



Detaljplan för Söderbymalm 3:125 med flera, Örnens väg
Handen

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2014-03-24 § 79** att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Söderbymalm 3:125 med flera, Örnens väg. Syftet med detaljplanen är att som en del av förverkligandet av Haninges regionala stadskärna och med högt ställda krav på utformningen möjliggöra ny varierad stadsbebyggelse med flerbostadshus, inslag av lokaler för handel i bostadshusens bottenplan, grönytor samt ytor för skola och förskola.

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden **2015-12-22 till 2016-02-05** 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.

INKOMNA YTTRANDEN

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

Nr utifrån egen gruppering	Instans:	Inkommen
1	Länsstyrelsen	2016-02-08
2	Trafikverket	2016-02-05
3	Trafikförvaltningen	2016-02-04
4	Södertörns brandförsvarsförbund	2016-01-20
5	Svenska Kraftnät	2016-01-14
6	Vattenfall Eldistribution AB	2016-02-08
7	Kommunala lantmäterimyndigheten	2016-02-08
8	Polisen	2015-12-28
9	Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund	2016-02-05
10	Äldrenämnden	2016-01-28
11	Luftfartsverket	2016-08-23

Lokala föreningar

Nr utifrån egen gruppering	Namn:	Inkommen
12	Hyresgästföreningen i Haninge	2016-02-03

Sakägare

Nr utifrån egen gruppering	Namn:	Inkommen
13	HSB förvaltning för brf Fyrspännaren	2016-02-19

Övriga inkomna synpunkter

Nr utifrån egen gruppering	Namn:	Inkommen
14	Boende 1 på Söderbymalm 3:512	2016-02-05 2016-02-18
15	Boende 2 på Söderbymalm 3:512	2016-02-04 2016-02-18
16	Boende 3 på Söderbymalm 3:512	2016-02-04
17	Boende 4 på Söderbymalm 3:512	2016-02-05
18	Boende 5 på Söderbymalm 3:512	2016-02-05

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

1. Länsstyrelsen

- A. Planområdet ligger ovanför två grundvattenförekomster, Handen och Jordbromalm. Vattenmyndigheten befarar att det finns risk för att god kemisk status inte uppnås 2015 och 2021 på grund av höga halter av klorid samt hög potentiell föroreningsbelastning. Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen ska framkomma hur grundvattenförekomsterna påverkas av genomförande, både vad gäller kvantitativ status och kemisk status.
- B. Kommunen resonerar att föroreningshalten i dagvattnet, bortsett från dagvatten från Nynäsvägen, inte blir så höga att rening krävs. Genom att bebygga området med bland annat hårdjord yta finns dock en ökad risk för negativ påverkan på vattenförekomsterna (både grund- och ytvattenförekomsterna) genom förorenat vatten. Länsstyrelsen erinrar att då flödena ökar är det viktigt att även beräkna belastningen (kg/år) och inte enbart koncentrationen. Om tillförsel av näringsämnen eller andra förorenade ämnen ökar markant behöver kommunen säkerställa att reningen är så pass bra att statusen för recipienten inte försämras eller att uppnåendet av god status inte äventyras. Även vatten för snöupplag inom planområdet bör beaktas.
- C. Med avseende på risker med transporter för farligt gods och närheten till Nynäsbanan rekommenderar Länsstyrelsen att 50 meters skyddsavstånd hålls mellan led för farligt gods och bebyggelse för bostäder. Länsstyrelsen gör således samma bedömning som kommunen.

Planbeskrivningen hänvisar till riskanalys utförd för närliggande planområde, Najaden. Länsstyrelsen erinrar att då riskanalysen inte gav en adekvat bild för Najaden finns risk att fel slutsatser dras om dess analys appliceras på kringliggande detaljplaner.

- D. Vad gäller påverkan av förändrat klimat påpekar Länsstyrelsen att det finns lågpunkter i områdets sydöstra och sydvästra del som kan påverkas av utökade regnmängder. Länsstyrelsen noterar att punkterna nämns i planbeskrivningen men saknar en diskussion om huruvida eventuella åtgärder krävs.
- E. Länsstyrelsen anser att de delar av skol- och förskolegårdar som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet bör utsättas för högst 50 dB(A) ekvivalent dagvärde. Den maximala ljudnivån 70 dB(A) från trafik bör inte överskridas. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör överväga bullerreducerande åtgärder samt utformning på byggnaderna för att ytterligare förbättra ljudbilden på gårdarna.
- F. Om fornlämning påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.
- G. Vad gäller dagvattenhantering ser Länsstyrelsen positivt på att kommunen föreslår fördröjning och rening inom planområdet vilket innebär en positiv eller neutral påverkan på miljökvalitetsnormerna för recipienten.

Länsstyrelsen erinrar dock om att åtgärder såsom gröna tak ofta behöver gödulas för att växterna som väljs till dem ska växa på ett önskvärt sätt, vilket kan riskera att vara en källa för näringsämnen. Skötsel för dagvattenanläggningar är väsentligt för att deras renande och fördröjande funktion ska bevaras därför bör det finnas skötselplaner för föreslagna dagvattenåtgärder.

