

Detaljplan för Brandbergen centrum  
Brandbergen

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### 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 HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden 2015-12-15 – 2016-01-26 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådet har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida [www.haninge.se](http://www.haninge.se).

### INKOMNA YTTRANDE

I samband med samrådet har 18 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 samrådshandlingen till följd av inkomna synpunkter. Följande yttranden har inkommit under samrådet:

### Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

	Instans:	Inkommen
1	Polisen	2016-01-11
2	Svenska Kraftnät	2016-01-14
3	Södertörns Brandförsvarsförbund	2016-01-15
4	Länsstyrelsen Stockholm	2016-01-16
5	Sveriges kommuner och landsting	2016-01-19
6	Stockholms läns landsting Trafikförvaltningen	2016-01-25
7	Äldreförvaltningen	2016-01-25
8	Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund	2016-01-26
9	Vattenfall Eldistribution AB	2016-01-26
10	Trafikverket	2016-01-26
11	Förpacknings- och tidningsinsamling	2016-01-26
12	Lantmäterimyndigheten Haninge kommun	2016-01-27
13	Skanova	2016-01-29
14	Luftfartsverket	2016-02-05

## Sakägare

	Namn:	Inkommen
1	Tornberget Fastighetsförvaltning AB	2016-01-11

## Övriga inkomna synpunkter

	Namn:	Inkommen
1	Oiva Kilpeläinen	2016-01-26

## Övriga inkomna synpunkter efter samråd tidens slut

	Namn:	Inkommen
1	Berit Hellkvist	2016-02-01
2	Åsa Stenlund	2016-02-10

## SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

### Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

#### 1. POLISEN

Polisen anser att det är stadsbyggnadsförvaltningens ansvar att detaljplanen utformas på bästa sätt, även ur ett trygghets- och brottsförebyggande perspektiv. Polisen har inget ytterligare att tillägga i aktuellt remissyttrande.

Planavdelningens kommentar: Noterat.

#### 2. SVENSKA KRAFTNÄT

Svenska kraftnät har inget att erinra mot det upprättade planförslaget och önskar inte medverka i det fortsatta arbetet.

Planavdelningens kommentar: Noterat.

#### 3. LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen. Detta under förutsättningen att kommunen beaktar följande synpunkter.

- En bedömning bör göras för hur planens genomförande påverkar vattenkvaliteten i berörda recipienter och därigenom påverkan på möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten.
- En bedömning bör göras för hur planens genomförande påverkar miljökvalitetsnormer för luft.
- En kompletterande analys av markens lämplighet gällande risk för negativ påverkan på grund av markstabiliteten bör göras där hänsyn tas till all bebyggelse som detaljplanen medger. Markstabiliteten kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat, vilket är något bedömningen behöver ta hänsyn till.
- Länsstyrelsens lågpunktskartering för översvämningrisk bör användas till att ta fram en aktsamhetskarta och en detaljerad kartering över problemområden.
- Luftfartsverket och Forsvarsmakten bör samrådas med angående bebyggelse högre än 20 meter över marknivå.
- Ett förslag på hur dagvattenrening från parkeringen kan ske bör tas fram, plats för rening inom parkeringsytan ska också säkerställas.

- Länsstyrelsen upplyser också om att gröna tak måste gödulas på rätt sätt för att inte skapa en ökad gödning hos recipienten, och att snö kan bli en källa till föroreningar om inte upplag skapas på rätt sätt vilket bör beaktas i planarbetet.
- Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planavdelningens kommentar:

- I den dagvattenutredning som tagits fram i detaljplaneprocessen har det framkommit att planförslaget i Brandbergen centrum endast bidrar till förhöjda värden av kadmium. Genom den dagvattenhantering som detaljplanen medger möjliggörs rening av kadmium. Detta går att läsa om under avsnittet om teknisk försörjning i planbeskrivningen.
- En bedömning av påverkan på luftkvaliteten har gjorts vilket framgår i behovsbedömningen.
- I behovsbedömningen görs bedömningen att markinstabilitet skulle kunna bli ett problem och att detta ska säkerställas genom att grundläggningsförhållandena utreds i bygglovsskedet. I den dagvattenutredning som är framtagna tas hänsyn till klimatförändringar där ett varmare och blötare klimat blir allt vanligare. Utredningen visar att avrinningsvolymerna inte ökar om de åtgärder som förslås utförs. Åtgärderna säkerställs genom planbestämmelser om växtbäddar, dagvattenmagasin och lägsta nivå för golv i bostadshusen. Även i kvalitetsprogrammet, vilken är en bilaga till exploateringsavtalet, regleras dagvattenlösningarna.
- Se ovan.
- Planavdelningen har samrått med Luftfartsverket och Försvarsmakten vilka inte har något att erinra.
- Vid parkeringsplatser med plats för fler än 50 bilar ska oljeavskiljare installeras. Detta säkerställs i bygglovsskedet. Den ovan nämnda dagvattenutredningen tar hänsyn till parkeringen i sina beräkningar och slutsatser.
- Skötsel av fastigheten är alltid ägarens skyldighet och går inte att reglera i detaljplan. Planavdelningen tackar för upplysningen och skickar informationen vidare till förvaltaren.

