



Referens

Christoffer Jusélius

## Samrådsredogörelse

### Förslag till detaljplan för Näs by, Grödinge Botkyrka kommun

#### Beskrivning av samrådsförfarandet

Kommunstyrelsen beslutade 2011-09-27 att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag till en ny detaljplan för Näs by. Syftet med förslaget till detaljplan är att utveckla Näs by med fler bostäder samt att medge ett nytt ridhus söder om byn. Bostäderna riktar sig till personer som vill bo i direkt anslutning till hästverksamheten. Därutöver ska de höga kulturmiljövärdena på platsen säkerställas.

Planförslaget, som är upprättat den 11 maj 2016, har varit på samråd från den 24 augusti 2016 till och med den 19 september 2016. Förslaget har sänts ut till samtliga berörda fastighetsägare enligt upprättad sändlista samt till berörda remissinstanser. En annons om samrådet var införd i lokaltidningarna Södra sidan och Mitt i Botkyrka den 20 augusti respektive 23 augusti.

Ett samrådsmöte om planförslaget hölls den 6 september i Vårsta bibliotek. Totalt kom 24 personer till samrådsmötet.

Totalt har **21** yttranden inkommit under samrådet, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

#### Sammanfattning av inkomna synpunkter och ställningstagande

De yttranden som kommit in under samrådstiden berör främst fastighetsindelning, ägandeförhållanden, byns karaktär, ridvägar och genomfartstrafik. Därutöver efterfrågar Lantmäteriet och Länsstyrelsen kompletterade utredningar kring vatten och avlopp, geoteknik, kulturmiljö och arkeologi.

2016-10-18

## Inkomna yttranden i datumordning för aktuell detaljplan inom samrådstitid

Inkomna synpunkter från	Datum	Nummer
Vård- och omsorgsnämnden	2016-08-25	1
SRV återvinning AB	2016-08-29	2
Södertörns brandförsvär	2016-08-31	3
Vattenfall AB	2016-08-31	4
Södertörns Fjärrvärme AB	2016-09-05	5
Syvab	2016-09-05	6
Lantmäteriet	2016-09-07	7
Svenska kraftnät	2016-09-07	8
Trafikverket	2016-09-12	9
Näs 1:17	2016-09-15	10
Skanova	2016-09-16	11
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2016-09-16	12
Trafikförvaltningen	2016-09-19	13
Luftfartsverket	2016-09-19	14
Länsstyrelsen	2016-09-19	15
Försvarsmakten	2016-09-19	16
Funktionshindersrörelsen	2016-09-19	17
Wiad Fastigheter AB	2016-09-20	18
Näs 1:21	2016-09-20	19
Boende på Näs by 3	2016-09-23	20
Hyresgästföreningen	2016-10-12	21

### **Samrådsyttrande 1 – Vård- och omsorgsnämnden**

Vård- och omsorgsnämnden har inte för avsikt att yttra sig.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

### **Samrådsyttrande 2 – SRV återvinning AB**

Vi har ej några synpunkter i dagsläget men önskar bli kontaktade om avfallskärlen senare kommer att samordnas vid avloppsanläggningen i den östra delen av byn.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

### **Samrådsyttrande 3 – Södertörns brandförsvaret**

Södertörns brandförsvarsförbund bedömer att detaljplanen inte förändrar förutsättningarna med avseende brandvattenförsörjning, räddningstjänstens framkomlighet eller risker från omgivningen.

Södertörns brandförsvarsförbund har inga invändningar mot planförslaget.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

### **Samrådsyttrande 4 – Vattenfall AB**

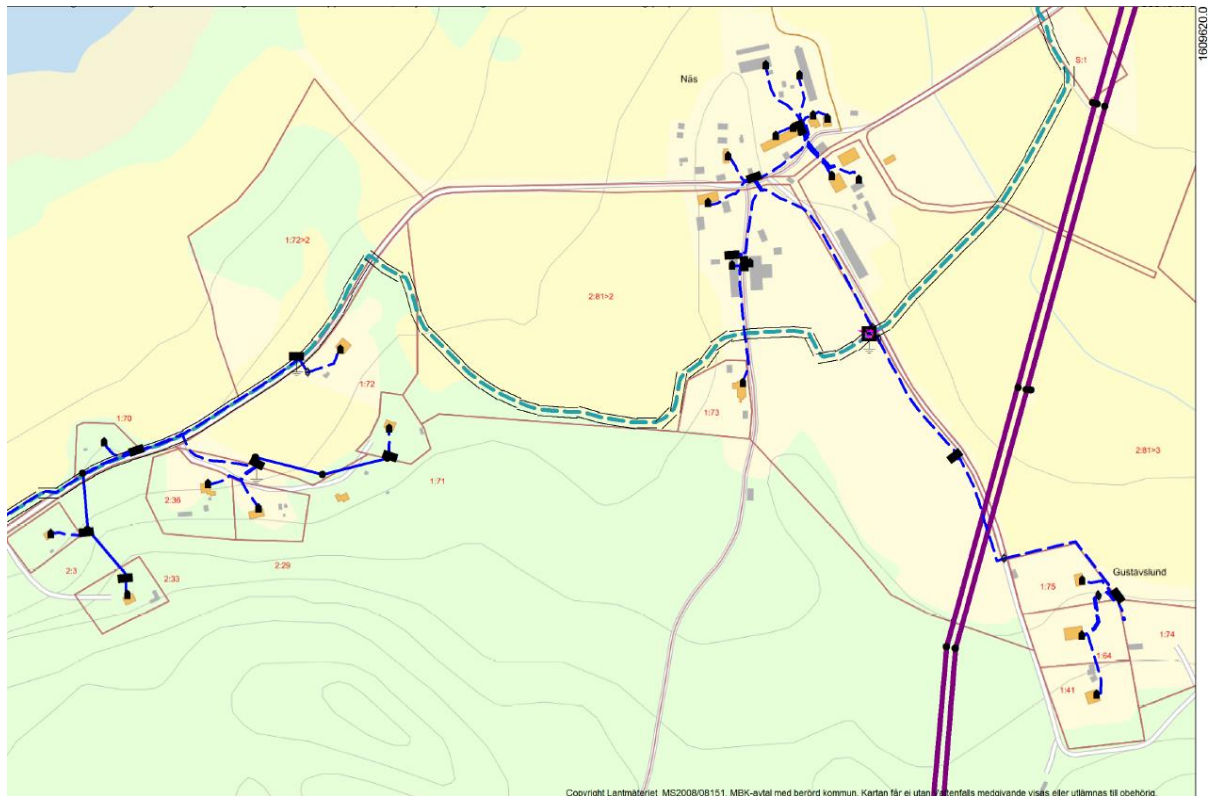
Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, lila linje 70 kV högspänningsledning av regionnätskaraktär, turkos linje = 20 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning, lilalinje = 0,1 kV signalkabel. Hieldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxförsedd kvadrat.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende. Vattenfall informerar därför endast om följande krav, se övrigt.

2016-10-18



**Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Noteras.

**Samrådsyttrande 5 – Södertörns Fjärrvärme AB**

Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Noteras.

