

Detaljplan för Dalarö etapp 2a, Kolbotten 6:1 m.fl.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2015-10-26 § 266** att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Kolbotten 6:1 m.fl. Detaljplanens syfte är att möjliggöra att planområdet utvecklas för att klara av en ökad andel permanent boende. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra att kommunalt vatten och spillvatten byggs ut och att säkra en hållbar dagvattenhantering.

Detaljplaneförslaget har under perioden 9 november 2016 – 21 december 2016 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådtiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé samt på kommunens hemsida, <https://www.haninge.se/bygga-bo-och-miljo/oversiktsplanering-och-detaljplaner/detaljplaner/kust-och-skargard/dalaro-etapp-2-kolbotten-och-vastra-vadviken/>

INKOMNA YTTRANDEN

I samband med samrådet har **53** yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och samlade under olika kategorier samt åtföljda av planavdelningens 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	Sjöfartsverket	2016-11-16		x	
M2	Södertörns brandförsvarsförbund	2016-11-17	x		
M3	Grund- och förskolenämnden	2016-11-17		x	
M4	Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	2016-11-17		x	
M5	Trafikverket	2016-11-17	x		
M6	Polismyndigheten	2016-11-22		x	
M7	Skanova	2016-11-28	x		
M8	Socialförvaltningen	2016-12-09		x	
M9	Kultur- och fritidsförvaltningen	2016-12-12	x		
M10	Svenska kraftnät	2016-12-16		x	
M11	Västra Vadvikens samfällighetsförening	2016-12-19	x		
M12	Bryggföreningen, Brygggruppen Sandemar 3:1	2016-12-19	x		

M13	Kolbottens Fastighetsägareförening	2016-12-19	x		
M14	Vadvikens samfällighetsförening	2016-12-19	x		
M15	Länsstyrelsen	2016-12-22	x		
M16	Lantmäterimyndigheten	2016-12-23	x		
M17	Vattenfall	2016-12-21	x		
M18	Trafikförvaltningen	2016-12-21	x		
M19	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2016-12-02	x		

Övriga yttranden

GDPR säkrad	Beskrivning:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
P1	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:15 och vadviken 1:64	2016-12-12	x		
P2	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:21	2016-12-12	x		
P3	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:34	2016-12-12	x		
P4	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:35	2016-12-12	x		
P5	Fastighetsägare fastighet Sandemar 2:41	2016-12-13	x		
P6	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:27	2016-12-14	x		
P7	Fastighetsägare fastighet Vadet 3:171	2016-12-14	x		
P8	Fastighetsägare fastighet Sandemar 2:31	2016-12-14	x		
P9	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:41	2016-12-16	x		
P10	Fastighetsägare fastighet Kolbotten 6:28	2016-12-14	x		
P11	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:48	2016-12-18	x		
P12	Fastighetsägare fastighet Kolbotten 6:14 och Kolbotten 6:29	2016-12-17	x		
P13	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:58	2016-12-16	x		
P14	Fastighetsägare fastighet Sandemar 2:9	2016-12-17	x		
P15	Fastighetsägare fastighet Sandemar 2:3	2016-12-19	x		
P16	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:53	2016-12-19	x		
P17	Fastighetsägare fastighet Sandemar 2:39	2016-12-18	x		

P18	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:47 och Vadviken 1:63	2016-12-19	x		
P19	Fastighetsägare fastighet Kolbotten 6:26	2016-12-19	x		
P20	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:38	2016-12-19	x		
P21	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:36	2016-12-20	x		
P22	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:40	2016-12-20	x		
P23	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:65	2016-12-20	x		
P24	Fastighetsägare fastighet Kolbotten 6:30	2016-12-20	x		
P25	Fastighetsägare fastighet Kolbotten 6:49	2016-12-20	x		
P26	Fastighetsägare fastighet Kolbotten 6:27	2016-12-20	x		
P27	Fastighetsägare fastighet Kolbotten 6:38	2016-12-20	x		
P28	Fastighetsägare fastighet Kolbotten 6:19	2016-12-20	x		
P29	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:52	2016-12-21	x		
P30	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:5	2016-12-21	x		
P31	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:18	2016-12-21	x		
P32	Fastighetsägare fastighet Vadviken 3:1, Kolbotten 6:52 och Kolbotten 6:33	2016-12-21	x		
P33	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:10	2016-12-21	x		
P34	Fastighetsägare fastighet Vadviken 1:23	2016-12-27	x		

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter på bebyggelsen

Avstyckningar

- I några yttranden har framförts önskemål om att avstycka (befintliga fastigheter) och fastigheter som berörs av naturmark. Inom fastighet Kolbotten 6:1 anser Kolbottens fastighetsägarförening att det finns goda möjligheter att stycka av upp till fyra tomter. Västra Vadvikens samfällighetsförening anser i sin tur att en tomt skulle kunna styckas av inom Vadviken 1:1 söder om korsningen Edesövägen och Kolbottenvägen (M11, M13, P19, P24, P33)

Planavdelningens kommentar:

- Inom planområdet planeras inte för en förtätning utan det kommer fortsatt att vara villabebyggelse av gles karaktär. Inga nya vägar, eller övriga gemensamma allmänna platser tillkommer. Huvudsyftet med detaljplanen är att stärka förutsättningarna för ett utökat helårsboende genom utbyggnaden av ett kommunalt vatten- och avloppssystem. Vid bedömningen av möjliga avstyckningar har hänsyn tagits dels till förutsättningarna på respektive fastighet, dels till hela området i stort. Att tillåta mer omfattande byggnation i naturmark eller genom avstyckning av befintliga fastigheter ger inte den utveckling och förändring i området som kommunen anser är lämplig. Planavdelningen har däremot undersökt lämpligheten att möjliggöra enstaka avstyckningar som kompletterar befintlig bebyggelsestruktur. För att undersöka möjligheten att medge nya byggrätter inom planområdet genomfördes en naturvärdesinventering sommaren 2022, bland annat på del av Kolbotten 6:1. Den visade att det finns visst- respektive påtagligt naturvärde på naturmarken väster om Jaktstigen, längst västerut i planområdet. Mot den bakgrunden bedömer planavdelningen att det inte är lämpligt att tillskapa nya fastigheter för bostadsändamål på platsen. Därutöver har kommunen i sin miljöbedömning bedömt det olämpligt att inte hålla ihop bebyggelsestrukturen. Däremot kommer en bostadsfastighet möjliggöras inom fastigheten Vadviken 1:1 söder om korsningen Edesövägen/Kolbottenvägen, vilket motiveras då den tillkommande fastigheten är placerad i anslutning till befintlig bebyggelse och Kolbottenvägen.

Byggrätt och fastighetsstorlek

- Planförslaget bör medge samma byggrätt på 180 kvadratmeter som intilliggande detaljplanen för etapp 1 Schweizerdalen, Dnr PLAN.2012.25 (P19, P24)
- Yttrandet ifrågasätter varför det finns olika bestämmelser om minsta fastighetsstorlek på fastigheterna inom planområdet (P20)

Planavdelningens kommentar:

- I samrådet reglerades byggrätten med våningsantal. Uppförande av en byggnad i en våning medgav en byggnadsarea om 180 kvm. Uppförande av en byggnad i två våningar medgav en byggnadsarea om 120 kvm. Inför granskningen har regleringen av byggrätt gjorts om. Reglering med våningsantal har tagits bort och i stället sätts en generell byggrätt om 140 kvm byggnadsarea för huvudbyggnader med en nockhöjd om högst 8,5 meter och 180 kvm byggnadsarea för huvudbyggnader med en nockhöjd om högst 6,0 meter. Tre fastigheter erhåller en byggrätt om 220 kvm byggnadsarea. Anledningen är att huvudbyggnaderna på dessa tre fastigheter är större än 180 kvm idag och således hade de blivit planstridiga med den generella byggrätten.

