

Detaljplan för del av Söderby 2:27 och del av Söderby Huvudgård 4:315  
Brandbergen

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2015-06-17, § 175 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Söderby 2:27 och Söderby huvudgård 4:315. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utbyggnad av vårdboende samt bostäder inom del av Söderby 2:27 och del av Söderby huvudgård 4:315.

### HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden 2016-07-08 till 2016-08-19 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådstiden 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 15 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	Sveriges kommuner och landsting	2016-07-12
2	Svenska Kraftnät	2016-07-22
3	Trafikverket	2016-07-29
4	Tornberget	2016-08-09
5	Länsstyrelsen Stockholm	2016-08-09
6	Socialförvaltningen	2016-08-12
7	Södertörns brandförsvarsförbund	2016-08-15
8	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2016-08-17
9	Kultur- och fritidsnämnden	2016-08-18
10	Lantmäterimyndigheten Haninge kommun	2016-08-18
11	Vattenfall	2016-08-19
12	Äldreförvaltningen	2016-08-19
13	TeliaSonera Skanova Access AB	2016-08-26
14	Trafikförvaltningen	2016-09-08
15	Luftfartsverket	2017-02-22

## KOMMENTARER

### Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

#### 1. SVERIGES KOMMUNER OCH LANDSTING (SKL)

##### Yttrande

SKL väljer att avstå från att lämna synpunkter på remiss.

##### Planavdelningens kommentar

Noterat.

#### 2. SVENSKA KRAFTNÄT

##### Yttrande

Svenska kraftnät har tagit del av ärendets handlingar och har inget att erinra.

##### Planavdelningens kommentar

Noterat.

#### 3. TRAFIKVERKET

##### Yttrande

Trafikverket har tagit del av ärendet och påpekar att beslutet inte kräver någon åtgärd, men påminner om att Luftfartsverket alltid ska tillfrågas vid planerade byggnadsverk högre än 20 meter och att Försvarmakten vill ha in alla remisser på byggnader som är 45 meter över marknivån. Trafikverket förutsätter också att gällande bullerförordning för 2015 följs.

##### Planavdelningens kommentar

Om samråd med Luftfartsverket och Försvarmakten: Eftersom den östra byggnaden enligt samrådsförslag får en högsta nockhöjd om cirka 20-21 meter från omgivande marknivå så har Luftfartsverket kontaktats gällande samrådsförslaget. Luftfartsverket har inget att erinra. Luftfartsverket läggs även in på sändlistan inför granskningsskedet.

Högsta nockhöjd i meter är angivet över nollplan och bebyggelsen i samrådsförslaget är därmed mellan cirka 17-21 meter över marknivå, varför remiss till Försvarmakten således inte behövs då detaljplanen ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Om bullerförordning (SFS 2015:2016): Bullerförordningen avses följas genom att förlägga bostäder så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Till detaljplanens granskning har detta säkerställts genom planbestämmelse.

#### 4. TORNERGET

##### Yttrande

Tornberget har tagit del av ärendets handlingar och påpekar att planområdet angränsar till en gångväg som ligger mellan planområdet och Pyslingförskolan Orren, och att det av säkerhetsskäl är viktigt att det inte uppförs någon körbar väg och parkering i anslutning till förskolan. Tornberget påpekar också att det är viktigt att kommunens vatten- spill och dagvattenledningar dimensioneras för befintliga ledningar.

## **Planavdelningens kommentar**

Om biltrafik: Planförslaget innefattar inte några nya körbara vägar, varav planen belagts med utfartsförbud mot allmän gång- och cykelväg. Parkering kommer att ske på kvartersmark med planerad infart från befintligt vägområde norr om planområdet vid Vendelsömalmsvägen.

Om vatten- spill- och dagvattenledningar: För att möjliggöra vidare utveckling i Brandbergen kommer nya dagvattenmagasin att uppföras för det kommunala ledningsnätet, som avser klara Svenskt Vattens policy och funktionskrav att ledningsnätet för dagvatten inom tät bebyggelse dimensioneras för 20-årsregn. För ny bebyggelse på del av Söderby 2:27 och del av Söderby huvudgård 4:315 kommer enskild tryckstegring att krävas för tappställen högre än 60 meter över havsnivå [Haninge kommuns normaltryckzon].