**Samrådsyttrande 6 – Syvab**

Syvab (Sydvästra stockholmsregionens va-verksaktiebolag - SYVAB) har mottagit Ert förslag till detaljplan för Näs by, Grödinge, Botkyrka kommun. 1(1)

Syvab ser positivt på en utveckling av Grödingelandet och ökad åretruntboende. I förslaget har enskilt avlopp valts genom att utöka en befintlig anläggning. Vår uppfattning är att detta är direkt felaktigt ur ett hållbarhetsperspektiv och strider mot ett flertal av de fastställda miljömålen.

Genom att ansluta till Himmerfjärdsverket, via närliggande avloppstunnel, öppnas möjlighet till en betydligt mer långsiktig lösning för Näs by och närliggande bebyggelse. Näslandet har en betydande fritidsbebyggelse

som sammantaget med ökat fastboende direkt eller indirekt belastar kringliggande fjärdar och bidrar till en ökad eutrofiering och försvårar vattendirektivets målsättning om god ekologisk status i våra vattenförekomster.

Det bör även beaktas att fastigheter i närområdet har problem med sin dricksvattenförsörjning, vilket bör finna sin lösning i planarbetet. Vi noterar att lokalt omhändertagande av ovidkommande vatten förutsatts i planförslaget.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Om boende ska ansluta VA till det kommunala systemet så är den närmaste platsen för anslutning vid tunnelpåslaget i Wiad, en sträcka på 1,2 km, vilket skulle innebära en orimlig kostnad med tanke på det låga antalet tillkommande bostäder.

Idag sker vattenuttag från en borrhållsbrunn mellan fastighet 1 och 4. Brunnen har god vattentillgång och ger ett flöde på 2500 liter/tim. Skulle tillgången inte räcka till kan vattenmagasin byggas alternativt ny brunn borrhålls.

#### **Samrådsyttrande 7 – Lantmäteriet**

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2016-05-11) har följande noterats:

Lantmäteriet har inte hittat uppgifter om när planarbetet påbörjats, men utgår från att planförslaget är framtaget enligt PBL 2010:900.

#### **Delar av planen som måste förbättras**

*Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser*

**De fastighetsrättsliga frågorna måste utvecklas och förtydligas och konsekvensbeskrivningen omarbetas.**

Enligt 4:33 PBL ska det i planbeskrivningen finnas en redovisning av vilken det framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Detaljplanens konsekvenser kan inte anses vara ordentligt beskrivna för att uppfylla 4:33 PBL. Lantmäteriet förordar att en tydlig beskrivning med konsekvenserna redovisade fastighetsvis görs, gärna i tabellform.

Planområdet genomkorsas av outredd samfällad mark. Denna behöver utredas vid planens genomförande och troligen behövs fastighetsbestämning av grän-

serna. Lantmäteriet vill framföra att det ibland är lämpligt att genomföra fastighetsbestämning av oklara gränser redan under planprocessen.

Gemensamhetsanläggningen Näs ga:4 ligger inom planområdet. Näs ga:4 förvaltas av Näs vägens samfällighetsförening. Lantmäteriet vill erinra om att det krävs omprövning av Näs ga:4 för genomförande av planen. Inget nämns om detta i planhandlingarna.

Det är oklart hur tillgången till det gemensamma reningsverket samt ledningar fram till detsamma ska tryggas framöver och om E-området avser reningsverket. Likaså är det oklart hur tillgången till vatten ska tryggas.

#### *Ekonomiska frågor*

De ekonomiska frågorna måste kompletteras med upplysningar om kostnader för lantmäteriförrättningar och ersättningar till följd av ersättningsbeslut i lantmäteriförrättningar.

Under ekonomiska frågor bör också ersättning till följd av q-bestämmelse hanteras.

Det anges att hela planområdet ägs av en fastighetsägare. Detta är inte korrekt. Planområdet genomkorsas av samfällad mark.

#### *Grundkartan*

Grundkartan är upprättad i september 2015. Redovisningen på grundkartan av befintliga förhållanden har stor betydelse för tolkning och genomförande av den plan eller de beslut som kartan utgör under lag för. Det är därför lämpligt att fastighetsredovisningen hänför sig till ett aktuellt datum. Tidpunkten för upprättandet bör vara i anslutning till samråds-/granskningsfasen i planarbetet. Att grundkartan inte är äldre än 3 månader är rimligt. Lantmäteriet är därför av uppfattningen att grundkartans aktualitet inte är acceptabel.

Endast en koordinat har redovisats i x- och y-led. Minst tre sådana behövs och komplettering av grundkartan behöver ske.

Redovisning av befintliga rättigheter saknas i grundkartan, även här behöver komplettering ske.

#### *Plankartan och bestämmelser*

Enligt Boverkets allmänna råd för planbestämmelser så bör bestämmelser om största och minsta fastighetsstorlek betecknas d. Detta behöver ändras.

Bestämmelserna om fastighetsindelningen är otydliga. Lantmäteriet rekommenderar att bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek 500 kvm också redovisas i plankartan, så att bestämmelsens utbredning tydliggörs.

Lantmäteriet uppfattar bestämmelsen 'Högst en fastighet per lägenhet' som otydlig då det för Lantmäteriet är oklart vad som avses med lägenhet.

Lantmäteriet uppfattar planförslaget som att ingen minsta fastighetsstorlek finns för andra användningar än kvartersmark bostad.

Allmän plats väg saknar möjligheter till anordnande av vändplaner. Planen bör omarbetas så att detta möjliggörs, så att väghållningen kan fungera och t ex snöröjningsfordon vända.

### **Övrigt**

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Planförslaget är framtaget enligt PBL 2010:900.

#### *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser*

Eftersom planområdet endast rör en fastighet samt en samfällighet så bedömer förvaltningen att det vore onödigt att upprätta en tabell som beskriver konsekvenserna för två fastigheter. Konsekvenserna för stamfastigheten beskrivs på sida 17 i planbeskrivningen. Samfälligheten i form av vägen kvarstår i nuvarande läge i förslaget till detaljplan. Vid ett genomförande kan en fastighetsbestämning av samfälligheten göras.

Planbeskrivningen kompletteras med information om gemensamhetsanläggningen Näs GA: 4 under rubriken "gemensamhetsanläggning". När fler fastigheter avstyckas från Näs 2:81 ska även andelstal motsvarande deras nyttjande fördelas om från Näs 2:81 till de nya fastigheterna.

I samband med att fastigheterna styckas av ska tryggandet av tillgången till det gemensamma reningsverket ske. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Idag sker vattenuttag från borrhållning mellan fastighet 1 och 4. Detta framgår i planbeskrivningen på sid. 16. Idag sker vattenuttag från borrhållning mellan fastighet 1 och 4. Enligt ett framtaget utlåtande om dricksvatten ger brunnen ett flöde på 2000 liter/tim. Brunnen har god vattentillgång. Skulle tillgången inte räcka till kan vattenmagasin byggas alternativt ny brunn borrhållning.

E-området kommer att preciseras och anges som "reningsverk".

