

Detaljplan för Tuna 6:151 m.fl. Österåkers kommun, Stockholms län

Ett förslag till detaljplan för Tuna 6:151 m.fl. har varit på en andra granskning mellan den 15 december 2023 – 24 januari 2024. Planförslaget har tidigare varit föremål för granskning under tiden 24 september 2022 – 22 oktober 2022, samt utställt på samråd under perioden 5 februari – 5 mars 2021 där ett digitalt samrådsmöte hölls den 15 februari 2023.

Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22 samt på kommunens hemsida.

Detaljplanen hanteras med standard förfarande.

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i detta granskningsutlåtande. Synpunkterna återges som en kortfattad sammanfattning och redovisas utan inbördes rangordning. För den fullständiga lydelsen av respektive yttrande hänvisas till yttrandet i sin helhet som finns tillgängliga och kan erhållas från kommunen.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. Länsstyrelsen - *Ingen erinran*
2. Lantmäteriet - *Synpunkt*
3. PostNord – *Ingen erinran (Upplysning)*
4. Trafikverket – *Ingen erinran*
5. Swedavia airports – *Ingen erinran*
6. E.ON Energidistribution AB – *Ingen erinran*
7. Naturskyddsföreningen – *Ingen erinran (Upplysning)*
8. Trafikförvaltningen – *Synpunkt*
9. Storstockholms brandförsvär - *Synpunkt*
10. E.ON Energiinfrastruktur AB – *Ingen erinran (Upplysning)*

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

11. Sakägare 1
12. Sakägare 2
13. Sakägare 3

14. Sakägare 4
15. Sakägare 5
16. Sakägare 6
17. Sakägare 7
18. Sakägare 8
19. Sakägare 9
20. Sakägare 10
21. Sakägare 11
22. Sakägare 12
23. Sakägare 13
24. Österskär vägförening

Privatpersoner – Ej sakägare

1. Privatpersoner (*ca 110 yttranden*)

Yttranden

I. Länsstyrelsen

Ingen erinran

Kommentar

Noteras

2. Lantmäteriet

1. Gemensamhetsanläggningen Tuna ga:4 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtna områden behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska frågan om ersättning prövas då en ägare till mark som blir av med belastning av en ga till den fastigheter som deltar i ga:n, om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.
2. Lantmäteriet avråder som tidigare påtalat från att illustrera föreslagna byggnader i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiska gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse, men i stället bör då antingen särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

Kommentar:

Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om de ersättningsregler som gäller.

Kommunen anser att det framgår tydligt vad som på samma ark är plankarta respektive illustration. Yttrande föreslår inte föranleda någon förändring av planhandlingarna i den frågan.

3. PostNord

Ingen erinran.

PostNord vill dock upplysa att vid byggnation så ska Postnord godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I flerfamiljshus så ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar:

Noteras

4. Trafikverket

Ingen erinran

Kommentar:

Noteras

5. Swedavia airports

Ingen erinran

Kommentar:

Noteras

6. E.ON Energidistribution AB

Ingen erinran

Kommentar:

Noteras

7. Naturskyddsföreningen

Ingen erinran

Naturskyddsföreningen vill dock upplysa om att man fortsatt ser positivt på detaljplanen för den lokala knutpunkten Tuna. Den effektiva markanvändningen i närheten av Roslagsbanan ger en mycket hållbar stadsutveckling med minskat bilberoende och därmed av fossila transportmedel.

Även att det planeras för lokal med cykelverkstad, cykelförvaring samt möjlighet till skötsel av cyklar ses som mycket positivt. Hade önskat att naturskyddsföreningens tidigare förslag om 2-2,5 cyklar per 100 BTA införlivats men förstår att det ej varit möjligt. Hoppas att cykelutrymmena är stora nog att inrymma låd-/lastcyklar/cykelkärror. Välkomnar planförslagets mobilitetslösningar med bilpool och rekommenderar att dessa är elbilar.

Ser även positivt på planförslaget ur perspektivet ekosystemtjänster och biologisk mångfald med de planerade grönytorna och vårdträd samt välkomnar fler planteringar. Gärna med träd som ger ordentlig skugga vid kommande värmeperioder, samt att man på grönytor bör plantera inhemska buskar och växter som gynnar pollinerare.

Utgår från att krav vid upphandling av entreprenör till själva byggnationen omfattar klimatvänliga material. Ex minska mängden produkter med fossil ursprungsråvara, materialets livslängd, cirkulering av byggmaterial och produkter. Gäller att bygga

framtidens klimatsmarta boenden och med förhoppning att det sitter solceller på taken.

Kommentar:

Enligt exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatör så ska exploatören tillhandahålla parkering och möjlighet för fastläsning av lådcyklar inom kvarteret samt att det bör finnas plats för lådcykel i varje cykelrum.

Beträffande önskemål om inhemska träd, buskar och växter så har frågan vidarebefordrats till kommunens landskapsarkitekter som ansvarar för utformning av plantering på allmän plats.

Gällande klimatsmarta material så kan kommunen inte reglera detta inom detaljplanen utan endast upplysa exploatör om detta.

8. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen tycker det är olyckligt att man redovisar buller för två fall och önskar att kommunen ska räkna som om fordonen färdas med största tillåtna hastighet. Tåg som bromsat kan ge ifrån sig höga bromsgnissel. Accelererande tåg ger ifrån sig tonala traktionstjut. Dörrar som öppnas och stängs vid passagerarutbyte låter också. Vidare förekommer även stationsutrop. De nämnda ljuden finns inte med i den beräkningsmodell som används i den nationella beräkningsmodellen för spårtrafikbuller. Vidare så kör enstaka tåg förbi stationen utan att stanna under förarutbildningar och transport av tomtåg. Det är positivt att spår- och vägtrafikbuller redovisas separat.

Trafikförvaltningen anser således att kommunen fortsatt behöver komplettera bullerutredningen för att säkerställa att ny bebyggelse får en hållbar bullersituation efter genomförande.

Positivt med planbestämmelser för buller. I plankartan bör de uteplatser som är tänkt att klara riktvärde för buller märkas ut. Platserna för uteplatser bör även förses med särskild skyddsbestämmelse för buller.

Kommentar:

Efter avstämning mellan kommunen och trafikförvaltningen framkom att trafikförvaltningen inte ansåg att bullerutredningen behövde kompletteras. Dock önskar man att trafikfall A som beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen tas bort och att det endast hänvisas till trafikfall B. Plan- och genomförandebeskrivningen har uppdaterats enligt ovan.

