

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsutvecklingsavdelningen
Planenheten

Detaljplan för Vreta 5:3

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2023-12-19** att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för **Vreta 5:3**. Detaljplanens syfte är att möjliggöra 15 bostäder.

Detaljplaneförslaget har under perioden 27 maj 2025 – 8 juli 2025 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådstiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé samt på kommunens hemsida, www.haninge.se/vreta53.

INKOMNA YTTRANDE

I samband med samrådet har **16** yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos planenheten. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade samt åtföljda av kommunens kommentarer.

Följande yttranden har inkommit under samrådet:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

GDPR säkrad	Instans:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
M1	Länsstyrelsen	2025-07-04	X		
M2	Trafikverket	2025-06-12		X	
M3	Lantmäterimyndigheten	2025-07-08	X		
M4	Postnord	2025-05-27	X		
M5	SVK	2025-06-03		X	
M6	Vattenfall	2025-05-27	X		
M7	Telia	2025-06-13		X	
M8	SRV	2025-06-13	X		
M9	Skogsstyrelsen	2025-06-18	X		
M10	SBFF	2025-07-02	X		
M11	SGI	2025-07-03	X		
M12	SMOHF	2025-07-04	X		

Övriga yttranden

GDPR säkrad	Beskrivning:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
P1	Fastighetsägare Vreta 1:16	2025-06-23	X		X
P2	Fastighetsägare Vreta 1:43	2025-06-23	X		X
P3	Fastighetsägare Vreta 8:11	2025-07-02	X		X
P4	Flera	2025-07-07	X		X

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMUNENS KOMMENTAR

Synpunkter från myndigheter, organisationer och företag

M1:

Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN)

Dagvattenutredningen (Novaterra, 2025-03-28) visar att planläggningen medför ökad belastning av fosfor och kväve till Vitsån och Horsfjärden, vilka redan är påverkade av övergödning. Det finns risk att miljökvalitetsnormerna (MKN) inte kan följas. Kommunen föreslår därför utsläppsbehandlande åtgärder för att minska påverkan, med målet att uppnå god ekologisk status till 2027. Trots föreslagna åtgärder visar utredningen att fosforbelastningen ökar. Kommunens bedömning av tillåtlighet bör baseras på gränsvärden enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2019:25), inte på riktvärden som finns i dagvattenutredningens tabell 11. Kommunen behöver göra en bedömning utifrån ett recipientperspektiv där vattenförekomsternas status och MKN beaktas i förhållande till planförslagets påverkan på möjligheten att följa MKN. Kommunen ska säkerställa åtgärder i den mån det är möjligt och även reglera dessa i plankartan med avsatt yta.

Fornlämning

Detaljplanen omfattar ett fornlämningsområde. Länsstyrelsen bedömer att kvartersmark i nordöstra delen ligger för nära fornlämningen, då planen tillåter markingrepp som komplementbyggnader, övertäckande exempelvis anläggande av gräsmatta, ledningsdragningar, inte endast byggnation. Länsstyrelsen hänvisar till deras yttrande (2024-06-18, dnr 9703–2024) och den arkeologiska förundersökningen, ett skyddsavstånd om 20 meter krävs från fornlämningen för alla markingrepp och åtgärder inom detta område kräver tillstånd enligt kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Detta inkluderar även mindre ingrepp som gräsmatta, ledningsdragning och förändring av marknivå.

Övrigt

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunens kommentar:

Vitsån har måttlig status avseende näringsämnen. Enligt tidigare genomförd kartläggning för Vitsån, Underlag för god näringsämnesstatus i Vitsån (DHI, 2018), står dagvatten från urbana områden för ca 16 % av fosfortillförseln, medan jordbruk och avloppsrening svarar för ca 65 %. Planområdet utgör endast ca 0,5 ha av Vitsåns avrinningsområde (ca 5600 ha), och dess beräknade fosforbelastning på 0,11 kg/år (Novaterra, 2025) är marginell i jämförelse med den totala belastningen på 1072 kg/år (DHI, 2018).

