à 54 kvm byggnadsarea, och framhåller det de anser vara fördelar med fler och mindre radhus. Dessa är att gatukostnaden kommer att delas på fler enheter vilket ger lägre pris per fastighetsägare, de framställda bostäderna kommer bli billigare vilket ökar sannolikheten att barnfamiljer har råd, kommunen får fler invånare och att det i detta skede finns möjlighet att dimensionera avlopp etc, vilket det kommer att vara för sent för i nästa skede. Fastighetsägarna föreslår således en omdisponering av de 2100 kvm BYA som lagts fram, till 35 radhus med maximal byggnadsarea på 60 kvm. Vidare framförs att det finns ett littra "II" under planbestämmelserna och rubriken Utformning som inte används i detaljplanen, som misstänks ha fallit bort från aktuella fastigheter. Kommunen har i planen behandlat alla fyra fastigheter som gemensamt område, vilket är rätt i det avseende att fastighetsägarna kommer att uppföra radhusområdet tillsammans, men även medför en viss otydlighet, då det blir oklart i planen hur kostnader såsom VA ska fördelas mellan fastighetsägarna. Därför föreslås en gräns mellan de två fastighetsägarna och en fördelning av radhusen över de två områdena, som föreslås bli 15 radhus på Hermanstorp 1:28 och 1:29, respektive 20 radhus på Hermanstorp 1:30 och 1:31. Fastighetsägarna anser att högsta antal våningar bör sättas till två, plus suterrängvåning.

Svar: Radhusen kommer behöva utföras i suterräng och ett lämpligt våningstal bedöms vara två våningar inklusive suterrängvåning. Med ytterligare en våning skulle radhusen riskera att bli för höga och dominerande i området. Gällande byggrätternas fördelning och önskemålet att få in fler enheter inom samma byggnadsarea medför det fler parkeringsplatser vilket sammantaget ändå kräver mer yta och att en större del av fastigheten skulle tas i anspråk. För att radhusen ska smälta in på ett bra sätt krävs såväl en ambitiös terränganpassning av bebyggelsen som att delar av naturmarken med uppvuxna träd kan bevaras. I det omarbetade granskningsförslaget har antalet radhus reglerats till 31 st. med en maximal byggnadsarea på 65 kvm per radhus. Den totala byggnadsarean har därmed minskats något även om en radhusenhet tillkommit. Kommunen bedömer vidare det som nödvändigt att hela radhusexploateringen sker som ett samordnat projekt och har därför inte sett det som lämpligt att i detaljplanen fördela byggrätten mellan de olika fastigheterna. En fastighetsindelingsbestämmelse som innebär att exploateringsområdet ska slås ihop till en fastighet har av detta skäl också införts i granskningsförslaget.

36. Hans-Erik Larsson och Elisabet Bruzelius, 1:11

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

37. Sören och Pirjo Norr, 1:48

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

38. Abderahim Abouddrar, 1:27

Allmänna synpunkter: Fastighetsägaren menar att detaljplanen inte tar hänsyn till fastighetsägarna, att förslagen är teoretiska utan hänsyn till vad som är tekniskt möjligt eller till hur fastighetsägarna drabbas ekonomiskt. Vidare anses den prickning av mark som anges i planen inte vara realistisk samt drabba de boende.

Fastighetsägaren menar att vattenutredning endast tagit hänsyn till teoretiska värden och inte empiriska, och därmed inte tagit hänsyn till att tidigare översvämningar berott på bristande underhåll av diken och trummor. Istället för prickmark borde bestämmelsen v1 gälla istället för prickning. Prickning av mark på höjder uppfattas som stöld och kränkande för fastighetsägarna, och anses peka på en bristande kompetens om vad som är tekniskt möjligt att bygga. Fastighetsägaren ifrågasätter processen, i och med att önskemål från fastighetsägare till radhusfastigheten inarbetats i detaljplanen. Vidare uppfattas det orättvist att Kolartorp får större byggrätter och möjlighet att bygga i högre terräng. Bilder på detta bifogas.

Synpunkter rörande 1:27: Fastigheten önskas styckas i två tomter enligt bilaga 1. Vidare vill fastighetsägaren att all prickad mark på tomten tas bort och att märkning d_2 ändras till d_1 . e_1 största bruttoarea för huvudbyggnad skall vara 250 kvm som för Kolartorp, e_1 största byggnadsarea för huvudbyggnad skall vara 180 kvm som för Kolartorp. Värdet v1 bör gälla generellt istället för prickning. Den föreslagna vägen vid Solsätarvägen anses vara för bred med enkelriktad lösning, diket bör läggas på ena sidan vägen. Vidare framförs att dagvattenledningen bör dimensioneras för att klara 100-årsregn. Slutligen framförs att det är viktigt för fastighetsägaren att få bygga uppe på höjden då nuvarande hus ligger där och att det är av ekonomisk vikt att tomten får styckas för att man ska ha råd med de ökade kostnader som uppstår i samband med exploateringen av området.