Det framgår av planbeskrivningen att ansökan om förrättning ska göras till Lantmäteriet. Planbeskrivningen kompletteras med att innehålla en upplysning om att förrättningarna är förknippade med en kostnad som belastar fastighetsägaren.

Frågan om ersättning till följd av bevarandebestämmelser beskrivs i planbeskrivningen under rubriken ”avtal”.

Planbeskrivningen kompletteras avseende att samfälligheten ägs gemensamt.

Det framgår i planbeskrivningen att ett avtal mellan fastighetsägaren och kommunen ska ingås, vilket innebär att fastighetsägaren ska avstå möjligheten att kräva ersättning till följd av bevarandebestämmelserna. Detta avtal ska finnas innan detaljplanen går till antagande.

#### *Grundkartan*

Grundkartan uppdateras till granskningsskedet och kompletteras med ytterligare koordinatkryss. Rättigheterna i planområdet omfattar vägen samt en luftledning som framgår i grundkartan.

#### *Plankartan och bestämmelser*

En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek som gäller hela planområdet ska inte ha någon beteckning. Beteckningen ”d” används för egenskapsbestämmelser som gäller en del av planområdet. Förvaltningen bedömer inte att en generell bestämmelse som gäller hela området per definition är otydlig. Det blir inte mer tydligt om det skulle framgå ett stort antal egenskapsbestämmelser i plankartan. Kartan blir snarare mindre läsbar med ett sådant upplägg.

Bestämmelsen e<sub>6</sub> utgår till granskningsskedet och den generella bestämmelsen om minsta tillåtna fastighetsstorlek gäller därmed i hela planområdet. Bestämmelsen om ”högst en lägenhet per fastighet” utgår.

Ingen minsta fastighetsstorlek anges för andra användningar än bostad.

Byn har en struktur som härstammar från 1600-talet och genomkorsas av en enskild väg. Den bevarade bygatan är en del av riksintresset för kulturmiljövården. Att införa stora vändplaner vore direkt olämpligt ur kulturmiljösynpunkt. Vägen underhålls idag och planförslaget innebär inte att underhållet försvåras.



2016-10-18

### **Samrådsyttrande 8 – Svenska kraftnät**

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Det kan dock finnas regionnät i anslutning till området varför regionnätsägaren bör höras.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

### **Samrådsyttrande 9 – Trafikverket**

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanen.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

### **Samrådsyttrande 10 – Näs 1:17**

Godkänner förslaget.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

### **Samrådsyttrande 11 – Skanova**

Skanova har markförlagda teleanläggningar samt luftledningar förlagda på stolpar som försörjer befintliga byggnader inom detaljplaneområdet. Vissa anläggningar försörjer även byggnader utanför området, se bifogad karta.

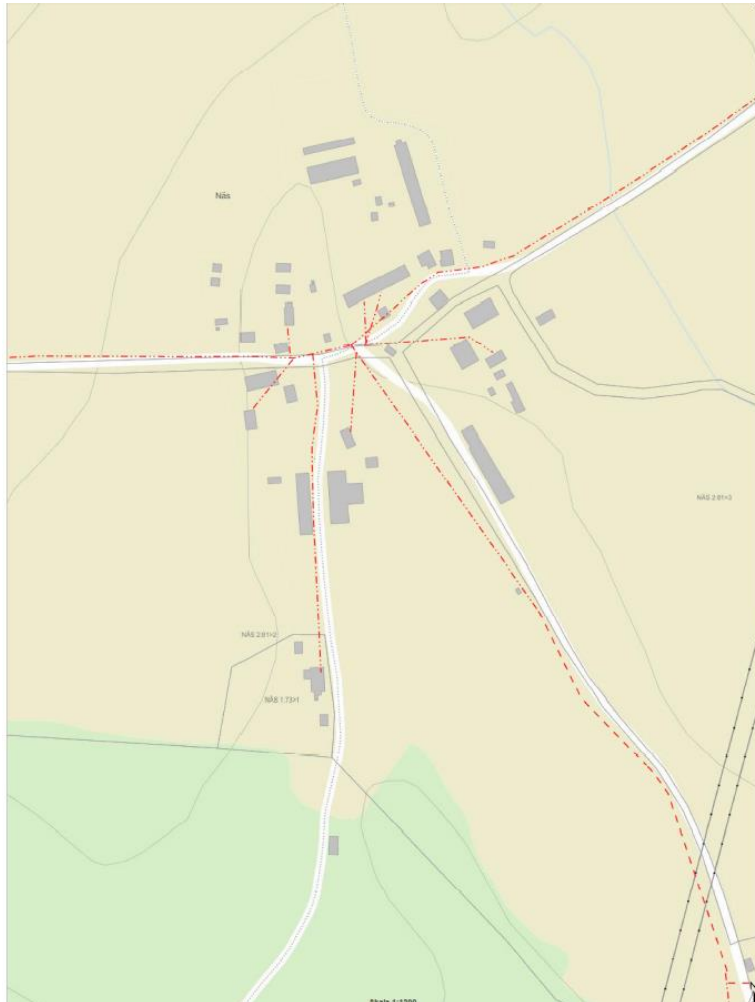
Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Kenneth Byström Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl): 08-604 04 90.



**Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Fastighetsägaren kommer överens med Skanova om hur detta ska utföras och bekostas vid en eventuell flytt av ledningar inom planområdet.

**Samrådsyttrande 12 – Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

**Yttrande**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan under förutsättning att synpunkterna i skrivelsen beaktas.

### **Sammanfattning**

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för byggnation av sex nya bostadshus (åtta bostäder) samt medge ett nytt ridhus. Fastigheten Näs 2:81 är sedan tidigare inte planlagd. Fastighetsägare är Aquab AB.

Planområdet utpekas i översiktsplanen som ett område som utgör ett riksintresse för kulturmiljövård. Näs by är inte ett av de områden som pekas ut för nya bostäder på landsbygden. Översiktsplanen anger att Näslandet ska bevaras som fritidshusområde. Södra Grödinge ingår även i ett riksintresseområde för kusten och skärgårdsområdet. Exploatering inom detta område ska vara mycket begränsad och får inte skada områdets natur- och kulturvärden. Orörda områden ska inte tas i anspråk, och turism och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid förändringar.

Kommunen har tagit fram ett kulturmiljöprogram för Näs by som syftar till att bevara dess nuvarande karaktär, genom bibehållen klungbystruktur med omgivande öppen jordbruks- och betesmark samt bevarande av äldre byggnader. Nya byggnader bör placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och inordnas i miljön genom att anpassas till den befintliga bebyggelsen.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan, men behovsbedömningen påpekar att vatten- och avloppsfrågan bör utredas. I dagsläget har boende i byn en gemensam brunn för vattenuttag samt ett gemensamt avloppsreningsverk dimensionerat för upp till 45 pe.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter**

Hästverksamhet i nära anslutning till bostäder kan orsaka konflikter. Dessa konflikter tenderar att öka p.g.a. ökat antal hästar, framför allt i tätortsnära miljöer, samtidig som även en förtätning av bostäder sker i dessa områden. De olägenheter som utgör störningar är t.ex. lukt, flugor, damning, buller samt risken för spridning av allergener.

