

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2020-09-04

Dnr KFKS 2018/68

Projekt 9428

Utökat förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Fågelstigen, del av fastigheten Lännersta I0:1 m.fl., i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att förbättra miljön och möjliggöra för permanentboende genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, ta hand om dagvatten samt rusta upp vägar i området. Vidare är syftet att möjliggöra för en successiv förtätning genom avstyckningar, samtidigt som värdefull mark och vegetation inom området bevaras. Tillkommande bebyggelse som planförslaget möjliggör utgörs av friliggande villor eller parhus på 1–2 våningar, samt enstaka radhus. Totalt beräknas cirka 20 nya bostäder kunna tillkomma.

Området planeras enligt kommunens arbetsmodell för förnyelseplanering med kommunalt huvudmannskap för vägar och naturmark.

Detaljplanen var ute på granskning mellan den 4 mars till och med den 15 april 2020. Under granskningen har 11 yttranden inkommit från remissinstanser, varav 8 har synpunkter på förslaget. Därutöver har 2 yttranden från boende inom planområdet inkommit.

Länsstyrelsens synpunkter berör säkerställande av skyddsavstånd från Ormingeleden samt översvämningsrisker inom planområdet. Trafikverket har synpunkter gällande planbestämmelser för skydd mot trafikbuller och dagvattenhanteringen. Synpunkter från föreningar berör skydd för naturvärden och bevarande av befintliga fastighetsstorlekar. Efter granskningen har bebyggelsefritt avstånd enligt framtagna riskutredning säkerställts i plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande kring översvämningsrisker. Vidare har mindre justeringar gjorts för två fastigheter gällande egenskapsbestämmelser om minsta fastighetsstorlek och bebyggandets omfattning.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslagets syfte och innehåll

Planområdet är beläget i Boo, strax söder om Orminge centrum, och omfattar 34 bostadsfastigheter, vars storlekar varierar mellan cirka 900–2200 kvadratmeter. Området vid Fågelstigen är ett tidigare fritidshusområde där de flesta fastigheterna saknar anslutning till kommunalt vatten och spillvatten.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att begränsa den lokala miljöbelastningen och möjliggöra för permanentboende genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, ta hand om dagvatten samt rusta upp vägar i området. Vidare är syftet att möjliggöra för en successiv förtätning genom avstyckningar, samtidigt som värdefull mark och vegetation inom området bevaras. Området planeras enligt kommunens arbetsmodell för förnyelseplanering med ett långsiktigt hållbart perspektiv, vilket innebär kommunalt huvudmannaskap för vägar och naturmark.

Utbyggnad av VA-ledningar ska ske så att alla bostadsfastigheter kan anslutas. Vägarna Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg rustas upp och överförs till kommunen som blir ny huvudman för allmän plats. Utbyggnaden av allmänna vägar finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning enligt kommunens riktlinjer och parallellt med detaljplanen tas en gatukostnadsutredning fram. VA-utbyggnaden finansieras med anläggningsavgifter.

Planförslaget möjliggör en fortsatt omvandling till bostadshus anpassade för permanent boende, samt en förtätning genom att en stor del av bostadsfastigheterna inom planområdet föreslås kunna styckas av. Tillkommande bebyggelse som planförslaget möjliggör utgörs av friliggande villor eller parhus på 1–2 våningar, samt enstaka radhus. Totalt beräknas cirka 20 nya bostäder kunna tillkomma. Planförslaget innehåller bestämmelser vad gäller skydd av värdefull mark och vegetation samt omhändertagande av dagvatten inom bostadsfastigheter och på allmän platsmark.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 19 februari 2020. Granskningstiden varade mellan den 4 mars 2020 och 15 april 2020, sammanlagt 6 veckor. En gatukostnadsutredning för förslaget skickades ut på granskning under samma tid.

Planförslaget var utsänt på samråd i februari–april 2019. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 12 februari 2020. Länsstyrelsen hade synpunkter på risker kopplade till farligt gods, översvämning och skred inom planområdet. Trafikverket hade synpunkter kring påverkan på Värmdöleden gällande dagvatten och trafik samt skydd mot buller. Synpunkter från föreningar och boende inom området berörde främst omfattning av skydd för värdefull mark och vegetation samt möjlighet till avstyckningar. Efter samrådet kompletterades planförslaget med en uppdaterad dagvattenlösning. Mindre justeringar och tydliggöranden gjordes med anledning av risker kopplade till farligt gods. En fastighet utgick även från detaljplanen.