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

Planavdelningens kommentarer

- A. Dagvattenutredningen har uppdaterats för att även ge svar på de frågor som Länsstyrelsen påtalar, samt planbeskrivningen har kompletterats med detsamma.
- B. Dagvattenutredningen har uppdaterats för att även ge svar på de frågor som Länsstyrelsen påtalar, samt planbeskrivningen har kompletterats med detsamma.
- C. Noteras.
- D. Dagvattenutredningen uppdateras för att även ge svar på de frågor som Länsstyrelsen påtalar, samt planbeskrivningen kompletteras med detsamma.
- E. Några riktlinjer för vilka bullernivåer som bör hållas för skola och förskola finns inte på samma sätt som för bostäder men stöd för vilka riktvärden som ska eftersträvas kan fås av Boverkets yttrande till Regeringsbeslut S2013/8738/PBB¹ enligt vilket Mark- och miljööverdomstolen i ett par domar ansett att lokaliseringen av förskoleverksamhet lämpligen bör bedömas på samma sätt som lokaliseringen av bostäder. Samma riktvärden som för bostäder appliceras därför.

¹ Boverket 2014-04-03 "Yttrande avseende överklagande av beslut om upphävande av detaljplan för del av Stalpet 2:1 i Aneby kommun" yttrande till Regeringsbeslut S2013/8738/PBB

Från och med 1 juni 2015 träder en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft (2015:216). Övergångsbestämmelser anger att detaljplaner påbörjade från och med 2 januari 2015 utgår från de riktvärden för buller som anges i förordning 2015:216, medan detaljplaner påbörjade innan 2 januari utgår från de riktvärden beslutade av riksdagen i mars 1997².

Planavdelningen bedömer att enligt vad som angivits av Boverket att del av skolgård ska räknas som uteplats³ gäller samma övergångsbestämmelser som för planläggning av bostäder, det vill säga att i detaljplaner påbörjade innan 2 januari 2015 ska en ljudnivå på 55 dB(A) ekvivalent nivå och 70 dB(A) maximal nivå eftersträvas på del av skol- och förskolegårdar.

Planavdelningen har inför granskning uppdaterat bullerutredningen med en närmre utredning på vilket sätt byggnad samt eventuella bullerskyddsåtgärder kan nyttjas för att säkerställa god ljudnivå på skol- och förskolegård. Planförslaget anger att skol- och förskolegård ska anordnas så att halva ytan skyddas från trafikbuller över 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal nivå. Godtagbara bullernivåer ska uppnås genom placering av huvudbyggnad och eventuellt kompletterande bullerskyddsåtgärder.

F. Noteras

G. Noteras.

Skötsel av fastigheten är alltid ägarens skyldighet och går inte att reglera i detaljplan. En text om utformning av gröna tak samt om skötsel av dagvattenanläggningar förs in i planbeskrivningen.

H. Noteras.

2. Trafikverket

A. Den geotekniska utredningen som ingick i planhandlingarna visar på mycket känsliga jordlager under och intill Nynäsbanan. Det är av stor vikt att säkerställa att järnvägsanläggningen inte påverkas negativt av markarbeten nära järnvägen och arbeten som kan påverka grundvattennivån. Arbetsbeskrivning med tidplan, geoteknisk utredning, tvärsektioner och beräkningar ska vara godkända av Trafikverket. Åtgärder som kan påverka järnvägens stabilitet kräver samråd med Trafikverket och en stabilitetsutredning kan behöva genomföras. PM avseende geoteknik ska vara tillräckligt detaljerat så att eventuella restriktioner för åtgärder som kan påverka järnvägen kan anges. Trafikverket ska också ges möjlighet att bedöma om en objektsspecifik riskanalys och kontrollprogram för spårålagmätning ska tas fram av entreprenören. Kontrollprogram behövs bland annat för att övervaka grundvattennivåer och att planerade infiltrationsanläggningar fungerar som tänkt och inte riskerar att påverka järnvägsanläggningen negativt.

B. Vad gäller buller anser Trafikverket att riksdagens riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder och annan störningskänslig bebyggelse såsom skolor, förskolor och äldreboende, hotell och kontor ska följas (Infrastrukturpropositionen prop. 1996/97:53). Boverkets allmänna råd anger i vilken mån de maximala ljudnivåerna får överskridas.

² Infrastrukturinriktning för framtida transporter (proposition 1996/97:53)

³ Boverket, *Tillämpning av riktvärden för trafikbuller vid planering för och byggande av bostäder*, november 2004 samt yttrandet ovan från 2014.

- C. Trafikverket anser vidare att samma riktvärden som för bostäder bör gälla för förskolor och skolor, vilket gäller både inomhus och utomhus.

Trafikverket anser att det är mycket olämpligt att som i aktuellt detaljplaneförslag endast uppnå riktvärdena på delar av skol- och förskolegårdarna.

Därtill vill Trafikverket trycka på de regler för ljudklassning av lokaler (däribland undervisningslokaler) som finns i SS 25268:2007. I Boverkets byggregler (BBR) hänvisas till dessa.

Om kommunen accepterar avstegsfall från gällande bullerriktlinjer tar kommunen ansvar för bullerstörningen och gör en medveten avvägning- därmed förutsätts att krav inte kommer ställas på Trafikverket att bekosta bullerdämpande åtgärder efter planens genomförande. Överskridande av normer och riktvärden för buller och vibrationer kan leda till en försämrad regional tillgänglighet i form av restriktioner såsom nedsatt hastighet, begränsningar för tung trafik eller annan reglering av trafiken.