Behovet av att bygga bostäderna tätt, i direkt anslutning till pågående hästverksamheter, utifrån krav på bevarande av kulturmiljön, kan ligga i direkt konflikt med miljöbalkens krav på en boendemiljö som inte skapar olägenheter för människors hälsa.

I samrådshandlingarna omnämns en dom från Mark- och miljööverdomstolen (M4048-2007). Domstolen anser i domen att nya bostäder i närheten av befintlig hästverksamhet är lämplig, detta i en landsbygdsmiljö som kan liknas den vid Näs by. Denna dom kan dock inte ses som en ”garanti” för att bedömningen på denna plats skulle bli den samma, om klagomål till följd av hästverksamheterna uppstår.

Nämnden är alltid skyldig att utreda klagomål om olägenheter och ska göra en enskild bedömning om eventuella olägenheter omfattning på aktuell plats. Vid en bedömning måste nämnden se till den lokala situationen. Om nämnden bedömer att olägenheter föreligger för boende, så kan hästverksamheter påföras restriktioner, alternativt bli ålagda att vidta skyddsåtgärder, till följd av detta. Lämpligen förebyggs hälsorisker redan i detaljplanen genom t.ex. att reglera minsta avstånd för gödsellagring och stadigvarande hästhållning (hagar och stall) till bostäder.

Nämnden vill även påpeka att enligt 4 § i Botkyrka kommuns lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön (01FS 2009:196) krävs det tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden för att inom område med detaljplan hålla; nötkreatur, häst, get, får eller svin, pälsdjur eller fjäderfä som inte är sällskapsdjur, samt för orm.

En utredning av vatten- och avloppssituationen i Näs by måste tas fram för att utreda om det finns tillräckligt med kapacitet för tillkommande byggnationer, eller om ny utrustning måste installeras.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Domen avseende hästverksamhet i närheten av bostäder är ingen garanti men har dock en betydande prejudicerande verkan. Eftersom några exakta avstånd mellan bostäder och hästverksamhet inte preciseras i varken Miljöbalken eller Plan- och bygglagen är prejudikaten det mest relevanta att utgå från. Vid klagomål kan förhoppningsvis eventuella olägenheter avhjälpas genom skyddsåtgärder.

En utredning av det befintliga avlopprensingsverket är framtagen. I planbeskrivningen framgår att:

”Reningsverkets kapacitet motsvarar belastning från 45 personer. Nuvarande belastning motsvarar cirka 25 personer. Möjlighet finns att bygga ut det befintliga reningsverket med ytterligare en reaktor, vilket bedöms nödvändigt för att försörja de åtta nya bostäderna med enskilt avlopp.”

Avloppsreningsverkets analysresultat visar att reningen fungerar mycket bra. Utgående vatten har en näringshalt (fosfor) som motsvarar ett näringsrikt vattendrag i kommunen. Anläggningen är försedd med ett efterpoleringssteg och släpper ut betydligt lägre halter av näringsämnen än vad som är tillåtet.

Idag sker vattenuttag från borrarad brunn mellan fastighet 1 och 4. Enligt utlåtande om dricksvatten ger brunnen ett flöde på 2500 liter/tim. Brunnen har god vattentillgång. Skulle tillgången inte räcka till kan vattenmagasin byggas alternativt ny brunn borraras.

### **Samrådsyttrande 13 – Trafikförvaltningen**

Botkyrka har översänt rubricerad detaljplan till SLL Trafikförvaltningen för yttrande.

Syftet med förslaget till detaljplan är att utveckla Näs by med fler bostäder samt att medge ett nytt ridhus söder om byn. Bostäderna riktar sig till personer som vill bo i direkt anslutning till hästverksamheten. Därutöver ska de höga kulturmiljövärdena på platsen säkerställas.

Närmsta busshållplats ligger ca 1 km faktiskt gångavstånd från planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 727 med 60 min trafik på vardagar.

Trafikförvaltningen noterar att planen inte överensstämmer med Botkyrka kommuns översiktsplan eller RUF 2010S förhållningssätt till området, men har i övrigt inga synpunkter på samrådshandlingarna.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Planbeskrivningen kompletteras avseende gångavståndet till den närmaste busshållplatsen.

### **Samrådsyttrande 14 – Luftfartsverket**

Remissvar:

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot etableringen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 ”Skyddsavstånd för luftfartsradio-system mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift”, Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

**VIKTIGT:** I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatser-

na av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".

LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se [www.lfv.se/flyghinderanalys](http://www.lfv.se/flyghinderanalys).

### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

### **Samrådsyttrande 15 – Länsstyrelsen**

Förslag till detaljplan, upprättat i maj 2016, har översänts till Länsstyrelsen för samråd. Planen syftar till att möjliggöra en utveckling av Näs By med fler bostäder och ett nytt ridhus samtidigt som byns kulturmiljövärden säkerställs. Näs By ligger i Grödinge socken, i de södra delarna av Botkyrka kommun. Detaljplaneförslaget är upprättat med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL i dess lydelse före den 1 januari 2015.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska ta till vara och samordna statens intressen, ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL, verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser, verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

### **Länsstyrelsens synpunkter**

#### ***Sammanfattande bedömning***

Förutsatt att efterföljande synpunkter beträffande miljökvalitetsnormer för vatten, geoteknik samt närhet till hästverksamhet hanteras bedömer Länsstyrelsen att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen har även synpunkter gällande den planerade bebyggelsens hänsyn till kulturmiljön och arkeologin vilka inte ingår i prövningsgrunderna, men som är viktiga för planens genomförande.

2016-10-18

### **Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Miljö kvalitetsnormer är bindande för kommuner och myndigheter och innebär ett skarpt icke-försämringskrav och att kommuner är skyldiga att utföra åtgärder som förbättrar vattenkvaliteten vid dålig och otillfredsställande status för att följa miljö kvalitetsnormerna. Detta ska bland annat ske genom att utveckla sin planläggning och prövning enligt Åtgärdsprogram för Norra Östersjöns vattendistrikt 2009-2015.

Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen behöver anges vilken recipient som berörs av planområdet, recipientens status enligt de senaste statusklassningarna, miljö kvalitetsnormer samt hur dess vattenkvalitet och därigenom möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms påverkas av planens genomförande. Den närmaste vattenförekomsten Hallsfjärden (SE590740-174135) har i dagsläget måttlig ekologisk status samt problem med bland annat övergödning och syrefattiga förhållanden. Bedöms denna förekomst vara recipient för planområdet bör kommunen tänka på att näringsämnen som når Hallsfjärden behöver minskas för att miljö kvalitetsnormerna ska kunna uppnås.

Dagvattenhanteringen är en viktig del i arbetet för att åstadkomma en god vattenkvalitet och har därmed en stark koppling till MKN för vatten. Lokalt omhändertaget dagvatten bör renas innan det släpps vidare till recipient om vattnet är förorenat. I planbeskrivningen nämns det att dagvatten kommer att omhändertags lokalt vilket är positivt, men det finns inga förslag till hur detta ska uppnås rent praktiskt. Vad avser ridanläggningar utgör de vanligen näringsämneskällor vilket innebär att det är av vikt att det i det fortsatta planarbetet förtydligas hur det ska säkerställas att utsläppen via dagvatten till recipient inte ökar och helst minskas.