De synpunkter som inkommit under granskningen som berör gatukostnadsutredningen besvaras i ett separat granskningsutlåtande som exploateringsenheten ansvarar för.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden (NTN)
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Boo hembygdsförening

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen Stockholm
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Trafikverket Region Stockholm
- Trafikförvaltningen Region Stockholm
- Nacka vatten och avfall AB
- Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo miljö- och naturvänner
- Skanova AB
- Telia

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 2 av planområdets 34 bostadsfastigheter.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** bedömer sammantaget att föreslagen utformning av planen riskerar att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor och översvämning.

Inför antagande behöver kommunen säkerställa det bebyggelsefria avstånd som föreslås i riskutredningen på plankartan samt säkerställa att den höjdsättning som föreslås utgör ett tillräckligt skydd mot översvämningar.

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.

Länsstyrelsen har i granskningskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL:

Transporter med farligt gods

Kommunen anger i planbeskrivningen att det ska vara 25 meter bebyggelsefritt område mellan Ormingeleden och bostäderna vid leden. För fastigheten Lännersta 1:827 medges dock bebyggelse enligt plankartan på ett avstånd om cirka 22 meter

från Ormingeleden. Länsstyrelsen anser därför att kommunen inför antagandeskedet behöver se över att det bebyggelsefria avståndet mellan Ormingeleden och bostäderna regleras även för denna fastighet.

Översvämningsrisk

Planen innehåller bestämmelse **b₁** som anger att huvudbyggnad och nybyggnad ska utformas så att naturligt översvämnande vatten inte får skada byggnadens konstruktion upp till + 34 meter över angivet nollplan. Länsstyrelsen anser att bebyggelsen som omfattas av bestämmelsen söder om Fågelstigen, intill korsningen med Telegramvägen (bland annat fastigheten Lännersta 1:837), kan behöva höjdsättas högre än +34 meter eftersom den intilliggande Fågelstigen är höjdsatt till +35 meter. Kommunen behöver därför förtydliga och motivera varför en höjdsättning på +34 meter är tillräckligt för samtliga delar som omfattas av **b₁**-bestämmelsen alternativt anpassa höjdsättningen så att bestämmelsen utgör ett tillräckligt skydd.

Vidare anser Länsstyrelsen att kommunen bör exemplifiera i planbeskrivningen på vilka sätt bebyggelsen på fastigheten Lännersta 1:847 kan utformas för att kunna uppfylla de bullerkrav som regleras i plankartan.

Planenhetens kommentar. För att säkerställa bebyggelsefritt avstånd enligt framtagen riskutredning har plankartan kompletterats med egenskapsområde reglerat med ”prickmark” inom fastigheten Lännersta 1:827.

Planenheten har efter granskningen sett över översvämningsrisken för det område som omfattas av planbestämmelse **b₁** i plankartan. Vattnet beräknas vid ett 100-årsregn med klimatkraft kunna bli stående upp till marknivån +34,2 meter över nollplanet inom det aktuella området. Projekteringen och höjdsättningen av Fågelstigen innebär att avrinning av dagvatten och skyfall i huvudsak sker nedströms mot dike och naturmark väster om Fågelstigen. En befintlig dagvattentrumba finns idag vid släntområdet i planområdets nordvästra del strax intill Ormingeleden, vilket även framgår i framtagen dagvattenutredning. Dagvattentrumman ligger på marknivån +32 meter över nollplanet och leder dagvatten i nordvästlig riktning under Ormingeleden. Så länge trumman är vid full funktion sker en avledning även av skyfall vilket avsevärt minskar risken för översvämnning vid skyfall. Nacka vatten och avfall ansvarar för att avrinningen fungerar för den befintliga trumman och att vatten inte blir stillastående.

Någon risk för att vatten kan bli stående upp till nivån +35 meter bedöms därmed inte finnas inom det aktuella området efter detaljplanens genomförande, och höjdsättningen i bestämmelsen **b₁** bedöms som tillräcklig med hänsyn tagen till översvämningsrisken. Planbeskrivningen har efter granskningen kompletterats med ett tydliggörande kring översvämningsrisken vid skyfall.

Fastigheten Lännersta 1:847 har under planarbetet fått bygglov för tillbyggnad som uppfyller gällande bullerkrav. Illustrationsplanen (Bilaga 2) visar på aktuell utformning av bebyggelsen.

1. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** vill informera om att bestämmelsen **p₂** om avstånd till gräns saknar reglering av avstånd mellan byggnad och gräns när det gäller befintlig byggnad men ny gräns. Om avsikten är att reglera även det avståndet måste bestämmelsen omformuleras.