Svar: Fastigheten 1:27 är speciell så till vida att den befintliga huvudbyggnaden ligger placerad så att en god tillgänglighet till byggnaden inte går att ordna utan mycket stor inverkan i terräng och landskapsbild. För att tillmötesgå önskemålet om att kunna behålla huvudbyggnaden eller bygga nytt på den platsen föreslås ett undantag från tillgänglighetskraven. Någon körbar väg upp till byggnaden föreslås inte, parkering får ske nedanför det brantaste partiet och därefter får huvudbyggnaden nås med trappor eller . Fastigheten kan därmed styckas med en tomt ner mot gatan. Byggrätterna är i planen reglerad som största byggnadsarea på 100 eller 130 kvm viket innebär 200 eller 260 kvm bruttoarea i två plan. Byggnader med stor byggnadsarea orsakar större dagvattenflöden samtidigt som stora enplanshus är svårare att anpassa till kuperad terräng. Även om en större byggrätt är tekniskt möjlig att uppföra har det inte bedömts som lämpligt uppe på höjden.

39. Peter Karlsson och Jenny Karlsson Tegnhed, 1:66

Fastighetsägarna anser det märkligt att mark de äger plötsligt kan styras av kommunen och motsätter sig att andelen prickmark på fastigheten uppgår till 70%. Planen upplevs som orättvis. Fastighetsägarna motsätter sig breddningen av Hermanstorpsvägen, och undrar om den måste ha gång/cykelbana och om busslinjen

måste dras den här vägen. Fastighetsägarna oroar sig för att kommunen kommer att ta delar av fastigheten till vägen.

Svar: Prickmark finns genomgående på fastigheter som vetter mot naturmark i planen. Prickmarken med n_1 har dock setts över och minskats något på fastigheten. Även markintrånget har kunnat minskas något på fastigheten efter detaljprojektering men tyvärr ganska marginellt. Huvudgatan med såväl busstrafik som gång- och cykelbana behöver gå denna väg.

40. Magnus Sehlström och Åsa Hemmälín, 1:20

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

41. Magnus Sehlström och Åsa Hemmälín, Jennie och Kent Carlsten, 1:81

Fastighetsägarna vänder sig emot att Hermanstorp 1:81 inte anses vara teknisk brukbar för avstyckning pga risk för vattenansamlingar. Fastighetsägarna föreslår åtgärder för att tomten ska bli styckningsbar. De föreslagna åtgärderna är att fastigheten höjs med ca 500 mm till samma nivå som intilliggande fastighet (1:5) och sluttas jämn ned mot vägen där höjningen skulle bli ca 200 mm, för att komma i liv med planerad gata. Vidare föreslås ett tresidigt dike som följer den avstyckade fastighetens insida, där tomtgränsen grävs runt om fastigheten och sammanlänkas med befintligt dike vid vägrenen. Ritning över detta bifogas. Dessa åtgärder anses förhindra vattenansamlingar på fastigheten och leda bort vatten, vilket skulle eliminera hindret för avstyckning av fastigheten. Tomten skulle då kunna styckas i två och det nya diket skulle endast ligga på den nya fastigheten och således underhållas av fastighetsägaren. Skisser bifogas.

Svar: Efter att dagvattenlösningen för planområdet omarbetats har översvämningssområdet på fastigheten kunnat tas bort. Fastigheten har därmed tillsammans med 1:7 fått styckningsrätt för radhus enligt önskemål i det omarbetade granskningsförslaget. Markplanering samt dagvattenhantering kommer att behöva detaljstuderas inför bygglovsprövning och genomförande. Förslaget att göra ett dike för avvattning mot Solsättravägen bedöms som lämpligt för att undvika instängt vatten mot grannfastigheterna. För att tydliggöra behovet av en sådan avvattning berörs fastigheten av en dikesbestämmelse.

42. Jill Lundberg och Richard Eves, 3:1

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3. Vidare önskas att prickningen på tomten görs om så att en avstyckning kan möjliggöras. En lösning av vattenproblem genom dagvattenhantering efterfrågas. Förutom planerade dagvattenåtgärder längs bl.a. Olsängsvägen, efterfrågas ett rör nedlagt mellan fastighet Solsättravägen 1A och 1B, som också skulle vara behjälpligt vid ett 100-årsregn. Vidare vänder sig fastighetsägarna mot det planerade radhusbygget, och menar att 30 nya bostäder inskränker för mycket på områdets karaktär. Hermanstorp anses ligga långt ifrån förtättningsområdet, och man menar därför att det i högre grad borde få behålla sin landsbygdskaraktär. Då andra tomtägare får stycka och ha max 2 bostäder på sin tomt, borde högst 8 nya bostäder få byggas på fastigheterna där radhusen planeras, som i övriga Hermanstorp. Som förslag framläggs t ex mark närmare förtättningsområdet Vega, som en alternativ möjlighet för byggspekulanterna.