Enligt Länsstyrelsen behöver kommunen i det fortsatta planarbetet tydliggöra dagvattenhanteringen och redogöra för hur dagvattenflöde samt föroreningsbelastning förändras i och med planens genomförande. Vid dessa beräkningar bör även hänsyn tas till den ökade regnintensitet som ett förändrat klimat innebär. Länsstyrelsen anser att det i plankartan med fördel förs in

bestämmelser gällande dagvattenhantering och att det avsätts erforderliga ytor för detta.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Geoteknik**

Enligt PBL åligger det kommunen att utreda markens lämplighet utifrån bland annat risken för skred. I detaljplanen ska det vara klarlagt om markanvändningen är lämplig utifrån geotekniska aspekter samt eventuella restriktioner ska skrivas in som planbestämmelse.

Planområdet består framförallt av postglacial lera. Enligt det underlag som Sveriges geologiska undersökning (SGU), Statens geotekniska institut (SGI) och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) gemensamt tagit fram är stora delar av det aktuella området ett akksamhetsområde; dvs. ett område där det finns förutsättningar för att skred i finjord kan ske. Information är tänkt att användas för att peka ut områden där ytterligare bedömningar och undersökningar kan behöva tas fram.

Länsstyrelsen instämmer med kommunen om att en geoteknisk utredning ska tas fram inför granskningsskedet, i vilken det tydligt ska om de bedömer att marken är lämplig för planerad bebyggelse. De geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat vilket är något som kommunen behöver ta hänsyn till.

#### *Hästverksamhet*

Nya bostäder planeras nära den befintliga hästverksamheten i Näs by, vilket innebär att boende kan utsättas för allergener från hästar. Generellt gäller att ju längre avståndet är mellan djurhållning och bebyggelse desto mindre är risken att omgivningen ska påverkas. Spridningen av hästallergen påverkas även av bland annat antalet hästar, vind, topografi och vegetation.

Kommunen hänvisar i planbeskrivningen till en dom från miljööverdomstolen (2008-06-17) i vilken det fastställdes att ett nytt bostadshus i närheten av befintlig hästverksamhet var godtagbart. Bedömningen för domslutet var att området hade lantlig karaktär och att ett visst inslag av ljud och lukt från hästar därför ansågs ingå som ett naturligt inslag i byn med omnejd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att nya bostäder i Näs By kan anses vara godtagbart då viss påverkan på omgivningen från hästhållningen kan accepteras på landsbygden.

Länsstyrelsen anser dock att kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med en redogörelse av omfattningen av antal hästar som finns idag och de som ska tillkomma. Det bör även framgå vart hagarna och gödselstackar är placerade i förhållande till de planerade bostadshusen, hur topogra-



fin ser ut samt vilken som är den förhärskande vindriktningen. Detta för att det tydligt ska framgå hur den tillkommande bebyggelsen påverkas och om åtgärder behövs för minska ev. olägenheter eller hälsorisker som kan uppstå från hästverksamheten.

## **Övriga synpunkter med betydelse för planens genomförande**

### ***Arkeologi***

En arkeologisk utredning har till viss del utförts inom planområdet under våren 2016. Resultaten från denna visade att det finns indikationer på ytterligare fornlämningar, förutom bytomten/gårdstomen RAÅ 506:1, i planområdets norra del. Med anledning av att marken inte gjordes tillgänglig för arkeologerna som utredde området kvarstår några objekt med oklar fornlämningsstatus i områdets norra och västra del. Inom ett mindre område som var tillgängligt påträffades fynd (bland annat en pärla från yngre järnålder) som indikerar att det med största sannolikhet finns boplatslämningar/skadade gravar där ny bebyggelse planeras. De två kvarvarande objekten måste utredas innan Länsstyrelsen kan ta ställning till hur ny bebyggelsen påverkar fornlämningar i denna del av planen. Övriga lämningar inom planområdet kunde konstateras vara sentida och hanteras därmed inte av kulturmiljölagens bestämmelser.

Länsstyrelsen kan sammanfattningsvis konstatera att det kommer att krävas fortsatta arkeologiska åtgärder.

### **Kulturmiljö**

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården, Brandalsund (AB7). Byn omnämns i värdetexten under rubriken ”I området ingår även” vilket innebär att den inte är utpekad som ett uttryck för riksintresset men att den har stora kulturhistoriska värden.

Byns kulturhistoriska värde framhålls i kommunens kulturmiljöprogram och de tre kulturhistoriska värderingar som har gjorts. Den senaste, utförd av Bjerking 2012, beskriver och värderar samtliga byggnader i byn. Bjerking har också tagit fram riktlinjer för skyddsbestämmelser och möjliga lägen för tillkommande bebyggelse 2013. Länsstyrelsen stödjer de riktlinjer som presenteras i Bjerking's rapport och anser att en exploatering ställer krav på mycket noggranna överväganden gällande placering och utformning. Den tillkommande bebyggelsen behöver gestaltas med hög kvalitet och stor hänsyn till kulturmiljön. Länsstyrelsen kan konstatera att riktlinjerna följs när det gäller skydds-, varsamhets och utformningsbestämmelser men att planförslaget innebär en mer omfattande exploatering som delvis ligger i andra lägen än de som pekas ut i kulturmiljöutredningen. Några av de typhus som redovisas som möjliga har även stora uppglasade partier, vilket Bjerking's antikvarier avråder ifrån

Länsstyrelsen anser att det är väsentligt att den ursprungliga bystrukturen och karaktären bevaras. Av den anledningen förefaller den föreslagna torgbildningen med gaten olämplig då det är element och material som traditionellt inte hör hemma i en bymiljö och som skulle försvåra förståelsen och upplevelsen av byn och bygatan. Länsstyrelsen saknar även en antikvarisk konsekvensbedömning av hur den kulturhistoriska värdefulla bymiljön påverkas av den föreslagna bebyggelsen. De två vyer som redovisas i gestaltningsprogrammet är mörka och svårlästa.

### **Behovsbedömning**

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

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med vilken recipient som berörs, dess status, relation till miljö kvalitetsnormer samt vattenkvalitet. Därutöver ska dagvattenhanteringen för de nya bostäderna och ridanläggningen förtydligas i beskrivningen. Kommunen kommer inte heller att anordna en kommunal dagvattenanläggning som ingår i plankartan då det inte är motiverat med tanke på den låga omfattningen av nya hårdgjorda ytor och takytor.

Planförslaget kompletteras med dels en geoteknisk utredning som rör förutsättningarna för fastigheterna 15/16 (se gestaltningsprogrammet) vilka tillhör de fastigheter som är mest påverkade av akksamhetsområdet och dels en bedömning för byn som helhet.

Planbeskrivningen kompletteras med information kring den topografin och den förhärskande vindriktningen samt hagarna och gödselstackarnas avstånd till bostäderna. Byn ligger på en ås relativt högt upp i landskapet. Den förhärskande vindriktningen är från sydväst. Gödselstackarna ligger ca 45-60 m från bostäderna. Hagarna ligger i direkt anslutning till byn.

