



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Förslag till detaljplan för del av Södra Stäket, fastigheterna Stäket 67:4 och 74:5 i Järfälla kommun

#### Innehåll

Bakgrund	1
Förslagets syfte och huvuddrag	1
Hur samrådet bedrivits	1
Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande	1
Statliga och regionala myndigheter	2
Lantmäteriet	4
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	5
Övriga remisinstanter	9
Sakägare enligt fastighetsförteckning	9
Övriga, ej sakägare	11
Sammanfattning av kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande	11

#### Bakgrund

##### Förslagets syfte och huvuddrag

##### Hur samrådet bedrivits

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 4 mars – 25 mars 2020.

Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats [www.jarfalla.se](http://www.jarfalla.se) och hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6.

##### Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Under samrådet har 6 yttranden inkommit, varav 2 yttranden från boende.

##### Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen 2020-03-24
- Lantmäteriet 2020-03-25
- Tekniska nämnden 2020-03-25
- Miljö- och bygglovsnämnden 2020-04-01
- Boende 1 2020-03-25

- Boende 2 2020-03-25

**Planförslaget har lämnats utan erinran av:**

- Barn- och ungdomsförvaltningen

Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter med kommunstyrelseförvaltningens kommentarer. Inkomna yttranden finns i sin helhet tillgängliga hos planenheten, kommunstyrelseförvaltning.

**Statliga och regionala myndigheter**

**Länsstyrelsen**

Sammanfattande bedömning

Med utgångspunkt i det material som Länsstyrelsen har att tillgå bedömer vi att föreslagen utformning av planen inte tillgodoser miljö kvalitetsnormer för vatten och att det föreligger en risk att bebyggelsen blir olämplig för människors hälsa med hänsyn till buller.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

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 hantering av dagvatten hänvisar kommunen till sina riktlinjer. Kommunen har gjort en specifik beräkning som visar att 10m<sup>3</sup> ska hanteras inom planområdet. Beträffande beräkning av föroreningsbelastning hänvisar kommunen i planbeskrivningen till en dagvattenutredning för en annan fastighet med vad kommunen anger, jämförbara förhållanden för beräkningar av dimensionering; *Dagvattenutredning för detaljplan del av Höstvägen & Backvägen (fastigheterna Jakobsberg 24:1 och Jakobsberg 24:10), Järfälla kommun, Dnr: Kst 2019/210.*

Länsstyrelsen bedömer att det inte är lämpligt använda utredningar från andra detaljplaner, då varje detaljplan har unika förutsättningar. Till exempel noterar Länsstyrelsen att utredningen utgår från en annan recipient än den som berörs av det nu aktuella planförslaget. Vidare finns en skillnad gällande höjd i terrängen samt fastigheternas storlek och det är inte tydligt om det kan finnas skillnad gällande markbeskaffenhet, något som kan påverka resultat och åtgärdsförslag för dagvattenhantering.



Med hänsyn till vad som framstår som detaljplaneområdenas olika förutsättningar och svårigheten för en enskild fastighetsägare att följa och kontrollera uppfyllelsen av kravet, behöver kommunen till nästa skede utgå från förutsättningarna i det aktuella planområdet och recipienten samt göra de ändringar som är behövliga för att tillgodose miljö kvalitetsnormer för vatten i såväl planbeskrivning som plankarta. Länsstyrelsen vill också påminna om att för varje ny detaljplan gäller samma krav på miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken. För dagvattenhantering innebär det bland annat att kravet på rening måste bidra till förbättring av recipienten, i de fall det krävs, och inte enbart jämföras med dagens situation i planområdet.

#### Hälsa och säkerhet - buller

Av planbeskrivningen framgår att den ekvivalenta trafikbullernivån, med hänvisning till E18 och järnvägen, inom planområdet skiljer sig mellan fastigheterna. För fastigheten Stäket 67:4 ligger den ekvivalenta trafikbullernivån på 55-60 dBA, vilket faller inom riktvärdet, medan den ekvivalenta trafikbullernivån för fastigheten Stäket 74:5 ligger på 60-65dBA, vilket överskrider riktvärdet som anges trafikbullerförordningen (*Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*).