## **5. LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLM**

### **Yttrande**

Länsstyrelsen Stockholm har tagit del av ärendets handlingar och påpekar följande:

Miljö kvalitetsnormer vatten: Länsstyrelsen påpekar att dagvattenutredningen för detaljplanen visar att föroreningshalterna från planområdet kommer att öka trots rening samt att det finns stor risk för översvämning på grund av dagvattenhanteringen uppströms i planområdet. Detta behöver beskrivas och behandlas i planbeskrivningen. Planens påverkan på recipienten Drevviken bör beskrivas, liksom hänsyn till och bedömning av påverkan på grundvattenförekomsten Vendelsöalm.

Vidare informerar länsstyrelsen om en dom i EU-domstolen som meddelades den 1 juli 2015, mål C461/13 [Weserdomen]. Weserdomens utfall är att medlemsstaterna är skyldiga att meddela tillstånd till verksamheter som riskerar att orsaka en försämring av status eller när uppnående av god ekologisk status äventyras. I domen tolkar EU-domstolen också begreppet försämring i direktivet såsom en försämring till en lägre klass för en enskild kvalitetsfaktor även om inte den sammanvägda statusen försämras. Vidare anser domstolen att för en kvalitetsfaktor som redan befinner sig i lägsta klass innebär varje försämring av denna kvalitetsfaktor en försämring av status.

Buller: Länsstyrelsen framhåller att utformningen av lägenheter ska säkerställas med planbestämmelser eftersom delar av området överstiger riktvärden för ekvivalent och maximal bullernivå.

Geoteknik: Länsstyrelsen påpekar att det åligger kommunen att utreda markens lämplighet utifrån bland annat risken för ras, skred, översvämning och erosion. I detaljplanen ska det vara klarlagt om markanvändningen är lämplig utifrån geotekniska aspekter samt eventuella restriktioner ska skrivas in som planbestämmelser. En tydlig motivering ska göras om kommunen bedömer att marken är lämplig för planerad bebyggelse. De geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat vilket är något som kommunen behöver ta hänsyn till.

Översvämning: Länsstyrelsen är positiv till att golvnivån för byggnaderna placeras utifrån nivån för ett 100-årsregn samt att höjdsättning av planen sker för att säkerställa avrinningsstråken för att minska skador vid kraftig nederbörd.

Samråd med luftfartsverket och försvarsmakten: Vid planering av byggnader eller anordningar högre än 20 meter över marknivå behöver kommunen i tidigt skede samråda med Luftfartsverket, och vid behov beställa en flyghinderanalys. Om planen medger att byggnader eller anordningar får bli högre än 45 meter över mark inom sammanhållen bebyggelse och 20 meter utanför, ska samråd också ske med Försvarsmakten.

### **Planavdelningens kommentar**

Om miljö kvalitetsnormer vatten: Till detaljplanens granskningskede har dagvattenutredningen utökats med mer extensiva förslag till reningsanläggningar och beräkningar på förväntad reningseffekt, som inte bedöms påverka Drevvikens miljö kvalitetsnorm negativt. Miljö kvalitetsnormernas status och kvalitetskrav för Drevviken och grundvattenförekomst Vendelsöalm beskrivs i granskningsversionen av planbeskrivningen mer utförligt i kapitel "Tidigare ställningstaganden". Planbeskrivningen har uppdaterats med rubrik om rening under kapitel Förändringar – Kvartersmark, samt med rubrik om miljö kvalitetsnormer under Förändringar – Hälsa och säkerhet. Plankartan har till granskning höjdsatts för att säkerställa avrinningsstråk och svackdike, samt försetts med utformningsbestämmelser för växtbäddar vid fasad.

Buller: Bostäder inom planområdet avses placeras så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Till detaljplanens granskning har detta säkerställts genom planbestämmelse.

Om geoteknik: Inför granskningskedet har en geoteknisk utredning samt utredning om infiltrationskapacitet utförts som bedömer att det inte finns några stabilitetsproblem för nuvarande eller planerade förhållanden. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som goda. Undersökningsområdet klassificeras som normalradonmark, vilket innebär att grundläggning skall utföras som radonskyddande. Till detaljplanens granskning har detta säkerställts genom planbestämmelse.

Om översvämning: Till granskningen har plankartan höjdsatts för att säkerställa avrinningsstråk, och planbestämmelse har tillkommit om föreskriven lägsta golvnivå i meter över nollplanet för tillkommande bebyggelse.

Om samråd med luftfartsverket och försvarsmakten: Eftersom den östra byggnaden enligt samrådsförslag får en högsta nockhöjd om cirka 20-21 meter från omgivande marknivå så har Luftfartsverket kontaktats gällande samrådsförslaget. Luftfartsverket har inget att erinra. Luftfartsverket läggs även in på sändlistan inför granskningskedet.