Det är inte önskvärt att på plankartan peka ut enstaka uteplatser. Den gemensamma gården väster om bebyggelsen bidrar till att alla bostäder kan få tillgång till en tyst uteplats. Bestämmelse om att bostäder ska utformas så att riktklinjer för trafikbuller har lagts till i plankarta.

9. Storstockholms brandförsvar

SSBF vill belysa att det enligt planhandlingarna inte verkar finnas möjlighet till alternativ utrymning med hjälp av räddningstjänsten. Om SSBF ska assistera vid utrymning behöver vägledningsdokument Utrymning med hjälp av räddningstjänsten VL2014-09 uppfyllas utan avsteg. Observera att det innebär att det inte får finnas hinder mellan uppställningsplats för höjdfordon och fasad.

I övrig har SSBF inget att erinra.

Kommentar:

Exakta placering av träd och lyktstolpar längs med gata och på torg bestäms inte i detaljplanen, utan är en fråga vid projektering och bygglov. Frågan vidarebefordras till kommande skede.

10. E.ON Energiinfrastruktur AB

Ingen erinran

E.ON upplyser om att de kan undersöka förutsättningarna för olika energilösningar för området, såsom solceller, batterier och olika värmelösningar och eventuellt även kyla.

Kommentar:

Noteras

11. Sakägare I.

Bakom sakägare 1 står 6 personer som alla har inkommit med i liknande yttrande vilka således har sammanfattats gemensamt.

Brutet vallöften och tidigare synpunkter som inte har beaktats

Sakägaren uttrycker besvikelse och frustration över brutna vallöften. Detta då man innan valet 2022 lovats att planförslaget kraftigt skulle omarbetas. Det skulle tas fram flera alternativ med lägre byggnation, där ett var max 3 våningar, samt med en variation i utformning och byggnadshöjd som tar större hänsyn till befintlig bebyggelse.

Sakägare anser att det förslag som varit ute på granskning inte uppfyller något av de ovan krav som Kommunstyrelsen beslutade om i augusti 2022 och att samhällsbyggnadsförvaltningen således inte har fullgjort sitt uppdrag. Sakägaren menar att Kommunstyrelsen felaktigt beslutat i oktober 2023 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ”gå vidare med detaljplanearbetet för Tuna 6:151 m.fl. med utgångspunkt i det av exploatör omarbetade skissförslaget”. Detta då det inte finns några väsentliga skillnader mellan det tidigare förslaget och det förslag som nu var utställt på granskning.

Sakägaren anser att den mest centrala synpunkten vid förra granskningen var kommentarer om höjden och menar att kommunen i sitt granskningsutlåtande till politiken har missat att lyfta detta. Anser också att kommunen helt har förbisett detta i och med det förslag som nu var utställt för granskning.

Sakägare var inbjuden till kommunen på möte i juni 2023 då de uppfattade att de skulle få se nya förslag på utformning om max 3 våningar. Upplever besvikelse över att det endast var ett förslag som de enligt dem inte följer det KS beslutade om 2022. Sakägaren framhäver att de har kommunicerat detta missnöje med kommunen men inte fått återkoppling på väsentliga punkter.

Ett gemensamt brev skickades från flertalet grannar den 5 juli 2023 till kommunen och politiken som reaktion på nytt förslag. Sakägaren uttrycker att det fanns förhoppning om dialog mellan dem och kommunen som de tycker uteblivit tidigare men att så inte var fallet.

Kommentar:

I enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ska kommunen vid samråd och granskning samla in alla synpunkter och kommentera dessa i en så kallat samrådsredogörelse/granskningsutlåtande. Kommunens kommentarer i dessa dokument redovisar eventuella förslag på justeringar av planhandlingarna utifrån synpunkterna. Det är först efter att politiken har tagit del av reviderade planhandlingar inkl. granskningsutlåtandet, samt fattat beslut om dessa som handlingarna bli offentliga och tillgängliga för sakägare att ta del av och således också få återkoppling på de inkomna synpunkterna.

I granskningsutlåtandet till den första granskning så redovisas att sakägare bl.a. har yttrat sig om höjden på bebyggelsen och att man önskar lägre hus med max 3 våningar. Alla yttranden som inkommit framgår av granskningsutlåtandet. Då många yttranden har varit av samma karaktär så hänvisas flertalet till samma svar, i detta fall kommunens kommentar till sakägare 1.

Planläggning handlar om att bedöma lämplig markanvändning. Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska utformas inom ett visst område. Planläggning ska alltid syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till dess beskaffenhet, läge och behov. Kommunen ska i planeringen ta hänsyn till och göra de avvägningar som behövs mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda. Ett huvudsyfte med PBL är att den till sin helhet ska sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Hållbar utveckling brukar traditionellt delas upp i tre dimensioner, den sociala, ekonomiska och ekologiska.

I detaljplanen ska det gå att se vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Allmänna platser är tex. gator, torg och parker. Detaljplanen reglerar hur de allmänna platserna ska användas och utformas. Kvartersmark är mark som kan användas för exempelvis bostäder, affärer, industrier och kontor. Inom kvartersmark kan planen till exempel reglera hur stora eller höga husen får vara, hur långt det får vara mellan hus och tomtgräns och om någon har rätt att dra fram ledningar över någon annans mark.

Planförslaget ska således vara avvägt utifrån ovan parametrar och redovisa ett förslag beträffande bestämmelser för att reglera utformningen av området. I detta fall så har exploatör redovisat att det

ekonomiskt inte är hållbart med endast 3 våningar och har således redovisat ett förslag med 3-5 våningar. Varav det i plankartan regleras att byggnadshöjden mot Västra Banvägen endast tillåter 4 våningar, för att säkerställa att takfoten hålls nere och att bebyggelsen inte upplevs för hög. Plankartan reglerar även en nertrappning av bebyggelsen mot norr.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i beslut från Kommunstyrelsen 2023 fått i uppdrag att gå vidare med de nya skisserna som exploatör tagit fram.

Hantering av lönsamhetskalkylen

Anser att det har skett en dålig hantering av alternativet med max 3-våningar och den ekonomiska kalkylen. JM har poängterat att det inte finns ekonomi men har inte redovisat något förslag eller kvantitativt underlag enligt sakägaren som också anser att detta faktum varit en förutsättning sen dag ett och att det således inte kan vara ett giltigt skäl för kommunen att frånse vallöftet om ett nytt förslag om max 3 våningar. Får inte JM ekonomi i enlighet med den kravställning som Österåkers kommun åtagit sina medborgare så bör man utvärdera kalkylen och öppna upp för andra entreprenörer. Hänvisar till rapport från "Byggföretagen".