Därutöver kommer planbeskrivningen innehålla information kring antalet hästar idag och det ungefärliga antalet hästar vid en genomförd detaljplan. Antalet hästar idag är 52. Vid en genomförd detaljplan tillkommer ca 10 hästar.

En arkeologisk utredning har tagits fram som visar på behov av vidare utredning av objekt 1 och objekt 8. Objekt 1 påverkas inte av planförslaget mer än att prickad mark införs i området, vilket innebär ett utökat skydd i förhållande till dagens situation eftersom detaljplan saknas. Objekt 1 markeras dessutom i plankartan till granskningsskedet. Den arkeologiska utredningen kompletteras med objekt 8 då ny bebyggelse föreslås vid detta objekt.

Planförslaget förtydligas avseende att byn i sig inte är ett riksintresse men att planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården. Frågan hur ny bebyggelse inom värdefull kulturmiljö ska gestaltas är omdiskuterad, men det råder ändå en relativt stor samsyn kring att nya tillägg ska ta hänsyn till miljön samtidigt som de ska vara tydligt avläsbara. Förvaltningen bedömer att ett förbud mot större glaspartier vore ett förenklat och felaktigt sätt att hantera kulturmiljön. Det viktiga är att den nya bebyggelsens gestaltning som en helhet är väl anpassad till byns karaktär. I förslaget har den nya bebyggelsen ett rent och enkelt formspråk, som tar avstamp i befintlig färgsättning, struktur och material. För att de nya tilläggen ska vara tydligt avläsbara kan samtidigt modernare inslag såsom större glaspartier förekomma.

Förslaget med gatsten på torget utgår till granskningskedet.

Kommunens antikvarie kompletterar med en bedömning av hur bymiljön påverkas av förslaget. Gestaltungsprogrammet bifogas med högre upplösning till granskningskedet.

#### **Samrådsyttrande 16 – Försvarsmakten**

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Noteras.

#### **Samrådsyttrande 17 – Funktionshindersrörelsen**

Funktionshinderorganisationernas samrådsgrupp har fått möjlighet att yttra sig över förslaget till detaljplan för Näs by, Grödinge. Samrådsgruppen har bland annat till uppgift att tillföra kommunal verksamhet och planering det kunnande och den erfarenhet som personer med olika funktionsnedsättningar har. Ur ett funktionshinderperspektiv lämnar samrådsgruppen följande synpunkter på detaljplaneförslaget. Yttrandet sker i samverkan med kommunens funktionshinderstrateg, Ann Bjellert och tekniska förvaltningens samordnare för fysisk tillgänglighet, Berith Ramstedt.

Syftet med detaljplaneförslaget är att utveckla Näs by med fler bostäder samt att medge ett nytt ridhus söder om byn. Bostäderna riktar sig till personer som vill bo i direkt anslutning till hästverksamheten. Därutöver ska de höga kulturmiljövårderna på platsen säkerställas. Idag bedrivs konstateljé, jordbruk och häst- och hundverksamhet i byn. Fastighetsägaren är intresserad av att utveckla byn och dess verksamheter, i synnerhet hästverksamheten, och vill därför uppföra en ny ridanläggning som ska innefatta ridhus, stall och maskinhall.

### **Ridning - Sveriges största parasport**

Ridning är friskvård för alla, allra helst för dem människor som lever med någon form av funktionsnedsättning. Just ridning är idag Sveriges största parasport. Hästen och ridning ger en optimal form av rörelsestimulering. Många muskelgrupper blir aktiverade och ger positiv påverkan på hållning, koordination, rörlighet och balans. En bra motionsform och ett trivsamt komplement till sjukgymnastik. Studier visar också att självförtroendet och självkänslan stärks hos ryttare med någon form av nedsatt funktionsförmåga.

### **Tillgänglighet - en oundgänglig mänsklig rättighet**

Vi uppskattar att planbeskrivningen tydliggör att nya bostäder och verksamheter ska utformas med god tillgänglighet för personer med nedsatt funktionsförmåga. Av erfarenhet vet vi att tillgängligheten ofta får stå åt sidan för kul-turhistoriska värden. Så får det dock inte vara då tillgänglighet är en oundgänglig mänsklig rättighet. FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning slår fast att anläggningar ska vara användbara för alla oavsett funktionsförmåga. Det gäller såväl bostäder, kommersiella lokaler, ridhus och lekplatser. Låt därför tillgänglighetsperspektivets möte med kulturhistorien väcka nyfikenhet, lust och nya insikter. Det leder till bättre kvalitet i samhällsbyggandet. En kreativ utmaning för dagens och morgondagens planerare, arkitekter och designers.

Planbeskrivningen anger att kraven på tillgänglighet är preciserade i Plan- och bygglagen, PBL, samt i Boverkets byggregler, BBR. Västra Götalandsregionens riktlinjer och standard för fysisk tillgänglighet är också betydelsefulla att ha med i projekteringsanvisningarna.

Sist men inte minst vill vi poängtera vikten av att tydliga tillgänglighetskrav ingår i exploateringsavtalet.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Planbeskrivningen anger att kraven på tillgänglighet är preciserade i Plan- och bygglagen, PBL, samt i Boverkets byggregler, BBR. Fastighetsägaren ska redovisa att kraven uppfylls innan ny bebyggelse får uppföras. Eftersom kommunen inte är markägare upprättas inte ett exploateringsavtal i samband med projektet.

### **Samrådsyttrande 18 – Wiad Fastigheter AB**

Wiad Fastigheter AB välkomnar att det äntligen får byggas något på Grödinge landsbygd.

Vi vill dock lämna några synpunkter som kan beröra närliggande fastigheter.

Näs 2:81 är delägare tillsammans med andra fastigheter i ett stort antal samfälligheter. Antagligen också i samfällid vägmark som härstammar från 1780-talets storskifte. Vi förutsätter att dessa rättigheter inte delas utan blir kvar i stamfastigheten Näs 2:81 Om så inte sker kan detta påverka de andra delägarna.

Redan nu finns problem med ett stort antal hästar som rider på annans med allemansrätten som grund. Om man bedriver kommersiell hästverksamhet kan inte allemansrätten användas som grund för att få rida på annans mark. Om Näs by nu skall utvecklas för hästverksamhet utan att rid stigar och rätten att rida i naturen klarlagts kan detta förorsaka framtida osämja. Vägen genom byn är hårt trafikerad och plats för rid stigar vid sidan om vägen bör ordnas.

När det gäller detaljplanen i övrigt berör det inte oss även om vi kan tycka att planen verkar väldigt gyttrig med delvis små tomter. Man bör betänka att de som bor här ute oftast har två bilar. Har man dessutom häst har man häst vagn. Utrymmet för parkering på dessa små tomter verkar begränsat.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

När fler fastigheter avstyckas från Näs 2:81 ska även andelstal motsvarande deras nyttjande fördelas om från Näs 2:81 till de nya fastigheterna.