- D. Vad gäller vibrationer anser Trafikverket att riktvärdet på 0,4 mm/s vägd RMS ska tillämpas vid nybyggnad av bebyggelse. Även stömljud bör beaktas.

Planavdelningens kommentarer

- A. Synpunkterna förs vidare till ansvarig för genomförande av kommunens gator och anläggningar, som säkerställer att fullgott samråd sker med trafikverket. Planen möjliggör anläggande av lokalgata som minst cirka 45-50 meter från järnvägsområdet. I genomförd systemhandling har geotekniska utredning genomförts, som inte pekar på någon risk för järnvägens stabilitet.
- B. Planavdelningen delar Trafikverkets bedömning.
- C. Planavdelningen delar Trafikverkets bedömning.

Kommunen tar stöd i Boverkets uttalanden kring buller på skol- och förskolegårdar (se under svar till Länsstyrelsen, punkt E ovan) som anger att "del av" skol- eller förskolegård ska bedömas som uteplats. Uppdatering av bullerutredning gör en närmre studie av hur större område 70 dB(A) maximal nivå säkerställs. Planbestämmelse kompletteras med att godtagbar ljudnivå ska säkerställas med hjälp av placering av huvudbyggnad samt eventuellt kompletterande bullerskyddsåtgärder.

Enligt genomförd bullerutredning ska nämnd standard användas vid dimensionering av fönster, fasad samt innerpartier. Detta nämns också i planbeskrivningen.

Några riktlinjer för vilka bullernivåer som bör hållas för skola och förskola finns inte men planavdelningen tar i enlighet med Trafikverkets bedömning stöd i Boverkets uttalanden som beskrivs ovan. Planavdelningen uppdaterar inför granskning bullerutredningen med en närmre utredning på vilket sätt byggnad samt eventuella bullerskyddsåtgärder kan nyttjas för att säkerställa god ljudnivå på skol- och förskolegård. Detta beskrivs i planbeskrivningen.

- D. Riskanalys för bergsprängning/vibrationer genomförs som en del av pågående projekteringen.

3. Trafikförvaltningen

En dialog mellan kommunen, trafikförvaltningen och trafikförvaltningens busstrafik-entreprenör Nobina är nödvändig för att samordna trafik- och bebyggelseplanering.

I den fortsatta detaljplaneringen behöver eventuella störningar från kollektivtrafik beaktas. Vad gäller bussar är det ofta maximalnivåerna som genererar klagomål. Trafikförvaltningens erfarenhet är att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan exempelvis uppkomma vid korsningar och busshållplatser. Vidare upplevs utrop från pratorer och bussar som störande. Därmed är det av extra vikt att beakta detta som en följd av närheten till bussterminalen.

För planerad bebyggelse som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformningen av fastigheterna ske så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Planavdelningens kommentarer

Kommunens avdelning för strategisk planering har löpande dialog med Trafikförvaltningen och Nobina gällande samordning av trafik- och bebyggelseplanering. Detaljplanen bedöms inte föranleda några förändrade busslinjer.

Detaljplanen ligger inte intill en bussterminal. I vidare kontakt med trafikförvaltningens handläggare efter samrådet konstateras detta, och att det lågfrekventa bullret som kan bli aktuellt är i sådana fall från eventuella busshållplatser längs Nynäsvägen. Närmsta busshållplats ligger cirka 75 meter från planområdet och bedöms därför inte ge upphov till denna typ av störning.

4. Södertörns brandförsvarsförbund

Förbundet ställer sig positiv till planförslaget.

I projekteringsarbetet bör man dock beakta åtgärder för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning.

Vattennätet i planområdet bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. Förbundet förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet. Både som alternativ lösning när man gör avvikelser i det byggnadstekniska brandskyddet och som en del i brandskyddet i de fall där inga avvikelser förekommer. I de fall kommande exploatörer är kända bör kommunen ta en diskussion med dessa redan i detaljplaneskedet för att underlätta för en sprinklerinstallation och minimera kostnaderna.

Planavdelningens kommentarer

Noteras.

Räddningstjänstens framkomlighet beaktas i planförslaget och i projektering.

Vattennätet i Handen är inte avsett att klara sprinkler. Sprinkler kommer inte accepteras inom planområdet.

5. Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har inget att erinra mot upprättat planförslag.

Planavdelningens kommentarer

Noteras.

6. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall eldistribution AB har elanläggningar inom och i närheten av planområdet, vilka visas på bifogad karta.

Vattenfalls nätstation ÄT825 ligger strax väster om rondellen vid Nynäsvägen.

Vattenfall yrkar att ett minsta avstånd om 5 meter ska gälla mellan ny byggnad och befintlig station. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Planavdelningens kommentarer

Närmre samråd med Vattenfall Eldistribution, gällande deras anläggningar, sker i samband med pågående projektering av området.

Vattenfall kommer i samråd med kommunen och med anledning av planförslaget ersätta nämnd nätstation med två nya inom planområdet. Placering av nya elnässtationer inom planområdet säkerställer mer än 5 meter mellan station och närmaste byggnad.

7. Kommunala lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten ifrågasätter att en genomförandetid på 10 år har satts för detaljplanen, då genomförandetiden enligt PBL:s grundregel ska vara 15 år.

Planavdelningens kommentarer

Genomförandetiden ska enligt Boverket bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Tio år bedöms som en lämplig genomförandetid. Cirka tio år efter planens laga kraft kan det vara aktuellt att planlägga söder om området och då bör genomförande av denna detaljplan vara färdig.