Vill således uppmana kommunen att revidera markpriserna som JM förbundit sig till. Anser att konsekvenserna av kravlöst framtagna avtal mellan JM och markägarna inte ska drabba medborgarna och den framtida infrastrukturen i närmiljön.

Kommunen har ett ansvar i att säkerställa rätt bostadshus på rätt plats. Om JM ej kan möta kravbilderna måste upphandlingen öppnas upp för nya entreprenörer som kan bedöma vilken typ av lämplig bostadsbebyggelse som ryms inom en given budget.

Kommentar:

Kommunens uppdrag är att pröva lämplig markanvändning inom området. Detaljplanen gäller oavsett vem som sedan ska genomföra eventuell exploatering. Kommunen äger inte fastigheterna inom planområdet och kan således inte bestämma vem fastighetsägarna väljer att teckna avtal med, hur dessa avtal ser ut eller vilken köpeskillning parterna har kommit överens om.

Detaljplanen strider mot styrdokument

Anser att detaljplanen strider mot offentliga styrdokument så som Sverigeförhandlingen, Kommunens Översiktsplan 2040 och Planprogrammet för Åkersberga stad.

- a) I slutrapporten för Sverigeförhandlingen finns varken Tuna eller Österskär omnämnt. En mottagen nyttobeskrivning från Österåkers kommun 2015-11-06 finns dock med samt att "Österåkers kommun åtar sig att medfinansiera med 457 miljoner kronor och färdigställa 7020 bostäder"- I nyttobeskrivningarna framgår var de 7000 bostäderna ska placeras. De ska placeras inom Roslagsbanans influensområde på 1000 meter från stationerna Rydbo, Täljö, Åkers-Runö och Åkersberga (Tunagård ej omnämnt).

- b) Det finns detaljerade kartor i underlaget för influensområden på 500 samt 1000 meter för de fyra stationsområdena som berörs. Tunagård station ligger ej inom dessa influensområden som finns med i överenskommen förhandling. Tuna 6:151 ligger också utanför alla fyra av dessa utpekade influensområden.
- c) I Översiktsplanen 2040 framgår att planområdet för Tuna kategoriseras som "bebyggelse halvtätt", i vilket område man tillåts bygga radhus och småhus, men vid knutpunkter möjliggörs för lägre flerbostadshus eller stadsradhus. 6 våningshus är *inte lägre* flerbostadshus, det är högre hus, som även bekräftas av att man planerar att bygga just 4-5 våningar i de nya kvarteren intill Åkersberga Centrum som är "bebyggelse tät". Till och med inom detta område föreslås att man ska bygga stadsradhus, dvs inom tät bebyggelse, men inte i Tuna som är halvtätt. Att bygga 5-6 våningshus vid Tunagård är därmed varken rätt- eller konsekvent agerat och strider mot Översiktsplanen 2040 samt Planprogram Åkersberga. Enligt detaljplanen Tuna 6:151 m.fl. så tillåts byggnaderna vara 80 meter breda, medan man planerar att huskropparna vid de nya stadskvarteren intill Åkersberga Centrum ska vara 50-70m per sida, vilket är ett tätbebyggt område. Att då bygga längre huskroppar i ett halvtätt område som Tuna är fel och strider mot beskrivningarna i nämnda dokument.
- d) Kommunens Översiktsplan 2040 är tydlig med att stor hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse i Tuna och Österskär och att "de nya kvarteren ska länkas ihop med omkringliggande villaområden". Detta hänsynstagande har man gjort för att byggnation av de nya kvarteren intill Åkersberga Centrum, där det beskrivs att man vill låta stadsradhus länka ihop nytt med gammalt (villaområden). Och återigen är detta till och med för ett *tätbebyggt* område. Med andra ord bör detta vara än mer aktuellt och giltigt i ett halvtätt område som Tunagård.
- e) Österåkers kommuns uttalade plan att utveckla bebyggelse med hänsyn till befintliga kulturvärden överensstämmer ej med den plan som finns för Tunagård (Planprogrammet för Åkersberga stad, s. 51). Detaljplanen bryter även mot de bestämmelser som finns i Översiktsplanen 2040 (s.46): *"utveckla bebyggelse med hänsyn till befintliga kulturvärden"*, samt: *"Österskär är till stor del utbyggt och möjligheten till ytterligare förtätning är begränsad. Vid planläggning av ny bebyggelse ska stor hänsyn till befintlig bebyggelse tas"*.

Kommentar:

a, b) Delar av planområdet ligger inom influensområdet om 1 km från Åkersberga station därför gör kommunen bedömningen att planområdet är en del av Sverigeförhandlingens upptagningsområde. Området är även utpekad i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm, RUF5 2050, som ett strategiskt stadsutvecklingsläge, där stadsutveckling ska prioriteras utifrån ett regionalt perspektiv. I den regionala utvecklingsplanen beskrivs även att mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö prioriteras inom gång avstånd på 600 meter från stationslägen.

c) Beskrivningarna i Österåkers Översiktsplan 2040 är generella och vid varje enskilt projekt behöver avvägningar göras. Kommunens bedömning är att området faller inom området Tuna i och med dess direkta närhet till Tunagårds station. I ÖP 2040 står det att intill Roslagsbanans spår och stationerna i Tuna och Österskär kan viss förtätning medges för att stärka stationslägena.

”Vid planläggning av ny bebyggelse ska stor hänsyn till befintlig bebyggelse tas. Intill Roslagsbanans spår och stationerna i Tuna och Österskär kan dock viss förtätning för att stärka stationslägena medges. Utveckling av lokal knutpunkt i området behöver utredas i kommande planläggning. Gång- och cykelförbindelser mellan Österskär och Åkersberga stad ska utvecklas och stärkas.”

En separat utredning har upprättats av strategiska planeringsavdelningen gällande den lokala knutpunkten vid Tuna gård och Österskär (Lokal knutpunkt Tuna och Österskär, 2023-11-27). Där utredningen kommit fram till att varje enskilt stationsläge längs med Roslagsbanan är av stor betydelse för kommunens övergripande utveckling och möjlighet till att förstärkas med olika ändamål och funktioner.