För fastigheten Stäket 74:5 uppgår den maximala ljudnivån, med hänvisning till lokalgatan, vid fastighetsgräns till 75-80dBA. Fem meter in från fastighetsgräns överskrider maximal ljudnivå inte 70dBA (enligt illustration i planbeskrivning s.15). I plankartan finns inga planbestämmelser som reglerar buller eller säkerställer att riktvärden i enlighet med trafikbullerförordningen kan innehållas. På nuvarande underlag kan Länsstyrelsen därför inte avgöra hur en tyst sida ska säkerställas för kommande bebyggelse på fastigheten Stäket 74:5.

Till nästa skede behöver kommunen redovisa dagens och prognostiserade ekvivalenta ljudnivåer och maxbullernivåer i planbeskrivningen, tydligt redovisa vilka bullerkällorna är och föra ett resonemang som tydliggör vad som ligger till grund för kommunens bedömning. Kommunen ska i plankartan reglera riktvärden för buller, bostadshusens placering, bostadsutformning eller andra bullerdämpande åtgärder för den fastighet som utsätts för höga ekvivalenta trafikbullernivåer. Bestämmelserna ska utformas så att detaljplanen inte skapar olägenhet eller utgör risk för människors hälsa med hänsyn till trafikbuller.

#### Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripande-grunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras

#### Planbestämmelser

För att underlätta för fastighetsägaren att uppfylla kravet på dagvattenhantering bör kommunen, istället för att reglera mängden vatten, använda sig av bestämmelser som reglerar yta och volym för fördröjningsmagasin med tekniska exempel i planbeskrivningen.

### Behovsbedömning/undersökning

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

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

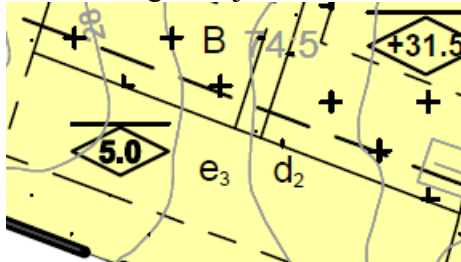
Planbeskrivningen har ändrats så att dagens ekvivalenta och maximala bullernivåer redovisas. Ett mer utförligt resonemang har lagts till som tydliggör grunden till kommunens bedömning. En bestämmelse har lagts till i plankartan för att säkerställa att trafikbullernivåerna inte överskrider samt att planen inte påverkar människors hälsa negativt.

Efter ovan nämnda synpunkter om miljö kvalitetsnormer för vatten har dagvattenhanteringen för planområdet omarbetats efter platsens specifika förutsättningar. Med de nya åtgärderna för omhändertagande av dagvatten bedöms planförslaget tillgodose miljö kvalitetsnormer för vatten.

### **Lantmäteriet**

#### PLANKARTA

Planbestämmelserna följer inte Boverkets rekommendationer vad gäller linjer. Planområdet ser ut att avgränsas med användningsgräns i plankartan. Om gränser sammanfaller är det endast den högsta i hierarkin som bör ritas ut på kartan. Den heldragna linjen, se nedan, vilken typ av gräns är detta?



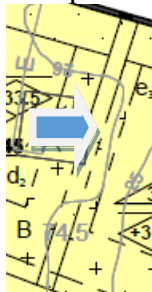
#### PLANBESKRIVNING

Båda berörda fastigheter är belastade av villaservitut. De bör beskrivas i planbeskrivningen och även klargöras hur de ska hanteras.

### *Delar av planen som bör förbättras*

#### PLANKARTA

Det är lite svårt att avgöra om det är prickmark inom området, se nedan, markerad med pil.



Lantmäteriet avråder från att ha illustrationslinjer i plankartor. Anledningen är att plankartan förbehålls de juridiskt gällande planbestämmelserna. Om det finns behov så kan illustrationer redovisas i planbeskrivningen. Vad gäller Stäket 74:5 är det svårt att skilja illustrerad linje från planbestämmelser.

I planbeskrivningen s. 18 är föreslagen fastighetsgräns tydligt beskriven vilket kanske räcker.