- Detaljplanen syftar inte till att möjliggöra avstyckningar av befintliga bebyggda fastigheter och då fastigheterna inom planområdet är olika stora så har olika bestämmelser om minsta fastighetsstorlek applicerats.

Strandskydd

- Länsstyrelsen anser att det är positivt att strandskyddet ligger kvar för vatten och naturmark. Länsstyrelsen håller med om att strandskyddet kan upphävas för stora delar av planområdet som är ianspråktaga sedan tidigare, men kommunen behöver i planbeskrivningen förtydliga enligt vilka särskilda skäl strandskyddet ska upphävas. Illustrationen över strandskyddets upphävande bör förtydligas.
- Länsstyrelsen anser vidare att Strandskyddet behöver ligga kvar inom den norra badplatsen (kvartersmark V1 och V2). Marken är i gällande plan planlagd som allmän plats, parkmark. Länsstyrelsen anser att området bör regleras som naturmark, likt vid den södra badplatsen, så att marken inte riskerar att privatiseras, från att idag vara allmänt tillgänglig. Inom kvartersmark med användning V2 medges byggnader mellan 30 och 140 kvm. Länsstyrelsen anser att placering av sådana byggnader på de aktuella platserna strider mot strandskyddets syften, eftersom det avhåller allmänheten från att passera idag allemansrättsligt tillgänglig mark. Dessutom påverkar placeringen av byggnaderna bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. I vattenområde med användning W2 regleras att mindre bryggor medges. Bestämmelsen bör ändras till "mindre bryggor kan medges" eftersom anläggandet av bryggor inom vattenområden kräver strandskyddsdispens (M15).
- Yttranden föreslår att användningen V₂ (bastu och sjöbod) inrättas i anslutning till användning V₁ (småbåtshamn) på norra delen av fastigheten Vadviken 2:1 med en byggrätt om cirka 50 kvadratmeter. Byggrätten på södra delen av område V₂ minskas till 30 kvadratmeter på fastigheten Sandemar 3:1. (M11, M13, P33)
- Önskemål om att på norra delen av fastigheten Vadviken 2:1, medge användning V₂ i anslutning till V₁ (P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P11, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P20, P22, P23, P29, P30, P31, P34)

Planavdelningens kommentar:

- Planavdelningen har i planbeskrivningen förtydligat de särskilda skälen, indelade under respektive användningsområde.
- Planavdelningen instämmer i att det inte är lämpligt att gå vidare med förslaget om tillkommande byggrätter på den norra stranden. För att kunna upphäva strandskyddet ska det finnas särskilda skäl enligt 7 kap §18c Miljöbalken. Eftersom platsen i gällande detaljplan är reglerad som allmän platsmark bedömer planavdelningen, i likhet med Länsstyrelsen, att strandskyddet behöver kvarstå och stranden regleras därmed som naturområde. På så sätt säkras allmänhetens åtkomst till stranden. Planavdelningens bedömning är att placeringen av en bastu/sjöbod på önskad plats inte lever upp till något av de särskilda skälen (att marken redan är ianspråktagen enligt 7 kap §18c punkt 3 MB). Utnyttjandegraden (e-bestämmelserna) i Kolbottens småbåtshamn revideras till att istället bekräfta de två befintliga båthus/sjöbodor som finns på platsen. Därmed är förutsättningarna för allmänheten att röra sig i och genom området likvärdiga i gällande plan och i det nya förslaget. Vattenområdet som innefattar befintliga småbåtsbryggor och som i samrådet reglerades med bestämmelsen W₂ regleras nu med W₁ (Öppet vatten. Åtgärder inom W₁ kräver strandskyddsdispens). Därmed bekräftas befintliga småbåtsbryggor, men uppförande av nya kräver dispens.
- V₂ har utgått som bestämmelse. Planavdelningen bedömer att det inte finns särskilda skäl för att möjliggöra strandskyddsdispens för en sådan användning på Vadviken 2:1.

Utökad småbåtshamn

- Önskemål att utöka området längst söderut i planområdet, med beteckning V₁, för att möjliggöra fler båtplatser (M12, P19, P22, P24).
- Ta bort prickmarken i områden avsedda för småbåtshamn (V1) och ersätt med annan bestämmelse som tydliggör att bryggor får placeras över vattnet. (M11, M12, M13, P19, P22, P24, P33).
- Ta bort prickmarken vid området avsett för bryggor på södra badstranden och ersätt med en annan bestämmelse som tydligare anger att bryggor medges (M12)
- Ankringsförbud inom gråmarkerat område vid södra badplatsen kan inte införas då det begränsar verksamheten. Vidare vill inte brygggruppen vara ansvarig för eventuella skador på ledningar i händelse av att bryggankare flyttar på sig vid hårt väder (M12).

Planavdelningens kommentar:

- De två småbåtshamnarna utökas marginellt för att möjliggöra fler båtplatser i de två småbåtshamnarna. Utökningen är inte omfattande då det behöver föreligga särskilda skäl till att häva strandskyddet. Planavdelningen motiverar upphävandet av strandskyddet av att det rör sig om anläggningar som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § punkten 3 MB). Upphävandet av strandskyddet motiveras också av att anläggningarna utgör ett angeläget allmänt intresse (7 kap. 18 c § punkten 5 MB) som inte går att tillgodose utanför planområdet, i form av att på lång sikt avetablera privata bryggor och istället samlokalisera båtplatser i gemensamma anläggningar.
- Prickmarken tas bort från vattenområdet.
- Det finns ingen bestämmelse om ankringsförbud i detaljplanen. U-området där ledningen till Dalarö reningsverk skulle gå har utgått från planområdet.

Synpunkter på trafik, parkering, gator, gång- och cykelvägar

Trafiksituation och tillgänglighet

- Planområdet ansluter väg 227 Dalarövägen via Västra Vadviksvägen. I och med den nya detaljplanen kommer sannolikt antalet permanentboende öka och därmed även trafikrörelserna i korsningen Dalarövägen/Västra Vadviksvägen. Trafikverket vill att en bedömning görs över hur korsningen kommer att fungera med hänsyn till prognoser för framtida trafik av olika slag. Bedömningen bör utreda ifall trottoarerna till busshållplatserna i närheten av korsningen behöver breddas och om det finns behov av cykelparkering (M5).
- Påpekar att planområdet enligt RUFSS 2010 klassificeras som regional stadsbygd, vilket innefattar områden som har lägre tillgänglighet till kollektivtrafik. Samtidigt leder permanentering av fritidshusområden oftast till ökade krav på service av olika slag, bland annat kollektivtrafik. Från stora delar av planområdet är avståndet långt till kollektivtrafik, som dessutom har förhållandevis låg turtäthet (M18).
- Trafikförvaltningen efterlyser ett resonemang kring hur hållbara resor ska uppmuntras och underlättas inom planområdet, exempelvis genom utformning och sträckning av gång- och cykelvägar eller anläggande av infartsparkeringar (M18).