God status avseende fosfor (enligt HVMFS 2019:25) motsvarar en medelhalt på <49 µg/l (idag ca 68 µg/l vid Vitsåns mynning enligt underlagsrapporten). Då miljökvalitetsnormen är ett medelvärde som mäts i recipienten är det möjligt att avrunnet vatten från vissa områden har en något högre halt, och att det kompenseras av lägre halt i avrunnet vatten från andra områden.

Efter rening beräknas utgående fosforhalt till 54 µg/l, vilket är lägre än dagens nivå (68 µg/l) men något över gränsen för god status (<49 µg/l). Då 57 procent av Vitsåns avrinningsområde utgörs av skogsmark med relativt lågt fosforbidrag (DHI, 2018) kan halten från planområdet tillåtas vara något högre än den eftersträvasvärda, utan att möjligheterna att nå god status i recipienten äventyras. Det kan också antas att viss rening och retention sker mellan planområdet och Vitsån. Från planområdet rinner vattnet ytligt (ca 130m) över en skogsbevuxen slänt. Därefter leds vattnet i en allmän dagvattenledning (250m) och vidare i ett större dike med tät vegetation (ca 170m), innan utloppet i Hågaån, en del av Vitsån.

Sammantaget bedömer kommunen att ett genomförande av detaljplanen inte kommer ge upphov någon mätbar förändring i Vitsån, samt att det inte kommer medföra en otillåten försämring av status. Vitsån bidrar i sin tur med ca 7 procent av den årliga fosforbelastningen och ca 18 procent av den årliga kvävebelastningen i Horsfjärden, varför samma resonemang kan tillämpas där. Planförslaget innehåller ytor reserverade för lokalt omhändertagande av dagvatten och föreslagna reningsåtgärder är dimensionerade för att reducera utsläppen till en tillfredsställande nivå. Några ytterligare åtgärder eller regleringar i plankartan bedöms inte krävas för att detaljplanen ska anses följa miljökvalitetsnormerna på så sätt som avses i 2 kap. 10 § i plan- och bygglagen. För att nå MKN och god status i Vitsån/Horsfjärden krävs samordnade åtgärder utanför planområdet på avrinningsområdesnivå, vilket ligger utanför ramen för enskilda detaljplaner. Planbeskrivningen har uppdaterats med en sammanfattning av det ovan förda resonemanget.

Fornlämning:

Den arkeologiska förundersökning som genomfördes av Arkeologistik AB i maj 2024 visar att fornlämningens västliga gräns är tydligt avgränsad och att större delen av den planerade kvartersmarken är fri från fornlämningar. Endast en mindre anläggning (A1) påträffades, vilket medförde en mindre justering av RAÄ-avgränsningen. Topografi och markförhållanden i angränsande ytor bedöms minska risken för ytterligare dolda lämningar.

Kommunen har till granskning haft dialog med Länsstyrelsen om fornlämningen och om skyddsavstånd till den. För att underlätta för ett genomförande av detaljplanen har fastighetsägaren som avsikt att fornlämningen inom planområdet flyttas/tas bort.

Tillståndsprövningen sker dock först efter laga kraft och hanteras av Länsstyrelsen. Fram till dess gäller att inga markgrepp får ske inom fornlämningsområdet eller skyddsavståndet utan tillstånd. Planbeskrivningen har kompletterats med information om hur fornlämningen påverkas.

M2:

Trafikverket har ingen erinran.

Kommunens kommentar:

Ingen erinran noterad.

M3:

Inom planområdet har gränspunkter enligt Lantmäteriets digitala registerkarta en lägesosäkerhet på 4,5 meter eller mer, vilket är långt över den rekommenderade maximala osäkerheten på 0,05 meter enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021. Detta innebär en risk vid planläggning, eftersom osäkra gränser kan leda till bland annat att kvartersmark hamnar felaktigt på grannfastighet, eller att en remsa mark lämnas mellan planområdet och den faktiska fastighetsgränsen.