*Delar av planen som skulle kunna förbättras  
(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.*

#### PLANBESKRIVNING

Planområdet berörs av Vattenskyddsområde: Östra Mälaren, akt 0125-P08/1125. Bör kanske stå med i planbeskrivningen.

Ägoförhållanden s.4 stämmer inte. Enligt fastighetsregistret är lagfaren ägare till Stäket 67:4 två privatpersoner till hälften var och lagfaren ägare till Stäket 74:5 är ett aktiebolag.

#### ÖVRIGA FRÅGOR

Handlingarna är inte daterade.

Varför är plangräns för Detaljplan: Dubbelspår kallhäll-kungsängen inritat i plankartan?

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Boverket har lite annan formulering vad gäller prickmark, kan vara oklart om annat än byggnad kan uppföras.

#### Information

2020-03-25 diskuterades planförslaget i telefon med Erik Blomquist och en del redaktionella påpekanden framfördes.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Linjerna i plankarta beror på programvaran som kommunen använder för att göra detaljplaner.

Minsta fastighetsstorlek har ändrats för fastigheten Stäket 74:5 vilket innebär att prickmarksområdet som Lantmäteriet anser vara otydligt är borttaget.

Planbeskrivningen har reviderats, ägoförhållandena har ändrats och det framgår tydligare att planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde.

Plangränsen för andra detaljplaner har tagits bort från grundkartan. Utskriftsformat och datum har lagts till i plankartan.

Formuleringen för prickmark är korrekt.

#### **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**

##### **Tekniska nämnden**

##### Trafiksäkerhet och framkomlighet

Tekniska nämnden ser behov av ett avsnitt i planbeskrivningen rörande hur framtida trafikbehov kan lösas. Detta avsnitt bör innehålla följande information:

Det bör säkerställas att föreslagna framtida fastigheter går att utforma enligt Boverkets byggregler (BBR) och kommunala krav. Det säkerställs att:

- parkeringsbehovet är tillfredsställt och utformning av bil- och cykelparkering är gjort på lämplig vis



- avfallshantering går att utforma inom fastigheten och det går att hämta avfall enligt rådande kravställning. Detta sker utan att påverka trafiksäkerheten eller framkomligheten på allmän platsmark
- varutransporter kan nå fastigheterna utan att göra avkall på trafiksäkerheten och framkomligheten på allmän platsmark
- in- och utfarterna går att utforma enligt kommunala krav på sikt mot allmän platsmark
- genomförandet av de nya byggnaderna är möjligt utan att påverka trafiksäkerhet eller framkomlighet
- de ställda tillgänglighetskrav som finns i BBR på angöring och parkering för rörelsehindrade samt tillgängliga gångstråk uppfylls

#### Dagvattenhantering

Tekniska nämnden föreslår att en dagvattenutredning tas fram för planområdet. I den bör det framgå vilka åtgärder som anses nödvändiga för att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för Mälaren inte äventyras och att kommunens riktlinjer för dagvattenhantering följs.

För att inte öka belastningen av föroreningar och ökade flöden är det viktigt att dagvatten från både befintlig och tillkommande bebyggelse samt från övriga hårdgjorda ytor fördröjs och renas på den egna fastigheten. Förslagsvis görs detta i första hand genom infiltration. Det är positivt att andelen mark som får bebyggas regleras i plankartan.

#### Vatten och avlopp

Då det föreslås en ny ledningsdragnings till fastighet 67:4s stamfastighet är det av vikt att se över vattengångsnivåerna internt och vid Stäketsvägen, detta för att självfall ska uppnås. Ett alternativt till ny ledningsdragnings är att bilda ett avtalsservitut mellan fastighetsägarna för befintliga ledningar.

Eftersom fastighet 74:5s tomt sluttar österut bör man vara extra medveten om placering av den nya fastighet - som efter fastighetsindelningen inte gränsar mot Björnstiernas väg - för att självfall ska kunna uppnås. Förslagsvis kan förbindelsepunkter upprättas i Björnstiernas väg.

