
GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Dnr: SBN 2014/001573

Upprättad: 2024-01-10

Detaljplan för del av Ekbacken (Viksberg 1:5 och Ladvik 1:36 m.fl.)

Inom Södertälje kommun



Paula Rönnbäck, planarkitekt, Planenheten

Tel: 08-523 049 61, e-post: paula.ronnback@sodertalje.se

Tidigare Beslut i ärendet

Nämnd, domstol	Beslut	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om planuppdrag och beslut om samråd	2014-08-26
Stadsbyggnadsnämnden	Samrådsbeslut	2019-04-23
Stadsbyggnadsnämnden	Godkänd samrådsredogörelse och granskningsbeslut	2019-10-22
Stadsbyggnadsnämnden	Godkänt granskningsutlåtande och beslut om antagande	2020-02-18
Nacka tingsrätt	Upphävande av antagandebeslut	2020-10-14
Stadsbyggnadsnämnden	Samrådsbeslut (samråd 2)	2021-03-23
Stadsbyggnadsnämnden	Godkännande av samrådsredogörelse (samråd 2) och granskningshandlingar (granskning 2) till utskick	2022-11-15

Detaljplanen har under tiden 2023-01-16 till 2023-02-06 varit utsänd för granskning. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida och även funnits tillgängliga i stadshusets entré samt i biblioteket I Södertälje.

Berörda fastighetsägare, sakägare och remissinstanser har blivit informerade om samrådstillfället per post och/eller e-post och har getts tillfälle för yttrande.

Under samrådstiden inkom 18 yttranden, varav 11 utan synpunkter. Yttranden med synpunkter som rör planens utformning, utförande och konsekvenser redovisas i en sammanfattad form med kommentarer om hur synpunkterna hanteras av kontoret. Samtliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret under kontorstid.

Inkomna yttranden

Yttranden MED synpunkter	Yttranden UTAN synpunkter
Länsstyrelsen	Försvarsmakten
Lantmäterimyndigheten	Fortifikationsverket
Miljönämnden	Utbildningsnämnden
Kommunala pensionärsrådet	Kultur- och fritidsnämnden
Naturskyddsföreningen Södertälje - Nykvarn	Omsorgsnämnden
Delägare till fastighet Viksberg 1:5 inom planområdet	Äldreomsorgsnämnden
Ägare till fastigheten Viksberg 3:1, Viksbergs Mark AB	Utbildningsnämnden
	Telge – Markjuridik, Vatten och avlopp, El, Stadsnät, Fjärrvärme och Återvinning
	Trafikförvaltningen, Region Stockholm
	Trafikverket
	Vattenfall

Ändringar efter granskning

- Information om Länsstyrelsens nya tolkning av Bornsjöns vattenskyddsföreskrifter om att *dispens krävs för att uppföra en helt ny byggnad för bostadsändamål* har lagts på plankartan.
- Planbeskrivningens avsnitt om "Bornsjöns vattenskyddsområde" har också uppdaterats med Länsstyrelsens nya tolkning.
- Planbeskrivningen har reviderats för att det ska vara tydligt att planen är ny detaljplan, inte en ändring.
- Uppgifter om grundkartan har lagts på plankartan.
- Omfattning av u-områden har förtydligats på plankartan.
- Området för ledningsrätten på plankartan för högspänningsledningar har utökats i bredd till totalt 20 meter.
- Möjlig avstyckning till bostadsfastighet har tagits bort inom område där ledningsrätt och skyddsavstånd för högspänningsledningar gäller. Detta innebär att detaljplanen möjliggör högst två nya bostadsfastigheter.
- Minsta areal för tillkommande fastigheter har reviderats.
- Område där byggnadsplanen fortsätter att gälla har utökats att gälla inom område "Park" inom områdets östra del. Aktuella parkområde tillhörande Viksberg 1:5 och Ladvik 1:4 är beläget söder om fastigheterna Viksberg 1:28 och Ladvik 1:37.
- Planbestämmelse "Källare får inte anordnas" har förts på plankartan. (Olämpligt maa vattenskyddsföreskrifter).
- Tillkommande bebyggelse på fastigheter som ligger inom området med lera (mäktighet 3–5 meter) kräver anpassad grundläggningsmetod. Därför har planbeskrivningen kompletterats med jordartskarta samt information om området med lera. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att utlåtande av sakkunnig inom geoteknik krävs innan startbesked ges för nybyggnad av bostadshus.