Planavdelningens kommentar:

- Kommentarer noteras. Trafikförvaltningens synpunkt justeras i planbeskrivningen med förtydligande vad gäller tillkommande trafik. In och utfart till planområdet sker idag från Dalarövägen. Idag finns det två busshållplatser vid infarten från Dalarövägen som nås via Kolbottenvägen och upptrampade stigar. Vägsektionen för Kolbottenvägen har inte en separat gång och cykelväg. De två busshållplatserna utmed Dalarövägen har efter samrådet förbättrats (tillgänglighetsanpassats och väderskyddade busskurer) och utformats i enlighet med Region Stockholms riktlinjer för utformning av infrastruktur för busstrafik (RiBuss).
- Idag finns ingen sammanhängande cykelväg utmed Dalarövägen och till befintliga busshållplatser, vilket innebär att cykling sker i blandtrafik vilket är en

trafiksäkerhetsrisk. En framtida utbyggnad av gång- och cykelväg skulle innebära en förbättrad framkomlighet för cyklister och gående och en förutsättning för hållbara resor i framtiden.

- Detaljplanen bedöms generera en marginell ökning av trafik på det lokala vägnätet genom att möjliggöra för ett mer permanent boende än vad befintliga fritidshus gör. En viss ökning kommer ske. Ett helårshus genererar ca 4,5 - 5 fordonsrörelser per dygn i genomsnitt. Normalt är vistelse i ett fritidshus förenat med semester och ledighet genererar färre resor till och från arbetet mm.
- Befintlig karaktär ska behållas i området. Standarden på vägen ansvarar områdets vägföreningar för.
- Planavdelningen är medveten om att en omvandling genom permanentning ökar behovet av service såsom kollektivtrafik, barnomsorg och övrig service. För framtida omvandling i området behöver detta beaktas.
- Kommentarer noteras. Planavdelningen ser positivt på att fortsätta dialogen kring kollektivtrafik och hållbara resor i kommunen för att främja landsbygdsutveckling. Planavdelningen ser positivt på att möjliggöra för större byggrätter i området genom en permanentning i området vilket innebär att det i framtiden kan finnas underlag för en utbyggd kollektivtrafik till området.

Synpunkter på vegetation, rekreations- och grönområden

Naturvärden

- Länsstyrelsen anser att kommunen tar fasta på de befintliga naturvärdena på ett bra sätt genom valet av reglerad naturmark. Länsstyrelsen ser också positivt på bestämmelsen om krav på marklov för viss trädfällning (M15)

Planavdelningens kommentar:

- Sedan samrådet har en naturvärdesinventering tagits fram, detta för att pröva lämpligheten att eventuellt avstycka ett fåtal fastigheter från naturmark samt se om det finns några naturvärden på tre idag obebyggda fastigheter i områdets västra del. Resultatet av utredningen visade att de tre obebyggda fastigheterna påverkas av de fynd som gjordes i två dammar strax norr om fastigheterna, vilket inte är förenligt med artskyddsförordningen. Inför granskning regleras därmed dessa tre fastigheter som naturmark. Strax söder om korsningen Edesövägen/Kolbottenvägen bedömer däremot planavdelningen att det finns möjligheter att placera en byggrätt på vad som idag är naturmark.
- Planbestämmelser om marklov har utgått. Marklov kan inte nekas för trädfällning om den utökade lovplikten endast anger att träd över ett visst mått kräver marklov.

Synpunkter rörande VA-utbyggnad

Vatten och avlopp

- I yttrandet framförs synpunkten att kommunen inte tillräckligt väl utrett frågan om vilken VA-systemlösning som är lämpligast i området ur ett samhällsekonomiskt perspektiv och att kommunen alltför tidigt uteslöt ett självfallssystem. Den valda LTA-lösningen påpekas innebära stora merkostnader för den enskilda fastighetsägaren jämfört med ett konventionellt självfallssystem, och därmed bryta mot principen om att anslutningskostnader ska fördelas lika över hela VA-kollektivet. Om kommunen ändå väljer att gå vidare med LTA-systemet anses att kommunen då bör bekosta installation av själva LTA-pumpen, eftersom samma anslutningsavgifter ska gälla för alla inom VA-kollektivet. Vidare framförs att de enskilda fastighetsägarna kommer att behöva upplåta mark till kommunaltekniska anläggningar i form av LTA-enheter, vilket andra fastighetsägare i kommunen slipper.

- Yttrandet efterfrågar att frågan om val av tekniskt system utreds noggrannare och redovisas tydligare (M11, M13, P2, P34, P3, P4, P10, P20, P22, P9, P18, P11, P12, P16, P13, P16, P18, P19, P24, P25, P26, P28, P29, P30, P33)
- Önskar att kommunen utreder självfallsystem eller en kombination av självfalls- och LTA-system (M11, M13, P11, P16, P18).
- Yttrande som efterfrågar en utförligare redovisning och argumentation kring anslutningsavgiften för VA-påkopplingen. Är det rimligt att huvudargumentet är att det höjer fastighetens värde. Detta vet man först vid en eventuell försäljning. Är det inte rimligare att anslutningsavgiften betalas först när fastigheten byter ägare? (P32).
- Kommunen bör erbjuda två olika betalningsmodeller för anslutningsavgiften: avgiften betalas i sin helhet, alternativt att beloppet avbetalas till samma förmånliga tid och räntesatsvillkor som kommunen kan låna till (P32, P33, M11, M13)
- Inkluderas de enskilda fastighetsägarnas investeringskostnad för att förlägga den pumpstation som behövs på varje tomt i kalkylen? (P22)
- Det bör vara samma anslutningsavgift oberoende av fastighetsstorlek (P20)

Planavdelningens kommentar:

- Bestämmelser om vilken VA-teknik/system som kommer användas i planområdet har inget lagstöd i PBL och regleras inte i detaljplanen. Däremot ingår det i lagen om allmänna vattentjänster (2006:412), LAV, att kommunen är skyldig att ordna med vatten i vissa områden (fastställda i kommunens VA-plan, antagen 14 september 2020). Både skyddet för människors hälsa och skyddet av miljön kan utgöra skäl för kommunen att ordna kommunalt VA. Planområdets spillvatteninstallation kommer anslutas till tryckavloppssystem i förbindelsepunkt. Enligt Lagen om allmänna vattentjänster tillhör LTA- pumpar (LTA lågtrycksavlopp) den allmänna anläggningen. LTA system används redan i kommunen och samma principer kommer att användas framgent. Se vidare paragraf 6 § 19 § och 20 § för ansvar och skyldighet.
- Enligt paragraf 24, 35 och 36 § LAV är fastighetsägaren skyldig att betala avgifter för allmän va-anläggning till kommun eller huvudman. Haninge kommun följer Svenskt vattens basförslag för uppbyggnad av Va-taxa och den är framtagen för att vara så rättvis som möjligt. Därmed är fastighetens storlek en av de parametrar som används för att bestämma anslutningsavgiftens storlek. Kommunen erbjuder ett kommunalt VA-lån i form av en avbetalningsplan på max 10 år. För fler frågor om VA lån och avbetalningsplan, se vidare haninge.se/bygga-trafik-miljo/vatten-och-avlopp/avgifter-for-va
- Fastighetsägarnas arbete på den egna fastigheten är inte en investering för kommunen och räknas således inte med.
- Efter samrådet har frågan om självfallssystem utretts och kommer nu att implementeras där det bedömts finnas förutsättningar, vilket innebär att ca 70-80% av fastigheterna kommer få VA med självfall.