Svar: Efter att dagvattenlösningen för planområdet omarbetats har översvämningssområdet på fastigheten kunnat tas bort. Fastigheten har därmed fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget. Fastigheten har dock speciella förutsättningar och en medveten markplanering måste genomföras när den avstyckade fastigheten bebyggs. Ett dike för avvattning mot Solsättravägen bedöms som lämpligt för att undvika instängt vatten i lågzonen i den inre delen av fastigheten

samt mot grannfastigheterna. För att tydliggöra behovet en sådan avvattning berörs fastigheten av en dikesbestämmelse. Se i övrigt svar på yttrande 9 ovan.

43. Rickard Wiedermann, 1:59

Fastighetsägaren anser att andelen prickmark på tomten är för hög, speciellt på berget, och önskar att den endast ska uppgå till standarden om 4,5 m från tomtgräns. Vidare ogillas begränsningen i storlek på garagebyggnad och huvudbyggnad till 40 kvm respektive 130 kvm, då det anses begränsa möjligheten till självbestämmande. Tillåtelse till att bygga ett normalt dubbelgarage om 50-55 kvm förespråkas, samt att huvudbyggnadens storlek ska kunna anpassas efter tomtens storlek och utseende. Fastighetsägaren ställer sig positiv till att huvudgatan går längs Solsåtravägen, men menar att de mindre gatorna bör göras till återvändsgator/enkelriktade för att förhindra genomfartstrafik mellan Vega/Kolartorp. Det bör ej vara en tidsvinst att gena genom smågatorna. Fastighetsägaren menar vidare att detaljplanen är dyr, och förefaller vara över det normala, och efterfrågar därför ett tak för högsta kostnad där kommunen skulle stå för ev överstigande kostnader. Detta i synnerhet då vägarna i Hermanstorp anses få överstandard för att tillgodose kopplingar mellan Vega/Kolartorp/Vegastaden.

Svar: Prickmarken bedöms vara relevant utifrån ambitionen att den övergripande landskapsbilden med små bergsknallar ska bevaras. Prickmarkens avgränsning har dock i viss mån justerats. Den största tillåtna byggnadsarean på 130 + 40 har bedömts relevant, dels för att undvika mycket utbredda enplansbyggnader som tar stor yta i anspråk. Dessa är tyvärr ofta svåra att passa in i terrängen när fastigheterna blir mindre. Utbredda byggnader med stora takytor innebär också större och snabbare dagvattenflöden vid kraftiga regn vilket är olämpligt i området. Se också svar på yttrande 9 ovan.

44. Louise Åström och Sam Johansson, 2:9

Fastighetsägarna ifrågasätter den planerade gång- och cykelvägen i naturområdet mellan Olsängsvägen och Brusewitz väg, då den befaras kunna bli störande med mopedåkning och gatubelysning. Den anses inte fylla någon särskild funktion som t ex genväg till buss eller dylikt, och dess nytta ifrågasätts därför.

Svar: Kvarteret mellan Olsängsvägen och Brusewitz väg är väldigt stort och kommunen bedömer det som en tillgång för området med ett samband som underlättar för gående och cyklister. Gångvägen tillgängliggör till viss del även naturmarken.

45. Christofer Gleissman, 1:37

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

46. Anders Viklund, 2:12

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

47. André Renström, 1:49

Fastighetsägaren önskar möjlighet att avstycka fastigheten. Önskar en särskild placering för anslutningspunkt för V, S, D,

Svar: Fastigheten har fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget.

48. Anders Johansson, 1:68

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3. För Hermanstorp 1:68 specifikt, menar fastighetsägaren att möjligheten att stycka fastigheten måste ses som god, då infart och VA från baksidan via gemensamhetsanläggningen är möjliga. Plankartans d₂ ifrågasätts därför. Vidare ifrågasätts markeringen n₁, då det sprängts och skövlats på intilliggande områden, samt pga. att tomten är friköpt. Fastighetsägaren pekar på att den tänkta breddningen av Brusewitz väg med inlösen av mark från fastigheten får konsekvenser för fyllningen av massorna under bostadshuset. Altanen har satt sig och bostadshuset rört på sig pga. tung trafik som har passerade förbi under 2014.