Inkomna synpunkter

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inte några synpunkter på planförslaget utifrån ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL). Däremot är planens genomförbarhet beroende av att det är möjligt att ge dispens från vattenskyddsföreskrifterna som gäller för reservvattentäkten Bornsjön. Länsstyrelsen får enligt 7 kap 22 och 26 §§ miljöbalken ge dispens från föreskrifterna om det finns särskilda skäl och om det är förenligt med förbudet eller föreskriftens syfte. Med nybyggnation avses även ersättningsbyggnader. För tillbyggnad av befintliga bostadshus torde det normalt sett inte krävas någon dispens.

Dispenskravet gäller oavsett om nybyggnation sker med stöd av gällande byggnadsplan eller nu föreslagna detaljplan. Därför anser Länsstyrelsen att en upplysning på plankartan formuleras så att det tydligt framgår att fastighetsägare kan behöva dispens från skydds-föreskrifterna för att uppföra en ny byggnad för bostadsändamål.

Länsstyrelsen har vid senare tillfälle (2023-02-20), efter planstödmöte mellan kommunen och länsstyrelsen, inkommit med återkoppling angående dispenskraven. Länsstyrelsen anger att frågan om genomförbarheten av den föreslagna detaljplanen är inte en fråga som ingår i Länsstyrelsens ingripandegrunder och omfattas därför inte av Länsstyrelsens prövning. Länsstyrelsen ser dock, vilket också framfördes på mötet, positivt på införandet av kommunalt vatten- och avlopp och på förbättringar avseende dagvattensystemet, vilket kan möjliggöra en viss utbyggnad av området.

Kommentar:

Upplysning om dispensplikten har förts på plankartan och information om dispensplikten för nya bostadshus har lagts i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten

Angående plankartan framför Lantmäteriet att det inte framgår på vilket sätt grundkartan har tagits fram samt att grundkartan är inaktuell. Uppgifter om inom vilket område gäller för u-området på kvartersmarken mellan norra delen av fastigheterna Viksberg 1:18 och Viksberg 1:5. Det är också oklart vilket område gäller för l-området, som löper över fastigheterna Viksberg 1:18 och Viksberg 1:5. Området för ledningsrätter bör vara minst 20 meter i bredd. Fasthetsgränsen mellan Viksberg 1:18 och Viksberg 1:8 tillsammans med bestämmelsen a1 är otydlig.

Lantmäteriet bedömer att området där ledningsrätten och skyddsområde till högspänningsledningar gäller uppfyller inte kraven i fastighetsbildningslagen om att fastigheterna som bildas ska bli varaktig lämpade för sina ändamål. I denna bedömning är tidsaspekten viktig. Den föreslagna bestämmelsen om att fastigheten kan bebyggas först efter att ledningarna har raserats och ledningsrätten upphävt gör det osäkert om när det skulle bli möjligt att använda marken för bostadsändamål. Därför avstyrker Lantmäteriet möjlig avstyckning inom området som berörs av ledningsrätt och skyddsområde för högspänningsledningar.

Lantmäteriet påtalar att det är otydligt om den aktuella planen är en ny detaljplan eller en ändring av gällande plan. Angående planbeskrivningen, under punkten "Ändring av detaljplan" behöver beskrivningen revideras så att det tydligt framgår om aktuell plan är en ny detaljplan och inte en ändring, vilket framgår på plankartan. Detta framgår i planbeskrivningen på sidan 8 där det anges att den gamla planen slutar att gälla inom område som planändringen inte upptar. Om den underliggande planen slutar att gälla så tyder detta på att ny detaljplan gäller inom detta område, dvs inte en planändring.

Lantmäteriet hänvisar till oklarheter i planbeskrivningstext på s. 12 och 21.

Lantmäteriet påtalar att administrativa och egenskapsgränser i planens nordvästra hörn bör ses över.

Kommentar:

Grundkartan har uppdaterats och uppgifter om grundkartan har lagts på plankartan.

Omfattning av u-områden har förtydligats på plankartan.

Området för ledningsrätten på plankartan för högspänningsledning har utökats i bredd till totalt 20 meter.