Det aktuella området ligger som nämnts i nära anslutning till Tunagårds station och omges av en kulle på västra sidan och av vägar och järnväg på östra sidan. Dessa förutsättningar bidrar till bedömningen om att en högre byggnadshöjd är möjlig i detta läge, mellan 3-5 våningar. De norra husens fasad mot Västra Banvägen har även reglerats med byggnadshöjd för att säkerställa att det endast blir 4 våningar åt detta håll. I södra delen av området, där närheten till lägre befintlig bebyggelse upplevs tydligare, föreslås än något lägre bebyggelse med 3 våningar mot Tunavägen, om än detta område är närmare beläget Roslagsbanestationen. Detta i syfte att skapa en nedtrappning mot den befintliga bebyggelsen.

Även längden på bebyggelsen är en bedömning utifrån platsens förutsättningar. Planprogrammets delar är utformade för att fungera som riktlinjer för kommande planläggning men det är förutsättningarna på den specifika platsen som är utgångspunkten vid framtagande av ett planförslag. Genom planbestämmelserna om längsta tillåtna fasad, samt att frontespiser/gavlar måste finnas längs med dessa, säkerställer att utformningen av byggnaderna görs med en variation i fasaderna och därmed minskar intrycket av det är en lång enformig fasad.

d-e) Bostäder centralt beläget i tätorten och i nära anslutning till Roslagsbanans station bedöms som ett allmänt intresse. Generellt så innebär detaljplanearbetet att avvägningar görs mellan allmänna intressen och enskilda intressen. Allmänna intressen är samballets gemensamma intressen som ska beaktas och tillgodoses i all planläggning. Enligt Plan- och bygglagen (2010:900, 2 kap. 3§) ska utgångspunkten för bedömningen bland annat vara att mark och vattenområden ska användas till det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och till behoven. Översiktsplanens uppgift är att ge en samlad information om hur kommunens allmänna intressen ska tillgodoses. Det innebär att avvägningar måste göras mellan intressen.

De enskilda intressena är inte specificerade i lagen utan de uppkommer först när någon enskild blir berörd av planläggning eller lovbeslut. Kommunen gör bedömningen att byggnadshöjden på förslagen bebyggelse bedöms som lämpligt med hänsyn till det allmänna

intresset kopplat till bostäder i kollektivtrafikenära lägen. Den sammantagna bedömningen är att omkringliggande fastigheter inte kommer att påverkas negativt av att intilliggande industrimark planläggs för bostäder i form av flerbostadshus.

Kommunen gör bedömningen att en högre och tätare bebyggelse anses vara motiverat i och med detaljplanens direkta närhet till Tunagårds station och Västra Banvägen. Detaljplanen bedöms även vara i enlighet med översiktsplanens intentioner kring centrala Åkersberga och Tuna. På sida 11 i översiktsplanen förklaras begreppet Lokal knutpunkt, vilket översiktsplanen föreslår att Tuna eller Österskär ska utvecklas till. Översiktsplanen förklarar att, "en lokal knutpunkt är belägen i ett bra kollektivtrafikläge och har förutsättningar för ett serviceutbud. Tätteten av bebyggelse är högre jämfört med omkringliggande områden och knutpunkten utgör en mötesplats". Då aktuellt planområdet tangerar planprogrammet för Åkersberga stad – centrumområdets beröringsområde, ligger intill Tunagård station och bredvid en naturlig höjd görs bedömningen att planområdet bör även utvecklas i linje med planprogrammet, där en högre bebyggelse med kvartersstruktur föreslås. I planprogrammet anges bland annat även inriktning för Västra Banvägens utveckling, som föreslås utvecklas till att bli mer stadsmässig. Detta bedöms föreslagen detaljplan bidra till. Topografen i området och avståndet till befintlig bebyggelse är några av de faktorer som vägs in i bedömningen om lämplig höjdsättning av bebyggelsen, då kullen väster om planområdet innebär att fastigheten tål högre bebyggelse utan att omgivningen påverkas i för stor utsträckning. Marken är redan idag ianspråktagen och ligger kollektivtrafikenära vilket är ytterligare faktorer som gör att platsens föreslagna bebyggelse kan bidra till en hållbar stadsutveckling genom en långsiktig god hushållning av mark. En högre och tätare bebyggelse främjar även det lokala serviceutbudet vilket ytterligare förstärker Tuna som en lokal knutpunkt.

Underrättelse ej skett korrekt

Sakägaren anser att underrättelse om detaljplanen ej har varit korrekt genomförd.

Hänvisar till dokument från boverket där det står att de som ska underrättas är:

- Kända sakägare
- Kända bostadsrättshavare som berörs
- Kända hyresgäster som berörs
- Kända boende som berörs
- Kända hyresgästorganisationer för berörda fastigheter.

Underrättelseskyldigheten gäller både sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster eller boende i ett hushåll ska samtliga få en egen underrättelse. Det är inte tillräckligt att bara skicka en underrättelse till varje hushåll. Boende som berörs är boende som inte är fastighetsägare, bostadsrättshavare eller hyresgäster. I denna kategori ingår bland annat familjemedlemmar.

I dagsläget känner sakägaren minst 3 myndiga personer som inte fått underrättelse om detaljplaneförslaget och som bor och är folkbokförda i fastigheter som direkt angränsar tomten.

Kommentar:

Enligt Boverkets hemsida framgår följande gällande samrådskerets:

Kommunen ska inför samråd om planförslaget bestämma och avgränsa vilka som ska inkluderas i samrådskeretsen. Kommunen ska samråda med: Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, andra berörda kommuner, kända sakägare, kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs vissa kända organisationer av hyresgäster, myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av planförslaget. Kommunen ska alltid samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs. Däremot är det tillräckligt att kommunen ger de övriga tillfälle till samråd. Det innebär att kommunen inte behöver gå ut till var och en av de som berörs med information, men ska erbjuda tillfälle för samråd, till exempel genom ett samrådsmöte.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap. 11 §: Med kända sakägare avses i första hand ägare till fast egendom och de som är innehavare av annan särskild rätt i denna, till exempel innehavare av servitut. I gruppen bostadsrättshavare, hyresgäster och boende inkluderas såväl första- och andrahandshyresgäster som boende som berörs av förslaget. Även lokalhyresgäster inkluderas. Länsstyrelsen samordnar de statliga myndigheter som har statliga intressen att bevaka, dock inte statens intressen i egenskap av fastighetsägare.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har ej tillgång till folkbokföringsregistret. Utskick sker till lagfarna ägare. Kommunen har gett tillfälle till samråd. Samråd- och granskningshandlingar finns även alltid tillgängliga på kommunens hemsida samt utställda i kommunhuset.