Högsta nockhöjd i meter är angivet över nollplan och bebyggelsen i samrådsförslaget är därmed mellan cirka 17-21 meter över marknivå, varför remiss till Försvarsmakten således inte behövs då detaljplanen ligger inom sammanhållen bebyggelse.

## **6. SOCIALFÖRVALTNINGEN**

### **Yttrande**

Socialförvaltningen har tagit del av ärendets handlingar och lyfter att detaljplaneområdet ligger i närheten av flertalet av socialförvaltningens verksamheter. Uppförandet av ytterligare ett vårdboende i närheten bedöms av socialförvaltningen inte direkt påverka de verksamheter som socialförvaltningen idag bedriver, men om området får en institutionell prägel kan det vara en försvårande omständighet om socialnämnden i framtiden beslutar för att låta verksamheterna drivas på entreprenad av privat utförare.

### **Planavdelningens kommentar**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett vårdboende, samt vanliga bostäder i flerbostadshus. Användningsområdet för vårdboendet är i plankartan utmärkt som "bostäder", vilket möjliggör en flexibilitet om framtidens behov för vårbostäder skulle minska.

## 7. SÖDERTÖRNS BRANDFÖRSVARSFÖRBUND

### Yttrande

Södertörns brandförsvarsförbund har tagit del av ärendets handlingar och lämnat synpunkt gällande att uppförande av vårdboende enligt samma definition som boverkets byggregler medför krav på sprinkler, och att det bör utredas i detaljplaneskedet att möjlighet finns att ansluta sprinkleranläggning samt att ledningarna har tillräcklig kapacitet.

### Planavdelningens kommentar

För ny bebyggelse på del av Söderby 2:27 och del av Söderby huvudgård 4:315 kommer enskild tryckstegring att krävas för tappställen högre än 60 meter över havsnivå [Haninge kommuns normaltryckzon]. Frågan om kapacitet för sprinkleranläggning har utretts inför samråd med bedömningen att boendesprinkler kan anordnas även om vårdboendet ansluts till Haninges normaltryckzon. Eventuell tank för boendesprinkler anordnas och bekostas av exploatör inom kvarteretsmark.

## 8. SÖDERTÖRNS MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSFÖRBUND (SMOHF)

### Yttrande

SMOHF har tagit del av ärendets handlingar och informerar att om parkeringsytan utformad med fler än 50 parkeringsplatser ska den anslutas till en oljeavskiljare av typen klass 1-avskiljare för rening av parkeringens dagvatten innan vidare avledning.

### Planavdelningens kommentar

Noterat.

## 9. KULTUR- OCH FRITIDSNÄMNDEN

### Yttrande

Kultur- och fritidsnämndens har tagit del av ärendets handlingar och har inget att erinra.

### Planavdelningens kommentar

Noterat.

## 10. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN HANINGE KOMMUN (KLM)

### Yttrande

KLM har tagit del av ärendets handlingar och noterar följande:

Plankartan: Det saknas redovisning av traktgränsen mellan Söderby 2:27 och Söderby huvudgård 4:315 i plankartan och i teckenförklaringen.

Det ligger en ljusgrå streckad linje på flera av kringliggande fastigheter som inte redovisas i teckenförklaringen, vilket gör grundkartan mer ottydlig. Lagret för den linjetypen kan släckas. Egenskapsgränser utanför planområdet bör inte redovisas.

Det går en ledningsrätt över planområdet, som borde markeras med ett u-område med prickmark i plankartan. Prickmarken är överlag svårtolkad och oregelbundet redovisad i de handlingar som lantmäteriet granskat.

Planbeskrivning: KLM föreslår att under rubriken fastighetskonsekvenser använda ordet "fastighetsbildning" istället för "avstyckning". Fastighetsbeteckning för Söderby huvudgård är ofullständig då den saknar 4:315 efter traktnamnet.

### **Planavdelningens kommentar**

Om plankartan: Grundkartans lager för traktgräns tas med i granskningsversionen av plankartan samt i teckenförklaringen. Grundkartan har rensats på onödig information enligt noteringar från KLM.

Ledningsrätten som går i den norra delen av planområdet avses inte säkras med u-område då ledningarna kan behöva flyttas och ledningsrätten därmed förhandlas om. Detta samordnas fördelaktigen med den utbyggnad av gång- och cykelväg som kommunen avser genomföra vid Vendelsömalmsvägen.

