

Detaljplan för Söderby 2:60 och 2:61, Brandbergen centrum
Brandbergen

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2014-02-24, § 44 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Brandbergen centrum; Söderby 2:60 och Söderby 2:61. Syftet med detaljplanen är att utöka centrumverksamheten, skapa fler bostäder samt att skapa en ny front mot Brandbergsleden med ökad orienterbarhet.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden 2015-12-15 – 2016-01-26 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådtiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se. De inkomna synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Förslag till detaljplan har upprättats 2016-08-02. Därefter sändes det reviderade planförslaget ut på granskning under tiden 2016-08-26 – 2016-09-16. Granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet den 2016-08-26, samt i Mitti Haninge den 2016-08-23. Förslaget var även utställt i Haninge Kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se.

INKOMNA YTTRANDE

Under granskningstiden har 18 skriftliga yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och sammanställda samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Sist i dokumentet görs en sammanställning av de revideringar som gjorts i antagandehandlingen till följd av inkomna synpunkter.

Följande yttranden har inkommit under utställningen/granskningen:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

Skrivelse nr:	Instans:	Inkommen
1	Södertörns brandförsvarsförbund	2016-08-30
2	Vattenfall eldistribution AB	2016-09-07
3	Svenska kraftnät	2016-09-07
4	LFV	2016-09-12
5	Länsstyrelsen	2016-09-13
6	Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	2016-09-14
7	SMOHF	2016-09-14
8	Kultur- och fritidsförvaltningen	2016-09-14
9	Socialförvaltningen	2016-09-15

10	Äldreförvaltningen	2016-09-15
11	Försvarsmakten	2016-09-15
12	Trafikverket	2016-09-16
13	Lantmäterimyndigheten	2016-09-16
14	Centerpartiet i Haninge	2016-09-16
15	Trafikförvaltningen	2016-09-20
16	Grund- och förskolenämnden	2016-09-26

Sakägare

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen
17	Tornberget	2016-09-20

Övriga inkomna synpunkter

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen
18	Oiva Kilpeläinen	2016-09-14

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

1. SÖDERTÖRNS BRANDFÖRSVARSFÖRBUND

Inga synpunkter.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

2. VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB

Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till synpunkter framförda i samrådsskedet.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

3. SVENSKA KRAFTNÄT

Inga synpunkter. De har inga ledningar i anslutning till området och vill inte delta i det fortsatta remissförfarandet.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

4. LFV

Inget att erinra mot etableringen. Påpekar att de förbehåller sig rätten att ändra yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

5. LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver utreda de geotekniska förhållandena och beskriva hur översvämningsrisken hanterats innan antagande av detaljplanen, annars kan de komma att ta upp planen för prövning. En geoteknisk utredning behöver tas fram och det ska tydligt framgå i planhandlingarna om marken bedöms vara lämplig för planerad bebyggelse. I plankartan ska det framgå om åtgärder eller restriktioner krävs för att säkerställa lämpligheten. I bedömningen ska hänsyn även tas till att geotekniska egenskaperna kan ändras i ett framtida blötare klimat.

Regleringarna som görs för att minska översvämningsrisken bör beskrivas tydligare i planbeskrivningen. De påpekar att kopplingen mellan dagvattenutredningen, planbestämmelsen och planbeskrivningen är otydlig.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen har sammanställt en bedömning av de geotekniska förutsättningarna för planområdet som bygger på utredningar från IVL och MSB. I den klimat- och såbarhetsanalys som tagits fram för kommunen utgörs området inte av en sänka, och är inte heller ett område där det finns stabilitetsproblem som kan ge upphov till ras eller skred. Enligt kommunens generella översvämningskartering finns det ingen risk för översvämning vid 50-, 100-, eller 200-årsflöden. I den dagvattenutredning som tagits fram i detaljplaneprocessen framgår det att området inte är instängt och att det med hjälp av lokal fördröjning går att ta hand om upp till 30-årsregn. Planavdelningen har i samtal med länsstyrelsen kommit fram till att med bakgrund av detta är de geotekniska förhållandena sådana att vidare detaljerade utredningar kan utföras vid bygglovskedet. Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig redogörelse för de geotekniska förutsättningarna.