Eftersom gränser är viktiga objekt/avgränsning för planbestämmelser, bör planen anpassas när gränsernas läge har klarlagts. Eventuella förbättringar får gärna rapporteras via en DRK-leverans till Lantmäteriet enligt DRK-avtalet, så att det framgår i registerkartan vilka gränspunkter som är kontrollerade och hur de har mätts in.

I planbeskrivningen finns ett avsnitt om fastighetsindelningsbestämmelser, eftersom inga sådana bestämmelser finns bör avsnittet byta namn till fastighetsbildning. Under samma rubrik står att fastighetsägaren ska ansöka om antingen sammanläggning eller fastighetsreglering. Detta är inte korrekt eftersom det behöver genomföras avstyckningar för att planen ska genomföras. Planbestämmelse om att det får vara max 15 lägenheter/fastigheter bör korrigeras till att endast stå fastigheter.

Lantmäterimyndigheten ger ett råd utanför sitt lagstadgade bevakningsområde för att förbättra detaljplanen: Vissa fastighetsgränser i planförslaget har mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter) enligt den digitala registerkartan.

Denna osäkerhet kan vara missvisande, eftersom många gränspunkter fick denna noggrannhet utan kontrollmätning vid övergången från RT 90 till SWEREF 99.

I områden med lokala stornät kan punkterna ha god intern noggrannhet men ändå ligga fel i förhållande till det nya referenssystemet.

Rekommendation: Kommunen bör vara extra uppmärksam på gränser med osäkerhet 0,025 eller 0,03 meter. Vid behov bör dessa gränser kontrollmätas. Kontrollmätta punkter bör rapporteras via en DRK-leverans till Lantmäteriet enligt DRK-avtalet, så att det framgår i registerkartan vilka punkter som är kontrollerade och hur de har mätts in.

Genomförandetiden saknas i plankartan, vilket bör åtgärdas eftersom:

Enligt 4 kap. 21 § PBL ska kommunen ange genomförandetid. Om ingen tid anges gäller automatiskt 15 år enligt 4 kap. 23 § PBL. I planbeskrivningen anges 5 år, vilket kan skapa osäkerhet eftersom plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5 och 2020:6) är genomförandetid inte en planbestämmelse, men bör ändå tydligt framgå i plankartan under en egen rubrik, t.ex. "Genomförandetid", på samma nivå som andra rubriker.

Nya fastigheter har behov av ledningsdragning för VA och ny utfart över samfälligheten Vålsta s:1. Planförslaget beskriver inte hur dessa rättigheter ska bildas. Samfälligheterna Vålsta s:1 och Vreta s:12 bör tas upp i konsekvensbeskrivningen. Alla delägande fastigheter bör betraktas som berörda.

Kommunens kommentar:

Inför granskning har en fastighetsbestämning genomförts som utrett Vreta 5:3 fastighetsgräns. Efter fastighetsbestämningen har Vreta 5:3 fastighetsgräns justerats marginellt. Till granskning har grundkartan med Vreta 5:3 ändrade fastighetsgräns uppdaterats och plangränsen har lagts i förhållande till Vreta 5:3:s nya fastighetsgräns.

Informationen i avsnittet om fastighetsindelningsbestämmelser har reviderats utifrån KLM:s önskemål

Information om fastighetsgränser noteras.

*Inför granskning har information om genomförandetid lagts till i plankartan.
Inför granskning har konsekvenser för VA-utbyggnad och infartsväg beskrivits tydligare i planbeskrivningen.*

M4:

Postnord påpekar att de har ansvar för den samhällsomfattande posttjänsten, inom detta ingår att godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. Utdelningen behöver därför standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

M4 Kommunens kommentar:

Synpunkten noterad. Reglering av postmottagningsfunktion styrs inte i detaljplaneskedet.