Svar: Fastighetens övre del har en väldigt kuperad terräng som gör det svårt att skapa tillgänglighet till en eventuell bygggrätt i detta läge. Någon infart över den kommunala naturmarken som är allmän plats bedöms inte heller som möjlig att genomföra. Vidare skulle det krävas en hel del sprängning och åverkan på terrängen för att möjliggöra byggnation mellan berghällarna vilket stämmer illa med planens ambition att bevara den typen av landskapsvärden. Någon styckningsmöjlighet för fastigheten föreslås därmed inte. Den fortsatta vägprojekteringen har resulterat i att markintrånget på fastigheten kunnat tas bort förutom i sydvästra hörnet. Befintlig huvudbyggnad är dock placerad mycket nära fastighetsgräns. Anläggandet av ny väg kommer därmed behöva ske med försiktighet intill fastigheten. De eventuella sättningar som skett har dock inte med aktuellt planarbetet att göra. Se i övrigt svar på yttrande 9 ovan

49. Christian Schröder och Charlotte Hollsten, 2:22

Fastighetsägarna sympatiserar med bedömningen om att minsta tomtstorlek bör vara 1000 kvm men anser det olyckligt att tomternas storlek skiljer sig så mycket från de i Vegastaden. Att fastigheten 2:22 ej skulle vara styckningsbar ifrågasätts, då den är 3342 kvm stor och fastighetsägarna i samband med bygglovsansökan av kommunen anmodades bygga på tomtens ena sida, för att möjliggöra framtida avstyckning. Vidare motsätter man sig att del av fastigheten ska sparas pga naturmark, då man önskar bygga ut befintlig friggebod till Attefallshus. Fastighetsägarna motsätter sig även att del av fastigheten fått prickmark pga översvämningsrisk. Någon risk för översvämning anses inte föreligga framgent då detaljplaneförslaget innehåller insatser som ska minska risken. Om möjlighet ges att markhöja det prickade området, alternativt bygga hus på pålar, minskar ev översvämningsrisk ytterligare. Enligt bestämmelserna om kvartersmarkens utförande och byggnadsutformning anses det inte finnas någonting som hindrar att fastigheten skulle kunna styckas av och nytt hus byggas.

Fastighetsägarna önskar anlägga infart från Hermanstorpsvägen för att öka tillgängligheten till huset. Vidare ifrågasätter man att fastigheterna längs Olsängsvägen får olika stort markintrång beroende på vilken sida av vägen som fastigheten ligger. Det framgår ej var det nya dagvattenröret från Olsängsvägen ska dras, men enligt tidigare information ska det dras under Hermanstorpsvägen och ut på ängen, vilket man utgår från fortfarande stämmer. Fastighetsägarna önskar även klargöra att fastigheten redan är ansluten till VA, via Kolartorp samt att anslutningsavgiften är betald. Ett av syftena med anslutningen var att undvika servitut vid delning. En återvinningsstation med förpackningsinsamling i området efterfrågas. Ang gatuinlösen ifrågasätts PBL 2010:900, kap 6, 24 §. I detaljplanen anges att släntintrång på tomten skulle vara av tillfällig karaktär, och åter kan nyttjas av fastighetsägarna när utbyggnaden är klar då marken fortfarande tillhör dem. Istället för markinlösen anges att detta ska lösas med servitut, vilket ifrågasätts, då det i detaljplaneförslaget anges att fastigheten ej är delningsbar pga. z-område.

Svar: Efter att dagvattenlösningen för planområdet omarbetats har plankartans översvämningsområde (n₂) kunnat tas bort. Fastigheten har därmed fått en

styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget. Samtidigt måste markplanering och ny huvudbyggnad anpassas till att dagvattensituationen alltid kommer att vara känslig i området och en v_1 - bestämmelse om lägsta golvnivå berör därför fastigheten. Markintranget längs Olsängsvägen har kunnat begränsas efter att gata och diken detaljprojekterats. Intrangets fördelning mellan gatans de olika sidor har också blivit betydligt mer rättvis Någon utfart till Hermanstorpsvägen som är huvudgata från 2:22 har inte bedömts som möjlig pga. en planerad busshållplats. Ett utfartsförbud berör därför fastigheten i den delen. Fastigheten ansågs i samrådet som olämplig att stycka pga. översvämningsrisken och inte beroende på något z-område. Ett släntintrång kommer dock beröra fastigheten längs Hermanstorpsvägen. Det noteras också att fastigheten är ansluten till kommunalt VA.