#### 4. SÖDERTÖRNS BRANDFÖRSVARSFÖRBUND

Förbundet ställer sig positiva till förslaget att utöka centrumverksamheten och bostäder vid Brandbergen centrum. Förbundet menar att förslaget ställer höga krav på kompetens på de som får i uppdrag att brandskyddsprojektera de kommande byggnaderna, speciellt de byggnader som har 9-18 våningar. Det måste säkerställas att dessa följer Boverkets byggregler. Särskilt hänsyn bör tas till den tredimensionella fastighetsbildningen om den innebär att brandtekniska installationer och utrymningsvägar löper genom olika fastighetsgränser.

I samband med kommande bygglovsförfarande så är förbundet gärna ett stöd till bygglovsavdelningen.

Planavdelningens kommentar: Noterat.

#### 5. SVERIGES KOMMUNER OCH LANDSTING

Sveriges kommuner och landsting avstår från att lämna synpunkter på förslag till detaljplan.

Planavdelningens kommentar: Noterat.

#### 6. SÖDERTÖRNS MILJÖ- & HÄLSOSKYDDSFÖRBUND

Förbundet bedömer att förnyelsen av centrumområdet är positiv med stöd av flera av miljöbalkens mål.

SMOHF kommenterar följande:

- Avsteg kan göras från bullerriktvärden för uteplatser om tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostäderna.
- Det bör framgå i planhandlingarna hur lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske för att kommunens dagvattenstrategi ska kunna följas, samt hur översvämning av gårdar och överdäckade ytor vid exempelvis 10-årsregn ska undvikas. I de fall bortledning av dagvatten av dagvatten blir nödvändig bör planen visa att detta kan ske utan att recipientens ekologiska och kemiska status försämras.
- En markradonundersökning inom fastigheterna bör utföras och grundläggningsmetod med avseende på radonskyddsklass bör väljas utifrån resultatet.
- Parkeringsgarage med fler än 50 bilplatser som förses med golvavlopp ska vara försedda med oljeavskiljare av minst klass 2 enligt EU-norm 858.
- Det bör framgå i planen var elcyklar, mopeder, cyklar och elmopeder ska parkeras.
- Nya byggnader bör utföras med hög energieffektivitet med energitillförsel från förnybar källa, exempelvis fjärrvärme.

Planavdelningens kommentar:

- Planhandlingarna har kompletterats med beskrivning av omfattning och lösning för lokalt omhändertagande av dagvatten utifrån den dagvattenutredning som har tagits fram i samband med planarbetet. Planbeskrivningen har kompletterats med information om hur kemisk och ekologisk status för recipienten inte försämras.
- En markradonundersökning kommer inte göras inom detaljplaneprocessen då det inte råder förhöjd radonrisk på fastigheten. Geoteknisk undersökning för grundläggning av byggnaderna görs vid bygglovsskedet.
- Oljeavskiljare för parkeringsgarage med fler än 50 platser säkerställs innan bygglov beviljas.
- Parkering för elcyklar, mopeder, cyklar och elmopeder finns beskriven i planbeskrivningen.
- Kommuner kan numera inte ställa särkrav för hur byggnader ska utföras med hög energieffektivitet och huruvida de försörjs med fjärrvärme eller inte kan inte regleras genom planbestämmelser. En intention om byggnader med hög energieffektivitet har formulerats i planbeskrivningen.

## 7. VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB

Vattenfall har nätstationer och ledningar i området men bedömer att området behöver förstärkas med ytterligare en nätstation. Denna skulle förslagsvis kunna vara 10 x 10 meter och ska placeras i närhet till de planerade byggnaderna, ett skissförslag finns bifogad.