M5:

Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs av detaljplan och har därför inga synpunkter.

M5 Kommunens kommentar:

Ingen erinran noterad.

M6:

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i anslutning till planområdet för aktuell bestående av markkabel, transformatorstation och kabelskåp,

Vattenfall önskar ett E-område för en transformatorstation (10x10 meter) inom planområdet. Följande riktlinjer ska beaktas:

Placering och säkerhetsavstånd

Byggnader: Minst 5 meter från nätstation och 2 meter från markkabel.

Vägar: Minst 5 meter från nätstation. Parallella vägar ska ligga minst 1 meter från markkabel.

Korsande vägar kräver kabel i rör eller flytt.

Samlingsplatser (t.ex. lekplatser, skolgårdar): Minst 5 meter från nätstation.

Parkering: Minst 2 meter från nätstation.

Plantering: Träd, buskar och rabatter ska placeras så att de inte skadar eller försvårar underhåll av anläggningen. Exempelvis ska träd inte kunna falla över stationen eller skymma sikt.

Markkabel

Byggnader och fundament: Minst 2 meter från kabelns närmaste fas.

Plantering ovanpå kabel: Ej tillåtet inom 2 meter från kabelns mitt.

Vägar och gång-/cykelvägar: Ska inte placeras direkt ovanpå kabel. Minst 1 meter horisontellt avstånd krävs. Vid korsning krävs kabel i rör eller flytt.

Schaktning och sprängning: Får ej ske närmare än 1 meter utan särskilda åtgärder. ESA-utbildning krävs vid arbete närmare än 2 meter. Vattenfall ska kontaktas minst 5 arbetsdagar i förväg för kabelanvisning.

Övrigt

Tillgänglighet: Elnätanläggningar ska vara tillgängliga under hela genomförandet.

Flytt av anläggningar: Bekostas av exploatören och beställs via Vattenfalls hemsida.

Elanslutning: Offert på el-servis ska beställas i god tid.

Bevakning vid arbete: Ska beställas vid arbete nära ledningar.

TSN-regler: Extra yttre isolation krävs vid ny elanläggning nära befintligt nät.

M6 Kommunens kommentar:

Inför granskning har ett e-område lagts till i östra delen av planområdet. E-området har tagit hänsyn till vattenfalls övriga önskemål.

M7:

Skanos teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag och har inga synpunkter i övrigt.

M7 Kommunens kommentar:

Ingen erinran noterad.

M8:

SRV hämtar avfall med ett sidlastande fordon på höger sida av vägen med en mekanisk arm. Detta innebär att inga bilar ska parkeras längs vägen som blockerar möjligheten att lyfta kärlet. Eventuella tankar på enkelriktning kräver att våra avfallsfordon behöver köra mot enkelriktningen

SRV Återvinning ser positivt på möjligheten att få delta i den fortsatta planeringsprocessen.

M8 Kommunens kommentar:

Kommunen noterar SRV:s önskemål. Detaljplanen kan inte styra att det står parkerade bilar längs kvartersvägen. Kvartersväg är tänkt att vara dubbelriktad.

M9:

Skogsstyrelsen påpekar att skogsbruk är nationellt intresse enligt hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken. Skogsstyrelsen har inte gjort något fältbesök i området i samband med den här remissen. Då naturmark tas i anspråk och mark med träd och buskar kommer att minska bör kompensationsåtgärder genomföras för att upprätthålla spridningskorridorer med mera. Som kompensation kan förslagsvis vara att frihugga befintliga naturvärdesträd samt att välja ut yngre träd som så småningom kan få egenskaper som naturvärdesträd. Anlägga våtmarker genom att hindra avrinning från befintliga dikessystem kan vara en annan möjlig kompensationsåtgärd. Bryn med bärande buskar mot öppna ytor är lämpliga att bevara och utveckla.