50. Wille Zetterlund och Karin Andersson, 2:18

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

51. Hans-Erik Larsson och Elisabet Bruzelius, 1:11

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3. Vidare framförs specifika synpunkter rörande fastighet 1:11. Lämplighetsbedömningar angående översvämningsproblematik och styckning från Lantmäteriet efterfrågas. Fastighetsägarna anser inte att 1:11 kan anses uppfylla kriterierna för ny bebyggelse som anges i planbeskrivningen, att "ny bebyggelse ska uppföras med hänsyn till terrängförhållanden och risk för översvämnning". Det påpekas att fastigheten består av lera och har högt stående grundvatten vilket borde göra ytterligare byggrätt olämplig att tillföra fastigheten då det medför hårdgjorda ytor och ytterligare försvårar infiltration. Befintlig bebyggelse översvämmas redan vid regn, som fastighetsägarna menar ej ens behöver vara extrema, pga grundvattennivåer och lermark. Hermanstorp 1:11 anses ej lämpligt för ny byggrätt med hänsyn till föreliggande terrängförhållanden, infiltrationsproblematik och översvämningsproblematik. En uttömmande beskrivning av hur kommunen grundat sitt beslut om att fastigheten är styckningsbar efterfrågas. Fastighetens lämplighet som bostadsfastighet bör kunna ifrågasättas, om det inte går att säkerställa att det finns ett ekonomiskt rimligt, säkert sätt att upphöra bostadsbyggnad på lermarken. Vidare anses det olämpligt att hårdgöra fler ytor på fastigheten, då befintligt bostadshus redan har problem med översvämnningar, något som möjligen kan underlättas genom dagvattenhantering men också försvåras genom fler hårda ytor.

En ny byggrätt anses kunna medföra svårigheter och kostnader som inte tillräckligt noga har beaktats av kommunen. Vidare anses det orimligt att fastigheten ska behöva bekosta lösningar för dagvattenproblematik som uppkommit i området pga ökad bebyggelse i närliggande områden och brist på skötsel från kommunens sida. Även om fastighetsägarna själva vidtagit åtgärder för att minska översvämningsproblematiken, anses det felaktigt av kommunen att förutsätta att så ska ske. Med hänvisning till redovisad problematik och målet att bevara områdets karaktär, anses att fastigheten ej bör bedömas som styckningsbar. Om detta inte är möjligt yrkar fastighetsägarna på att avgift för ny byggrätt ska tas ut när bygglovet beviljas. Fastighetsägarna hänvisar till ett mål i Mark- och miljödomstolen, mål F 4600-14, där MMD prövat ett fall rörande jämkning av gatukostnader och hur uttagandet av desamma förhåller sig till artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen och RF 2:15. Där kommer MMD fram till att störning av och kostnader för fastighetsägaren måste vara i det allmännas intresse, föreskrivas i lag samt vara proportionerlig. Fastighetsägarna anser att de utsätts för vad som av MMD betecknas som en störning, då de kommer att bli tvungna att sälja eller ta lån för att betala de kostnader som uppstår i o m utbyggnad av vägnät, dagvattenåtgärder, som man därför anser att kommunen borde stå för. Vidare anses att en högre kostnad ej bör åläggas förrän den byggrätt som tillskrivs nyttjas, och att det uttag av

gatukostnader som förslaget medför inte borde kunna genomföras. Fastighetsägarna önskar att kommunen, med dessa faktorer i beaktande, gör om gatukostnadsförslaget.

Svar: I de modelleringar som gjorts för bl.a. 100-årsregn har inget av de övergripande översvämningssområdena drabbat fastigheten. Nu efter att dagvattenlösningen för planområdet omarbetats har översvämningssområdena inom kvarteret dessutom kunnat tas bort helt vilket bör minska risken för översvämning även på 1:11. Fastigheten är dock lågt belägen och skulle kunna vara påverkad av lokalt stående vatten vid kraftiga regn. En lokal lågpunkt kan i normalfallet åtgärdas genom en medveten markplanering som görs med hänsyn till dagvattensituationen och befintlig bebyggelse så att vatten som inte kan tas omhand lokalt avleds till kommunens dagvattensystem. Detta kan förbättra situationen för befintlig byggnad. Detaljplanens genomförande innebär att omfattande åtgärder görs för att förbättra möjligheten att avleda dagvatten. Hermanstorp blir också en del av kommunens verksamhetsområde för dagvatten vilket det inte varit tidigare. Detta kommer förbättra situationen och generellt sett minska översvämningssrisken för fastighetsägarna. Samtidigt kan det vara så att viss befintlig bebyggelse är uppförd så att fortsatta problem med vatten eller fukt kan förekomma. Kommunen bedömer att det går att stycka fastigheten på ett lämpligt sätt utan förvärrade problem för befintlig byggnad och ser därför inte att det finns skäl att neka styckning av fastigheten. Se i övrigt svar på yttrande 9 ovan samt även samrådsredogörelsen för gatukostnadsutredningen gällande frågor som berör den.

52. Jimmy Karmehag, 1:45

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

53. Jonas Nyström och Mia Bergbacken, 1:14

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

54. Per Karlsson och Lillemor Fridh, 2:4

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

55. Peter och Maria Domnérus, 1:50

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

56. Leif och Nilla Domnérus, 3:2

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

57. Per Karlsson, 2:4 och 2:5

Fastighetsägaren önskar angående fastigheterna 2:4 och 2:5 ytterligare en styckningsrätt, förutom vad som anges i plankartan, mellan fastigheterna, det vill säga en tredje styckning som fastighetsägarna äger 50 % var av.