Möjlig avstyckning till två bostadsfastigheter inom område där ledningsrätt och skyddsområde för högspänningsledning gäller har ändrats till en möjlig bostadsfastighet. Detta innebär att detaljplanen möjliggör högst två nya bostadsfastigheter.

Planbeskrivningen har reviderats för att det ska vara tydligt att planen är ny detaljplan, inte en ändring.

Kommunala nämnder och förvaltningar

Miljönämnden

Miljökontoret anser generellt att hårdgörning av ytor, genom större arealer bebyggelse och/eller vägar, och ökat boende inom vattenskyddsområdet är negativt. Med ökad aktivitet inom området följer ökade risker kopplade till exempelvis transporter. I det detaljplaneförslag som nu är på granskning föreslås tre nya byggrätter inom det område som miljönämnden tidigare ansett borde utredas för odling/koloniområde alternativt lämnas som natur. Byggrätterna har dock en väsentligt bättre lokalisering jämfört de tre byggrätter i den nuvarande detaljplanen för Ekbacken som har bedömts olämpliga enligt beslut från länsstyrelsen vid prövning gentemot vattenskyddsföreskrifterna.

Kommentar:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kommunalt VA inom området. Den ny gällande byggnadsplanen anger att BDT-vatten kan infiltreras på tomtplatserna efter ställningstagande av miljö- och hälsovårdsnämnden i varje enskilt fall. Utifrån en inventering av avloppsanläggningarna i Ekbacken 2012 upptäcktes i några fall brister i anläggningarnas kapacitet att rena avloppsvatten. Ökad belastning av nuvarande avloppsanläggningar innebär stora risker för utsläpp i Bornsjön. Området är i behov av åtgärder för att få en hållbar VA-försörjning.

Den gällande byggnadsplanen har inte genomförts i sin helhet. Bland annat har området för odlingslotter och park inte ingått i någon gemensamhetsanläggning och har inte heller använts som yta för odling. Det är Länsstyrelsen som i samband med bedömning om dispens från vattenföreskrifterna pekade på möjlighet till två tillkommande byggrätter inom området som regleras som odlingslotter och park i gällande byggnadsplanen. Antalet tillkommande byggrätter minskas från tre till två.

Kommunala pensionärsrådet

Kommunala pensionärsrådet framför att i området finns ett stort behov av ordentliga gång- och cykelvägar som ska betjäna alla gångtrafikanter, inklusive föräldrar med barnvagnar, skolbarn och vuxna i alla åldrar som använder rullatorer, rullstolar och permobiler.

Vidare anges det att busshållplatserna måste förses med upphöjda angöringsplattor med väderskydd för att underlätta av- och påstigning i kombination med niggande bussar.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret håller med att det finns ett stort behov av gång- och cykelväg inom området. Kontoret studerar olika möjligheter för att kunna anlägga en gång- och cykelväg från Ekbacken till Viksbergsskolan.

Önskemål om upphöjda angöringsplattor med väderskydd och niggande bussar noteras och lämnas över till kommunens infrastrukturstrateg för vidarebefordran till Region Stockholms trafikförvaltning och deras operatör Nobina samt Trafikverket.

Berörda fastighetsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

Delägare till fastighet Viksberg 1:5 inom planområdet

En av delägarna till fastigheten Viksberg 1:5 har inkommit med följande frågor och synpunkter:

För Viksberg 1:5 tar Telge Nät ut en avgift för en anslutningspunkt, tills det styckas. Vad är det för avgift?

Med anledning av avstyckning av Viksberg 1:5, Kan man inte ta en bit av Viksberg 1:9, för att få två tomter på den södra ängen?

Anser inte att parkmarken skall tillhöra samfällighetsföreningen.

Jag tycker att Ladvik 1:39 kan bebyggas utan några större konsekvenser!