Eventuell flytt ellerförändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Planavdelningens kommentar: Plats för en ny elnätstation har markerats i plankartan efter samtal med Vattenfall Eldistribution.

## 8. STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING TRAFIKFÖRVALTNINGEN

SLL Trafikförvaltningen anser att en dialog mellan kommunen, trafikförvaltningen och förvaltningens busstrafikentreprenör Nobina är nödvändig för att samordna trafik- och bebyggelseplanering. Störningar från kollektivtrafik måste också beaktas, så som lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start, pratörer vid busshållplatser och bussar, då dessa kan upplevas som störande av de boende i området.

Utformningen av byggnaderna ska ske så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Planavdelningens kommentar:

Bullernivåer utifrån antal trafikhändelser har utretts i planprocessen och lägenheterna har utformats för att klara de riktvärden som finns. I samband med utbyggnaden av området samarbetar vi gärna tillsammans med fastighetsägare och SLL Trafikförvaltningen för att samordna byggprocessen och andra gemensamma intressen.

## 9. ÄLDREFÖRVALTNINGEN

Att göra Brandbergen centrum attraktivare med utökning av centrumverksamheten och nya bostäder kan enbart ses som positivt för hela Brandbergens utveckling. En ombyggnation innebär också möjlighet att förbättra tillgängligheten för äldre och personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, vilket Äldreförvaltningen ser mycket positivt på. För att göra det möjligt för äldre att bo kvar samt att flytta till Brandbergen vill äldreförvaltningen betona vikten av att det byggs många små lägenheter. Detta skulle kunna säkerställas i till exempel kommunens överlåtelseavtal med fastighetsägaren. Specifika seniorbostäder behövs i hela kommunen och skulle kunna byggas här. Vid en ombyggnation av bytespunkt för bussar vill förvaltningen också poängtera vikten av att tillgänglighetsaspekten för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga också beaktas.

Planavdelningens kommentar:

I detaljplanen planeras det för bostäder, en stor del av dessa är ettor, något som det finns stort behov av i Brandbergen och som fastslås i Brandbergens utvecklingsprogram. Det planeras inte för särskilda seniorbostäder men planavdelningen har gjort bedömningen att mindre lägenheter med balkong och centralt läge efterfrågas av äldre som vill flytta till en central och tillgänglig lägenhet efter att till exempel sålt sin villa i närområdet. Eftersom kommunen inte är markägare skrivs inget överlåtelseavtal men bedömningen har gjorts att lägenheterna har stor potential att tilltala seniora invånare. Busstorget kommer inte byggas om inom ramen för den här detaljplanen men de öppna miljöer som kommer anläggas kommer följa alla befintliga tillgänglighetskrav. Detta säkerställs i bygglovsskedet.

## 10. TRAFIKVERKET

En av in- och utfarterna till Brandbergen är Söderbyledens korsningspunkt med Gudöbroleden (väg 260). Den punkten är redan idag högt belastad och det är tidvis mycket trafik på vägen. Det måste säkerställas att den tillkommande trafiken från det utökade centret och de nya bostäderna inte orsakar ytterligare framkomlighetsproblem på den redan högt belastade Gudöbroleden.

Planavdelningens kommentar:

I detaljplanen planeras det för cirka 350 bostäder med omedelbar närhet till dagligvaruservice och en större kollektivtrafiknod med direktbussar in till Handen och Gullmarsplan. Detta göra att bilberoendet kommer vara begränsat för de som flyttar in i de nya bostäderna. Samtidigt kommer de nya bostäderna byggas i samband med att Vega pendeltågstation och trafikplats Vega står klara, vilket gör att korsningen Söderbyleden och Gudöbroleden kommer avlastas av dessa utbyggnader av infrastrukturen.

## 11. FÖRPACKNINGS- & TIDNINGSINSAMLING

FTI önskar att yta för källsortering märks ut på plankartan och att det redogörs för hur avfallshantering ska ske.

Planavdelningens kommentar: Ytor för källsortering och avfallshantering inom planområdet kommer finnas inom bostadshusen, att de är tillräckligt stora säkerställs i bygglovet.

## 12. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN HANINGE KOMMUN

Plankartan har överlappande linjer och texter vilket kan göra kartan svårläst och bör därför ses över. Det finns också olokaliserade servitut för bland annat sopsug, ledningar, ventilation med mera bildade i akt 01-ÖSR-1712 vilka bör undersökas om de påverkar planläggningen eller inte.