Svar: Kommunens bedömning är att fastigheterna 2:4 och 2:5 lämpar sig för en styckning vardera vilket också ligger i linje med övriga avstyckningar i området.

58. Malin Lindgren Henttonen och Jussi Henttonen, 1:9

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

59. Håkan Rosendahl och Lola Irenheim, 1:10

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

60. Håkan Rosendahl, 1:8

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

61. Stefan Lindberg, 1:44

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

62. Lilith Edström, 1:18

Fastighetsägaren motsätter sig sättet på vilket fastigheten delats i detaljplanen. Istället för nuvarande delning önskar fastighetsägaren att styckning görs mellan de två befintliga gäststugorna med påfart från norr (Solsättravägen eller annan väg).

Svar: Det går bra att flytta fastighetsgränsen något så att den ena gäststugan hamnar på den andra tomten. Den föreslagna fastighetsgränsen är inte heller bindande utan kan vid samråd med lantmäterimyndigheten justeras vid ansökan om förrättning. Att anlägga en infart via grannfastigheten nedanför kräver samverkan med berörd fastighetsägare och därefter dialog med planavdelningen. Nivåskillnaden gör det dock svår genomförbart.

63. Emilio och Yvonne Martinez, 1:75

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3. Vidare framförs specifika synpunkter gällande fastighet 1:75 som man menar är olämplig att stycka. Hermanstorp 1:75 anses ej lämpligt för ny bygg rätt med hänsyn till föreliggande terrängförhållanden, infiltrationsproblematik och översvämningssproblematik. En uttömmande beskrivning av hur kommunen grundat sitt beslut om att fastigheten är styckningsbar efterfrågas. Med hänvisning till ovanstående samt målet att bevara områdets karaktär önskas att 1:75 bedöms som olämplig att stycka.

Om detta inte är möjligt yrkar fastighetsägarna på att avgift för ny bygg rätt ska tas ut när bygglovet beviljas. Fastighetsägarna hänvisar till ett mål i Mark- och miljödomstolen, mål F 4600-14, där MMD prövat ett fall rörande jämkning av gatukostnader och hur uttagandet av desamma förhåller sig till artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen och RF 2:15. Fastighetsägarna anser att de utsätts för vad som av MMD betecknas som en störning, då de kommer att bli tvungna att sälja eller ta lån för att betala de kostnader som uppstår i o m utbyggnad av vägnät, dagvattenåtgärder, som man därför anser att kommunen borde stå för. Vidare anses att en högre kostnad ej bör åläggas förrän den bygg rätt som tillskrivs nyttjas, och att det uttag av gatukostnader som förslaget medför inte borde kunna genomföras. Fastighetsägarna önskar att kommunen, med dessa faktorer i beaktande, gör om gatukostnadsförslaget.

Svar: I de modelleringar som gjorts för bl.a. 100-årsregn har inget av de övergripande översvämningssområdena drabbat fastigheten 1:75. Nu efter att dagvattenlösningen för planområdet omarbetats har översvämningssområdena

minskat avsevärt. Fastigheten är i förhållande till flera lågpunkter i närområdet inte särskilt lågt belägen och bedöms inte ligga inom riskområde för översvämning. Samtidigt kommer det som vid all nybyggnation krävas att dagvattensituationen beaktas så att ett ordnat avledande och omhändertagande av vatten ordnas. Terrängen bedöms inte heller svårare än att ett suterränghus som tar upp nivåskillnaderna kan uppföras på platsen utan stora ingrepp. Fastigheten bedöms som lämplig att stycka.

Se i övrigt svar på yttrande 9 ovan samt även samrådsredogörelsen för gatukostnadsutredningen gällande tillfälle för när gatukostnad tas ut.

64. Robert Danielsson, 2:3

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

65. Malena Thunström och Jimmy Håkansson, 1:60

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

66. Abderahim Abouddrar, 1:27

Se punkt 38. Namnunderskrift på denna.

Svar: se punkt 38 ovan

67. Kent och Jennie Carlsten, Magnus Sehlström och Åsa Hemmälén, 1:81, 1:7

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

68. Anne och José Soler, 1:78

Fastighetsägarna motsätter sig att fastigheten inte skulle vara lämplig för avstyckning. Tomtarean (1864 kvm) anses tillräcklig för detta och önskemål om byggnation av "mini-villa" och överflyttning från nuvarande fastighetsägare föreligger. Fastighetsägarna framför vidare att infart från Solsättravägen således också bör bevaras med stängt dike för dagvatten. Angående kopplingspunkt för VA rekommenderas i planen koppling till 1:78 från S:1, men då befintlig VA är anlagd med koppling mot Solsättravägen anses detta vara ett bättre alternativt och önskas starkt av fastighetsägaren.