M9 Kommunens kommentar:

Kommunen noterar Skogsstyrelsen önskemål. Detaljplanen kommer inte genomföra några kompensationsåtgärder eftersom det ofta kräver att avtal mellan exploatör och kommunen för att åtgärderna verkligen ska säkerställas. Detaljplanen innehåller istället förutsättningar för att naturmark kan bevaras.

M10:

Eftersom planen medger radhus troligtvis i kombination med trämaterial behöver det finnas brandvatten i närheten i händelse av brand. I dagsläget finns ingen brandpost i direkt anslutning till planområdet, närmsta ligger 150 meter från planområdet. Brandförsvaret önskar därför att det ska framgå i detaljplanen att brandpost ska ordnas i anslutning till planområdet.

För att säkerställa framkomligheten inom planområdet för Brandförsvarets fordon ska deras PM om "Framkomlighet och utrymning med hjälp av räddningstjänsten" inarbetas (om inte redan gjort). Detta för att säkerställa att våra räddningsfordon kan nyttja vägen för att få åtkomst till samtliga bostäder.

M10 Kommunens kommentar: Synpunkten noteras och beaktas i det fortsatta VA-projekteringsarbetet.

M11:

SGI har synpunkter på att ingen geoteknisk undersökning har utförts i samband med planarbetet. Med hänvisning till 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdets och angränsade områdens geotekniska förutsättningar saknas delvis för aktuell detaljplan.

I planbeskrivningen beskrivs att "Planområdet ingår inte i ras- och skredriskområden identifierade av IVL svenska miljö-institutet" och att "Ingen större risk för ras eller skred bedöms inom planområdet". SGI känner inte till referensen som anges, liknande bedömningar brukar göras på en väldigt översiktlig nivå som inte räcker till i detaljplaneskedet. SGI anser att bedömningen behöver göras för planområdet och närliggande områden som kan påverka. De geologiska förutsättningarna behöver också kontrolleras och eventuella risker till byggskedet behöver beaktas. SGI har tagit fram en webbvägledning som kan användas till stöd för dessa utredningar, se "Geoteknisk säkerhet i kommunal planering" som beskriver utredningar med avseende på ras och skred i jord samt block- och bergstabilitet"

M11 Kommunens kommentar:

Inför granskningsskedet har en enklare sammanställning av de geotekniska förutsättningarna inom och i direkt anslutning till planområdet tagits fram. Utifrån tillgängligt underlag gör kommunen bedömningen att kunskapsläget om de geotekniska förhållandena är tillräckligt för detta skede av detaljplaneprocessen.

Planområdet är beläget på ett sammanhängande urbergsområde om cirka 25 hektar. Markförhållandena inom och i direkt angränsning till planområdet utgörs i huvudsak av berg i dagen eller tunna jordlager på berg. Dessa förhållanden innebär typiskt sett god stabilitet och en mycket låg sannolikhet för ras- och skredproblematik. Inga vattendrag, erosionspåverkade slänter eller områden med silt- eller lerjordar förekommer i eller intill planområdet som skulle kunna ge upphov till förhöjd risk.

Den översiktliga stabilitetskartering som togs fram för Haninge kommun 1995 identifierade områden med förhöjd risk för ras och skred. Planområdet omfattas inte av dessa riskområden. Kommunen bedömer även att det inte finns indikationer på geotekniska förhållanden som skulle motivera en mer omfattande utredning i detta skede.

Vid fortsatt projektering och inför kommande bygglovs- och genomförandeskede kan mer detaljerade geotekniska undersökningar komma att krävas, i enlighet med gällande regelverk, för att säkerställa lämpligt grundläggningssätt och hantering under byggskedet. Mot bakgrund av planområdets geologiska karaktär och frånvaro av kända riskfaktorer bedömer kommunen dock att ytterligare geotekniska utredningar inte är nödvändiga för beslut om detaljplanen.

M12:

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund delar kommunens bedömning att planen inte medför betydande miljöpåverkan. SMOHF anser att underlaget om buller i planbeskrivningen inte är tillräckligt och anser att en bullerutredning med genomfört planförslag behövs.