Allemansrätten sträcker sig inte lika långt för ryttare som för de som tar sig fram till fots i naturen eftersom ridning kan skada marken. Ridning över samma plats på flera gånger kräver markägarens tillstånd. Den som arrangerar organiserad ridning som kan leda till markskada är skyldig att anmäla denna till Länsstyrelsen. I första hand är ridning på annans mark en civilrättslig fråga. Fastighetsägaren ser över möjlighet till separat ridväg väster om byn. Ridvägen regleras inte i förslaget till detaljplan.

Eftersom de befintliga tomterna i byn är små är det ofrånkomligt att även förslaget, som till stor del tar avstamp i den befintliga strukturen, även innehåller små tomter. De tomter som är avsedda för ny bebyggelse är inte påtagligt små utan rymmer möjlighet för parkering.

#### **Samrådsyttrande 19 – Näs 1:21**

Som grannar till Näs By och ägare av fastigheten Näs 1:21 lämnar vi härmed våra kommentarer till detaljplanen för Näs by.

Rent allmänt är vi glada för att en utveckling av byn kommer tillstånd.

Vi anser emellertid att följande punkter måste beaktas:

1. Av hävd används en åkerväg som går från kurvorna vid Karlberg (väg 569) och kommer ut på Näs vägen. Vi utnyttjar den för att nå vår åkermark som gränsar mot Näs by. Vägen mynnar mellan fastighet 1 och 21, men för att komma fram med dagens stora maskiner har den de senaste 20 åren i stället fått mynna vid grusallmanningen ca 100 m öster om byn. Vi förutsätter att vårt nyttjande av denna väg även fortsättningsvis blir säkerställt.

2. Eftersom byvägarna är trånga och avsevärt trafikerade både av bilar, jordbruksredskap och vägunderhållsmaskiner, ser vi det som ett krav att hästrafiken genom byn - från stallar till ridhus och andra ridvägar - skiljs från byvägarna så att olycksriskerna minimeras.

3. Att hålla hästar eller att bedriva "agrар verksamhet" kräver tillgång till foderutrymmen och mark. Även gödselhanteringen måste uppmärksammas. Vi menar därför att de fastigheter som omfattar möjliga stallbyggnader även bör omfatta bostadshus och mark och utgöra jordbruksfastigheter. Att hyra/arrendera beten på markerna runt Näs by kan i annat fall leda till en besvärlig konkurrenssituation och bidra till osämja i byn, något som vi som grannar inte vill uppleva.

Som en vidareutveckling av denna punkt undrar vi hur man tänker ifråga om den åkermark som nu blir ett "ingenmansland" runt Näs by. Vad skall hända där? Är det tänkt att den skall vara "servicemark" till hästverksamheten i byn och drivas av nuvarande eller annan ägare? Eller skall den kunna säljas som en eller flera jordbruksfastigheter med ny bebyggelse?

Vi har också en allmän farhåga:

- Genom att många av byns ekonomibyggnader kommer att ombildas till bostadshus och även nya bostadshus är planerade finns det då inte en stor risk att byn kommer att mista sin charm och bli trång och ogästvänlig? Att besökande i byn upplever att de gör intrång i ett plottrigt bostadsområde istället för att få tillgång till en vacker och levande kulturbygd?

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Vägar utanför planområdet påverkas inte av planförslaget. Inte heller befintliga vägar inom planområdet föreslås få en ändrad utbredning. I den norra delen av byn föreslås en gemensamhetsanläggning för angöringsvägen.

Fastighetsägaren ser över möjlighet till separat ridväg väster om byn. Ridvägen regleras inte i förslaget till detaljplan.

Förslaget kommer att justeras till att enbart innehålla bostäder samt ridanläggningen till granskningsskedet. Om boende i byn även vill inneha jordbruksmark i området hindrar inte detaljplanen detta. Det är en fråga mellan

fastighetsägaren till Näs 2:81 och boende. Frågor om uthyrning/arrende av mark hanteras av fastighetsägaren och kan inte regleras genom en detaljplan.

Ingen av ekonomibyggnaderna i byn är planerade att ombildas till bostadshus enligt förslaget.

Marken kring byn förändras inte enligt detaljplaneförslaget. Det är främst fastighetsägaren som avgör hur marken ska ägas i framtiden. Eventuella avstyckningar görs av Lantmäteriet som avgör om varje enskild avstyckning är lämplig för sitt ändamål.

### **Samrådsyttrande 20 – Boende på Näs by 3**

Jag har inget emot ridhus, nya byggnader på platser där det tidigare funnits byggnader.

Tillkommande, nya, byggnader enl. Skyhills förslag känns trångt och plott-rikt.

Ang. förslaget torg med parhus känns alldeles för stort och inte särskilt genomtänkt. Vem vill sitta precis intill vägen, där det sommartid passerar bilar näst intill ”hela tiden”, lite som ”panel-höns”?

Vidare anser jag förslaget parhus för stort och för dominerande. Alternativ plats (och kanske mindre?) skulle, tycker jag, kunna vara närmare volten eller på främre del av volten (nämndes under samrådsmötet att volten ev. flyttas).

Ang. kullerstensbeläggning för att sänka hastighet på förbipasserande fordon. (Bra men kanske skulle kunna utvecklas ytterligare; En mindre rondell när man kommer in i byn från stora vägen och en större från andra hållet. Dessa då med kullersten och lite växtlighet eller annat dekorelement i rondellernas mitt.

Vägar till nya byggnader vid friggebodarna (som ska tas bort) bör kunna dras just där friggebodarna idag står, INTE genom gårdsplanen vid VILLEBO.

Bestämmelser befintlig bebyggelse; ang. ”Anders Petters stuga”, Näs by 3, där jag bor bör det tillåtas återställande av tidigare tak-kupa ovanför entrén såsom det varit tidigare. Eller t.o.m. tillåtas uppförande, i gammal stil, av glasveranda ovanför entrén. I sådant fall på sätt som harmonierar med ursprunglig förstukvist, vilken har fin snickarglädje och numera finns i Iselsta by (sthlm stad skänkte (!) verandan till Grödinge hembyggdsförening).

#### Ny byggnad märkt "5" enl. förslaget

Förslag till gränsdragning och typ av hus ogillas. Dock är jag inte främmande för ny gräns/tomt/dragning

Men med att mkt mindre hus utan stora glaspartier och med infart från ANNAT HÅLL. Vidare att huset i så fall placeras parallellt med vägen och i linje med befintlig timrad byggnad.

#### Avfall och återvinning

Jag har länge önskat möjlighet att lämna plast, metall, pappersförpackningar m.m. i närheten, dvs. olika KÄRL/BEHÅLLARE för återvinning.

Som det förhåller sig idag tar lättjan hos alltför många Grödingebor överhanden, dvs. alltför många är alldeles för lata för att sortera avfall för återvinning. Idag hittar man aluminiumburkar, PET-flaskor och diverse annat, icke brännbart, i sopbehållarna.

Ökad aktivitet i byn tycker jag förutsätter att återvinning m m för hållbar utveckling beaktas och möjliggörs.