Svar: Den bedömning som gjorts är att 1000 kvm är en lämplig minsta tomtstorlek sett till Hermanstorp utveckling. Hermanstorp 1:78 är tyvärr för liten för att möjliggöra någon avstyckning. Äldre infart från Solsättravägen kommer inte vara möjlig att ha kvar pga. det dagvattendike/magasin som kommer anläggas utanför fastigheten. VA-är planerat via infartsvägen, S:1. Dagvattenmagasinet längs Solsättravägen gör någon annan lösning svår även gällande detta.

69. Stefan Renbro och Sigrid Karinsdotter 1:79

Fastighetsägarna anser att tomten är stor nog för att kunna styckas, och menar att det finns flera möjliga lösningar på skaftväg till eventuell ny tomt. Fastighetsägarna önskar därmed att kommunen omvärderar sitt förslag.

Svar: Fastigheten har fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget.

70. Alexandra Öbom och Daniel Ekdahl, 1:41

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

71. Robert och Linda Adler, 2:16

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3 samt specifika synpunkter angående 2:16. Fastighetsägarna har pga. familjesituationen behov av en utbyggnad tidigare än vad detaljplanens tidplan kan medge. De önskar att få bygga ut i enlighet med gällande detaljplan. De ser sig vidare som orättvist behandlade pga. detaljplanens prickmark med n_1 på berget på deras fastighet samtidigt som det sker omfattande byggnation precis intill. De skulle också vilja ha rätt att riva en befintlig gäststuga på prickmarken och uppföra en ny.

Svar: Under pågående planläggning medges normalt sätt inga bygglov annat än för mycket små åtgärder vilket en utbyggnad på ca 30 kvm inte bedöms vara. Detta eftersom det riskerar att störa pågående planläggning och försvåra planens genomförande. Att spara den högt belägna naturmarken uppe på berget har bedömts motiverat föra att den har betydande landskapsvärden och är viktig för områdets karaktär. Den skulle inte heller vara lämpligt att bygga på eftersom branten ner mot Olsängsvägen omöjliggör en acceptabel tillgänglighet. Den byggnation som sker inom angränsande detaljplan bedöms inte göra ett bevarande av naturmarken mindre viktig. Önskemålet om befintlig komplementbyggnad på berget tillgodoses dock. Fastigheten 2:16 har vidare fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget. Se i övrigt svar på yttrande 9 ovan

72. Stefan och Camilla Linderholm, 1:5

Fastighetsägarna motsätter sig märkning d_2 av fastigheten, och menar att den istället bör ges status d_1 och tillåtas att styckas av i ännu en tomt med byggrätt. Andra tomter som anses ha likvärdiga förutsättningar har fått märkning d_1 och styckningsmöjlighet. Fastighetsägarna anser vidare att det inte finns några goda skäl till utökad prickning av tomtmark, såsom det angetts i den nya planen, och menar att det inte funnits några problem med avrinning på eller utmed tomten.

Svar: Fastigheten har fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget.

73. Malgorzata Lenik, 1:17

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

74. Katarina Ohlson och Yvonne Karlsson, 1:25

Fastighetsägarna yrkar på en delning av fastigheten, då två bostadsbyggnader är uppförda på den. Fastighetsägarna önskar framföra att de båda bott på fastigheten i 25 år i separata hus, och att den byggnad som uppfördes 1992 är placerad för framtida delning. De blivande tomterna vid delning skulle bli ca 1200 kvm styck. Fastighetsägarna ber kommunen beakta att de är syskon och av arvstekniska och liknande skäl önskar att ej längre behöva vara samägda.

Svar: Fastigheten har fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget.

75. Torbjörn och Elisabeth Bergqvist, 1:69 och 1:70

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3. Vidare framförs specifika synpunkter angående 1:69 och 1:70. Fastighetsägarna påpekat att fastigheterna tillsammans utgör ca 5300 kvm sammanhängande tomtmark, som anses ha potential för mer byggnation än vad som anges i detaljplanen. Tomterna anses lämpliga för flerfamiljsbostäder/villor med infart från flera håll. Fastighetsägarna

anser att båda dessa fastigheter bör kunna styckas och bebyggas och att det borde gå att få spränga för skaftväg och bebyggelse, som det gjorts i Vega och Kolartorp. Vidare påpekas att ett områdes karaktär förändras vid exploatering, här från sommarstugeområde till villområde, och även Vegastaden och Kolartorp anses bidragande. Fastighetsägarna anser detta naturligt, men att det inte bör ske på fastighetsägarnas bekostnad med höga väg- och VA-avgifter.