Dagvattenutredningen visar att lokalt omhändertagande av dagvatten är möjligt, vilket är positivt eftersom de minskar föroreningsbelastningen. För att säkerställa att dagvattenlösningar genomförs är det viktigt att detta följs upp i samband med bygglovsprövning och planens genomförandefas.

M12 Kommunens kommentar:

Kommunen bedömer att en bullerutredning inte är nödvändig för detaljplanen, då förutsättningarna för att uppnå gällande riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bedöms vara tillräckliga. Trafikmängden är så pass begränsad på Stenvägen med cirka 100 bilrörelser per dygn och kvartersvägen bedöms få färre bilrörelser än 100 bilar per dygn, samtidigt som vägen kommer ha en låg hastighetsbegränsning. Kommunen har gjort en egen bullerbedömning utifrån gällande riktvärden. Resultaten visar att det vid fasad, dvs cirka 5 meters avstånd till kvartsväg och Stenvägen kommer den ekvivalenta ljudnivån uppgå till cirka 45–50 dBA. För att den ekvivalenta bullernivån ska vara över 60 dBA där bebyggelsen är placerad krävs att Stenvägen får en trafikmängd över cirka 1300 bilrörelser per dygn vilket inte bedöms vara sannolikt.

Övriga inkomna synpunkter**P1:**

1 Synpunkt på att 15 bostäder är för många i förhållande till fastighetens storlek och Stenvägens övriga bebyggelsekaraktär, 4-6 bostäder hade passat bättre. Stenvägen är smal och 2 personbilar kan inte mötas och 15 nya bostäder hade gett en markant ökning av trafiken.

2 Intilliggande fastigheter med enskilt VA bör inkluderas i planen, eftersom enskilda anläggningar kräver regelbundna slamsugningar med framkomlighetshinder som följd.

3, Frågetecken om markprover har tagits, eventuellt har en bensinstation legat på platsen

P1 Kommunens kommentar:

1. Kommunen bedömer att planområdet är lämpligt för 15 nya bostäder. Området ligger inom Krigslidas förtätningszon i översiktsplanen och har god tillgång till kollektivtrafik, vilket gör en något högre exploateringsgrad motiverad. För att bebyggelsen ska samspela med den befintliga miljön i Krigslida och Stenvägens övriga bebyggelsekaraktär innehåller detaljplanen utformningsbestämmelser, kommunen gör bedömningen att det säkerställer att utformningen harmonierar med omgivningen.

Kommunen är medveten om att Stenvägen har en begränsad kapacitet, men bedömer att den trafikökning som tillkommer är acceptabel. En ökning från cirka 100 till 175 fordon/dygn motsvarar cirka 8–9 fordon i maxtimmen, vilket är hanterbart. Som väghållare ansvarar kommunen för Stenvägen och kommer att se över möjliga åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten.

2. Synpunkten noteras och tas med i det fortsatta VA-projekteringsarbetet.

3. Inga markprover har hittills utförts. Kommunen har inte kunnat bekräfta att en bensinstation tidigare funnits på platsen. Varken Länsstyrelsen eller Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har identifierat området som misstänkt förorenat.

P2:

Yttrande motsätter mig förslaget till ny detaljplan med följande synpunkter:

1. Olämpligt område för ytterligare bostadsbebyggelse. Området har en öppen och naturnära karaktär som riskerar att gå förlorad vid en förtätning med 15 nya bostäder. Den föreslagna bebyggelsen bryter mot den småskaliga och gröna struktur som präglar Krigslida.

2. Risk för ökad trafik och belastning på infrastruktur. Fler bostäder innebär sannolikt mer biltrafik, vilket påverkar trafiksäkerheten och livskvaliteten. Det är oklart hur infrastruktur, vägar, parkering, vatten och avlopp ska hantera denna belastning.