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av planbestämmelsen v_1 , lägsta färdiga golvnivå ska vara 0,5 meter högre än intilliggande gatunivå, vilken syftar till att skador och översvämning ska undvikas vid större regnflöden och är framtagen utifrån dagvattenutredningens analys.

6. GYMNASIE- OCH VUXENUTBILDNINGSNÄMNDEN

Inga synpunkter.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

7. SMOHF

Inga ytterligare synpunkter.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

8. KULTUR- OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN

Inget att erinra.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

9. SOCIALFÖRVALTNINGEN

Inget att erinra.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

10. ÄLDREFÖRVALTNINGEN

Synpunkter på kvalitetsprogrammet:

Förvaltningen vill poängtera vikten av att nivåskillnader som åtgärdas med hjälp av trappsteg även ska åtgärdas med ramp eller hiss. De saknar information om hur personer med nedsatt rörelseförmåga ska ta sig till bostadsgården i kvarter 02. Detsamma gäller för nivåskillnaden i anslutning till den öppna parkeringen i kvarter 02.

De betonar vikten av att markbeläggningsens mönster och färger är utformade så att de underlättar för personer med nedsatt syn. Detsamma gäller för utformning av belysning, där de påpekar vikten av att hålla markytan jämnt belyst.

Övriga synpunkter: Äldreförvaltningen saknar information angående angöringsplatser för taxibilar utanför entrédörrarna till bostäderna. Det är nödvändigt för personer med nedsatt rörelseförmåga att färdtjänsten kan angöra vid entrédörrar.

Planavdelningens kommentar:

En detaljplan reglerar enligt Plan- och bygglagen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Att reglera genom Boverkets byggregler (BBR), ett regelverk som styr bygglovshandläggning, är därför inte möjligt. Enligt PBL 8 kap 9 § ska personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt. Det är alltså först i bygglovsskedet som en närmre reglering av tillgänglighet görs genom BBR.

För att svara mot detta har kvalitetsprogrammet förtydligats kring tillgängligheten och hur bostadsgårdar och parkering ska nås för de med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Vidare utredningar kommer ske i bygglovsskedet.

Taxiangöring sker via busstorget, på samma sätt som i dagsläget, och till bostäderna är den tänkt att ske via parkeringsytan där bostäderna kan ges entréer direkt ut till ytan, planbeskrivningen har förtydligats med beskrivning av detta.

11. FÖRSVARSMAKTEN

Inget att erinra.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

12. TRAFIKVERKET

Inget att erinra

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

13. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Teckenförklaringen till grundkartan verkar eventuellt ha hamnat på fel plats. Texten för byggnadshöjder ligger utanför symbolen. I planbeskrivningen under "fastighetsrättsliga frågor" tabellen Söderby 2:60 står det att servitut för x- och z-området ska upprättas på fastigheten 2:61. Antingen bör det stå 2:60 eller så ska texten flyttas till tabellen för 2:61.

Planavdelningens kommentar:

Synpunkterna är noterade.

14. CENTERPARTIET I HANINGE

Har synpunkter på att de nya husen enligt kvalitetsprogrammet får en stomme/fackverk i betong. De vill hellre se mer varma färger och mjukare former. De vill även att planen ska möjliggöra en restaurang eller motsvarande högst upp i det högsta huset. De påpekar även att husen som ligger mot infarten bör byggas i ljudklass B istället för C samt att information om trafikflöden till och från centrum bör belysas bättre trots att det ligger utanför planområdet eftersom Brandbergens centrum är en knutpunkt.

Planavdelningens kommentar:

God gestaltning av vår fysiska miljö skapar långsiktiga värden. När ett centrum ska omvandlas i den omfattning som Brandbergens centrum nu står inför i och med granskningsförslaget till detaljplan får gestaltningen av byggnaderna och de offentliga miljöerna stor betydelse. I regeringens miljö kvalitetsmål god bebyggd miljö uttrycks att den byggda miljön ska utgå från människans behov, ge skönhetsupplevelser och trevnad, samt att kulturvärden och historiska landskap bevaras, används och utvecklas. Brandbergen är ett område med tidstypiskt arkitektoniskt uttryck, vilket också gäller de postmoderna tillägg som gjorts under 1990-talets renovering av området. I syfte att utveckla centrum till en funktionell, trivsamt och trygg plats som svarar för de behov av mötesplatser som finns i området har utformningen av kvarteren varit av stor vikt. Målet har varit att göra området mer orienterbart än vad det uppfattas i dag. En viktig del är då att koppla de nya kvarteren till omkringliggande bebyggelse så väl genom gator och stråk, som genom byggnadernas gestaltning. Syftet är att det nya tillägget ska förstärka och förhöja området.