8. Polisen

Polisen anser att det är Stadsbyggnadsförvaltningens ansvar att detaljplanen utformas på rätt sätt, även ut ett brottsförebyggande perspektiv. Polisen har inget ytterligare att tillägga i aktuellt yttrande.

Planavdelningens kommentarer

Noteras.

9. Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund

- A. Förbundet anser att avsteg från Riksdagens riktvärden för trafikbuller kan göras på grund av att de planerade bostäderna ska uppföras i ett centralt läge med väl utbyggt kollektivtrafik. Samma villkor som kommunen har beskrivit i planbeskrivningen gäller, det vill säga samtliga lägenheter ska ha tillgång till en tyst sida för minst hälften av boningsrummen etcetera.

- B. Inom tomter för skola och förskola bör byggnader och bullerskydd utformas så att skolgårdar får en beräknad ekvivalent bullernivå om högst 55 dB(A) och en maximal bullernivå om högst 70 dB(A).
- C. Skolgårdar bör inte understiga 30 kvm/barn och 3000 kvm sammanhängande yta. Skolgårdar bör gå att nå direkt från skolbyggnaden. Gårdar för förskolegårdar bör vara försedda med skuggiga ytor.
- D. Eventuell anordning för rening av dagvatten från flera fastigheter inom planområdet ska anmälas till förbundet.
- E. En markradonundersökning bör utföras på de platser där man planerar uppföra bostäder och andra byggnader där människor stadigvarande vistas. Grundläggningsmetoden med avseende på radonsäkerhet bör väljas med stöd av undersökningen.
- F. Parkeringsgarage med mer än 50 platser som förses med golvavlopp ska vara försedd med oljeavskiljare av minst klass 2 enligt EU-norm 858. Det reade vattnet ska ledas till kommunens spillvattennät.
- G. Platser bör reserveras för parkering och laddning av mindre el-fordon.
- H. Byggnader bör utföras med hög energieffektivitet med energitillförsel från förnybar källa. Fjärrvärme bedöms vara en sådan energikälla.
- I. Risken för kraftiga magnetfält från transformatorstationer eller undercentraler bör beaktas i den fortsatta planeringen.

Planavdelningens kommentarer

- A. Noteras.
- B. Noteras. Se också svar till Länsstyrelsen och Trafikverket ovan.
- C. Nämnda riktvärden uppnås inte inom skolans tomt förutsatt att skolan ska anordnas för 350 elever. Cirka 20 kvadratmeter per elev bedöms kunna ordnas, och ytan kommer utgöra mer än 3000 kvadratmeter. Parken i planområdets mitt anläggs för att kunna nyttjas som komplement till skolgården, och Rudan bör kunna nyttjas av de äldre eleverna. Skolans och förskolans ytor bedöms kunna medföra att skolgårdar går att nå direkt från skolbyggnaden och förskolegårdar kan förses med skuggiga ytor.
- D. Noteras och vidarebefordras till ansvarig för genomförande av kommunens gator och anläggningar inom planområdet.
- E. Planavdelningen anser att radonundersökning ej behöver göras för att säkerställa att föreslagen markanvändningen är möjlig eftersom eventuella höga radonhalter kan motverkas med rätt grundläggningsmetod. Därför behålls formuleringen i planbeskrivningen, att radonmätning bör göras under byggskedet för att utreda om sådan särskild grundläggning är nödvändig.
- F. Planbeskrivningen kompletteras med en text om att oljeavskiljare krävs för parkeringsgarage med mer än 50 platser.
- G. Kommunen ser positivt på att nyttjande av elfordon underlättas, med detta är inget som regleras av detaljplanen.

- H. Kommunen ser positivt på energieffektivt byggande och förnybara källor men detta är inget som regleras av detaljplanen. Möjlighet att ansluta till fjärrvärme kommer dock att finnas.
- I. Byggnader möjliggörs inte närmre än 15 m från elnätsstationerna. Transformatorstationer som finns utomhus ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält enligt skriften "Magnetfält och hälsorisker" (Strålsäkerhetsmyndigheten).

10. Äldrenämnden

- A. Äldrenämnden ställer sig positivt till att bostäder och lokaler planeras i ett centralt läge, och intill varandra.
- B. Nämnden betonar vikten av att planera för små bostäder till en låg kostnad.
- C. Nämnden upplyser om att kommunens handikappolitiska program som planbeskrivningen hänvisar till utgick 2013 då det ersattes av kommunens tillgänglighetsvägledning *Lätt och Rätt för Alla* samt FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.
- D. Nämnden ser positivt på att planhandlingarna nämner att tillgänglighet inom området regleras av gällande lagstiftning (PBL 2010:900, BBR 19).
- E. Nämnden ser positivt på att en av projektets utgångspunkter är att förbättra tillgängligheten mellan de centrala delarna av Handen och Rudan. Nämnden betonar dock vikten av att detta även inkluderar tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.
- F. Parkeringsplatser bör ordnas på gator inom området och en del av dessa bör vara tillgänglighetsanpassade.
- G. Inom området ska även trygga och befolkade gator med plats för gång-, cykel och biltrafik byggas. Nämnden betonar viken av att dessa utformas så att de blir tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Planavdelningens kommentarer

- A. Noteras.
- B. Detaljplanen reglerar inte lägenhetens storlek eller kostnad.
- C. Synpunkt noteras och hänvisningen uppdateras i planbeskrivningen.
- D. Noteras.
- E. Någon förändring av bron över till Rudan omfattas inte av projektet. Allmänna gångvägar inom planområdet projekteras för att vara tillgängliga oavsett rörelse- och orienteringsförmåga. En provisorisk gångväg till Rudan kommer säkerställas under genomförandeskedet. Också den ska fungera för alla, oavsett rörelseförmåga.
- F. Synpunkter vidarebefordras till ansvarig för genomförande av kommunens gator och anläggningar inom planområdet och detta hanteras i områdets projektering.
- G. Synpunkter vidarebefordras till ansvarig för genomförande av kommunens gator och anläggningar inom planområdet och detta hanteras i områdets projektering.