3. Förlust av grönområden och naturvärden. Exploateringen hotar viktiga naturmiljöer och ekosystemtjänster som inte kan ersättas genom nyplantering. Det finns risk för fragmentering av naturområden och minskad biologisk mångfald.

4. Bristande hänsyn till befintliga boendes miljö och trivsel. Den omfattande förändringen kan leda till försämrad utsikt, insynsproblem och störningar, både under byggtiden och därefter. Det finns risk att projektet skapar sociala motsättningar mellan nya och befintliga invånare. Sammanfattningsvis bör detaljplanen omarbetas eller avslås. De negativa konsekvenserna överväger de eventuella fördelarna, och området bör i stället bevaras och utvecklas med fokus på natur- och rekreationsvärden.

P2 Kommunens kommentar:

1. Vad gäller naturmarken i området har kommunen gjort en samlad bedömning av markens förutsättningar och utifrån kommunens strategiska planeringsinriktning. Kommunen har på så vis kommit fram till att området lämpar sig för en mindre förtätning med 15 bostadsenheter. Planområdet ligger inom ett läge som kommunen förespråkat en utveckling inom i översiktsplan och även om naturmark tas i anspråk bedöms nyttan av nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge väga tyngre.

Kommunen har också tagit hänsyn till att det kommer att finnas kvar en sammanhängande grön kil norr om planområdet, som fortsatt kan fungera som rekreationsmiljö och spridningskorridor för djur och växter. Planområdet utgörs av cirka 5000 kvadratmeter och norr om planområdet kommer det finnas en större grön kil på cirka 23 000 kvadratmeter som kommer att lämnas obebyggd.

2. Se kommunens svar under P1

3. Se ovan i svar för punkt 1.

4. Kommunen har förståelse för oron om insyn och störningar. Planområdet ligger dock relativt avskilt och detaljplanen innehåller bestämmelser om höjd och placering för att minimera påverkan på närboende. Kring planområdet finns ett fåtal närmsta fastigheter som är bebyggda och planförslaget bedöms inte innebära några olägenheter i form av skuggning till dessa. Gällande störningar under byggtiden har exploatör ansvar att följa gällande regler och riktvärden avseende byggbuller. Buller under byggtiden får inte överskrida de rekommenderade riktvärden för buller enligt Naturvårdsverket NFS 2004:15. Detaljplanen reglerar inte störningar under byggtiden. Synpunkten om eventuella sociala motsättningar noteras.

P3:

Motsätter planerna på att bygga 15 fastigheter i form av parhus på Stenvägen. Kommunen bedömer att planen inte medför betydande miljöpåverkan, men det har det för oss som bor här. Planområdet ligger där den skogen finns som yttrande kan ta sig till utan att passera den hårt trafikerade Tungelstavägen. Kommunen påpekar att trafiken Stenvägen/Mulstavägen inte påverkas av 15 bostäder, eftersom det är 15 st. 15 hushåll kan medföra 30 bilar och Epa-traktorer, och idag är det ett problem med många bilar på Mulstavägen. Under byggtid finns risk för tung trafik.

P3 Kommunens kommentar:

Se kommunens svar under P1 och P2.

P4:

Rekreation och naturvärden: Yttrande delar inte samma bedömning som kommunen om planområdet naturvärden och hur beskrivningen av planområdet görs i planbeskrivning och i undersökning av betydande miljöpåverkan. Planområdet används idag aktivt av boende för promenader, lek, bärplockning och som viloplats för djur. Det är en del av ett större sammanhängande skogsområde och viltstråk. Denna funktion och känsla av närnatur kommer att försvinna vid bebyggelse. Kommunen bör därför göra en annan bedömning kring naturvärdena.

Kulturrhistoriska värden: Stenvägen är utpekad som kulturrhistoriskt värdefull i översiktsplan. Yttrande delar inte kommunens beskrivning om att detaljplanen inte påverkar Stenvägen i någon större utsträckning. Ett radhusområde vid Stenvägen anses inte smälta in, även med

anpassade materialval, och riskerar att förstöra vägens kulturhistoriska värde. Kommunen bör göra en ny bedömning.

