

---

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr: SBN-2014-01573

Upprättad: 2022-10-20

---

## Ändring av detaljplan för 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 antagande	2020-02-18
Nacka tingsrätt	Upphävande av antagandebeslut	2020-10-14
Stadsbyggnadsnämnden	Samrådsbeslut (samråd 2)	2021-03-23

Efter Nacka tingsrätts dom om att upphäva detaljplanen har stadsbyggnadsnämnden beslutat den 2021-03-23 att skicka reviderad ändring av detaljplanen för Ekbacken (Viksberg 1:5 och Ladvik 1:36 m.fl.) på samråd.

Detaljplanen har under tiden 2021-04-07 till 2021-04-28 varit utsänd för plansamråd. 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 22 yttranden, vilka redovisas i samrådsredogörelsen. 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	Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB	Trafikförvaltningen Region Stockholm
Skanova	Telge Nät - Vatten- och avlopp, Elnät, Fjärrvärme, Stadsnät, Återvinning
Post Nord	Stockholm Vatten och Avfall
Naturskyddsföreningen Södertälje - Nykvarn	Kultur- och fritidsnämnden
Telge Nät - Markjuridik	Utbildningsnämnden
Miljönämnden	Kommunala handikapprådet
Omsorgsnämnden	Kommunala Pensionärsrådet
Äldreomsorgsnämnden	Viksbergs Mark AB
Tre delägare till fastighet inom planområdet, Viksberg 1:5	

## Synpunkter inkomna efter samrådstiden

Yttranden med som inkom efter att samrådstiden var avslutad har godkänts av samhällsbyggnadskontoret.

## Ändringar efter samråd

- Skyddsområdet kring Vattenfalls högspänningsledning har utökats enligt Vattenfalls nya riktlinjer från ca 30 till 45 meter.
- Prickmark kring högspänningsledningen är borttagen eftersom Vattenfall planerar radera ledningen.
- En ny skyddsbestämmelse har lagts på plankartan. Bestämmelsen möjliggör bostadsbebyggelse när ledningen har raserats. Krav på samråd med ledningsägaren om övriga byggnader, upplag samt anläggningar har förts i bestämmelsen.
- Markreservatet för högspänningsledning har ändrats. Marken ska vara tillgänglig för befintlig luftledning samt befintlig ledningsrätt tills luftledningen raderas och ledningsrätten upphävs.
- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad har ökats med 20 cm från 7,6 till 7,8 meter.
- Utfartsförbudet vid södra plangräns har tagits bort.
- Information om att gällande dispens från vattenskyddsföreskrifterna medger ett bostadshus per fastighet har lagts på plankartan och i planbeskrivningen. Ny dispens krävs för komplementbostadshus, t.ex. Attefallshus.
- Saknade koordinatkryss har lagts på plankartan.
- Texten om angöringsväg till Viksberg 1:28 har kompletterats på planbeskrivningens genomförandedel.
- Bestämmelse om utökad lovplikt gällande ekar inom prickmarkerat område längs Ladviksvägen har lagts på plankartan.
- Information från Post Nord har lagts in i planbeskrivningens genomförandedel.

# Inkomna synpunkter

## Myndigheter

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inte några synpunkter på planförslaget utifrån ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen informerar om att det enligt dispensbeslutet endast får uppföras ett bostadshus på respektive fastighet och att dispens krävs för uppförande av fler byggnader för bostadsändamål inom samma fastighet, t.ex Attefallshus. Därför föreslår Länsstyrelsen att en upplysning om dispensplikten förs på plankartan och tydliggörs på planbeskrivningen.

Länsstyrelsen framför också att plankartans utfartsförbud i planområdesgränsen bör ses över. Bestämmelsen reglerar indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget vilket är olämpligt eftersom bestämmelsen påverkarområden utanför det aktuella planområdet.

**Kommentar:** Upplysning om dispensplikten har förts på plankartan och information om dispensplikten finns på planbeskrivningen.

*Utfartsförbudet vid plangränsen på plankartan är borttaget.*

### Lantmäterimyndigheten

Angående plankartan framför Lantmäteriet att koordinatangivelser saknas, bestämmelse om utfartsförbud ska inte användas i plangräns samt att bestämmelserna g1, g2, g3 på allmän plats med enskilt huvudmannaskap är inte nödvändiga.

Lantmäteriet föreslår att texten i planbeskrivningens genomförandedel, under rubrik Fastighetsrättsliga frågor kompletteras med att formell rätt saknas i dagsläget för angöringsväg till förmån för fastigheten Viksberg 1:28 som belastar fastigheten Viksberg 1:5 fram till den befintliga gemensamhetsanläggningen. Rätten till utfart till förmån för Viksberg 1:28 kan lösas genom fastighetsreglering av mark mellan Viksberg 1:28 och 1:5 eller genom bildande av servitut.