Lantmäterimyndigheten vill informera om att enligt 7 kap. 1 § fastighetsbildningslagen ska servitut som bildas vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Frågan prövas i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten. Eftersom det är flera fastigheter som ska använda E₁-område så är bildande av gemensamhetsanläggning för uppställning av sopkärl en bättre lösning.

Vidare är lantmäterimyndigheten högst tveksamt till att utfart kan anordnas från Skogsgläntans väg vid avstyckning för fastigheten Lännersta 24:4. Området berörs av tomtindelningen Folkdansen som förutom fastighetsindelningen även styr rättigheter och vilka fastigheter som ska ingå i marksamfälligheter samt deras andelar i marksamfälligheterna.

Vidare anser lantmäterimyndigheten att planbeskrivningen bör kompletteras med mindre förtydliganden i avsnittet *Så genomförs planen* under rubrikerna *Fastighetsbildning och Förrättningskostnader* samt i *bilaga 1 Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Planenhetens kommentar. För planbestämmelse **p₂** är inte avsikten att reglera att befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare än 4 meter vid ny fastighetsgräns. Planbestämmelsen berör endast två fastigheter och konsekvenserna av att en ny fastighetsgräns skulle läggas mindre än 4 meter från befintlig byggnad som berörs av **p₂**-bestämmelsen bedöms inte bli stora.

Planenheten noterar synpunkterna kring bildande av gemensamhetsanläggning för gemensamma uppställningsytor för sopkärl. Inriktningen är att servitut ska bildas genom avtals servitut mellan Nacka kommun och de berörda fastigheterna. Det finns dock inget som hindrar att en gemensamhetsanläggning bildas i framtiden om behovet skulle uppstå.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen har efter granskningen kompletterats med ett tydliggörande om att tillfart bör anordnas från Telegramvägen för avstyckad del av fastigheten Lännersta 24:4.

Vidare har planbeskrivningen efter granskningen kompletterats med förtydliganden enligt inkomna synpunkter.

2. **Trafikverket Region Stockholms** synpunkter från samrådet kvarstår gällande behovet av en övergripande trafikutredning, hänsyn till trafikbuller och dagvattenhanteringen.

Trafikutredning

I samrådsskedet efterfrågade Trafikverket en trafikutredning som redovisar trafikpåverkan på det statliga vägnätet för området med omnejd. Trafikverket konstaterar att detta planarbete ännu inte har startats.

Trafikbuller

I trafikbullerutredningen föreslås olika skyddsåtgärder och planlösningar för bostäder för att uppnå bullerriktvärdena enligt trafikbullerförordningen. Trafikverket anser att skyddsåtgärder och planlösningar för att uppnå bullerriktvärdena ska regleras i plankartan, detta gäller för samtliga bostäder i alla våningsplan.

Vidare vill Trafikverket uppmärksamma att fastigheterna Lännersta 1:818 (planenhetens redigering) och Lännersta 1:847 som ligger närmast väg 222 berörs av särskilt höga trafikbullernivåer. För Lännersta 1:847 anges i trafikbullerutredningen att det krävs noggrann helhetsplanering av byggnad och uteplats. Trafikverket anser att det krävs en planbestämmelse om detta, och att plankartan justeras så att bestämelseområdet om att byggnad inte får uppföras utvidgas, så att mark olämplig ur trafikbullerhänseende undantas.

Trafikverket vill även uppmärksamma att för fastigheten Lännersta 1:818 stämmer inte tillgänglig kvartersmark i plankartan med trafikbullerutredningen, och att detta behöver justeras. Trafikverket anser att det krävs samma noggranna helhetsplanering av byggnad och uteplats som för Lännersta 1:847 och att en planbestämmelse om detta behöver införas i plankartan. Trafikverket anser att plankartan även här bör justeras så att bestämelseområdet om att byggnad inte får uppföras utvidgas, så att mark olämplig ur trafikbullerhänseende undantas.

Dagvatten

Trafikverket konstaterar att dagvattenutredningen förslår att delavrinningsområde 2 (som rinner mot söder och väg 222) leds söderut från Fågelstigen via naturmarksområde till dike och fördröjningsyta 2 längs Telegramvägen. Enligt utredningen ska volymen på fördröjningsytan vara tillräcklig för att omhänderta dimensionerande regn utan att något flöde avrinner till vägdikey tillhörande väg 222. Från fördröjningsytan finns inget utflöde mer än infiltration och perkolation, växtupptag och avdunstning. Utredningen föreslår att en perkolationsbrunn kan installeras för att påskynda avledning till grundvatten.