Generellt har under senare år skett en ökad nedskräpning kring Näs (jag har bott här i 22 år)

Hållbar utveckling, hästmat och plast

Plastkontamineringen på vår planet är SKRÄMMANDE.

Medskräpningen av plast i Grödinge anser jag utgör ett hot mot miljömål och kommande generationer.

Jag syftar främst på plastemballaget av hösilagebalar. Hästfolket tycks sakna erforderlig respekt och kunskap om naturen och plast-nedskräpning.

#### Förslag

Bygg ngt "lämplig" i anslutning till varje stall, ngt sorts vindskydd där hantering av balarna kan ske. Syftet är dels att dölja stora, fula vita balar i miljön, dels att förhindra att plastbitar BLÅSER iväg.

Vidare borde det byggas ngn form av stor "låda" med lock där hästfolket kan lägga plastemballaget för återvinning (?). 1994 gjordes en liten broschyr hos LRF MEDIA "Miljön angår oss" var titeln och i den kunde läsas att ensilageplast kan återvinnas. Kanske (förhoppningsvis) något som "Långt ifrån Lagom"-kommunen kan undersöka? Alternativt införa?

#### Avslutningsvis

Vi som bor här i byn bor redan tätt men det fungerar. Ny bebyggelse "inom" byn enligt Skyhills förslag gör intrång på integritet och innebär inskränkningar på avskildhet och INSYN.



Arkitektur inom byn (i förekommande fall). Förslaget på utformning av ny bebyggelse enligt "Näs by, Planbestämmelser" från BJERKING tycker jag är mycket mera passande än de hustyper Skyhill föreslagit.

Slutligen, om förslaget i sin helhet innebär en risk om upphörande av besittningsskydd för befintliga, bofasta, hyresgäster, bestrider jag förslaget i sin helhet. M a o kan sittande hyresgäster fortsatt hyra om fastighetsförväv av ekonomiska skäl inte kan genomföras?

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

För att parhuset inte ska bli för dominerande sänks den högsta tillåtna nockhöjden på parhuset från 8,9 m till 7,5 m. En förgårdsmark lämnas mot gatan för trädplantering och sittplatser.

Den föreslagna placeringen av bostadshuset på fastighet 5, invid Näs by 3, flyttas närmare vägen till granskningsskedet. Den högsta tillåtna nockhöjden på huset höjs från 6,9 m till 7,5 m då en annan hustyp föreslås.

Förslaget med gatsten på torget kommer att utgå till granskningsskedet. Sittplatserna innebär en möjlighet till kortare möten eller vilopausar.

Rondeller vore inte lämpligt då byns befintliga gatustruktur har identifierats som en viktig del av byns kulturvärde.

En ny väg väster om byn, vid friggebodarna, är inte lämplig då den påverkar landskapsbilden negativt samt eftersom det redan finns en angoringsväg centralt i byn. Den befintliga vägen är smal men används endast av ett fåtal bostäder.

I fastighetsägarens förslag för byn ingår inte takkupa eller förstukvist för den befintliga byggnaden på Näs by 3. Däremot kan ett sådant förslag alltid prövas i en ansökan om bygglov.

Frågan hur ny bebyggelse inom värdefull kulturmiljö ska gestaltas är omdiskuterad, men det råder ändå en relativt stor samsyn kring att nya tillägg ska ta hänsyn till miljön samtidigt som den ska vara tydligt avläsbar. I förslaget har den nya bebyggelsen ett rent och enkelt formspråk, som tar avstamp i befintlig färgsättning, struktur och material. För att de nya tilläggen ska vara tydligt avläsbara kan samtidigt modernare inslag såsom större glaspartier förekomma.

Infarten till fastighet 5 bör inte ske från genomfartsvägen. Av trafiksäkerhetsskäl är det mer lämpligt att infart sker söderifrån. Huset är placerat på ett sätt som harmonierar med den befintliga byns organiska bebyggelsestruktur.

Fastighetsägaren kommer att informeras om förslaget kring vindskydd, kärl för återvinning samt lådor för förvaring av plastemballage.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den ökade insyn som förslaget medför blir begränsad. Förslaget utgår till stor del från rekommendationerna i Bjerking's utredning.

Kommunen har inte möjlighet att reglera upplåtelseformer i detaljplaner. Hur fastighetsförsäljningar och uthyrning ska gå till är en fråga mellan de boende och fastighetsägaren

### **Samrådsyttrande 21 – Hyresgästföreningen**

Hyresgästföreningen Botkyrka Salem har följande synpunkter.

Befintliga byggnader behöver vårdas och bevaras. Visst upprustningsbehov finns och även i fortsättningen bör bostäder och fritidshus hyras och ej övergå i privat ägo. Om möjligheter finns borde fastigheten 2:81 återköpas av Aquab AB, för att säkerställa att denna kulturhistoriskt vackra och intressanta miljö bevaras.

Även om Hyresgästföreningen vill att det byggs fler hyresrätter anser vi att uppförandet av bostäder i Näs by genomgripande förändrar den gamla bykarakteren så därför säger vi nej till nya bostäder men ja till nytt ridhus med maskinhus och stall, då dessa byggnader ligger en bit bortanför själva byn.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Bostäder och fritidshus ägs idag av ett privat företag. Fastighetsägaren har redan idag möjlighet att sälja delar av sin fastighet till privatpersoner. Detaljplanen innebär att befintlig bebyggelse och kulturmiljövärden får ett högre skydd. Kommunen kan inte reglera upplåtelseformer i en detaljplan.

### **Ändringar av planförslaget efter samråd**

- Bestämmelsen e<sub>6</sub> om minsta fastighetsstorlek utgår.
- Minsta fastighetsstorlek om 500 kvm gäller i hela planområdet.
- Bestämmelsen om högst en bostad per fastighet utgår.
- E-området i plankartan kommer att preciseras och anges som ”reningsverk”.
- Bestämmelsen om ”högst en lägenhet per fastighet” justeras till att ange ”högst en bostad per fastighet”

2016-10-18

- Förslaget med gatsten på torget utgår.
- Bestämmelsen om ”odling och djurhållning” som omfattar ridanläggningen justeras till att ange ”ridanläggning samt odling och djurhållning”.
- Den högsta tillåtna nockhöjden på parhuset centralt i byn sänks från 8,9 m till 7,5 m. Den högsta tillåtna höjden på det föreslagna bostadshuset öster om parhuset höjs från 6,9 m till 7,5 m.
- Den föreslagna placeringen av bostadshuset öster om parhuset (fastighet 5 enl. gestaltungsprogrammet) flyttas närmare vägen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om gemensamhetsanläggningen Näs GA: 4
- Planbeskrivningen kompletteras med information om tillgången till det gemensamma reningsverket.
- Planbeskrivningen kompletteras med att innehålla en upplysning om att förrätningarna är förknippade med en kostnad som belastar fastighetsägaren.
- Planbeskrivningen kompletteras med frågan om ersättning till följd av q-bestämmelse till granskningsskedet.
- Förslaget kompletteras med information om recipienten och miljö kvalitetsnormerna samt en dagvattenutredning avseende de nya bostäderna och ridanläggningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om förutsättningarna för den utvecklade hästverksamheten.