Naturmiljö och fladdermöss

Sakägaren kräver att kommunen utreder förekomsten av fladdermöss eller motiverar hur kommunen har tänkt förhålla sig till artskyddsförordningen vid ett eventuellt antagande av planen då de ser fladdermöss under sommaren.

Sakägaren hänvisar till kommunens egen undersökning så har området påtagligt naturvärde, med bland annat den rödlistade arten talticka. Anser att det föreslagna bygget skulle göra stora intrång i naturområdet med ljus, ljud, och människor i rörelse, samt att det finns risk att träden som ligger i naturområdet faller olagligt till exempel då dessa skymmer kvällssol från de nya lägenheterna.

Området är idag ovanligt lugnt, mörkt och oberört av människor. Döda träd ligger kvar på marken, inga människor rör sig i den starkt lutande backen vilken är en rik miljö för fåglar och djur.

Kommentar:

Området ligger utanför planområdet för Tuna 6:151 m.fl. och är i dagsläget redan planlagt som allmän plats parkmark, som ska bevaras. Enligt den naturvärdesinventering som tagits fram för hela

kommunen så finns förutsättningar för att fladdermöss kan finnas inom det grönområde som ligger väster om planområdet. Fladdermöss är ljuskänsliga så de undviker primärt att flyga över områden med belyst bebyggelse. Planområdet är idag redan ett område som fladdermössen troligtvis undviker, då det i och med befintlig bebyggelse redan är ljusförorenat.

Naturområdet i väster ingår i planarbetet för Västra Banvägen där intentionen är att bevara naturvärdena och ta över huvudmannaskapet för de allmänna platserna.

Insyn

Anser att hens närmiljö försämrats väsentligt då flera våningar av föreslagen bebyggelse kommer att synas från deras bottenvåning, ovanvåning samt trädgård. Naturområdets vegetation är gles vintertid så sikten är relativt 'god'. Tror att ljusföroreningen vintertid kommer vara det som stör hen mest i vardagen.

Ett hus på 26m över nollplan kommer synas tydligt från fastigheterna på Tunavägen 29 - 39. Föreslagen bebyggelse längst söder ut kommer att torna över villorna på andra sidan Tunavägen.

Kommentar:

Avståndet mellan sakägares fastighet och närmaste byggnad inom planområdet är ca 65m. Mellan fastigheten och planområdet ligger ett redan planlagt naturområde. Sakägares fastighet ligger betydligt högre upp än planområdet, +22 m mot planområdets +5 m. Med hänvisning till avståndet mellan byggnaderna, den naturmark med träd som ligger emellan, samt att det endast är de översta lägenheterna som skulle komma så högt upp att de har utblick så bedöms insyn och ljusförorening som ringa.

Bebyggelsen närmast Tunavägen har anpassats och förslaget möjliggör max tre våningar åt Tunavägen då avståndet mellan befintlig och föreslagen ny bebyggelse är närmare här.

Vilseledande visualisering och beskrivning

Menar på att flera påstående i plankartan och detaljplanen fortsatt är vilseledande och rentav felaktiga trots påpekande vid tidigare granskningsskede.

- a) Att husens fasader har en höjdskala som trappar ner mot de befintliga villorna i söder. Anser att nedtrappningen är knapp och obetydlig i sammanhanget.
- b) Fasadillustrationen från Västra Banvägen visar mycket vegetation ovanför byggnaderna. Menar på att detta är felaktigt då träden bakom inte alls kommer att synas bakom föreslagen byggnation. JM utlovade i ett möte under 2022 att ta fram liknande bilder men sökande har inte fått se några.
- c) Plankartan är felaktig – Huset inom Tuna 6:163 finns inte med på plankartan.



Kommentar:

Husens höjd varierar mellan 3–5 våningar inom planområdet, med den lägre höjden i söder och längst i norr.

Bebyggelsen inom planområdet får vara max 21 m hög (+26 m över nollplan). Naturområdet i väster är väldigt kuperat med en högsta höjd om +25 m över nollplanet. Grönskan i området består till stor del av tallar och andra högre träd som kan bli mycket höga. Illustrationerna har försökt redovisa hur denna grönska kommer att sticka upp över föreslagen bebyggelse då dessa träd sträcker sig upp emot +40 m över nollplan.

I grundkartan till plankartan finns utpekad bus med, grundkartan till illustrationen har uppdaterats till antagandehandlingen. Grundkartan till plankartan får inte vara äldre än 6 månader vida granskningstidens slut, vilket grundkartan i plankartan inte var.

Tät stadsstruktur

Anser att byggplanerna innebär att området klassas som tät stadsstruktur, inte halv tät. Samt att detta område inte längre kan klassas som ett område som ligger utanför stadsbebyggelse. Vilket innebär att kommunen har skyldighet att ta över ansvaret för vägarna och grönområdena från vägföreningen.

Kommentar:

I kommunens översiktsplan ÖP 2040 benämns Tuna som ett område med halvtät bebyggelse. Det står också att "intill Roslagsbanans spår och stationerna i Tuna och Österskär kan dock viss förtätning för att stärka stationslägena medges. Utveckling av lokal knutpunkt i området behöver

utredas i kommande planläggning". Kommunen har sedan ÖP 2040 godkändes tagit fram en utredning av lokal knutpunkt i Österskär - inom områdena kring Tunagård station och Österskärs station. Bedömningen i utredningen är att viss förtätning för att stärka stationsområdena i båda Tunagård och Österskär kan medges.

Allmän plats inom planområdet föreslås få i samband med detaljplanen kommunalt huvudmannaskap. Övriga delar av Västra Banvägen samt naturområdet i väster ingår i detaljplanen för Västra Banvägen där syftet också är att kommunen ska ta över huvudmannaskapet för den allmänna platsen.

Trafik

Området är mycket högt trafikerat. Sedan vägbyggnationen vid Kanalen så menar sakägaren att samtliga Österskärsbor som ska till centrum eller norr ut kör via Östra Banvägen och passerar Tunagård station. Vilket vägföreningen ska ha data på.

Området är högt trafikerat av fotgängare inklusive skolbarn, vilket med föreslagen detaljplan kommer öka risken för olyckor avsevärt.

Vändplan längs Tunavägen ser ut att försvinna. Hur säkras fortsatta samhällstjänster till boende?