**Kommentar:** Koordinatkryss har lagts på grundkartan och syns på plankartan. Bestämmelse om utfartsförbud har tagits bort från plankartan. För att tydliggöra markreservaten kvarstår bestämmelserna g1, g2 och g3 på plankartan.

*Texten om angöringsväg till Viksberg 1:28 har kompletterats på planbeskrivningens genomförandedel.*

## Ledningsägare och andra remissinstanser

### Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution har en 77 kV luftledning inom planområdets nordvästra hörn. Enligt Vattenfalls nya riktlinjer ska ett skyddsområde om minst 40 meter finnas kring ledningen. Dock rekommenderar Vattenfall att ny bebyggelse där människor stadigvarande kan antas vistas, t.ex. bostäder och kontor, inte uppförs närmare än 50 meter från ledningens närmaste anläggningsdel med hänsyn till elektriska och magnetiska fält.

Vattenfall informerar om att eventuell flytt eller förändring av befintliga elnätansläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution och bekostas av exploitören.

Vattenfall anger också förhållningsorder i samband med byggarbeten i närheten av luftledning.

**Kommentar:** *Diskussioner kring skyddsavståndet mellan befintliga bostäder och kraftledningen har förts mellan samhällsbyggnadskontoret och Vattenfall. Befintliga bostäder berörs inte av utökade skyddsavstånd. Skyddsavståndet på plankartan är 20 meter från luftledningens yttersta del för ny bebyggelse så länge kraftledningen kvarstår.*

*På plankartan har förts en bestämmelse om att samråd ska ske med ledningsägaren om övriga byggnader, upplag samt anläggningar inom skyddsområdet.*

*Kraftledningsgatan har markreservat som gäller tills luftledningen raseras och ledningsrätten upphävs.*

*Vattenfall planerar att ersätta den befintliga 77 kV ledning med en ny 132 kV ledning i annan sträckning mellan Kolbotten och Älvnäs. En koncessionsansökan har skickats in i början av 2021 och Vattenfall hoppas att ansökan kommer att godkännas hösten 2022. Byggtiden är ungefär ett år efter att koncessionen har vunnit laga kraft och därmed kan den nya ledningen vara i drift under våren 2024. Först därefter kan befintlig 77 kV ledning avvecklas och gällande rättigheter tas bort.*

## **Telge nät - Markjuridik**

Befintliga lågspänningselledningar inom området planeras att grävas ner i samband med att VA-nätet byggs ut i området. För det finns det stöd i plankartan med U- och E-områden samt i planbeskrivningen.

Telge nät framför att för befintliga ledningar bör normalförfarande vara att initierande part står för ev. flyttkostnader eller andra åtgärder ifall det visar sig att ledningsflytt är nödvändig. Ledningsägaren ansvarar om att söka ledningsrätt eller likvärdig rättighet och att rättighet skall kunna upplåtas utan några anspråk om ersättning.

**Kommentar:** *Uppgifterna noteras och förs i genomförandebeskrivning som information.*

## **Stockholm Vatten och Avfall**

Stockholm Vatten framför att det är viktigt att de föreskrifter och skyddsbestämmelser som är framtagna om vattenskyddsområdet för Bornsjön följs. Stockholm Vatten och Avfall anser att restriktionerna i skyddsbestämmelsen är iakttagna i detta planförslag.

Stockholm Vatten och Avfall ser positivt på den nya detaljplanen och på att områdets ansluts till kommunalt vatten- och avloppssystem.

**Kommentar:** *Synpunkterna noteras.*

## **Skanova**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader i samband med flyttning.

Om Skanova behöver flytta eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den initierande parten bekostar åtgärderna.

**Kommentar:** Synpunkterna noteras och förs in i genomförandebeskrivning som information.

## Post Nord

Postnord representerar samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området och har som uppgift att godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Postnord vill bli kontaktad för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

**Kommentar:** Uppgifterna noteras och förs in i genomförandebeskrivning som information

## Naturskyddsföreningen Södertälje - Nykvarn

Naturskyddsföreningen påtalar om att områdena norr om Viksberg är dåligt försörjda med samhällsservice och kollektivtrafik. Den aktuella detaljplanen medger ökade byggrätter, huvudbyggnad från 60 till 150 kvm byggnadsarea och komplementbyggnader från 20 till 50 kvm. Ökade byggrätter med kombination allmänt vatten och avlopp kommer att innebära fler fastboende. Vidare påtalar föreningen att tillsammans med övriga andra detaljplaner räcker inte underlaget ändå för utökad busstrafik, vilket leder till ökat bilberoende. Mot den bakgrunden är det synnerligen viktigt att gynna alternativen till bilen, dvs cykel och gångtrafik.

Naturskyddsföreningen anför därför att gång- och cykelbanor anordnas längs Ladviksvägen och Viksbergsvägen mellan Ekbacken och Viksbergsskolan där gång- och cykelväg saknas. Föreningen menar att denna sträcka är redan obehaglig i dagsljus - men i mörker nästintill livsfarlig eftersom belysning saknas.