Den befintliga bebyggelsen i Brandbergen saknar till viss del den detaljering som vore önskvärd och de krav på gestaltning som ställs i kvalitetsprogrammet förväntas svara mot det behovet. I kvarter 02, där de kommenterade fackverken av betong finns, är byggnaderna gestaltade med trä som accentueras av betongen för att möta det nya, mjukare uttrycket. Träfasaden är alltså det som dominerar gestaltningen medan betongen är en detalj som relaterar det nya till det äldre. Kvalitetsprogrammet ställer också krav på bland annat räcken i smide, rumsskapande och intim belysning, växtlighet och annat som tillsammans skapar en detaljering och bidrar till hur rummet upplevs.

De högre husen i kvarter 01 har getts varma färger i bl.a. mässingsplåt och adderar på så sätt en ny årsring till området. Samtidigt bildar de ett landmärke som markerar centrum och gör området tydligare. Planavdelningens bedömning är därför att de synpunkter som framförs i yttrandet redan är tillgodosedda. En förtydlig av gestaltningens syfte har lagts till i kvalitetsprogrammet.

Idén om en restaurang eller gemensam lokal i den översta våningen på det högsta huset är god, men i och med det skede som planen nu befinner sig i är det inte möjligt att göra en sådan betydande förändring.

En detaljplan reglerar enligt Plan- och bygglagen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Ljudklasser för bostäder regleras genom Boverkets byggregler (BBR), ett regelverk som styr bygglovshandläggning, därför är det inte möjligt att i detaljplan reglera vilka ljudklasser som ska tillämpas. Denna bedömning görs därför i bygglovsskedet.

Eftersom Brandbergen centrum är en knutpunkt för ett långt mycket större område än det som omfattas av detaljplanerna för Söderby 2:60 och 2:61 har det varit av stor vikt att planera för framtiden och möjliggöra den utveckling som framtiden kräver. Det kan bland annat handla om en ombyggnation av busstorget och/eller ytterligare exploatering kring Brandbergsleden. Ombyggnationen av Brandbergsleden är en

viktig del av detta men hur den ska se ut sker utanför planprocessen genom kommunens trafik- och anläggningsingenjörer. Synpunkten noteras av planavdelningen och skickas vidare till teknikavdelningen, SBF och mark- och exploateringsavdelningen, KSF.

15. TRAFIKFÖRVALTNINGEN

Inga ytterligare synpunkter

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

16. GRUND- OCH FÖRSKOLENÄMNDEN

Otydligt i underlaget hur många bostäder som ingår i detaljplanen vilket gör det svårt att göra en preliminär bedömning hur behoven av förskolor och skolor kommer se ut. Den ökning som föreslås bedöms öka behovet av förskoleplatser i Brandbergen, en ökning som inte bedöms kunna rymmas inom befintligt bestånd. Det är angeläget att det finns yta avsatt för att kunna utöka förskolekapaciteten i den här delen av Brandbergen. De hänvisar därför till remissyttrande lämnat i september 2015 kring Söderby 2:68.

Utbildningsförvaltningen bedömer att den här detaljplanen inte kommer medföra något behov av att utöka kapaciteten på Brandbergsskolan. Däremot kan andra påverkande faktorer tillsammans med effekterna av denna detaljplan komma att påverka skolans kapacitetsbehov. Detta hanteras då separat i kommunens lokalresursplan.

Planavdelningens kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om hur många bostäder planen kommer kunna medföra. Planbeskrivningen hänvisar idag till den planberedskap för förskola som finns på intilliggande fastighet, Söderby 2:68. Vid eventuella förändringar av förutsättningar för fastigheten ombeds utbildningsförvaltningen att tillsammans med lokalförsörjningsenheten bevaka frågan om förskolebehov för området. Frågan har också noterats på planavdelningen och kommer finnas med i de bedömningar som görs vid framtida planering av östra Brandbergen.