Ledningsdragning under vatten

- Konsekvenserna av ledningsdragning under båtbyggnaden i södra delen av planområdet är inte tillräckligt utredda eller redovisade i planbeskrivningen (P1)
- Det finns kommunal mark på båda sidor om Vadviken längre söderut, där ledningarna bör kunna förläggas istället för över privat mark. Kommunen bör i första hand utreda att använda kommunal mark till ledningsdragningar (M11, M13, P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19, P20, P22, P23, P24, P25, P26, P28, P30, P31, P33)
- Vattenledningen som ska försörja Smådalarö, Telegrafberget och Holmdalen ska förläggas på kommunal mark, exempelvis längre söderut på där det finns kommunal mark längs Vadvikens östra strand (M11, M13, P2, P34, P3, P4, P20, P22, P9, P10, P18, P11, P16, P13, P33)
- Inga synpunkter på sjöledningarna, men inkommer med dessa i vattendomsärendet (M1)

Planavdelningens kommentar

- Ledningsdragningen över Vadviken har utgått ur detaljplaneområdet.
- Noterat.

Förbindelsepunkter, ledningsdragning och övriga vatten, el, drift och spillvattenfrågor

- Frågor angående förbindelsepunkters läge, grundvattenförsörjning, drift och övriga frågor som rör VA-utbyggnad av kommunalt VA har inkommit (P22).
- Kritik mot att anslutningspunkt för respektive fastighet inte redovisats i planförslaget (P20, P22, P24).
- Önskemål om att VA-förbindelsepunkten för Kolbotten 6:30 placeras på Kolbottenvägen och inte Jaktstigen, med en så kort kulvertdragning som möjligt (P24).
- Önskemål om att grenledningen från Jaktstigen förläggs i norra väggkanten av infartsvägen till fastigheterna Kolbotten 6:30 och Kolbotten 6:49, fram till förbindelsepunkten 0,5 meter från 6:49:s fastighetsgräns. Kolbotten 6:30 och Kolbotten 6:49 är beroende av infartsvägen och vill därför inte ha vägen uppgrävd (P25).
- Om vattnet från den egna brunnen motsvarar kraven på mängd och kvalitet så önskas ej anslutning till kommunalt vatten (P25).
- Har en fungerande avloppslösning som är inspekterad och godkänd av Haninge kommun och önskar därmed ej bli ansluten till det kommunala VA-nätet. Således vill fastighetsägaren heller inte betala anslutningsavgiften. Om fastighetsägaren trots detta tvingas betala anslutningsavgiften så anser fastighetsägaren att betalningsskyldighet skall föreligga först då en fysisk ledningskoppling mellan servis och vår fastighet har upprättats. Om inte detta kan uppfyllas är anslutningsavgiften att betrakta som skatt, vilket Haninge kommun inte har rätt att ta ut (P33).
- Önskar att fastigheterna inom planområdet ska kunna ansluta sig till kommunalt VA i sin egen takt då fastighetsägarna har olika förutsättningar, både ekonomiskt och i förhållande till nyttjandegrad (P33).
- Haninge kommun har ramavtal med Skandinavisk kommunalteknik gällande olika tekniska lösningar på spillvattenpumpar. Fastighetsägaren vill säkerställa att alla deras olika pumplösningar kommer vara tillgängliga att välja bland för den enskilde fastighetsägaren. Föreslagen standardlösning med en bygghöjd på 2,7 meter passar knappast alla hushåll inom planområdet (P33).
- Yttrande om att fastigheten inte har något behov av färskvattenförsörjning, detta då vattnet har testats av Haninge kommuns anvisade analysföretag. Således avvisas alla krav på anslutningsavgifter och årliga schablonavgifter för fastigheter som enbart ansluter till spillvattensystemet (P33).

Planavdelningens kommentar

- Förbindelsepunkt är den plats där kommunens ledning kopplas samman med fastighetsägaren. Den ligger som regel 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Ledningen kommer placeras så långt det går i förhållande till fastigheten. Ansvarsgränsen går alltid vid förbindelsepunkt, oavsett systemlösning.
- Exakt förbindelsepunkt redovisas i genomförandeskedet.
- Övriga frågor som berör kommunala va-utbyggnaden hanteras i (pågående) genomförandeskedet, dvs efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och upphandling av entreprenör påbörjas. Mer information som berör fastighetsägare kommer successivt i genomförandeskedet. Detaljplanen hanterat/reglerat placering av tekniska utrymmen (E-områden) för pumpstationer och transformatorstationer.
- Enligt 16 § har en fastighetsägare rätt att använda en allmän VA- anläggning, om fastigheten 1. finns inom va-anläggningens verksamhetsområde, och 2. behöver en vattentjänst och behovet inte kan tillgodoses bättre på annat sätt.
- En enskild avloppslösning anses extremt sällan vara bättre ur miljöhänsyn än en allmän anläggning enligt tidigare rättsfall.

- Kommunen är medveten om att det brukar ta några år innan alla fastigheter är anslutna till det kommunala nätet, det är dock även fortsättningsvis Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF) som bedriver tillsyn.
- Synpunkterna noteras och vidarebefordras till VA-avdelningen för beaktande vid projektering.
- Enligt kommentar ovan.

Synpunkter rörande miljöaspekter

Dagvatten

- Hur säkerställs vattenkvaliteten mot bakgrund av att planförslaget inte innehåller någon förändring av nuvarande avrinning till Vadviken? (P12)
- Vadvikens samfällighetsförening ansvarar för att leda bort dagvatten från vägen med trummor och diken. I Rambolls dagvattenutredning framgår att man förutsätter att vägarna inte asfalteras. Merparten av vägarna inom planområdet är asfalterade och samfällighetsföreningen avser efter VA-utbyggnaden att asfaltera även det som idag är grusväg. Asfaltering skulle innebära fördelar då vägarna inte skulle behöva grusas och därmed skulle det inte behöva dikas lika ofta, detta då samfällighetens erfarenhet är att gruset spolas ner i diken och förhindrar avrinningen.
- Kommer Haninge kommun att bistå med rådgivning i dagvattenlösningen för att minska trycket på avrinningen mot Vadviken? (M14, P33)

Planavdelningens kommentar:

- En dagvattenutredning har tagits fram inför granskningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om dagvatten och påverkan på sjön. Syftet med detaljplanen är främst att bygga ut kommunalt VA. Den stora skillnaden/förbättringen för Vadviken blir att läckage av näringsämnen från enskilda avlopp försvinner. Vägarna avvattnas i diken där vattnet renas innan det går ut i recipienten. Det finns gröna våtområden som samlar upp vatten och renar naturligt. Kolbotten är ett område med generellt låg föroreningsbelastning. Viss ökning av trafik och hårdgjorda ytor tillkommer med planens genomförande men där vattnet fortsatt tas om hand i diken. Det finns idag en bra fungerande långsam avvattning till Vadviken. Ingen konstgjord anläggning bedöms kunna förbättra den befintliga avvattning som finns. Snarare riskerar ytterligare anläggningar att ha en negativ effekt på de ekosystem som anpassat sig till det befintliga avvattningssystemet. Boende i området har en viktig roll i hur de lever i samklang med naturen och i närheten till Vadviken, hur bilar tvättas, hur de som använder båtar sköter om och nyttjar sin båt osv.
- Utifrån perspektivet föroreningsbelastning för Vadviken så är det mer fördelaktigt att grusade vägar förblir grusade. På så sätt undviks vägsalt som kan vara negativt för Vadviken.
- De enskilda fastighetsägarna ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten. Samma ansvar ligger på de fastigheter som ägs genom samfällighet eller förvaltas genom gemensamhetsanläggningar. Haninge kommun har inte någon rådgivande roll inom dagvatten.