Föreningen konstaterar att behovet av en gång- och cykelväg beskrivs i planförslaget, men anser att den dåliga situationen avseende gång- och cykeltrafikanter gäller även för vuxna, inte endast bar såsom det beskrivs i planförslaget.

Föreningen anför också att planförslaget ska kompletteras med beskrivningar och krav på områdets och byggnadernas energiförsörjning och uppvärmning. Förslagsvis vill föreningen att förbjuda direktverkande el och att bestämmelse om byggnaders taktakutformning så att effektiv tillvaratagande av solenergi gynnas samt att användning av mark- och bergvärmepump uppmuntras.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadskontoret håller med att området norr om Viksberg är dåligt försörjt med kollektivtrafik, samhällsservice och trygga gång- och cykelvägar och hoppas att situationen kan förbättras. Den aktuella detaljplanen är dock endast en ändring av gällande byggnadsplan med syfte att möjliggöra utbyggnad av kommunalt VA. Planområdet består av 16 bostadsfastigheter varav 10 redan är permanentbebodda. Det har funnits diskussioner om att möjligen anlägga gång- och cykelväg ovanpå kommande ledningsstråk.

Det är Trafikverket som är väghållare för Ladviksvägen samt Viksbergsvägen mellan Ladviksvägen och Viksbergsskolan. Enligt uppgift får kommunen inte investera på Trafikverkets vägområde eller på annans mark.

Kommunen har rätt att ställa krav på uppvärmningssystem när kommunen anvisar kommunal mark. Aktuellt området är privatägd, vilket innebär att kommunen kan rekommendera men inte kräva eller förbjuda direktverkande el. I samband med bygglov ställs krav på byggnadernas energiprestanda.

## Kommunala nämnder och förvaltningar

### Miljönämnden

Miljönämnden önskar bestämmelse om utökad lovplikt för att fälla ekar med en omkrets större än 100 cm längs inom prickmark längs Ladviksvägen. Nämnden anser även att träden som omfattas av bestämmelsen ska mätas in och redovisas på plankartan för att underlätta vid bygglovshandlingen.

**Kommentar:** *Bestämmelse om utökad lovplikt gällande ekar inom prickmarkerat område längs Ladviksvägen har lagts på plankartan. Inför fällning av ekar och efterföljande nyplantering av ersättningsträd ska samråd ske med kommunekologen.*

### Omsorgsnämnden

Omsorgsnämnden förutsätter att området utformas med god tillgänglighet.

**Kommentar:** *Främsta syftet med planändringen är att möjliggöra anslutning till kommunalt vatten och avlopp inom planområdet som till största del är redan bebyggd. Tillgänglighetsfrågor hanteras i samband med bygglov och startbesked.*

### Äldreomsorgsnämnden

Äldreomsorgsnämnden förutsätter att området utformas med god tillgänglighet.

**Kommentar:** *Främsta syftet med planändringen är att möjliggöra anslutning till kommunalt vatten och avlopp inom planområdet som till största del är redan bebyggd. Tillgänglighetsfrågor hanteras i samband med bygglov och startbesked.*

## Berörda fastighetsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

### Fastighetsägare inom planområdet

3 av 9 delägare till fastigheten Viksberg 1:5 har inkommit med identiska synpunkter. Fastighetsägarna framför att kommunen får stå för kostnaderna för tre föreslagna avstyckningar av Viksberg 1:5.

Det framförs också att kommunen bör ordna så att Ladvik 1:39 kvarstår som en fastighet då endast två fastigheter kan avstyckas från Viksberg 1:5 på grund av den högspänningsledningen som sneddar över planområdets ena hörnet. Eftersom byggrätterna ökas dramatiskt från 60 + 20 till 150 + 50 kvm är det svårt att förstå varför Ladvik 1:39 ska vara obebyggd.

Fastighetsägarna menar att det är kommunen som givit tillstånd till större byggnader än 60+20 kvm med avlopp, samt frångått från bestämmelsen om att endast sommarvatten får anslutas, så har väl de utgjort fara för Bornsjöns vattentäkt.

Fastighetsägarna anser också att VA-anslutning erläggs först när obebyggda fastigheter bebyggs.

Fastighetsägarna tycker att de ska bli kompenserade för att de avstår Viksberg 1:9 och 1:10.

**Kommentar:** *Kommunen kan inte särbehandla fastighetsägare och stå för lantmäterikostnaderna.*

*Länsstyrelsen har 2015 beslutat att inte medge dispens från bestämmelserna för Bornsjöns vattenskyddsområde för obebyggda fastigheter Ladvik 1:39, Viksberg 1:9 och 1:10. Kommunen har i flertal tillfällen fört dialog med Länsstyrelsen utan att samtalen har lett till ändring av beslutet.*







**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**  
Planenheten

Christina Svartsjö  
Tf. Planchef

Paula Rönnbäck  
Planarkitekt