Trafikverket konstaterar att dike och föreslagen fördröjningsytan är belägen utanför planområdet och inom område för park/plantering i angränsande detaljplan S 247. Trafikverket anser att detaljplanen behöver utvidgas för att reglera användning för dagvattenhanteringen och att en bestämmelse om att anlägga perkolationsbrunn behöver kompletteras i plankartan.

Planenhetens kommentar. En trafikutredning har inte bedömts vara nödvändig då trafikallsträngen som planförslaget kan medföra bedöms vara mycket låg, med endast en försumbar påverkan på det omkringliggande vägnätet. Planområdet har inte heller någon direkt koppling vare sig till Ormingeleden eller Värmdöleden (väg 222). En trafikutredning som visar på påverkan på Trafikverkets anläggningar och intressen kommer att tas fram inom planarbetet för det angränsande detaljplaneområdet vid Orminge trafikplats. Planarbetet för det aktuella området har startats men har inte varit ute på samråd.

För hela planområdet regleras genom planbestämmelse om skydd mot störningar att ny bebyggelse ska uppnå bullerriktvärden enligt Trafikbullerförordningen för buller vid fasad samt uteplats. Att införa ytterligare planbestämmelser med reglering av hur byggnader ska utformas, specifika planlösningar och skyddsåtgärder skulle innebära en dubbelreglering vilket skapar en otydlighet vid tolkning av detaljplanen. Ny bebyggelse kan utformas på olika sätt för att uppnå bullerriktvärdena enligt trafikbullerförordningen, vilket följs upp i bygglovsskedet.

Fastigheten Lännersta 1:818 ges möjlighet till att köpa mark som ägs av kommunen vilket innebär att fastigheten kan komma att utökas enligt vad som framgår i plankartan. Då fastigheten är bebyggd med befintligt bostadshus och detaljplanen inte medger avstyckning med byggrätt för ytterligare en huvudbyggnad bedöms inte en komplettering av bullerutredningen vara nödvändig. Vid bygglov för ombyggnad eller tillbyggnad ska de riktvärden som regleras i den generella planbestämmelsen om skydd mot störningar kunna uppnås, exempelvis genom lokal skärmning av byggnad eller motsvarande. Inga åtgärder kommer att behöva vidtas vid befintliga bostäder om inte nytt bygglov söks.

Planenheten noterar synpunkterna kring föreslagen fördröjningsyta för dagvattenhanteringen utanför planområdet. Planenhetens bedömning är att ingen utökning av planområdet är nödvändigt. Detta med anledning av att det aktuella området för föreslagen fördröjningsyta ligger inom kommunens mark och är planlagd som allmän platsmark – ”park eller plantering”. I markanvändningen ingår utrymme för omhändertagande av dagvatten oavsett om det redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte. För att tydliggöra detaljplanens dagvattenhantering har plankartan kompletterats med illustrationstexten *dagvatten* vid aktuella områden (även utanför planområdet).

1. **Trafikförvaltningen Region Stockholm** vidhåller vikten av att detaljplanen tydligare kan kopplas till RUFs och dess förhållningssätt och vill påpeka att en högre täthet på bebyggelse är att föredra i denna typ av område.

Trafikförvaltningen vill framhålla vikten av att gång- och cykelvägar från området till busshållplatser är attraktiva, trygga, gena och tillgängliga för alla. Det är positivt att planen kompletteras med övergångsställen. Detta är särskilt viktigt för att uppmuntra till hållbara transportsätt för de boende som har en längre väg till kollektivtrafiken.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkterna.

2. **Nacka vatten och avfall AB** anser att den nyskapande lösningen med detaljplanereglerade gemensamma uppställningsplatser för sopkärl för fastigheter lokaliserade vid återvändsgator utan vändplan är ett mycket bra alternativ till att skapa vändmöjligheter för sopbilen. Det löser sophämtningen i området på ett smidigt sätt.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkterna.

3. **Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo miljö- och naturvänner** anser att granskningsförslaget i stort följer samrådsförslaget, varför föreningarnas synpunkter

från samrådet kvarstår och upprepas. Föreningarna anser att detaljplaneområdet måste ses i samband med angränsande naturområde som anses inhysa rekreations- och naturvärden, och som därmed behöver bevaras. Vidare anser föreningarna att befintliga tomtstorlekar i hela området bör bibehållas och bestämmelsen korsmark bör ändras till **prickmark** i områden markerade med bestämmelse **n₁**.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna och hänvisar till bemötande i tidigare samrådsredogörelse gällande angränsande naturområdet vid Orminge trafikplats där detaljplanearbete pågår. Synpunkter som berör det angränsande detaljplaneområdet kommer att bemötas vid kommande samråd för aktuell detaljplan.