Tekniska nämnden bedömer att det är viktigt att i ett tidigt skede se över källargolvsnivåerna. Notera följande skrivning ur Allmänna bestämmelser VA (ABVA):

*”Anordning som behövs endast för en eller några få fastigheter, t.ex. anordning för tryckstegring av vatten eller pumpning av avloppsvatten, bekostas av vederbörande fastighetsägare om inte huvudmannen bestämt annat.”*

#### Avfall

Tekniska nämnden ser att planbeskrivningen med fördel kan uppdateras vad gäller innehållet rörande avfallshantering. Nedan kommer ett förslag på formulering:

*”Avfallshantering inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar vilka inkluderar Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla Kommunens*

*riktlinjer för avfallshantering. Avfall och återvinning som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet och sker från närmsta väg. Återvinningscentral finns inom kommunen.”*

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Kommunala krav samt kraven från BBR vad gäller parkering, avfallshantering, tillgänglighet och trafiksäkerhet anses kunna uppnås.

Information om att Järfälla kommuns parkeringsnorm ska följas har lagts till i planbeskrivningen.

Dagvattenhanteringen har skärpts genom krav på markens genomsläpplighet regleras samt att fördröjningsmagasin regleras. Planbeskrivningen har uppdaterats så att föreslagen anslutning för Stäket 67:4 är mot Tegelhagsvägen. Planbeskrivningen har förtydligats så att det framkommer att om inte självfall kan ordnas för VA-ledningar så bekostar fastighetsägaren anordning för tryckstegring av vatten eller pumpning av avloppsvatten. Föreslagen formulering rörande avfallshantering har lagts till. Föreslagen skrift om avfall har lagts till i planbeskrivningen.

### **Miljö- och bygglovsnämnden**

#### Plankarta med bestämmelser

- Gränsbeteckningen för planområdesgränsen är heldragen i legenden men inte på kartan.
- Det framgår inte tydligt att det är punktprickad mark i ”mittremsan” för Stäket.
- 74:5. Det behöver inte vara egenskapsgräns till angränsande prickmark.
- Byggrätten är liten om man förutsätter att sökande även vill ha en komplementbyggnad såsom garage eller carport. En sådan typ av byggnad kommer sannolikt att efterfrågas. Bygglovbefriade åtgärder med stöd av attefall ger ingen garanterad ”byggrätt” för en sådan typ av byggnad, t ex om grannen inte ger sitt medgivande eller om området senare blir klassat som kulturmiljö. Bygglovbefriade åtgärder får dessutom inte uppföras innan slutbesked har getts för huvudbyggnaden.
- Användandet av termen placeras är olämpligt då rättsläget inte avgjort hur denna formulering ska tolkas. Det finns en risk att andra typer av byggnadsverk och anläggningar inte får placeras på området heller. Detta inkluderar murar, pool, staket etc.
- Bestämmelserna är inkonsekventa då de anger kvm i vissa fall och kvadratmeter i andra fall. Likaså anges vissa nummer med siffror, andra med bokstäver (en och 2).
- Utformningen specificerar ”endast friliggande hus”. Detta behöver definieras i planbeskrivningen då det för närvarande är oklart vad termen friliggande innebär. Det förekommer flertalet rättsfall i frågan.
- Under ”utformning” anges hur mycket dagvatten som ska omhändertas per

fastighet. Denna bestämmelse bör flyttas till ”skydd mot störningar” och hänvisa till 4 kap. 12 § 1 st 1p.

- Rubriken ”Lägenhetsfördelning och storlek på lägenhet” samt underliggande bestämmelse är missvisande och inte skrivna i klarspråk. Skriv om och förenkla språket.
- Den illustrerade fastighetsgränsen är onödig då den inte illustrerar samtliga föreslagna fastighetsgränser för Stäket 74:5. Då många bestämmelser ska in på liten yta bör illustrationen tas bort för att förenkla plankartan.