11. Luftfartsverket

Luftfartsverket har inget att erinra mot etableringen, men förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Planavdelningens kommentarer

Noterat.

Lokala föreningar

12. Hyresgästföreningen i Haninge

Hyresgästföreningen i Haninge har under samrådstitiden hållit ett möte med berörda hyresgäster på Lybska Örn. De cirka 20 deltagarna på mötet ställde sig positiva till förslaget under förutsättning att

- det byggs hyresrätter,
- tillräckligt med parkeringsplatser ordnas
- en lokalgata in till området anläggs för att avlasta trafiken på Örnens väg.

Hyresgästföreningen i Haninge har inget att invända mot planförslaget.

Planavdelningens kommentarer

Upplåtelseform kan inte styras av en detaljplan. Dock har varit ett kriterium i genomförd markanvisningstävling att en andel av bostäderna ska utgöra hyresrätter.

Planbeskrivningen anger parkeringsnorm för kvartersmark. På allmän gata möjliggörs för ett antal parkeringsplatser som bedöms uppnå områdets behov.

I planförslaget ordnas lokalgator inom området, som har till syfte att försörja enbart bostäder samt skola och förskola inom området. Dessa gator tillgås också från Örnens väg vilket kan innebära en viss trafikökning på den gatan. I ett längre perspektiv, då området söder om planområdet planläggs och byggs ut, kommer dock gatunätet inom området byggas ut ytterligare. Då avses tillfart från området även kunna ske söderifrån, direkt från Nynäsvägen.

Sakägare

13. HSB förvaltning för brf Fyrspännaren

Bostadsrättsföreningen informerar om att information om samråd och öppet hus inte har framkommit förrän sent under samrådstitiden.

Föreningen anser att byggnationen blir för hög i relation till bostadsrättsföreningens byggnader, inom kvarteren norr om planområdet. Det befaras att byggnaderna kommer påverka ljusinsläpp samt solljus på balkonger och gårdar negativt. Detta kan utgöra en ekonomiskt negativ inverkan på föreningens medlemmar.

Med enbart en utfart via Örnens väg kommer trafikbelastningen på denna gata bli för hög.

Planavdelningens kommentarer

Planavdelningen noterar att problem har förelegat med att få ut samrådsinformation till föreningens medlemmar. Detta beaktas inför granskningens genomförande, då närboende

får en ny chans att yttra sig. Under samrådstiden hanteras det med uppskov till ett antal boende i föreningen som har hört av sig med en önskan om att yttra sig.

Inför granskning genomförs en 3D-modell med möjlighet att se hur ljus och skugga faller på byggnader inom och utanför planområdet. Delar av byggnationen inom planområdet blir hög, den breda gatusektionen som utgör Örnens väg bidrar dock till att minska påverkan av skuggningen. Planavdelningen noterar att byggnationen kommer innebära en förändrad närmiljö för de närboende, men bedömer inte att någon stor negativ påverkan på enskilda föreligger utan att förändringen är i linje med sådant som kan anses normalt i en expanderade regional stadskärna.

När denna detaljplan planläggs ordnas utfarter via Örnens väg. Detta beror på att ytterligare utfarter från planområdet till Nynäsvägen skulle innebära att trafiken på Nynäsvägen stoppas upp, vilket påverkar framkomligheten negativt. När nästa etapp av planområdet planeras kommer dock ytterligare utfart från området till Nynäsvägen ordnas. Genomförd trafikmodellering visar att det är denna södra utfart som kommer belastas mest. Utfarterna via Örnens väg bedöms inte få några större problem med framkomlighet. Om sammanbyggnad av Stationsvägen skulle genomföras i framtiden visar trafikmodellering att det är den västra gatan inom utbyggnadsområdet som kommer att belastas, inte Örnens väg. Man bör i så fall beakta om ytterligare utfart mot Nynäsvägen behövs längre söderut i nästa etapp för planläggning.

Övriga inkomna synpunkter

14. Boende 1 på Söderbymalm 3:512

Den boende informerar om att information om samråd och öppet hus inte har framkommit förrän sent under samrådstiden.

Den boende anser att byggnationen blir för hög i relation till bostadsrättsföreningens byggnader, inom kvarteren norr om planområdet. Det befaras att byggnaderna kommer påverka ljusinsläpp samt solljus på balkonger och gårdar negativt. Detta kan utgöra en ekonomiskt negativ inverkan på föreningens medlemmar.

Med enbart en utfart via Örnens väg kommer trafikbelastningen på denna gata bli för hög. Detta med skola för 350 barn, 2(?) förskolor för 120 barn samt 869 lägenheter. Detta särskilt under känsliga tider morgon och eftermiddag.