Trafikmiljö: Yttrande delar inte kommunens bedömning om att detaljplanen medför en marginell ökning av trafiken. Planförslaget innebär en ökning av dygnstrafiken från cirka 100 till 175 bilar. Denna ökning är betydande, särskilt på en smal, kulturhistorisk väg. Byggperioden medför dessutom långvarig tung trafik och ökad olycksrisk.

Trygghet: Nuvarande upplevelse av området är inte otrygg. Om tryggheten ska stärkas är bättre belysning en mer lämplig åtgärd än ny bebyggelse.

VA-kapacitet: VA-nätet är gammalt och har redan problem. Kapaciteten måste utredas och säkerställas innan fler bostäder ansluts.

Yttrande motsätter detaljplanen med följande: Karaktären ändras med radhus/parhus och innebär en dubbling av bostäder. Stenvägen är kulturhistorisk värdefull, risk för schaktning mm och negativ påverkan på Stenvägen. Ingrepp i miljön utan att en MKB tagits fram, naturen kommer påverkas negativt. Mindre yta för rekreation. Dåliga kopplingar kring planområdet innebär större risk för olyckor med fler bostäder. Buller- och trafikproblem vid byggnation. Tills andra trafikproblem vid Västerhaninge och Tungelsta inte är lösta borde inte fler detaljplaner i området släppas fram. Kommunen borde prioritera andra projekt i lämpligare områden. Frågetecknen om kommunen står för värdeminskning för befintliga fastighetsägare eftersom detaljplanen ger negativa konsekvenser.?

P4 Kommunens kommentar:

Gällande synpunkter om rekreation se svar för P1. Även om planområdet idag nyttjas informellt av boende är det en privat fastighet som kan privatiseras genom att stängsel/staket sätts upp. Norr om planområdet kan naturmarken bevaras och göras tillgänglig eftersom delar är kommunal och detaljplanelagd som natur. Den större gröna kilen norr om området säkerställer fortsatt tillgång till närnatur.

Gällande kulturhistoriska värden vill kommunen poängtera att det är Stenvägens vägdragning som är kulturhistoriskt värdefull och inte bebyggelsen kring vägen. Kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte medför någon påtaglig skada på Stenvägens vägdragning.

Gällande trafikmiljö se svar för P1.

Synpunkten om trygghet noteras och tas med i det fortsatta arbetet. Möjligheten till förbättrad belysning på Stenvägen kan utredas.

VA-kapaciteten har utretts i samband med planarbetet, se underlag VA-PM. Utredningen bedömer att kapacitet finns för 15 nya bostadsenheter.

Övriga synpunkter: Kommunen förstår oron för buller och störningar under byggtiden. Exploatören ansvarar för att följa gällande regler och riktvärden, exempelvis Naturvårdsverkets riktlinjer för byggbuller. Synpunkten om värdeminskning noteras. Kommunen ersätter dock inte värdeförändringar, eftersom detaljplaner inte medför sådan rätt till ersättning enligt gällande lagstiftning. Kommunen bedömer att detaljplanen kan genomföras utan betydande olägenheter för närboende och att nyttan med nya bostäder överväger de negativa konsekvenser som framförts.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Sammanfattningsvis har det inte till granskning skett några större förändringar av planförslaget. Revideringarna som utförts i planhandlingarna redovisas nedan.

Planbeskrivning

- Kompletterande och förtydliganden utifrån synpunkter från samrådet.

Kompletterande utredningsarbete

- Geotekniskt utlåtande, Norconsult, 2026-01-13

Plankarta

- Ny planbestämmelse, e₃, om komplementbyggnaders tillåtna storlek
- Nytt e-område
- Genomförandetid
- Revidering av generell utformning med förtydligande kring taklutning
- Revidering av e₁ och e₂ med tillägg om tillåten öppenarea