I planarbetet för aktuell detaljplan har avvägningar gjorts mellan intresset att bevara befintliga fastighetsstorlekar inom planområdet och möjlighet till avstyckningar. Att möjliggöra för nya bostäder som kan dra nytta av befintlig infrastruktur, kollektivtrafik och service har bedömts väga tyngre än bevarandet av befintliga fastighetsstorlekar.

Inom de områden där bestämmelsen **n₁** är kombinerad med **korsmark** får en komplementbyggnad endast uppföras så länge byggnaden anpassas till markens befintliga topografi och inte innebär fällning av skyddsvärda ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större. Inom berörda områden som omfattas av bestämmelsen **n₁** finns det även i vissa delar befintliga komplementbyggnader.

4. **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. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova förutsätter att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta eventuella nya byggnader inom detaljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen i kontakter med Skanovas representant för området. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Planenhetens kommentar. Skanovas synpunkter har noterats och kommer beaktas under genomförandet av detaljplanen.

5. **Telia** hänvisar till tidigare yttrande avseende aktuell detaljplan och vidhåller samma åsikt. Om ändringar sker vill Telia bli uppdaterade fortlöpande.

Planenhetens kommentar. Något yttrande från Telia inkom inte under samrådet och kan därmed inte bemötas.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

6. **Ägarna till fastigheten Lännersta 1:812** anser att kravet på att ny byggnad vid avstyckning behöver sammanbyggas med befintlig huvudbyggnad som parhus starkt begränsar möjligheterna till att nyttja framtida byggrätt som planförslaget medger.

Planenhetens kommentar. Eftersom fastigheten bedöms som lämplig att stycka av har minsta tillåtna fastighetsstorlek för den aktuella fastigheten justerats från 700 till 600 kvadratmeter. Detta för att möjliggöra att ny huvudbyggnad även kan uppföras som fristående vid en framtida avstyckning.

7. **Ägarna till fastigheten Lännersta 1:821** anser fortfarande att en stor del av deras fastighet omfattas av bestämmelse om **n₁** och **prickmark** och därmed inte kan nyttjas fullt ut som övriga fastigheter i området. Vidare undrar fastighetsägarna om någon del av fastigheten kommer att tas i anspråk när gatan ska breddas.

Fastighetsägarna har även synpunkter på andelstal i gatukostnadsutredningen som inte tar hänsyn till bestämmelser om begränsning av marken bebyggande i planförslaget.

Planenhetens kommentar. På aktuell fastighet kombineras område markerat med **n₁** med bestämmelse **korsmark** och inte **prickmark**. Detta innebär att komplementbyggnader får uppföras så länge byggnaden anpassas till markens befintliga topografi och inte innebär fällning av skyddsvärda ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större. Område för **n₁**-bestämmelse bedöms inte förhindra framtida byggrätter som planförslaget medger. Generellt gäller för hela planområdet att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Ingen markinlösen av enskilda fastigheter kommer att vara aktuell vid upprustning av vägarna i området.

Synpunkter som berör gatukostnadsutredningen besvaras i ett separat granskningsutlåtande som exploateringsenheten ansvarar för.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- För fastigheten Lännersta 1:812 ändras minsta tillåtna fastighetsstorlek från 700 till på 600 kvadratmeter. Detta för att möjliggöra att ny huvudbyggnad även kan uppföras som fristående vid en framtida avstyckning.
- Ett mindre egenskapsområde reglerat med **prickmark** (mark där byggnad inte får uppföras) har tillkommit i plankartan inom fastigheten Lännersta 1:827 för att säkerställa skyddsavstånd från Ormingeleden för tillkommande bostadsbebyggelse
- För fastigheten Lännersta 1:837 där planförslaget möjliggör radhusbebyggelse ändras den generella planbestämmelsen om hur stor andel av fastighetsarean som får hårdgöras, från 40% till maximalt 50%. Bestämmelse **e₅** om högsta sammantagen byggnadsarea justeras från 500 till 450 kvadratmeter.
- Plankartan har kompletterats med illustrationstexten *dagvatten* inom allmän platsmark
- Mindre förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen under avsnittet *Förutsättningar och planförslag* rubriken *Dagvatten och skyfall*, samt under avsnittet *Så genomförs planen* och i Bilaga 1 *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Magnus Bohman
Planarkitekt