Föroreningsbelastning

- Kommunen bör redogöra för vilken föroreningsbelastning de samlade dagvattenflödena kan innebära och hur eventuella föroreningar från hela området kan omhändertas innan dagvattnet släpps till recipient. Vidare bör ansvarsfördelningen för dagvattenhanteringen förtydligas. Kommunen ansvarar för dagvattenhanteringen, men i planhandlingarna anges att markägarna bär ansvaret för dagvatten och kan behöva göra investeringar för omhändertagandet av dagvatten (M15).
- Yttrande om att dagvattenutredningen bör kompletteras och revideras eftersom den saknar beräkningar av föroreningsbelastning samt utgår från att recipienten är Gränöfjärden, vilken inte är lika känslig som Vadviken (M19).

Planavdelningens kommentar:

- Syftet med detaljplanen är främst att bygga ut kommunalt VA. Den stora skillnaden/förbättringen för Vadviken blir att läckage av näringsämnen från enskilda avlopp försvinner. Vägarna avvattnas i diken där vattnet renas innan det går ut i recipienten. Det finns gröna våtområden som samlar upp vatten och renar naturligt. Kolbotten är ett område med generellt låg föroreningsbelastning. Viss ökning av trafik och hårdgjorda ytor tillkommer med planens genomförande men där vattnet fortsatt tas om hand i diken. Det finns idag en bra fungerande långsam avvattnings till Vadviken. Ingen konstgjord anläggning bedöms kunna förbättra den befintliga avvattnings som finns. Snarare riskerar ytterligare anläggningar att ha en negativ effekt på de ekosystem som anpassat sig till det befintliga avvattningsystemet. De boende i området har en viktig roll i hur de lever i samklang med naturen och i närheten till Vadviken, hur bilar tvättas, hur de som använder båtar sköter om och nyttjar sin båt osv. Vad gäller ansvarsfördelningen för dagvattenhantering så kommer det inte upprättas verksamhetsområde för detta. Istället blir Vadvikens samfällighetsförening ansvarig för dagvattenhanteringen på vägarna och fastighetsägarna för dagvattenhantering på den egna fastigheten. Kommunen är dock alltid ansvarig för skyfall.
- Yttrandet om föroreningsbelastningen och recipienten är hanterat i den fördjupade dagvattenutredningen daterad 2018-07-03 och ett PM av Afry daterat 2023-03-23.

Översvämning

- Länsstyrelsen anser att kommunen har beaktat riskerna med översvämning i planhandlingarna. Lägsta grundläggningsnivå bör regleras med hänvisning till RH2000 istället för till nollplanet. I planförslaget medges båthus och bastu upp till 140 kvm under nivån 2,7 meter. Kommunen bör säkerställa att byggnader med större värden inte översvämmas (M15).
- Fastighetsägaren ifrågasätter varför en så stor del av fastigheten är planlagd med prickmark och varför markens nivå inte får ändras. Yttrandet påpekar att marken inom fastigheten förvisso är låglänt men att det efter att diket som löper genom fastigheten rensats inte har några problem med att översvämning uppstår. Yttrandet efterfrågar att marken åtminstone planläggs som korsmark om det inte är möjligt att helt slopa begränsningen av byggrätt (P27).

Planavdelningens kommentar:

- Synpunkten har beaktats.
- Marken är planlagd med korsmark samt bestämmelsen n1 som innebär att markens höjd inte får ändras.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

- Vadviken är en särskilt känslig del av recipienten Gränöfjärden och kommunen bör beakta att det ställer extra höga krav på att eventuella förändringar i avrinningsområdet utreds noggrant (M15).

Planavdelningens kommentar:

- Planavdelningens bedömning är att utbyggnaden av kommunalt VA med föreslagen dagvattenhantering inte kommer påverka recipientens status för MKN vatten. En dagvattenutredning har tagits fram inför granskningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om dagvatten och påverkan på Gränöfjärden. Föroreningssituationen ut från området kommer att förbättras efter ombyggnation i jämförelse med dagens förhållande.
- Sammantaget bedöms genomförandet av planen varken försämra den ekologiska statusen med avseende på kvalitetsfaktorn särskilda förorenade ämnen eller innebära att halten för något av de prioriterade ämnena överskrider gällande gränsvärde i vattenförekomsten. Med stöd av bedömningen för kvalitetsfaktorer och prioriterade ämnen bedöms genomförandet av planen inte heller motverka

möjligheten att följa gällande miljö kvalitetsnormer för ekologisk status samt kemisk ytvattenstatus

- När VA-nätet byggs ut i området kommer recipienterna att avlastas från näringsämnen från enskilda avlopp.
- Sammantaget bedöms detaljplaneläggningen, tack vare utbyggnaden av kommunalt VA, ha en markant positiv effekt på recipienten avseende näringsämnesbelastningen, som pekats ut som ett av de mer betydande problemen. De ökade halterna som beräknats för vissa metaller bedöms i sammanhanget vara mycket små och ingen av dessa förändringar bedöms heller riskera att orsaka en försämrad status i recipienten. Se även rubriken "Dagvattenhantering" i kapitlet "Teknisk försörjning" i planbeskrivningen.

Behovsbedömning

- Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan (M15).

Planavdelningens kommentar:

- Kommentar noteras.

Geoteknik, Sprängning

- VA-lösningen innebär avsevärda kostnader för sprängning (P12, P18).
- En del av planområdets gatumark ligger på lerbotten. Kommer Haninge kommun att ta hänsyn till detta och helt eller delvis finansiera bärlagerförstärkning i syfte att trygga stabiliteten för servisledningarna och möjliggöra permanentbeläggning av gatumark? (M14, P33).
- I planhandlingarna redovisas att lermark förekommer inom planområdet. Länsstyrelsen vill upplysa om att markstabiliteten kan påverkas vid förändrat klimat och ökad nederbörd, även om marken är plan (M15).