Framgår ej hur man säkerställer framkomlighet för fortsatta samhällstjänster och utryckningsfordon. Ex den underdimensionerade spårövergången och lilla Östra Banvägen då det blir stopp i alla riktningar när tåg passerar.

Kommentar:

Den eventuella ökningen av trafik till följd av föreslagen ny bebyggelse bedöms bli relativt liten i förhållande till dagens trafik. De trafikmätningar som tagits fram i området indikerar inte att det är ett större problem med trafikflödet. Kommunen har sedan granskning tagit fram nya trafikmätningar för Västra Banvägen. Utifrån dessa mätningar så avtar trafikmängden ju längre söder ut man kommer i riktning mot Tuna. Ut på Tunavägen ökar dygnsflödet något, men bedöms inte vara stor. Trafikprognosen som finns framtagen för området som sträcker sig fram till 2030 med höjd för 2040 visar fortsatt på ringa ökning i området.

I samband med detaljplanen för Västra Banvägen planeras bl.a. en gång- och cykelväg längs med den östra sidan av Västra Banvägen, samt gångbana på den östra sida. Detta för att öka säkerheten och framkomligheten för fotgängare och cyklister.

Parkering

Planförslagets antal parkeringsplatser är underdimensionerat och menar på att det kommer leda till parkeringsproblem i hela Österskär.

Sakägaren hänvisar till andra byggprojekt i kommunen där man menar på att parkeringsantalet varit underdimensionerat och man fått lägga till parkering på annan plats. Anser att p-normen inom planförslaget är gravt underskattat med 0,5

parkeringsplatser per 100 m² BTA och menar på att sannolikheten är stor att det kommer leda till parkeringar på de närliggande gatorna.

Anser att bilpool är bra och som skulle kunna väga upp antalet parkeringsplatser om det inte hade varit för att parkeringsplatser längs med Västra Banvägen försvinner i samband med planläggningen där.

Kommentar:

Bilparkeringstalet för bostäderna om 0,5 p-platser per 100 m² BTA bostad på kvartersmark och 0,1 p-platser per 100 m² BTA bostad för besökande (som kan anläggas på allmän gata och som är tillgängliga både för boendes besökare och allmänheten) har bedömts vara lämpligt i detta kollektivtrafikenära läget. Planförslaget innefattar även mobilitetslösningar så som bilpool. Inom föreslagen bebyggelse tillkommer 3–4 bilpoolsbilar.

VA

Sakägaren anser att kommunen har en stor förvaltningsskuld till Österskär gällande VA då systemet är kraftigt underdimensionerade och gamla. Undrar således hur kommunen avser att säkerställa en förbättrad kapacitet i VA-systemet som finns idag.

Kommentar:

Området ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Områdets nybyggnation ska anslutas till det allmänna VA-nätet, som kommer förvaltas av Roslagsvatten AB. I dagsläget finns det fem anslutningspunkter till de fastigheter som ingår i planområdet. Ingen av dem har den dimension som krävs för föreslagen bebyggelse. Den dricksvattenledning som går längs Västra Banvägen är även underdimensionerad för föreslagen bebyggelse vilket gör en uppdimensionering av anslutningspunkter och dricksvattenledning en förutsättning för att möjliggöra föreslagen ny bebyggelse. Detta ska beaktas i och under genomförandet av detaljplanen.

Säkerställa att intilliggande fastigheter inte skadas

Anser att Österåkers kommun gentemot exploatör måste säkerställa att närliggande fastigheter/byggnader inte skadas vid exploatering.

Kommentar:

Frågan regleras inte av detaljplanen, utan behandlas vid eventuellt kommande bygglov.

Redogörelse av dubbelspår

Sakägare kräver en tydlig plan för hur framtida dubbelspår ska utformas, samt hur framtidssäkras området med dubbelspår i detaljplanen för Tuna 6:151 m.fl.

Kommentar:

Frågan om framtida dubbelspår behandlas inte inom detaljplanen för Tuna 6:151. Frågan och eventuellt utrymme för utbyggnad beaktas inom detaljplanearbetet för Västra Banvägen.

Värdeminskning

Sakägaren menar på att en exploatering skulle innebära värdeminskning av de intilliggande fastigheterna som i dagsläget inte har någon insyn men nu kommer få det.

Kommentar:

Värdet på intilliggande fastigheter bedöms inte påverkas negativt.

Lidande verksamhet

Sakägarens fru har verksamhet längs med Östra Banvägen och uttrycker oro för att denna kommer påverkas negativt under byggnationen p.g.a. buller.

Kommentar:

Beträffande buller under byggtid är det inte något som regleras i detaljplanen utan är en fråga vid eventuellt bygglovprocess.

12. Sakägare 2

Sakägare hänvisar till beslut från 2022 där planförslaget skulle omarbetas och alternativa lösningar tas fram som redovisade en lägre bebyggelse. Ifrågasätter nu varför dessa löften har brutits.

Framför också att då sakägare själv sökt bygglov för att få inreda lägenhet på deras garage fått nej från bygglov med hänvisning till detaljplanen och att man inte kan tillåta höga byggnader i Tuna. Önskar konsekvent tillämpning av detaljplanen så samma gäller för alla.

Kommentar: Beträffande löften och alternativa utformning se svar sakägare 1-6. Gällande ansökan om bygglov så är det en annan detaljplan som är gällande, vilket innebär att det kan vara andra förutsättningar.

13. Sakägare 3

Bakom sakägare 3 står 2 personer.

Anser att det nya planförslaget inte skiljer sig nämnvärt från tidigare förslag så deras yttrande kvarstår.

Bebyggelse om 5–6 våningar tar inte hänsyn till omgivande bebyggelse och som det står uttryckt i ÖP 2040 samt att intilliggande fastigheter kommer drabbas av ökad insyn.

Trafiksituationen i Österskär är redan svår och i allmänhet kring korsningen vid Tuna station särskilt sedan plankorsningen vid kanalen stängdes så går mer trafik till centrum via Tuna och Östra Banvägen. Hänvisar till att många barn rör sig i området till Österskärsskolan och således utsätts för risker. Det planerade promenadstråket längs med Västra Banvägen kommer begränsa bilvägarna ut från Tuna station.

Sakägarna anser att parkeringstalet är orimligt lågt och att det finns exempel på det i kommunen, bland annat vis Söraskolan. Det kommer leda till omfattande gatuparkering i Tunaområdet.