Plankartan är menad att läsas i A1-format, och således kan prickmarken redovisas felaktigt när kartan skrivs ut i mindre format, exempelvis A3. När plankartan läses digitalt i full skala eller utskriven som A1 redovisas prickmarken korrekt.

Planbeskrivning: Planbeskrivningen har justerats enligt noteringar från KLM.

## **11. VATTENFALL**

### **Yttrande**

Vattenfall har tagit del av ärendets handlingar och informerar om att de har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Vidare upplyser Vattenfall om att befintlig nätstation i närområdet behöver förstärkas för att kunna ge fullgod elkvalité till området och att exploatören behöver meddela Vattenfall i god tid om projektstart.

Vattenfall önskar bli kontaktade av kommunen för att möjliggöra samförläggning av kablar. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

### **Planavdelningens kommentar**

Planavdelningen har kontaktat Vattenfall för vidare utredning om förstärkning av nätstation, som kommenterar att befintlig nätstation (HA0151) kommer att mata de nya byggnaderna.

Kommunen är informerad om Vattenfalls ledningars läge och om önskan att samordning vid förläggning av kablar.

## **12. ÄLDREFÖRVALTNINGEN**

### **Yttrande**

Äldreförvaltningen har tagit del av ärendets handlingar och välkomnar förslaget, bland annat med hänvisning till att Brandbergen som stor kommundel med 11 000 invånare, helt saknar äldreboende idag och det går att förutse ett ökat behov av platser i vård- och omsorgsboende framöver. Äldreförvaltningen upplyser om att för den enskilde förutsätter vård- och omsorgsboende ett biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

Vidare meddelar äldreförvaltningen att det idag finns en stor efterfrågan på så kallade mellanboenden, som seniorboende och trygghetsboende, vilket förslaget om flerbostadshus skulle kunna nyttjas för. Små lägenheter med hög tillgänglighet och närhet till centrum har stark attraktionskraft.

Äldreförvaltningen deltar gärna framöver i ett samarbete med vårdfastighetsbolaget om boendets utformning. Ett sådant samarbete skulle kunna ge positiva synergieffekter samt leda till att de nya boendena som byggs utformas så att de matchar den efterfrågan som finns på vård- och omsorgsboenden i kommunen.

### **Planavdelningens kommentar**

Planavdelningen vill upplysa om att detaljplanen inte kan reglera boendeform, men vidarebefordrar äldreförvaltningens information och önskemål till exploatören.

## **13. TELIASONERA SKANOVA ACCESS AB (SKANOVA)**

### **Yttrande**

Skanova har tagit del av ärendets handlingar och informerar om att de har markförlagda telekablar inom detaljplaneområdet. 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. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

### **Planavdelningens kommentar**

Planavdelningen är informerad om Skanovas ledningar, och har i planarbetet inte bedömt att ny bebyggelse skulle medföra att det nuvarande läget skulle behöva ändras vid exploatering. Genomförandebeskrivning har förtydligats att för de befintliga ledningar som påverkas av enskilt byggande bekostas nödvändig flytt i normalfall av den fastighetsägaren, men flytten utförs av ledningsägaren.

## **14. TRAFIKFÖRVALTNINGEN**

### **Yttrande**

Trafikförvaltningen har tagit del av ärendets handlingar och påpekar att området är väl beläget utifrån kollektivtrafiksynpunkt både med avseende på busstrafik från intilliggande hållplats Kulfångsgatan, samt 300 meters gångavstånd till Brandbergen, där det finns gott om förbindelse mot såväl Gullmarsplan som Handen och vidare i Haninge.

Trafikförvaltningen framhåller att det är viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas, och att för den planerade bebyggelsen som vetter mot Vendelsömalmsvägen bör sovrum undvikas mot gatan där hållplatsen ligger eftersom SL-trafiken har externa högtalarutrop från bussarna samt informationsutrop på hållplatserna. Byggnaden bör utformas så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

### **Planavdelningens kommentar**

Bostäder inom planområdet avses placeras så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Till detaljplanens granskning har detta säkerställts genom planbestämmelse.

## **15. LUFTFARTSVERKET**

### **Yttrande**

Lufftartsverket har tagit del av ärendets handlingar och har inget att erinra.

### **Planavdelningens kommentar**

Noterat. Lufftartsverket kommer i detaljplanens kvarvarande skeden att få ta del av ärendet och givas möjlighet till yttrande.