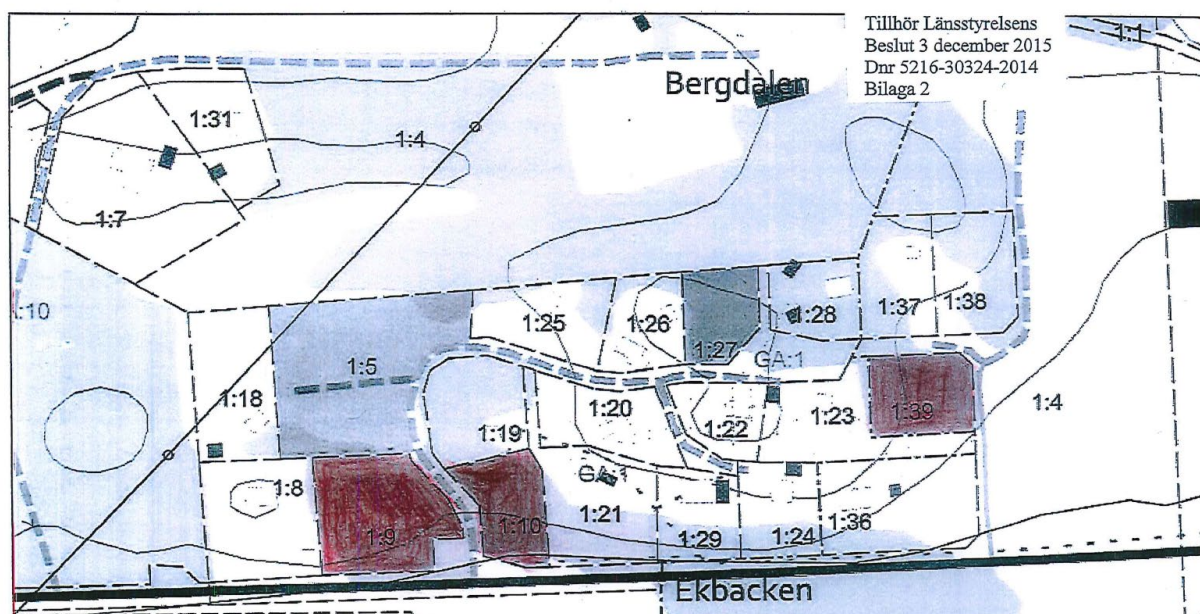
Kommentar:

Utbyggnaden av kommunalt VA bekostas av anslutningsavgifter. När ett område tas in i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten tas anslutningsavgifter ut i samband med att förbindelsepunkt beslutas av Telge Nät. Förbindelsepunkten är den punkt där fastighetens VA-ledningar får anslutas till den allmänna vatten och avloppsanläggningen. Förbindelsepunkten upprättas normalt en halvmeter utanför fastighetsgränsen.

Länsstyrelsen har (2015-12-03) avslagit ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna för fastigheterna Viksberg 1:9 och 1:10 samt Ladvik 1:39. Med hänsyn till läge, topografi och avrinningsförhållanden har del av Viksberg 1:5 (odlingsmark och parkmark i den gamla byggnadsplanen) och Viksberg 1:27 föreslagits av Länsstyrelsen som möjliga framtida bostadsfastigheter med ett enfamiljshus på respektive fastighet under förutsättning att fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Viksberg 1:9 ingår inte i den nya detaljplanen utan byggnadsplanen fortsätter att gälla för dessa med anledning av Länsstyrelsebeslut från 2015. Detta gäller även för Ladvik 1:39.

Parkmark söder om Viksberg 1:28 samt Ladvik 1:37 tillhörande fastighet Viksberg 1:5 och Ladvik 1:4 utgår från detaljplanen. För parkmarken kommer byggnadsplanen fortsätta gälla.



Figur 1. Dispens enligt Länsstyrelsens beslut 2015. Rödmarkerade fastigheter gavs inte dispens från vattenskyddsföreskrifterna.

Ägare till fastigheten Viksberg 3:1, utanför planområdet

Fastighetsägaren är positiv till att detaljplan för Ekbacken kommer till stånd och framför att större detaljplaner är att föredra framför mindre avstyckningar inom området.

Fastighetsägaren påtar att i samband med Ekbackens VA-lösning är det viktigt att kommande exploateringar kring Ladviksvägen och Viksbergsvägen tas höjd för. Viksberg 3:1 önskar ansluta befintligt klubbhus, tillkommande bebyggelse i pågående förstudie om minst 20 bostäder samt närliggande avstyckningar ska kunna ingå i det nya VA verksamhetsområdet. Det föreslås att i detaljplanen finns en skrivelse om att tillkommande VA-nätets kapacitet ska kunna hantera fler anslutningar än bara detaljplanen för Ekbacken.