Naturområdet väster om planområdet med des arter kommer påverkas negativt av exploateringen. Anser att det inte har gjorts någon inventering av dessa arterna.

Förespråkar att området bebyggs med en lägre exploatering likt Österskärs station. Om JM inte klarar av att bygga en lägre exploatering är de kanske inte rätt entreprenör menar sakägaren.

Sakägarna anser att detta förslag inte är i linje med det uppdrag som var ett ”omtag” på tidigare som skulle redovisa alternativ med lägre och mer varierad höjd där ett skulle vara som mest 3 våningar.

Kommentar: Se svar sakägare 1.

14. Sakägare 4

Bakom sakägare 4 står 2 personer.

Sakägarna motsätter sig förslag om höghus och tycker inte det passar in i den nuvarande tätbebyggelsen som är en naturlig väg för barnen till skolan, samt att trafiken redan är ett stort problem i området.

Kommentar: Se svar sakägare 1.

15. Sakägare 5

Sakägaren motsätter sig förslaget om att göra stadsgator i en attraktiv del av kommunen och tycker man bebygga varsamt för att behålla de delar av kommunen som är attraktiva. Bygg 5–6 våningar i Åkersberga men här anser sakägaren att det ska byggas anpassat till omgivningen i Tuna. Tågen är överfulla och det finns ingen parkering. Anser att det inte finns plats för alla dessa människor och deras bilar i Tuna, samt att familjer vill ha småhus inte lägenheter.

Kommentar: Se svar sakägare 1.

16. Sakägare 6

Sakägare anser att ingen förändring skett sedan förra granskningen och vill på nytt framföra det är för hög bebyggelse. Menar på att Österskär är ett gammalt villaområde med förhållandevis ”låg skyline”. Tycker förslaget är i likhet med det sk miljonprogrammet. Om man ska bygga höghus i Österskär så anser sakägaren att det bör byggas likt Östra Kanalstaden och Österskärs station.

Kommentar: Se svar sakägare 1-6.

17. Sakägare 7

Bakom sakägare 4 står 2 personer.

Sakägaren motsätter det ”nya” planförslaget som inte är minskat till 3 våningar vilket lovades i vallöfte.

Anser att takhöjden inte har minskat nämnvärt och att det förekommer 6 våningar i vissa sektioner. Således anser sakägaren att totalhöjden fortsatt är för hög. Anser att detaljplanen strider mot styrdokument då de inte tycker att stor hänsyn har tagits till befintlig bebyggelse, samt att området Tuna anges som bebyggelse halvtät och att Tuna inte är ett prioriterat influensområde.

Oroas över den egna närmiljön med insyn från den nya bebyggelsen samt trafiksituationen. Anser att det finns en väldigt stor risk att träden inom naturområdet kommer fällas för att få tillgång till kvällssol. Antalet parkeringsplatser är underdimensionerat.

Välkomnar byggnation i området, men vill att det ska byggas med hänsyn till befintlig bebyggelse och grönområdet som har stort naturvärde.

Kommentar: Se svar sakägare 1-6.

18. Sakägare 8

Sakägaren vill inte att planförslaget byggs. Järnvägsövergången har redan nu många olyckstillbud och flyttar det in mer folk, mer tillbud.

Kommentar: Se svar sakägare 1.

19. Sakägare 9

Sakägaren har företag längs med Östra Banvägen och har märkt av den ökade trafiken sedan man stängde av Båthamnsvägen då hens kunder har svårt att ta sig ut från hens parkering.

Anser att de fått besked från politiken om att fem våningar var för mycket och att planförslaget skulle omarbetas ordentligt. Således blivit förvånad av det nya planförslaget som hen tycker är för likt det tidigare.

Bekymrad över om hen behöver flyttas sin verksamhet under själva bygget så att hens salong inte kommer påverkas negativt av buller.

Ville installera bergvärme för ett något år sedan men fick då rekommendationen av kommunens miljö- och hälsoavdelning att inte göra det pga markföroreningar inom planområdet och oroas således över att byggnation kan komma att sprida dessa.

Kommentar: Se svar sakägare 1.

Beträffande markföroreningar inom planområdet så har en miljöteknisk mark- och grundvattensundersökning genomförts. Slutsatserna i utredningen visar på att området bedöms lämpligt för bostadsbebyggelse om de ytliga jordmassorna schaktas bort. Detta ska hanteras enligt regler och anmälan ska göras till kommunens Miljö- och hälsoavdelning så att bland annat spridning till intilliggande fastigheter inte sker.

20. Sakägare 10

Sakägaren anser att trafiksituationen i Tunagård redan idag är svår och att det inte kommer bli bättre med föreslagen exploatering, i antalet invånare och deras bilar. Tror det finns risk att bilar kommer så olämpligt parkerade lite överallt. Bidrar till att många barns skolväg blir mer otrygg och farlig.

Är inte emot att det byggs men ej med 5-6 våningar utan vill att man ska värna om Österskärs småskalighet med max 3 våningar. Känner oro över att skogsdungen väster om området är hotad.

Kommentar: Se svar sakägare 1.

21. Sakägare 11

Sakägaren hade hoppats att detaljplaneförslaget skulle omarbetats enligt vad som lovats men anser att det nu ser exakt lika dant ut som tidigare.

Anser att parkeringstalet är för optimistiskt och att få boende i område kommer klara sig utan bil.

Tycker inte bebyggelsen arkitektonisk passar in i befintlig miljö och gatubild och att det måste gå att få till en lägre och mindre kompakt lösning.

Ökning av boende i området kommer medföra en mycket besvärlig trafiksituation.

Kommentar: Se svar sakägare 1-6.

22. Sakägare 12

Sakägaren anser att höghus med upp till 6 våningar vid Tuna vore ett brutalt ingrepp i miljön och avvika från övrig bebyggelse i Österskär. Anser att den ökade trafiken skulle få fruktansvärda konsekvenser i ett område som redan är hårt belastat. Bygg gärna nytt men i mindre skala.

Kommentar: Se svar sakägare 1-6.

23. Sakägare 13

Anser att förslaget om femvåningshus inte passar in i den befintliga miljön med villor som finns idag. Husen kommer dominera området på ett oönskat sätt och tycker att förslaget med att sänka taket en aning inte ändrar intrycket av bebyggelsen.

Motsätter sig att området säljs in som trygghetsskapande då hen anser att det inte finns trygghetsproblem idag men att det med den nya bebyggelsen kan skapas otrygghet. Föreslagen bebyggelse kommer ge insyn mot kringliggande tomter. Tycker det mörker som finns idag i området är unikt och ger en känsla av avskildhet.