Planavdelningens kommentar:

- Ej detaljplane fråga, behandlas i pågående projektering. Med stöd i geotekniska översiktskartor bedöms marken, som redan idag används för bostäder och vägar, som fortsatt lämplig för ändamålet. Markstabilitetsförhållandena inom planområdet bedöms generellt som goda. Inom de låglänta delarna med lera ska dock stabilitetsförhållandena förutsättas vara sämre, vilket kan kräva en viss grundförstärkning av att nya vägar uppförs. De geotekniska förhållandena inom planområdet har förtydligats i planbeskrivningen.
- Haninge kommun tar hänsyn till markens beskaffenhet i projektering av VA-ledningar samt överbyggnad för återställning av vägar. Haninge kommun avser återställa vägar till dagens krav för aktuell vägtyp. Grusvägar återställs till dagens krav för en grusväg och asfalterade vägar återställs till dagens krav för en asfalterad väg.
- Kommunen har kännedom att lera förekommer i planområdet. Stabilitet i marken anses vara tillräckligt god för att kunna möjliggöra för en ökad belastning inom befintliga fastigheter. En ny avstyckning i direkt anslutning till befintlig bebyggelse har tillkommit efter samrådet.

Förorenad mark

- Länsstyrelsen har inga uppgifter om föroreningar i området och delar kommunens uppfattning att den registrerade misstänkta föroreningen inom Vadviken 1:36 förmodligen är felaktig. Länsstyrelsen påpekar att båtklubben inom Sandemar 3:1 kan ha orsakat föroreningar om det skett uppläggning och bottenbehandling av båtar på land. Om bottenbehandling har förekommit bör marken undersökas avseende förekomst av föroreningar kopplade till bottenfärger (M15).

Planavdelningens kommentar:

- Planavdelningen har stämt av med Kolbottens fastighetsägareförening, Västra Vadvikens samfällighetsförening samt bryggförening. De menar att bottenbehandling inte har förekommit. Vidare har planavdelningen kontaktat Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund som menar att det inte finns några indikationer på att båtbottnenbehandling på land har förekommit i någon betydande omfattning på platsen. Detta mot bakgrund av föreningarnas information samt av historiska ortofoton över platsen, där det inte syns någon båtuppställning på land.

Övriga Synpunkter

u-område

- Önskar framföra synpunkt om att u-området över strandängarna och Kolbottens småbåtshamn ska tas bort. Småbåtshamnens verksamhet måste kunna fortgå och föreningen vill inte bli ersättningsskyldig om bryggankare eller annat skadar ledningarna. Ledningarna från pumpstationen vid Kattviksvägen ska läggas längs Strandvägen och ej över naturmark. (M11, M13, P10, P19, P24, P25, P26, P28, P33).

Planavdelningens kommentar

- U-området över strandängarna och Kolbottens småbåtshamn har utgått.

Utökad lovplikt för trädfällning

- Detaljplanens administrativa bestämmelse gällande trädfällningsförbud föreslås endast omfatta ekar eftersom det finns gott om tallar inom planområdet (M11, M13, P2, P3, P4, P9, P10, P11, P13, P16, P18, P19, P20, P22, P24, P25, P26, P28, P29, P33, P34).
- Önskemål om att i strid mot samrådsförslaget förbehålla sig rätten att fälla tallar utan marklov, detta för att säkerställa framkomlighet och förebygga skador (M14, P33)
- Fastighetsägaren bör ha rådighet över all växtlighet på fastigheten och därmed kunna fälla tall och ek, detaljplanen ska inte reglera detta (P33).

Planavdelningens kommentar

- Den administrativa bestämmelsen om trädfällningsförbud utgår ur detaljplanen.

Kulturmiljö (och utformningsbestämmelse för tillkommande bebyggelse)

- Kulturmiljöinventeringen pekar ut nio byggnader som särskilt värdefulla; Kolbottens gård samt åtta andra välbevarade stugor. Endast Kolbottens gård är skyddad i detaljplanen med planbestämmelse q. Kultur- och fritidsförvaltningen anser att alla byggnader som pekas ut som kulturhistoriskt värdefulla i kulturmiljöinventeringen ska värnas i detaljplanen med planbestämmelse q (M9).
- Länsstyrelsen ifrågasätter varför kommunen endast skyddar områdets två äldsta byggnader med skydds- eller varsamhetsbestämmelser, och inte också några av de mer representativa byggnader som lyfts fram i kulturmiljöinventeringen (M15).
- Utformningsbestämmelsen som reglerar fasadmateriäl föreslås uteslutas (M11, M13, P2, P3, P4, P9, P10, P11, P13, P16, P18, P19, P20, P22, P24, P25, P26, P28, P29, P33, P34).

Planavdelningens kommentar:

- Planavdelningen bedömer att det är motiverat att ändra skydds- och varsamhetsbestämmelserna efter de uppgifter som framkommit efter samrådet och vidare utredning av kommunens antikvarie (se vidare planbeskrivningen för respektive objektbeskrivning). Till granskning kvarstår varsamhetsbestämmelse samt rivningsförbud för fastighet Kolbotten 6:32 och varsamhetsbestämmelse för fastighet Vadviken 1:14. Planavdelningen bedömer även att den generella byggrätten e₁ utgår

för fastigheten Kolbotten 6:32 med motiveringen att fastighetens beskaffenhet och placering av befintlig bebyggelse gör det svårt att tillskapa ytterligare byggrätt utan att behöva göra mer omfattande mark- och sprängningsarbeten. Övriga objekt som pekats ut i kulturmiljöinventeringen daterad 2016-06-20 förses ej med varsamhets- eller skyddsbestämmelser då de inte anses besitta sådana värden som motiverar sådana bestämmelser. Det finns dock ett generellt varsamhetskrav enligt 2 § 6 PBL att vid bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov så ska byggnader utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stad- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan mm.

- Utformningsbestämmelser som reglerar fasadmateriäl i trä för tillkommande bebyggelse utgår.