### Planbeskrivningen

- På sidan 4 anges markägoförhållandena felaktigt. Stäket 67:4 ägs av två fastighetsägare och Stäket 74:5 ägs av ett företag.
- På sidan 7 anges att området är klassat som skoglig värdetrakt. Det påpekas att det inte finns några skogliga element av större naturvärde inom planområdet. Det saknas källa för detta och uppfattas därmed som motstridigt. Se även synpunkt om konsekvenser på sidan 12.
- På sidan 8 anges de hydrologiska förhållandena och översvämningsrisken i dagsläget. Det framgår inte hur den planerade bebyggelsen, som antas ge fler hårdgjorda ytor samt färre träd, kommer påverka översvämningsrisken. Se även synpunkt om konsekvenser på sidan 12.
- På sidan 12 redovisas planförslaget. Här saknas förklaring och resonemang angående den givna byggrätten.
- På sidan 13 anges att beräkningar av dagvattenflödet har gjorts. Beräkningarna saknas.
- Rubriken ”Fastighetsstorlek” anknyter inte till texten eftersom tidigare beskrivning behandlar samma fråga för den andra fastigheten.
- Det anges att det går att skapa tre rationella fastigheter med plats för huvudbyggnad, komplementbyggnader och vistelseytor inom Stäket 74:5. Byggrätten medger endast 95 kvm BYA vilket gör att det inte blir någon stor byggrätt för komplementbyggnader.
- Under rubriken ”Byggnadernas placering” anges att det på korsmarken möjliggörs placering av komplementbyggnader och andra byggnadsverk som altaner. Bestämmelsen för korsmark anger att endast komplementbyggnad får placeras på den korsprickade marken varför andra byggnadsverk så som altaner strider mot planen.
- Under rubriken ”Byggnadernas utformning” anges att bebyggelsen i området mestadels består av enplanshus, enplanshus med inredd vind och enplanshus



med suterrängvåning. Då en suterrängvåning är en våning är dessa hus tvåplanshus.

- Under rubriken ”konsekvenser” anges att träd med okänt naturvärde kommer avverkas och att ytterligare ytor kommer att hårdgöras vilket betyder att dagvattenavrinningen kommer att öka. Eftersom naturvärdet är okänt kan konsekvenserna för avverkning av träd inte bedömas. Det framgår inte heller vad den ytterligare dagvattenavrinningen kommer att innebära för översvämningsrisken eller föroreningsbelastningen.

#### Dagvattenutredning

För detaljplanen ska en infiltrationsyta anläggas som dimensioneras efter ett 10-års regn och med en materialuppbyggnad som följer av Växtbäddar i Stockholm Stad – en handbok 2017. Översvämningar bör också hanteras i denna infiltrationsyta. Inga överhängande risker antas uppstå med den beräknade översvämningen på 0,1-0,2 m djup och ovanstående lösning.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

Plankartan har ändrats på följande punkter:

- Minsta fastighetsstorlek har ändrats för fastigheten Stäket 74:5 vilket åtgärdat flera av anmärkningarna som har framförts.
- Gränsbeteckningen för planområdesgränsen i legenden överensstämmer med kartan.
- Endast ”kvm” anges och inte ”kvadratmeter”
- Korsmarksbestämmelsen har omarbetats.
- Bestämmelsen om friliggande hus har tagits bort
- Bestämmelsen om dagvatten har flyttats till ”skydd mot störningar”
- Illustrerade fastighetsgränserna är borttagna
- Bestämmelsen som reglerar antalet lägenheter har omarbetats

Planbeskrivningen har ändrats på följande punkter:

- Markägoförhållandena har uppdaterats.
- Källa som anger att det saknas skogliga element av större naturvärde inom planområdet.
- Förklaring om byggrätten har lagts till.
- Dagvattenhanteringen har omarbetats.

Gränsbeteckningen för planområdesgränsen i legenden ska reviderats innan antagandet

Ingen byggrätt för komplementbyggnad ges för att minska andelen hårdgjord yta. Eventuell avverkning av träd och dess påverkan på dagvattnet kommer inte att undersökas.

#### **Övriga remisinstanser**

#### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

**Boende 1**

Angående bebyggelse av tomten Stäket 74:5 af Ugglas väg 33 i Stäket.