I planen medger att bostäder och kvartersmark läggs ovanpå ett x-område, och myndigheten efterfrågar en redogörelse för hur dessa ska samspela, om x-området till exempel endast gäller i markplan eller liknande.

Planavdelningens kommentar:

Plankartan har setts över med en ambition om att göra den tydligare att läsa. Vad gäller de dolda servituten finns det idag ingen information om var dessa är lokaliserade. De omnämns dock i planbeskrivningen för att uppmärksamma att de finns. Planbeskrivningen har fått ett tillägg under avsnittet om detaljplanens genomförande att det x-område som finns i nu gällande detaljplan kommer utgå och att ett eventuellt servitut då ska omförhandlas.

## 13. SKANOVA

Skanova har markförlagda teleanläggningar som gränsar till planområdet, samt ansluter till befintliga byggnader och önskar att de så långt som möjligt kan behållas i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna. Vid en eventuell flytt är det den som initierar åtgärden som även bekostar den.

Planavdelningens kommentar: Detta har noterats i planbeskrivningen och i planskedet finns inga planer på att flytta Skanovas ledningar.

## 14. LUFTFARTSVERKET

Lufftartsverket har inget att erinra mot detaljplanen. LFV förbehåller sig dock rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet. LFV har inte analyserat konsekvenser till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. LFV rekommenderar att samråda med berörda flygplatser.

Planavdelningens kommentar: Noterat.

## Sakägare

### 1. TORNBERGET FASTIGHETSFÖRVALTNING AB

Tornberget äger Brandbergsskolan som angränsar till planområdet och har följande kommentarer:

- I avfallsutrymmet som angränsar till planområdet hämtas restavfall, matavfall, förpackningar, glas och deponi. Vid hämtning av avfall används lastbilar som är cirka 8-10 meter långa, vilka behöver en 18 meters vändplan eller en t-korsning.
- En fettavskiljare är placerad vid gång- och cykelvägen mellan skolan och den nya bebyggelsen. Denna föreslår Tornberget flyttas för att minska lukt vid de nya bostäderna när den töms.
- Vid eventuell markhöjning är det viktigt att en dränering görs så att eventuellt bakfall mot Tornbergets fastighet inte sker.

Planavdelningens kommentar:

- I planprocessen har en projektering utförts för att garantera tillgängligheten för sophämtning i Tornbergets byggnad. Mellan Brandbergsskolan och det nya bostadskvarteret finns ett stråk som projekterats för att en sopbil ska kunna komma fram genom att köra in från Norra Kronans gata och sedan köra ut på Brandbergsleden igen. Det har tagits fram en projektering för att säkerställa körfilens framkomlighet.
- Fettavskiljaren planeras vara kvar i nuvarande läge utifrån diskussioner med Tornberget och fastighetsägare för Brandbergen centrum. Fettavskiljarens läge är dock inget som regleras av en detaljplan och skulle en ny bedömning göras senare så går det att ompröva dess läge.
- Anläggning av dränering bör säkerställas i bygglovsskedet för att undvika bakfall, detta beskrivs i planbeskrivningen.

## Övriga inkomna synpunkter

### 1. OIVA KILPELÄINEN

Oiva bor i den södra delen av Brandbergen och tycker att förslaget till detaljplan är intressant. Detaljplanen borde ställa sig neutral vad gäller inställning för och emot trafikleder. Åtminstone en av två trafikleder: Brandbergsleden och Klockarleden borde i all framtid behållas som trafikled. Detaljplanens gång- och cykelväg i Brandbergens centrum borde anpassas efter den nivån som finns på gångvägen på andra sidan av Brandbergsleden. Brandbergsleden är byggd för den nödvändiga biltrafiken och borde hållas nu och för all framtid fri från gång- och cykeltrafikanter.

Planavdelningens kommentar:

Kommunfullmäktige har antagit ett 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. Detta har tillämpats i planarbetet i Brandbergen centrum och den nya gestaltningen är en spegling av det målet. När fotgängare och cyklister lyfts upp i marknivå underlättar det framkomligheten och gör det mer attraktivt att röra sig med färdmedel som är fossilfria. Detta vill kommunen prioritera framför bilarnas framkomlighet.

## Övriga inkomna synpunkter efter samråd tidens slut

### 1. BERIT HELLKVIST

Berit bor på Norra Kronans gata och menar att hon berörs av den planerade bebyggelsen på den befintliga parkeringen på följande sätt:

- Lägenheten kommer bli mörkare och få begränsat ljusinsläpp då de nya byggnaderna kan komma att skugga befintliga lägenheter längs Norra Kronans gata.
- Utsikten mot Södertörn och Stockholm riskerar att skymmas.
- Den förhyrda parkeringen försvinner och kommer inte längre vara synliga från lägenheterna, vilket Berit anser är en trygghet.