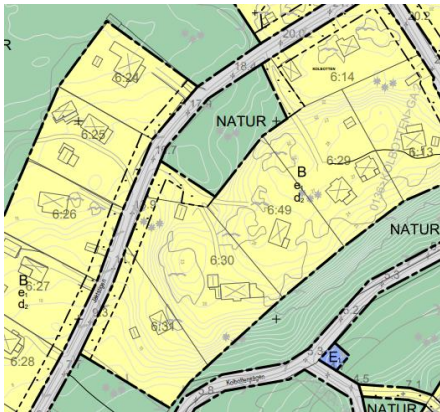
Fastighetsreglering och konsekvenser

- Lantmäterimyndigheten påpekar att egenskapsbestämmelser som ska gälla inom hela fastigheten bör förtydligas med pilar eller liknande så att det framkommer att de gäller fram till fastighetsgräns och inte bara fram till egenskapsgräns med prickmark (M16).
- Yttrandet efterfrågar att prick- och korsmark inom den egna fastigheten ska justeras för att ett bostadshus ska kunna placeras på en plåtå inom den i övrigt kuperade fastigheten (P21).
- Strandvägen ligger sedan gammalt delvis inom fastigheten, och detaljplanen fastställer den faktiska sträckningen, vilket gör att en del av fastigheten planläggs som allmän platsmark. I detaljplanen har sex meter prickmark planlagts närmast vägens faktiska sträckning, men fastighetsägaren vill istället att prickmarken ska utgå från fastighetsgränsen eftersom de avser begära att vägen flyttas (P22).
- Lägg till i fastighetskonsekvensbeskrivningen att fastigheten Kolbotten 6:26 har rätt att använda del av Kolbotten 6:1 för transport och parkering vid del av Kolbotten 6:26 som ligger vid Vadviken. Denna rätt bör säkras genom servitut eller fastighetsreglering. Vidare bör fastighetskonsekvensbeskrivningen hänvisa till V₂ då en del av Kolbotten 6:26 utgör mark och en annan del vatten med båthus, båthamn och anläggningar (P19).
- Fastighetsbeteckning och adress saknas för Kolbotten 6:13 i fastighetskartan (P12).
- Yttrande om att fastigheterna Kolbotten 6:30 och Kolbotten 6:49 ska ha rätt att använda befintlig infartsväg från Jaktstigen över Kolbotten 6:1, detta bör säkras genom vägservitut. Ett gemensamhetsavtal om vägunderhåll bör upprättas mellan fastigheterna Kolbotten 6:30 och Kolbotten 6:49, som äger och underhåller vägen. Rätt att förlägga ledningar på del av Kolbotten 6:1 bör säkras genom ledningsservitut (P24, P25).
- Önskemål om att förlägga ledningar och fastighetsägarens pumpstation på del av Kolbotten 6:1 mot Kolbottenvägen och att detta säkras genom fastighetsreglering (P24).
- Yttrande om att mark söder om befintlig infartsväg från Jaktstigen till fastigheterna Kolbotten 6:30 och Kolbotten 6:49 ska förbli naturmark, till skillnad mot kvartersmark som i samrådsförslaget (P25).
- I fastighetskonsekvensbeskrivningen framgår att vissa fastigheter bör säkra rätt att använda del av annan fastighet för utfart. Det bör preciseras hur detta är tänkt att lösas. Vidare är en sådan rätt redan säkrad för flera av fastigheterna som nämns i fastighetskonsekvensbeskrivningen. I tabellen saknas också information om att Kolbotten ga:8 kommer att behöva upplåta mark för gator (M16).

Planavdelningens kommentar:

- Pilarna utgår och istället placeras bestämmelserna på respektive fastighet. Anledningen till detta är att skapa tydlighet i bygglovsprövningen, där pilar riskerar att förväxlas med gränser.

- Prick- och korsmarken har justerats inom fastigheten.
- Detaljplanen kommer inte fastställa den faktiska vägens sträckning som allmän platsmark. Istället kommer kvartersmark respektive allmän platsmark utgå från fastighetsgränserna. Det innebär att de delar av Vadviken 1:40 och Vadviken 1:41 som idag är väg, kommer att planläggas som kvartersmark.
- Angående Kolbotten 6:26 så finns redan servitut över Kolbotten 6:1. Befintliga rättigheter skrivs inte in i fastighetskonsekvenstabellen, däremot om nya rättigheter behöver ordnas.
- Fastighet Kolbotten 6:13 är illustrerad i plankarta och övriga bilagor.



- För att säkra fastighetsägarnas tillkomst till fastigheterna Kolbotten 6:30 och Kolbotten 6:49 samt för att säkra ledningsrätt så regleras delen av Kolbotten 6:1 med g_1 och u_1 .
- Fastighetsreglering för att möjliggöra ledningar över naturmarken till Kolbottenvägen är inte aktuellt inom planarbetet.
- Fastighetskonsekvensbeskrivningen är justerad inför granskningen.

Synpunkter på störningar och riskfrågor

Genomförandeskedet

- Har Haninge kommun beaktat kostnaden för återställande av väg? I Rambolls kostnadskalkyl för etapp 2a går det inte att hitta någon utgiftspost för detta (M14, P33).
- Planområdet gränsar i väster till vattenskyddsområdet vid Schweizerdalen. Det är viktigt att kommunen beaktar att hänsyn ska tas till detta vid anläggningsarbeten, särskilt i gränzoner till skyddsområdet. Exempelvis ska hantering av petroleumprodukter och brandfarliga vätskor hanteras med försiktighet för att förhindra spill till grundvattnet (M15).

Planavdelningens kommentar:

- Ej detaljplanefrågor. Hanteras i genomförandeskedet.

Belysning

- Allmän påpekan om att vägar och belysning ska utformas så att strålkastare inte riskerar att blända sjötrafik (M1).

Planavdelningens kommentar:

- Frågan regleras inte i detaljplan. Boverkets byggregler BBR innehåller heller inte några gränsvärden för belysningsstyrka, bländning eller reflexer vid belysning för bostäder.

Brandvattenförsörjning

- Påpekande att brandvattenförsörjning inom planområdet ska beaktas och hänvisar till sitt PM 608 om brandvattenförsörjning (M2).

Planavdelningens kommentar:

- Hänsyn har tagits till brandpostplacering i aktuell projektering med avseende avstånd mellan brandposter, objekt och tillgänglighet.

Synpunkter på tekniska anläggningar och ansvar

Pumpstation, tryckstegringsstation

- Ett antal fastighetsägare har uttryckt att pumpstationen har en olämplig placering på den allmänna ängen pga. närhet till bostäder, risk för dålig lukt och skymd sikt.
- Det föreslagna läget för en pumpstation längs med Kolbottenvägen anses inte vara acceptabelt, eftersom marken är privatägd av Kolbottens fastighetsägareförening och är kulturhistoriskt viktig i egenskap av att ha försörjt Dalarö samhälle med jordbruksprodukter. Placeringen innebär också att pumpstationen hamnar närmare än 50 meter från bebyggelse. Flyttas pumpstationen istället till det föreslagna läget vid Kattviksvägen minskar risken för klagomål på lukt och ljud från grannar. (M11, M13, P10, P19, P24, P25, P26, P28, P33).
- På grund av risken för breddningar är det olämpligt att placera en pumpstation vid korsningen Skogsvägen/Kolbottenvägen, detta då marken ligger inom den yttre skyddszonen för grundvattenskyddsområdet Schweizerdalen. Oavsett var en pumpstation placeras måste risken för breddningar till Vadviken minimeras (M19).
- Den plats som har föreslagits för tryckstegringsstation i planområdets södra del är olämplig eftersom den kräver att privat mark tas i anspråk inom planområdet när ändamålet med tryckstegringsstationen är att upprätthålla rätt tryck utanför planområdet. Placering av tryckstegringsstationen på aktuell plats kräver dessutom att ledningar dras över privat mark och genom mark och vatten planlagt för småbåtshamn. Ledningsdragningen får inte begränsa användningen av småbåtshamnen (M11, M12, M13, P1, P2, P34, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P20, P22, P9, P18, P11, P16, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19, P23, P29, P30, P31, P33, P34).

Planavdelningens kommentar

- Pumpstationen invid Kolbottenvägen har utgått ur planförslaget.
- Pumpstationen som beskrivs ligga vid korsningen Skogsvägen/Kolbottenvägen är i samrådsförslaget en tryckstegringsstation. Denna utgår ur detaljplanen och således placeras ingen anläggning på denna plats.

Luft- och teleledning

- Skanova har luftförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar så långt som möjligt behålla sina ledningar i befintliga lägen (M7).
- Önskemål om att samförlägga de idag luftburna elkablarna i marken tillsammans med VA-ledningarna (P32).
- Vattenfall har elanläggningar inom planområdet och utreder behovet av att etablera ytterligare nätstationer inom planområdet. Detaljplanen bör eventuellt reservera mark för dessa (M17).