Planavdelningens kommentarer

Planavdelningen noterar att problem har förelegat med att få ut samrådsinformation till föreningens medlemmar. Detta beaktas inför granskningens genomförande, då närboende får en ny chans att yttra sig. Under samrådstiden hanteras det med uppskov till ett antal boende i föreningen som har hört av sig med en önskan om att yttra sig.

Inom planområdet möjliggörs bebyggelse som är något högre än inom området direkt norr om Örnens väg. Planavdelningen bedömer dock inte att det är ett betydande avvikelse mot rådande struktur i området, eller en förändring som innebär negativ påverkan på området. Längs med Nynäsvägen norr om Örnens väg har bebyggelsen idag 6-7 våningar. Längs med Örnens vägs norra sida varierar bebyggelsen mellan 4 och 6 våningar. Inom planområdet medges längs med Nynäsvägen byggnader på 7-8 våningar samt en uppstickande byggnad på 10 våningar. Mot Örnens väg medges byggnader på 6 våningar. Översta våning på bebyggelse som vetter mot Nynäsvägen och Örnens väg ska vara indragen för att bebyggelsen ska upplevas mindre hög.

Inför granskning genomförs en 3D-modell med möjlighet att se hur ljus och skugga faller på byggnader inom och utanför planområdet. Den breda gatusektionen som utgör Örnens väg bidrar till att minska påverkan av skuggningen.

Planavdelningen noterar att byggnationen kommer innebära en förändrad närmiljö för de närboende, men bedömer inte att någon stor negativ påverkan på enskilda föreligger utan att förändringen är i linje med sådant som kan anses normalt i en expanderade regional stadskärna.

Inom området möjliggörs för en skola för 350 elever, en förskola för 120 barn samt cirka 450-500 lägenheter inom flerfamiljshus.

När denna detaljplan planläggs ordnas utfarter via Örnens väg. Detta beror på att ytterligare utfarter från planområdet till Nynäsvägen skulle innebära att trafiken på Nynäsvägen stoppas upp, vilket påverkar framkomligheten på Nynäsvägen negativt. När nästa etapp av planområdet planeras (med ytterligare en förskola samt ytterligare bostäder) kommer dock ytterligare minst en till utfart från området mot Nynäsvägen ordnas söderut. Genomförd trafikmodellering visar att det är denna södra utfart som kommer belastas mest. Utfarterna via Örnens väg bedöms inte få några större problem med framkomlighet. Om sammanbyggnad av Stationsvägen skulle genomföras i framtiden visar trafikmodellering att det är den västra gatan inom utbyggnadsområdet som kommer att belastas, inte Örnens väg. Man bör i så fall beakta om ytterligare utfart mot Nynäsvägen behövs än längre söderut i nästa etapp för planläggning.

15. Boende 2 på Söderbymalm 3:512

Den boende anser inte att planförslaget har tagit hänsyn till närboende norr om planområdet. Konsekvensanalys för detta ändamål saknas. Påverkan befaras i form av sprickbildningar på grund av bergsprängningar, försämring av boende och trivsel.

Garantier för att närliggande byggnader inte skadas under byggtiden måste lämnas. Tung byggtrafik kommer innebära störning inklusive buller och dammbesvär.

Det efterfrågas att byggtrafik ska ledas via Hanningevägen mot Tuvvägen.

Den boende ifrågasätter att kommunen planerar för byggnation på berggrund istället för längre söderut, på grusmark.

Den boende ser också negativt på att kommunen i och med planläggningen kommer avverka skog inom strövområdet som planområdet idag utgör. Önskan om att spara en skogridå om cirka 50-70 meter mellan Örnens väg och byggnationen, vilken bland annat kommer fungera som bullerbuffert.

Det efterfrågas att byggnadshöjden begränsas till 4-5 våningar liksom för byggnader längs med Arkens väg. Försämrat ljusinsläpp befaras, vilket också befaras leda till prissänkning av lägenheter norr om planområdet.

Det efterfrågas att en gångväg till gångbron mot Rudan lämnas under byggperioden.

Det efterfrågas likaså att boende i bostadsrättsföreningen fyrspännaren ges ytterligare tillfälle att yttra sig på planförslaget.

Planavdelningens kommentarer

Synpunkter kring störningar under byggandet vidarebefordras till ansvarig för genomförande av kommunens gator och anläggningar inom planområdet. Naturvårdsverkets allmänna råd

om buller från byggarbetsplatser ska följas. Sprängningsarbeten ska planeras och utföras enligt gällande föreskrifter. Kommunikation med närboende ska ske under byggperioden.

Det bedöms inte vara möjligt att leda byggtrafiken söderifrån då det idag ligger tillfälliga bostäder söder om planområdet. Det kommer dock eftersträvas att störningar ska minimeras under byggperioden och detta innefattar även byggtrafiken.

Inom planområdet består jordlagren i huvudsak av tunnare isälvsavlagringar av sand eller ett tunt och osammanhängande lager av morän, som vilar på berg. Genomförd geoteknisk utredning har bedömt grundläggningsförutsättningarna som goda inom planområdet.

Haninge stad utvecklas till en regional stadskärna i enlighet med de intentioner som uttrycks i den regionala utvecklingsplanen (RUFSS) och kommunens översiktsplan. Detta innebär dels att idag oexploaterad mark exploateras, och att förtätning sker enligt stadsmässiga principer. Bebyggelse utformas för att utgöra en naturlig fortsättning på befintlig bebyggelsestruktur. Detta är bidragande till att bebyggelsen planeras på just denna plats istället för längre söderut. Inom området säkerställs park och gröna stråk samt bibehållen tillgänglighet med närliggande Rudanområdet.