Som lösning på synpunkterna ser Berit gärna att husen byggs längre in på parkeringsytan så att parkeringsplatserna kan ligga kvar i synligt läge från lägenheterna, vilket också skulle förbättra ljusförhållanden i de befintliga lägenheterna på Norra Kronans gata.

Planavdelningens kommentar:

- I planarbetet har det tagits fram en solstudie som finns presenterad i granskningshandlingarna. Den visar hur den nya bebyggelsens skapar skuggor. Utifrån den har planavdelningen gjort bedömningen att skuggorna påverkar omkringliggande bebyggelse mindre än väntat. Någon förändring i bebyggelsen har därför inte gjorts med anledning av synpunkten.
- I och med det här planförslaget kommer Brandbergen centrum få en tätare bebyggelse än tidigare. Det innebär att området kommer upplevas som tryggare, då det kommer befolkas till större grad av människor som har ärenden i området eller bor där. Området kommer också bli lättare att orientera sig i när miljöerna omgestaltas och rustas upp. Kommunen väger alltid allmänna och enskilda intressen mot varandra i en detaljplaneprocess. I det här fallet är allmänhetens intresse viktigt då området kommer få en ny karaktär och det byggs bostäder av hög kvalitet till framtidens Brandbergsbor. Utsikten över Södertörn och Stockholm kommer därmed förändras, vilket planavdelningen beklagar.
- Den förhyrda parkeringen kommer inte försvinna men däremot inkorporeras i det nya kvarteret. Dock kommer den inte längre vara synlig från de befintliga lägenheterna längs Norra Kronan,

## 2. ÅSA STENLUND

Åsa menar att hennes lägenhet kommer bli skymd från solen då det 17 våningar höga huset byggs. Åsa påpekar också att informationen om detaljplanen har varit bristfällig och att hon inte kände till samrådet eller det öppna hus som hölls i samband med det. Förutom att ljust kommer att försvinna så är Norra Kronans gata redan väldigt trafikerad vid de tillfällen som fotbollsplanerna används då de kör olovligt in i området istället för att parkera vid centrum.

Planavdelningens kommentar:

- I planarbetet har det tagits fram en solstudie som finns presenterad i granskningshandlingarna. Den visar hur den nya bebyggelsens skapar skuggor. Utifrån den har planavdelningen gjort bedömningen att skuggorna påverkar omkringliggande bebyggelse mindre än väntat. Någon förändring i bebyggelsen har därför inte gjorts med anledning av synpunkten.
- De sakägare som finns till detaljplanen är i huvudsak hyresvärderna Akelius. De har fått information om samråd i enlighet med de lagställda rutiner som finns enligt plan- och bygglagen. Utöver det har fastighetsförvaltare lovat att sätta upp information i trapphus inför samrådsmötet som hölls för att informera de boende i husen.
- Planavdelningen känner till trafikproblemen som skapas av de trafikrörelser in till fotbollsplanen som sker trots körförbud. Detta kan inte regleras av en detaljplan men planavdelningen har framfört synpunkten till de avdelningar och förvaltningar som har rådighet över frågan, vilket är tekniska avdelningen på stadsbyggnadsförvaltningen och område öst på kultur- och fritidsförvaltningen.



## Huvudsakliga revideringar

### Plankarta

- Planbestämmelser om anläggningar för fördröjning av dagvatten har tillkommit.
- Bestämmelse om ändrad lovplikt har tillkommit.
- En planbestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik, samt en bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig körtrafik har tillkommit.
- Området som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar, u, har ändrats, och en planbestämmelse om grundläggning mot området har tillkommit.

### Planbeskrivning

#### Förändringar - planförslag

- En skrivelse om att byggnader bör uppföras med hög energieffektivitet och energitillförsel från förnybar källa har lagts till i planbeskrivningen.
- Hur sophämtning ska ske och hur utrymmet utformas för att vara tillgängligt för avfallsfordon har förtydligats i planbeskrivningen och i kvalitetsprogrammet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en solstudie.

#### Konsekvenser av planens genomförande

- Matrisen för fastighetsrättsliga förändringar har uppdaterats med information om att ett servitutsavtal för x-område och z-område ska upprättas mellan kommun och fastighetsägare.