Planavdelningens kommentar:

- Planavdelningen kommer beakta synpunkterna i det fortsatta arbetet. Ledningsägare har kontaktats.
- Befintlig transformatorstation i planområdets nordvästra hörn planläggs och därutöver tillkommer en yta i närheten av korsningen Kolbottenvägen/Kattviksvägen vilken regleras som transformatorstation. Yta för en transformatorstation på fastigheten Vadviken 1:1 tillskapas även väster om stigen som förbinder Kolbottenvägen med Edesövägen.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen bör kompletteras med information om recipienten Vadviken som är mycket känslig för påverkan eftersom vattenutbytet med andra fjärdar är begränsat (M19).

Planavdelningens kommentar:

- Detta är hanterat i den fördjupade dagvattenutredningen daterad 2018-07-03 samt "PM förtydligande dagvatten Kolbotten" daterad 2023-03-23 och informationen har förts in i planbeskrivningen.

Synpunkter på kommunikation

- Yttrandet gör gällande att samrådsunderlaget innehållit ofullständig information avseende den tänkta VA-lösningen, hur den ska genomföras och vilka konsekvenser det valda alternativet medför för de enskilda fastighetsägarna (P22).

Planavdelningens kommentar:

- Efter att detaljplanen varit på samråd så har projekteringen kommit längre och blivit mer detaljerad. Kommunikation med boende har skett via kommunens VA-projektledare. En separat projekthemsida har även upprättats med tidplan.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Kompletterande utredningsarbete

- Fördjupad dagvattenutredning, 2018-07-03
- Naturvärdesinventering, 2022-08-31
- Fågelinventering, 2022-08-31
- E-DNA Groddjur, 2022-09-29
- PM förtydligande dagvatten, 2023-03-23
- Groddjursinventering, 2023-07-07
- Artskyddsutredning, 2023-07-07

Plankarta

- På den översvämningsdrabbade marken strax öster om korsningen Kolbottenvägen/Kattviksvägen så har prickmarken ersatts av korsmark. Komplementbyggnader tillåts således placeras på mark som rsikerar att översvämmas. Markens höjd får dock inte ändras.
- Kartan som redovisar strandskyddets upphävande har tagits bort och istället tydliggörs strandskyddets upphävande i teckenförklaringen. Anledningen till detta är att undvika ett framtidsscenario där den skrivna bestämmelsen och kartan emotsäger varandra, detta på grund av en förflyttande strandlinje med anledning av höjda havsnivåer.
- Bestämmelsen u_1 , markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, har lagts till i plankartan på fler platser.
- De obebyggda fastigheterna Kolbotten 6:59, Kolbotten 6:60 och Kolbotten 6:61 hade i samrådsversionen av plankartan erhållit liknande byggrätt som övriga fastigheter. Efter samrådet kompletterades detaljplanearbetet med inventeringar och utredningar utifrån vilka det kunde konstateras att byggrätt på dessa fastigheter skulle strida mot artskyddsförordningen och således vara förbjudet. Därmed har användningen ändrats till Natur.
- En byggrätt har tillkommit på vad som i samrådet reglerades som naturmark. Detta är på del av Vadviken 1:1, mellan Kolbottenvägen och den stig som förbinder Kolbottenvägen med Edesövägen.

Borttagna planbestämmelser

- Tryckstegringsstation (E_2).
- Bastu och sjöbod (V_2).
- Generell bestämmelse om att takvinkel på tillbyggnad ska anpassas efter befintlig byggnad.
- Generell bestämmelse om att fasader på huvudbyggnader och komplementbyggnader ska vara av trä.
- Under bestämmelsen "Mark och vegetation" har följande tagits bort: "Fällning av träd ska ske med hänsyn till områdets skogsbevuxna karaktär".
- Största byggnadsarea 30 kvadratmeter (e_2).
- Högst två byggnader får uppföras med största sammanlagda byggnadsarea 140 kvadratmeter (e_3).
- En byggnad får uppföras med största byggnadsarea 80 kvadratmeter (e_4).
- Gården Kolbottens två byggnader är områdets äldsta och de är välbevarade avseende form, volym och materialval. Byggnaderna är särskilt kulturhistoriskt värdefulla, och får inte rivas. Ursprunglig volym och form samt ursprungliga material ska bevaras (q_1).
- På kvartermark krävs marklov för all sprängning, schakt och fyllning, samt för fällning av tallar och ekar som har större stamomgång än 0,95 meter på 1,3 meters höjd över marken.
- Bygglov krävs även för byggnader som uppförs med stöd av attefallsreglerna samt för Friggebodar (a_1).

Korrigerade planbestämmelser

- Bebyggandets omfattning. e-bestämmelserna har korrigerats från att reglera byggnadsarea i relation till våningsantal till att reglera nockhöjden och byggnadsarean.
- "Öppet vatten. Mindre bryggor medges" (W_2) har ändrats till "Vattenområde. Åtgärder inom W_1 kräver strandskyddsdispens".
- Den generella utformningsbestämmelsen har korrigerats och lydelsen om att val av hustyp ska utgå ifrån tomtens naturliga beskaffenhet har tagits bort.
- Genomförandetiden har korrigerats. I samrådet löd den: "För allmän platsmark, kvartersmark för teknisk anläggning (E_1 , E_2), mark med egenskapsbestämmelse u samt vattenområde börjar genomförandetiden gälla direkt från det att planen vinner laga kraft och gäller sedan i 13 år. För övrig kvartersmark börjar genomförandetiden gälla 3 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 10 år". Efter samrådet lyder den: "Genomförandetiden är 10 år för allmän platsmark, kvartersmark för teknisk anläggning (E_1 , E_2) och mark med egenskapsbestämmelse u1, från den dag detaljplanen vinner laga kraft. För övrig kvartersmark börjar genomförandetiden gälla 2,5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft och gäller sedan i 5 år".

Nya planbestämmelser

- R_1 (Bastu)
- E_2 (Transformatorstation)
- e_3 (Största byggnadsarea är 90 m² per byggnad. Högsta nockhöjd är 5,0 meter)
- e_4 (Största byggnadsarea är 65 m² per byggnad. Högsta nockhöjd är 5,0 meter)
- e_5 (Största byggnadsarea är 25 m² per byggnad)
- n_1 (Markens höjd får inte ändras)
- r_1 (Byggnad får inte rivas)
- k_1 (Fasader ska vara av stående locklistpanel målade med röd slamfärg. Takform bibehålles och yttertak ska vara belagt med lertegel. Fönster ska till form, material och proportioner vara lika de ursprungliga.
- k_2 (Byggnaden ska bibehålla sin volym, takutformning (sadeltak), fasadmaterial (trä), färgsättning och indelning av fönster).
- Ändrad lovplikt (Bygglov krävs även för att byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial samt för tillbyggnad av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel med stöd av 9 kap. 5a § PBL. Åtgärderna ska rymmas inom detaljplanens bestämmelser. Detta gäller på byggnad som omfattas av k-bestämmelse)

Planbeskrivning

- Kulturmiljöinventering, översyn revidering/uppdatering, fördjupning i planbeskrivningen.
- Detaljplanens syfte har förtydligats sedan samrådet i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har generellt uppdaterats för att motsvara de ändringar som skett i plankartan och resultatet i nya och reviderade utredningar.