Fastighetsägaren är positiv till att Ladviksvägen och Viksbergsvägen kompletteras med gång- och cykelbana. En komplettering föreslås på södra sidan av Ladviksvägen inom fastigheten Viksberg 3:1, mellan den nyplanterade allén och vägen samt östra sidan av Viksbergsvägen. Det framförs också att om utökning av gång- och cykelbana och väg påverkar Viksberg 3:1 är fastighetsägaren villig att föra diskussion om bästa lösningar.

Kommentar:

Synpunkterna om önskemålen angående möjlighet att ansluta sig till allmänt VA noteras och lämnas vidare till pågående framtagning av vattentjänstplan samt uppdatering av kommunens VA-planering.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i samarbete med Telge Nät undersöka möjligheten att ansluta fler fastigheter längs med överföringsledningen till Ekbacken för att öka täckningsgraden.

Samhällsbyggnadskontoret ser positivt på samarbete kring gång- och cykelvägen och återkommer i frågan.

Naturskyddsföreningen Södertälje – Nykvarn

Naturskyddsföreningen konstaterar att i granskningshandlingar visas ingen hänsyn till de synpunkter som lämnades vid samrådet. Synpunkterna handlade om kommunikation med kollektiva färdmedel, cykel- och gångvägar till Viksbergsskolan samt byggnadernas energianvändning.

Det anges att kommentarerna i samrådsredogörelsen innehåller en mängd motsättningar. Gång- och cykelväg samt kollektiva kommunikationer inom området måste förbättras då VA utbyggnaden medför att flera bosätter sig permanent inom området. För närvarande är SLs bussförbindelse med Viksbergsskolan undermålig, i stort sett färre än en buss varannan timme. Om kommunen anser sig inte kunna påverka Trafikverket eller SL bör den föreslagna detaljplanen anstå tills antingen a) en gång- och cykelväg till Viksbergsskolan realiserats eller b) bussturtrafiken förbättras avsevärt, med åtminstone halvtimmestrafik i samband med skoldagens början och slut.

Naturskyddsföreningen påtalar att kommunen ska nyttja sin möjlighet att rekommendera att områdets energiförsörjning och uppvärmning anordnas med annat än direktverkande el.

Kommentar:

Närmaste busshållplats finns vid Ladviksvägen intill planområdet. Önskemål om förbättringar i bussförbindelser, turtäthet samt niggande bussar noteras och lämnas vidare till kommunens infrastrukturstrateg för vidarebefordran till Region Stockholms trafikförvaltning och deras operatör Nobina samt Trafikverket.

I samband med ett positivt planbesked för Viksberg 3:1 (2021-10-05 § 220) gav Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag till samhällsbyggnadskontoret att återrapportera till nämnden vilka åtgärder som vidtagits eller planeras vad gäller säkra skolvägar och hantering av kollektivtrafikfrågor. Återrapportering har skett via e-post från enheten för gata och trafik.

I återrapporteringen anges att kommunen förbättrade 2017 vägen och gc-vägen ut till Viksberg och gjorde en ny bussvändslinga vid den nya skolan. Tyvärr ingick inte sträckan från Viksbergsskolan till Ekbacken i den bedömningen. Planenheten föreslår att även sträckan fram till Ekbacken ska redovisas.

Planenheten håller med att det finns ett stort behov av gång- och cykelväg inom området. Kontoret studerar olika möjligheter för att kunna anlägga en gång- och cykelväg från Ekbacken till Viksbergsskolan. Innan frågan om en säker skolväg har lösts finns det möjlighet att ansöka om skolskjuts om skolvägen är trafikfarlig.

Gällande fråga om buss mellan Ekbacken och Viksbergsskolan anges det i åiterrapporteringen att tätare trafik till Viksbergsskolan skulle inte kunna nyttjas. Det finns inga gångvägar till den busshållplatsen och kommunen har inte heller möjlighet att anlägga gångvägar då det inte finns kommunal mark.

Den del av linje 750 som går förbi planområdet har till och med prövats att köras med anropsstyrd trafik då resande efter Viksäter var så lågt. En utökning av trafiken på den delen av linjen är alltså inte trolig även om det skulle tillkomma ett fåtal nya bostäder.

Planbeskrivningen har kompletterats med rekommendation om att områdets energiförsörjning och uppvärmning sker med alternativ till direktverkande el.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Christina Svartsjö
Planchef

Paula Rönnbäck
Planarkitekt