Tycker att de har ett lugnt område i Tunagård med närhet men samtidigt fysiskt och ljudavstånd från centrum vilket ger distans till stadskärnan. Det nya förslaget kommer att ändra områdets karaktär och leda till mer rörelse och ljud.

Kommentar: Se svar sakägare 1.

24. Österskärs vägförening

Vill att storleken på bebyggelsen minskas och förespråkar lägre flerbostadshus. Invänder mot att förslaget strider mot ÖP 2040 men hänvisning till att bebyggelsen ska anpassas till befintlig bebyggelse.

Anser att bilparkeringsantalet ska ökas så att alla parkeringsplatser ska finnas på den egna fastigheten. Uttrycker oro för förlusten av parkeringsplatser längs med Västra Banvägen ska skapa parkeringsproblem längs med närliggande gator.

Vill att man utreder faktiskt antal bilar per lägenhet vid tidigare stationsnära byggnation.

Kräver att en ny dagvattenutredning som inkluderar den föreslagna byggnationen samt förslaget om övertagande av Västra Banvägen.

Kräver att kommunen snabbt tar över ansvaret för Västra Banvägen, delar av Östra Banvägen och Tunavägen för att säkra och ta ansvar för in och utfarter från Österskär/Tuna.

Kommentar: Se svar sakägare 1.

Beträffande dagvatten då har en utredning tagits fram som visar förslag på hantering samt att den beaktas vid pågående förprojektering av Västra Banvägen.

Eftersom det pågår ett parallellt planuppdrag för Västra Banvägen så har kommunen och Österskärs vägförening på möte kommit överens om processen kring övertagande av ansvaret för Västra Banvägen.

I. Privatpersoner

Utöver remissinstanser, sakägare och föreningar har även ca 110 privatpersoner inkommit med synpunkter gällande planförslaget. Många av de synpunkter som förts fram är av liknande karaktär och har således delats in och sammanställts i olika ämneskategorier som kommenterats nedan.

- **Höjden på byggnaderna:** Många privatpersoner motsätter sig planförslaget på grund av att den tillåtna byggnadshöjden, vilken anses vara för hög.

Kommentar: Se svar sakägare 1.

- **Passar inte in i området:** Flertalet personer betonar vikten av att ny bebyggelse ska harmonisera och passa in med den befintliga omgivningen. Vilket de menar att planförslaget inte gör det, med hänvisning till höjd, storlek och karaktär.

Kommentar: Se svar sakägare 1.

- **Trafiksituationen:** Oro beträffande trafiksituationen framförs och man menar att trafikflödena kommer öka avsevärt på grund av antalet nya boende i området. Bland annat pekas korsningen vid järnvägen ut som en redan nu sårbar punkt, där köer bildas vid rusningstrafik. Det framförs att vägarna inte klara av en ökad belastning samt att många barn rör sig på vägarna. En ökad belastning på korsningen och Västra Banvägen även innebär en ökad risk för olyckor anses.

Kommentar: Se svar sakägare 1.

- **Parkering situationen:** Många uttrycker oro över bristen på parkeringar i området. Anser att detta kommer förvärras i och med planförslaget på grund av det låga p-talet, samt att med mängden nya lägenheter och nya boende i området kommer omkringliggande områden att belastas.

Kommentar: Se svar sakägare 1.

- **Grönområde och naturvärden:** Vissa framför att de inte vill att det lilla grönområde ska försvinna till förmån för bebyggelse, och att det naturområde som angränsar bebyggelsen kommer påverkas negativt av planförslaget. Anser att det utgör påverkan på den biologiska mångfalden och de naturvärden som återfinns där, samt de arter som finns i naturområdet.

Kommentar: Planområdet är i dag redan ianspråktaget av område för småindustri, ingen naturmark tas i anspråk. För övriga synpunkter se svar yttrande 1.

- **Brutna vallöften:** En andel framför att planförslaget innebär brutna vallöften från kommunstyrelsen, och att det finns en bristande lyhördhet gentemot invånarnas synpunkter.

Kommentar: Se svar sakägare 1.

- **Yttranden som förekommer i enstaka fall:** Ett antal frågor från de 111 privatpersonerna är yttrandespecifika, förekommer endast i enstaka fall och besvaras inte i de ämnesvisa sammanfattningarna. Dessa redogörs för nedan:
 - a) Värdet på fastigheterna runt omkring kommer sänkas.
Kommentar: Se svar sakägare 1.
 - b) Bebyggelsen kommer generera mer belastning på förskola och skola.
Kommentar: Enligt prognos så kommer behovet av skolor och förskolor öka generellt i kommunen. Vilket också beaktas vid kommande detaljplanläggning i kommunen.
 - c) Buller
Kommentar: Se svar sakägare 1.
 - d) Inskränkning och insyn
Kommentar: Se svar sakägare 1.
 - e) Att de inte har fått någon information om planen
Kommentar: Se sakägare 1.
 - f) Bygglov har nekats av kommunen med hänvisning till höjden kopplat till omgivningen.
Kommentar: Förutsättningarna kan skilja mellan fastigheter och detaljplaner kan medge olika både inom samma detaljplan och mellan olika detaljplaner även om områdena ligger nära varandra.
 - g) Framför att de vill se en park på platsen istället.
Kommentar: Kommunen äger inte fastigheterna inom planområdet och området är idag planlagt som industrimark.
 - h) Går inte i linje med kommunens ÖP
Kommentar: Se svar sakägare 1.

Revideringar av detaljplanen efter granskningen

Plan- och genomförandeskrivningen

- Buller har reviderats utifrån önskemål från Trafikförvaltningen och endast alternativ 2 enligt bullerberäkningarna redovisas.
- Stycket om skred har kompletterats gällande branten i väster.
- Text gällande behov av förskolor och skolor har tillkommit.
- Redaktionella ändringar av texten

Plankartan

- Bestämmelse om sadeltak och takvinkel för frontespiser har tillkommit.
- Generell bestämmelse om buller har tillkommit
- Bestämmelse om glasade fasader har förtydligats
- Bestämmelse om takkupor har reviderat för de två nordliga husen så att takkupor är möjligt åt väster men inte ut mot Västra Banvägen.

Illustrationsplan

- Grundkartan har uppdaterats så att det är samma som i plankartan.

Maria Bengs
Planchef

Ingrid Kärrsten
Planarkitekt