Svar: Båda fastigheterna har fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget. Styckningen bygger på att en gemensam skaftväg genomförs till den inre tomten på 1:70 samt de båda som möjliggörs på 1:69. Någon infart över den kommunala naturmarken bakom fastigheterna har inte bedömts lämpligt då det inte skulle vara förenligt med att bibehålla bestämmelsen om på allmän plats och naturmark på platsen. Fastigheternas speciella topografi gör att de inte bedöms lämpliga för en tätare exploatering.

76. Barbro och Hans Felldin, 3:3

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

77. Liz och Mats Pettersson, 1:2

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

78. Barbro Norberg, 2:19

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan. Fastigheten har vidare fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget.

79. Arnold och Vera Norberg, 2:2

Fastighetsägarna önskar anföra synpunkter angående markintrång på fastigheten 2:2. Behovet av ett sådant intrång för framdragandet av huvudgata förbi fastigheten ifrågasätts starkt. En förskjutning av vägen söderut de meter det skulle krävas för att undvika intrånget efterfrågas, och anses inte medföra någon negativ inverkan på vägstandarden. Markförhållandena anses inte heller utgöra något hinder för detta och den mark som skulle beröras verkar tillhöra kommunen. Vidare har en tveksamhet angående styckningen av tomten upptäckts. Plankartan visar ett sätt att stycka tomten och planbeskrivningen ett annat. Fastighetsägarna anser att plankartans sätt vore att föredra, med hänsyn till tomtens topografi.

Svar: Någon större förskjutning av gatan söderut är inte möjlig eftersom det skulle kräva ändring av angränsande detaljplan. Markintrånget på 2:2 har dock kunnat minskas i granskningsförslaget efter fortsatt projekteringsarbete. Det är plankartans förslag till styckning som gäller även om den föreslagna fastighetsgränsens läge inte är bindande. Lantmäterimyndigheten avgör den faktiska avstyckningens utformning när ansökan om förrättnings sker.

80. Krister och Elisabeth Hedman, 1:71

Fastighetsägarna framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

81. Göran Gladh, 1:67

Fastighetsägaren har synpunkter angående styckningsplanen för 1:67. Tomtkarta med förslag på alternativ lösning bifogas. Fastighetsägaren förordar detta förslag för

att undvika skafftomt och förenkla vägbygge och VA-indragning. Garage och sommarvattenledning är för närvarande dragen parallellt med gräns mot 1:66. Infartsväg, eget vatten och avlopp är dragna parallellt med gränsen mot 1:68. Fastighetsägaren efterfrågar motivering till nuvarande styckningsplan, som uppfattas som egendomlig.

Svar: Den föreslagna avstyckningen var gjord med hänsyn till befintlig huvudbyggnad. Eftersom fastighetsägaren kan tänka sig att riva huvudbyggnaden har avstyckningsförslaget justerats enligt önskemål.

82. Marie Eriksson, 1:40

Fastighetsägaren framför samma synpunkter som punkt 9.1-9.3.

Svar: Se svar på yttrande 9 ovan

83. Stefan Berglund, 2:23

Fastighetsägaren önskar möjlighet att avstycka tomten, förslag på hur detta skulle kunna göras bifogas. Vidare anses det möjligt att ta bort beteckningen n₁ för översvämningssområde och naturmark från tomten. Fastighetsägaren önskar också köpa markområdet norr om tomten, på ca 370 kvm, som anses kunna ge en bättre fastighetsstruktur i området om det lades ihop med fastigheten. Se bifogad ritning.

Svar: Se svar på yttrande 8 ovan

84. Stefan Lindberg, 1:44

Fastighetsägaren önskar rätt att avstycka fastigheten. Fastighetsägaren har för avsikt att på den avstyckade tomten uppföra ett bostadshus åt sin bror med familj. Vidare påpekas att fastigheten är lämplig för avstyckning, då den anses vara stor och torr, och möjlig att dela och bebygga utan att störa någon. Fastigheten gränsar till gator och bra diken på båda sidor, och regn och dagvatten sägs aldrig ha varit ett problem på denna tomt eller de två intilliggande. Infart skulle kunna anläggas från Odlingsvägen eller Solsätravägen. Inget av husen skulle behöva placeras precis vid Solsätravägen, och skulle därför inte påverka exempelvis transformatorstationen. Fastighetsägaren önskar uppmärksamma kommunen på att broderns familj utan nämnda avstyckning ej kommer att ha möjlighet att bosätta sig i Hermanstorp, och anför detta som särskilt skäl för att fastigheten ska få avstyckas.

Svar: Fastigheten har fått en styckningsrätt i det omarbetade granskningsförslaget.

85. André Renström, 1:49

Fil som tidigare saknats bifogad. Se punkt 47.