Sakägare

17. TORNBERGET FASTIGHETSFÖRVALTNING AB

Se kartbilaga

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

Övriga inkomna synpunkter

18. Oiva Kilpeläinen

Har synpunkter på trafiklösningarna. Han anser att gång- och cykeltunnlarna bör bevaras då de är säkrare för cyklister och gående. Han anser att gång och cykelvägen runt Brandbergen bör bevaras. Man bör även undvika trafiklösningar som uppmuntrar till gående på Brandbergsleden. Gång och cykelvägen bör inte gå över Brandbergsleden och cykeltunneln bör inte fyllas igen av estetiska och trafiksäkerhetsskäl. Han menar att den vackraste och säkraste lösningen för norra delen av Brandbergens centrum är att det lägsta husets bottenvåning (Söderby 2:60) kommer på samma nivå som dagens cykel- gångvägar och tunnel. Istället bör tunneln breddas till 15-20 meter så som det gjorts i Handen centrum under Nynäsvägen.

Oiva har även synpunkter på busstorget. Han menar att det inte behövs då

busshållplatserna flyttas till Brandbergsleden. Han menar även att det behövs ett rejält stängsel som delar trafikfilerna åt, så att ingen kan gå på Brandbergsleden. Vidare menar han att det bör ordnas en öppen arbetsgrupp för busstorget, som får resurser att utöver busstorget även utreda och föreslå lösningar för bussar och bebyggelse även norr om leden.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen står fast vid att planförslaget svarar mot kommunfullmäktiges mål om att all planering prioriterar fotgängare, cyklister, kollektivtrafik och bilister i nämnd ordning. Det innebär att gång- och cykelbanor ska ges ett större utrymme i kommunens infrastruktur. I detaljplanen för Brandbergen centrum har det gjorts genom att lyfta upp fotgängare och cyklister till marknivå för att underlätta för dessa trafikanter. Det är ett välkänt faktum att människor rör sig på enklast möjligaste sätt, vilket i det här fallet innebär att röra sig tvärs över Brandbergsleden på inte så säkra sätt, trots att det finns gångtunnlar och andra säkra möjligheter. Kommunen har hanterat det genom att skapa möjligheter för fotgängare och cyklister att röra sig över jord på bekvämast möjliga sätt.

Enligt Brandbergens utvecklingsprogram ser kommunen ett behov av upprustning och utveckling av busstorget för att möjliggöra en utveckling av Brandbergen. När det tillfället kommer finns det möjlighet att ytterligare bygga om Brandbergsleden, öka säkerheten och tillskapa fler byggrätter på norra sidan Brandbergsleden.

HUVUDSAKLIGA REVIDERINGAR

Plankarta:

- Planbestämmelserna f_2 , f_3 , f_5 , och f_8 om entréer har omformulerats för att förtydliga deras syfte.
- Den del av centrumet som tillåter bostadsgård har fått planbestämmelsen C(B) istället för C för att förtydliga att dess ändamål är centrumverksamhet med bostadsändamål på taket.
- På den yta där det är möjligt att däcka över parkeringen med bostadsgård, P(B)₂, har planbestämmelsen n_1 "högst 40 % av marken får hårdgöras" bytts ut till n_2 "högst 40 % av marken får hårdgöras. Gäller endast vid det fall ytan inte överdäckas med bostadsgård".

Planbeskrivning

- Den geotekniska bedömningen har utökats för att vara mer utförlig och beskriver det underlag den är gjord utifrån.
- Ett förtydligande av planbestämmelse v_1 har gjorts i planbeskrivningen.
- Ett förtydligande kring antalet bostäder har gjorts och kopplats ihop till det förväntade behovet av förskola.
- Tabellen under "Fastighetsrättsliga frågor" har korrigerats och visar nu att det är fastighet 2:61 som blir belastad med ett servitut genom x- och z-bestämmelse.
- Redaktionella ändringar i avsnittet om parkering har gjorts.
- Programmet har fått ett tillägg som förtydligar tillgängligheten till bostäderna, gårdarna och parkeringen, samt var taxistopp kan komma att finnas.

Kvalitetsprogrammet:

- Programmet har fått ett tillägg som förtydligar tillgängligheten till bostäderna, gårdarna och parkeringen.
- Syftet med den föreslagna gestaltningen har förtydligats genom ett texttillägg i kvalitetsprogrammet.