Vi har sett fram emot att bebyggelse på fritidstomten 74:5 skall komma igång. Men att förtäta en tomt på 1800 kvm till tre tomter är en tomt för mycket. Stäket har sin vackra omgivning med väl anpassade tomter och bebyggelse. Med förslaget på förtätning till tre tomter raseras intrycket av luftighet. Husen kommer byggas väldigt nära befintlig bebyggelse och intrycket blir trångt och otrevligt. En minimigräns på avstyckad tomt bör ligga på 800 kvm.

Vi ifrågasätter detta förfarande med avstyckning till tre tomter. Vi ser även fram emot enplanshus för att passa in i topografin.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Minsta fastighetsstorlek har ändrats för fastigheten Stäket 74:5 till 700 kvm.

**Boende 2**

Jag vill framföra följande synpunkter på ändringen av detaljplanen för Stäket 74:5

I planbeskrivning beskrivs området av att historiskt karaktäriseras av stora fastigheter med friliggande enbostadshus indragna från gatan. Det har gett området en lummig karaktär då det finns mycket utrymme för grönska på de stora tomterna. Detta karaktäristiska för området försvinner i och med om denna tomt styckas av till 3 tomter med minsta area 600 kvm. Detta är inte förenligt med nuvarande utseende på tomterna. Det blir också ytterst trångt mellan de tre tomterna och dess gränser mot närliggande tomter då varje tomt ska bebyggas med ett hus och detta hus kommer med all troligen också ha en altan och komplementbyggnader som till exempel ett Attefalls hus vilket gör att det kan bli extremt plottrigt bebyggt och förfula området.

Utfarterna som blir mot Björnstiernas väg spär på den redan nu svårhanterade korsningen med ytterst minimal sikt i och med den branta nedförsbacken, möten är väldigt svårhanterat med den smala vägen utan trottoar.

Prick marken som avses finnas mellan våra tomter bör också inskränkas till att man inte får bebygga denna med ett attefalls hus då detta kan innebära att man kan ha ett 30kvm hus vid tomtgräns, desamma med altan. Om detta inte redan är fallet.

Vid bebyggande kommer en hel del sprängning behöva utföras nära befintliga hus som kan sätta stora problem på våra befintliga sutteränghus då marken på denna tomt består till en stor del av stora stenar och berg på den del som avses styckas till 600 kvm.

Detta är synpunkter från de boende på Stäket 74:15, Att stycka av tomten till två tomter väl anpassade till miljön runt om har vi inga åsikter mot förutom den gällande utfarten mot Björnstiernas väg.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Minsta fastighetsstorlek har ändrats för fastigheten Stäket 74:5 till 700 kvm.

Det går inte att begränsa möjligheterna att uppföra attefallshus i detta fall, däremot kan ingen typ av bebyggelse placeras närmare tomtgäns än 4,5 meter utan grannens medgivande, inklusive attefall, friggebod etc.

De kommunala kraven på vegetation ska följas så att sikten vid korsningar och in- och utfarter är god. Då byggnaderna inte kan placeras närmare än 5 meter från fastighetsgräns och det är ytterligare 2-3 meter till gatan från fastighetsgräns, kommer sikten i korsningen vara god. Utfartsförbud har lagts i korsningen.

Vid byggnation ska nödvändiga säkerhetsåtgärder tas för att omgivande bebyggelse inte ska komma till skada.

**Övriga, ej sakägare**

### **Sammanfattning av kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande**

Minsta fastighetsstorlek har ändrats för fastigheten Stäket 74:5 till 700 kvm. Ett mer utförligt resonemang har lagts till i planbeskrivningen som tydliggör grunden till kommunens bedömning av bullernivåer. En bestämmelse för att reglera buller har lagts till i plankartan i plankartan. Dagvattenhanteringen för planområdet har omarbetats och utgår från platsens specifika förutsättningar. Planbeskrivningen har uppdaterats så att föreslagen anslutning för Stäket 67:4 är mot Tegelhagsvägen. Planbeskrivningen har förtydligats så att det framkommer att fastighetsägaren bekostar ev. anordning för tryckstegring av vatten eller pumpning av avloppsvatten. Ingen byggrätt för komplementbyggnad ges för att minska andelen hårdjord yta.

Malin Danielsson  
Planchef

Erik Blomquist  
Planarkitekt