Inom planområdet möjliggörs bebyggelse som är något högre än inom området direkt norr om Örnens väg. Planavdelningen bedömer dock inte att det är ett betydande brott mot rådande struktur i området, eller en förändring som innebär negativ påverkan på området. Se också under svar till boende 1 ovan för mer utförligt resonemang kring byggnaders höjder.

Inför granskning genomförs en 3D-modell med möjlighet att se hur ljus och skugga faller på byggnader inom och utanför planområdet. Den breda gatusektionen som utgör Örnens väg bidrar till att minska påverkan av skuggningen.

Planavdelningen noterar att byggnationen kommer innebära en förändrad närmiljö för de närboende, men bedömer inte att någon stor negativ påverkan på enskilda föreligger utan att förändringen är i linje med sådant som kan anses normalt i en expanderade regional stadskärna.

Tillgänglighet till Rudan ska säkerställas under byggperioden.

Boende i bostadsrättsföreningen ges ett tillfälle att yttra sig under planförslagets granskning.

16. Boende 3 på Söderbymalm 3:512

Hoppas och tror att det är möjligt att stadsbildningen inom Arkenområdet kan bibehållas vid en fortsatt utbyggnad utefter Nynäsvägens västra sida. Anser att fastigheter med höghuskaraktär passar bättre i området strax söder om Marinens väg, vilket skulle vara en mer logisk placering med en närhet till andra byggnader med högt i tak. Det går att få fram fler bostäder i samma region. En huskropp av samma höjd som gamla kommunhuset skulle placeras i en miljö där höjden blir i stort sett dubbelt så hög som omgivningen.

Argumenten angående buller kan lika väl tillgodoses om man fortsätter enligt de nu etablerade nivåerna efter Nynäsvägen. Planförfattarna anger själva att bebyggelsen skall vara en fortsättning på Arkenområdet men avviker själva väsentligt från denna standpunkt.

Det anges inte vad konsekvensen blir för det lokala trafiknätverket och boende i planens närhet kopplat till komprimerad bebyggelse.

Ett förslag till detaljplan innebär inte att den kommer förverkligas i alla delar, det är därför viktigt att kommunen i det fortsatta arbetet konkret klargör att redan etablerad stadsbildning, Arken, skall utgöra norm även för hela området söder om Örnens väg.

Kommunen har i tidigare fall backat rejält när det gäller uppförandet av ett höghus i Vendelsö när boenden i villaområdet i närheten klagade. Nu är det inte villaägare utan hyresgäster som berörs och vi förväntar oss att kommunen resonerar på samma sätt denna gång.

Planavdelningens kommentarer

Planområdets bygger vidare på stadsstrukturen norr om Örnens väg så till vida att kvarter grupperas längs med en huvudgata som blir en förlängning av Arkens väg. Kommunen bedömer det dock vara rimligt med en viss förändring i volym. Dels blir kvarteret större till ytan, bland annat eftersom bebyggelsen strävar efter en närhet till Nynäsvägen för att i högre grad etablera Nynäsvägen som en stadsgata. Likaså möjliggörs något högre bebyggelse. Planavdelningen bedömer dock inte att det är ett betydande avvikelse mot rådande struktur i området, eller en förändring som innebär stor negativ påverkan på området. Se också under svar till boende 1 ovan för mer utförligt resonemang kring byggnaders höjder.

En trafikutredning har genomförts och dess slutsatser med avseende på belastning av trafiknätet beskrivs i planbeskrivningen.

17. Boende 4 på Söderbymalm 3:512

Fick 2009 besked från Haninge kommun om att marken på andra sidan Örnens väg inte skulle komma att bebyggas då denna mark var "fredad" med hänsyn till att den gränsar mot Rudans naturreservat på andra sidan järnvägen. Önskar svar på varför detta ändrats.

Anser att det är mycket tråkigt att den vackra marken ska bebyggas, då den utgör en grön oas och lunga för många boende, särskilt de som har svårt att promenera långt. Det finns många sällsynta växter i området, såsom Tibast och blåsippan.

Boende i Haninge kommun behöver både miljömässigt och hälsomässigt gröna oaser och att på detta sätt förtäta södra Handen och enbart se till behovet av bostäder och skövla bort den lilla natur som finns är mycket olyckligt. Det borde också ligga i kommunens intresse att bevara nämnda skogsområde då detta är en naturlig och fin passage till Rudans naturreservat och friluftsområde. Den boende anser att eventuell byggnation i detta skogsområde kommer att påverka intilliggande bostadsrätters framtida värdeutveckling negativt.

Anser även att bullernivån vid Nynäsvägen i dagsläget är mycket hög och att ytterligare trafik som det planerade området kommer innebära blir en mycket mer förvärrad trafiksituation. De tillkommande bostäder, skola och förskola i detta område kommer att medföra en extrem höjning av trafiken och därmed förhöjt buller. Nuvarande bullernivåer påverkar även oss boende genom stängda fönster i dagsläget.

Planavdelningens kommentarer

Området har pekats ut för exploatering i såväl gamla översiktsplanen från 2005 som program för Campus Haninge från 2004, liksom i nuvarande översiktsplan 2030.

Tibast är inte fridlyst i Stockholms län dock är blåsippan en skyddad art. Planavdelningen har med anledning av yttrandet låtit kommunens naturvårdshandläggare inventera det område som den närboende har pekats ut för blåsippan. Inga spår efter blåsippan har hittats.

Haninge stad utvecklas till en regional stadskärna i enlighet med de intentioner som uttrycks i den regionala utvecklingsplanen (RUF) och kommunens översiktsplan. Detta innebär bland annat att idag oexploaterad mark exploateras. Inom området säkerställs yta för park och gröna stråk samt bibehållen tillgänglighet med närliggande Rudanområdet.

En trafikutredning har genomförts och dess slutsatser med avseende på belastning av trafiknätet beskrivs i planbeskrivningen. Trafiksituationen inom stadskärnan och eventuella lämpliga åtgärder utreds också inom arbetet med stadsutvecklingsplanen för Haninge stad som är ute på samråd under vinter-vår 2017.

Utbyggnad av planområdet kommer innebära utökad trafik i området, vilket också kan leda till ökat buller. Eftersom planområdet ligger inom en regional stadskärna som undergår förtätning bedöms dock ökningen vara inom rimlig skala. När området söder om planområdet byggs ut kommer ytterligare minst en utfart mot Nynäsvägen anläggas. Genomförd trafikutredning visar att störst trafikbelastning då blir på den södra utfarten, inte på utfarterna mot Örnens väg.

18. Boende 5 på Söderbymalm 3:512

Anser att det är bra att området byggs ut och öppnas för boende och rekreation, men att planerna väcker viss oro och ger upphov till reflektion. Maxhöjden på 10 våningar för bebyggelse vid korsningen Nynäsvägen/Örnens väg känns som en mindre katastrof. Föreslår att höjden av byggnader längs/närmast lokalgatan (Örnens väg) planeras om till lägre våningshus än de redan föreslagna/skisserade husmodellerna. Boende på BRF Fyrspännaren har en stor innergård som öppnar mot söder och gavellägenheter med balkonger i syd/väst läge. Detta optimala ljus- och solläge går förlorat om fastigheten hamnar i ljusskugga och detta kan påverka det ekonomiska samt brukningsvärdet av lägenheterna.

Byggandet kommer att ske väldigt nära befintlig bebyggelse vid Örnens väg och det finns inga noteringar för skydds- eller säkerhetsmarginaler/buffertzoner i detaljplanen. Hur kan vi säkerställa att t.ex. sprängningsskador och dyl undviks på redan befintliga byggnader/fastigheter/människor som redan bor på området.

Planavdelningens kommentarer

Inom planområdet möjliggörs bebyggelse som är något högre än inom området direkt norr om Örnens väg. Planavdelningen bedömer dock inte att det är ett betydande avvikelse mot rådande struktur i området, eller en förändring som innebär negativ påverkan på området. Se också under svar till boende 1 ovan för mer utförligt resonemang kring byggnaders höjder.

Inför granskning genomförs en 3D-modell med möjlighet att se hur ljus och skugga faller på byggnader inom och utanför planområdet. Den breda gatusektionen som utgör Örnens väg bidrar till att minska påverkan av skuggningen.

Planavdelningen noterar att byggnationen kommer innebära en förändrad närmiljö för de närboende, men bedömer inte att någon stor negativ påverkan på enskilda föreligger utan att förändringen är i linje med sådant som kan anses normalt i en expanderade regional stadskärna.

Synpunkter kring störningar under byggandet vidarebefordras till ansvarig för genomförande av kommunens gator och anläggningar inom planområdet. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser ska följas. Sprängningsarbeten ska planeras och utföras enligt gällande föreskrifter. Kommunikation med närboende ska ske under byggperioden.

Huvudsakliga förändringar

Plankarta

- Bostadskvarteret närmast järnvägen tas bort.
- Byggnadsarea för bostadskvarter begränsas närmre (prickmark).
- Byggnadshöjd/totalhöjd revideras samt takvinkel regleras för byggnader med sadeltak.
- Inom områden för skola och förskolas regleras huvudbyggnaders placering med bestämmelse p.
- Bestämmelse dagvatten, dagvattenanläggning får anläggas, har tillkommit inom allmän plats.
- Planbestämmelse n_3 , fördröjningsmagasin får anläggas under mark, har tillkommit.
- Planbestämmelse n_4 som reglerar andel genomsläpplig material har tillkommit inom område för skola och förskola.
- Planbestämmelse om balkongers utförande har tillkommit.

Planbeskrivning

Förutsättningar

- Avsnitt Markförhållanden - Avvattning har omarbetats.
- Avsnitt Markförhållanden - Grundvatten har omarbetats.

Förändringar – planförslaget

- Avsnitt Kvartersmark har omarbetats med avseende på förändringar i planförslaget (se under Plankarta ovan)
- Avsnitt Gestaltning - allmän platsmark har omarbetats bland annat med anledning av förändring av gatusektioner.
- Avsnitt Hälsa och säkerhet – Buller har omarbetats utifrån reviderad bullerutredning.
- Avsnitt Teknisk försörjning – Dagvatten har omarbetats utifrån reviderad dagvattenutredning samt pågående projektering.

Konsekvenser av planens genomförande

- Avsnittet Fastighetsrättsliga frågor har lagts till.