

Detaljplan för Kalvsvik 16:1, 1:4 m.fl., Jordbro etapp 1
Jordbro

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2017-11-27, § 310 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Kalvsvik 1:4, 16:1 med flera. Detaljplanen syftar till att bidra till att utveckla centrala Jordbro till en hållbar, levande och variationsrik stadsmiljö genom att möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse, lokaler för verksamhet, förskolor och skola.

HUR GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Förslag till detaljplan har upprättats **2018-06-11**. Detaljplaneförslaget har under perioden **2018-08-22 – 2018-10-02** varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare och boende med flera. Ett reviderat planförslag upprättades **2019-05-29**, som ställdes ut för granskning under tiden **2019-07-02 – 2019-08-27**. Under både samråd och granskning har planhandlingarna varit utställda i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se. Under samrådet har också kommunens pop-up-kontor vid sex tillfällen varit uppställt i Jordbro vid pendeltågsstationen med en utställning om detaljplanen såväl som planerna för centrala Jordbro på längre sikt. Under granskningen var kommunens pop-up-kontor uppställt på samma plats vid ett tillfälle i syfte att visa vilka justeringar av planförslaget som gjorts efter samrådet.

INKOMNA YTTRANDEN

Under granskning och samrådstiden har **19** 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 planförslaget.

Följande yttranden har inkommit under granskning och samråd:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

Skrivelse nr:	Instans:	Inkommen (Granskning)
1	Trafikverket	2019-07-10
2	Polisen	2019-07-11
3	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund / SMOHF	2019-07-24
4	Södertörns brandförsvarsförbund	2019-08-05
5	Äldrenämnden	2019-08-26
6	Region Stockholm	2019-08-26
7	Vattenfall eldistribution AB	2019-08-26
8	Länsstyrelsen	2019-08-27
9	Skogsstyrelsen	2019-08-27

10	Lantmäteriet	2019-08-28
11	Kultur- och demokratinämnden	2019-08-27
12	Idrotts- och fritidsnämnden	2019-08-27
13	Vänsterpartiet	2019-08-27
14	SRV återvinning	2019-08-28
15	Svenska kraftnät	2019-08-27

Sakägare och privatpersoner

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen (Granskning)
16	Privatperson 1, boende på Blockstensvägen 76	2019-08-27
17	Taekwondoklubben	2019-08-27
18	Privatperson 2	2019-08-27
19	Privatperson 3, boende på Blockstensvägen 76	2019-08-28

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPKUNKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

1. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noterat.

2. Polisen

Lokalpolisen i Haninge/Nynäshamn har inget att erinra mot planförslaget men påminner om vikten att arbeta förebyggande mot brottslighet genom att beakta placering av belysning och buskage. Vidare måste man vid byggandet av skolan utforma taket så att det inte går att ta sig upp på.

Kommentar: Noterat och beaktas i genomförandeskede.

3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund / SMOHF

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noterat.

4. Södertörns brandförsvarsförbund

Har inget ytterligare att tillägga utöver de synpunkter som framförts i samrådsskede vilka man anser har beaktats i granskningsförslaget.

Kommentar: Noterat.

5. Äldrenämnden

Äldrenämnden anser att de synpunkter som lämnades under samrådet har beaktats och har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar: Noterat.

6. Region Stockholm, Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen påpekar att det i planbeskrivningen står att inga förändringar av busslinjenätet planeras och vill förtydliga att det i nuläget inte planeras några större

förändringar. Däremot lämnar buss som trafikslag utrymme för viss flexibilitet och Trafikförvaltningen och kommunen för dialog kring detta.

Kommentar: Planbeskrivningen uppdateras för att bättre reflektera att linjenätet kan komma att förändras i framtiden.

7. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noterat.

8. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot detaljplanen men har två rådgivande synpunkter. Dels poängteras att trädrader med mer än fem träd har generellt biotopskydd. Vidare påpekas att bullerutredningen inte redovisar bullerberäkningar för den planerade skolan. Länsstyrelsen bedömer att det finns förutsättningar att skapa skol- och förskolegårdar där den ekvivalenta ljudnivån ligger under 50 dBA. Detta är dock viktigt att vidare beakta i kommande etapp 2 och etapp 3.

Kommentar: Biotopskyddet för allén öster om planområdet kommer att beaktas i kommande planläggning. Bullernivåerna vid skolan har bedömts vara låga på grund av placeringen där befintlig bebyggelse fungerar som bullerskärm mot Södra Jordbrovägen och Nynäsbanan längre västerut. I pågående planarbete för Jordbro etapp 2 vid stationsområdet utreds buller från spår- och vägtrafik och dessa beräkningar visar att skolan inte utsätts för ekvivalent bullernivå över 50 dBA. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

9. Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noterat.

10. Lantmäterimyndigheten

Vad gäller plankartan påpekar Lantmäteriet att fastighetsbeteckningar och -gränser är svåra att se inom planområdet. Vissa rättigheter saknas i grundkartan. Fastighetsgränsen mot Kalvsvik 11:10 anses vara otydlig, och den smala remsan med kvartersmark ifrågasätts. Gatunamn framgår inte heller vilket skulle underlätta orientering. Lantmäteriet undrar varför det längs med kvartersmark finns en användningsgräns samt en egenskapsgräns en bit innanför.

Under avsnittet om fastighetskonsekvenser i planbeskrivningen bör även konsekvenser för gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter redovisas. Det bör inte stå att gemensamhetsanläggningar ändras eller upphävs utan att de ska omprövas.

Under avsnittet om fastighetsrättsliga frågor bör uppdelningen under rubrikerna vara mer konsekvent och beskrivningen av fastighetsbildning bör vara mer informativ. Det bör framgå att omprövning av gemensamhetsanläggningar handläggs av lantmäterimyndigheten. Det bör beskrivas att kommunen kan yrka på förtida tillträde till allmän platsmark. Beskrivningen av ekonomiska frågor beskriver inte på ett tydligt sätt vilka ekonomiska konsekvenser detaljplanens genomförande medför för enskilda fastighetsägare.

Kommentar:

Fastighetsbeteckningar och gatunamn finns i grundkartan. De nya gator som planeras är ännu ej namngivna och finns således inte med i grundkartan. Vad gäller gränsen mot Kalvsvik 11:10 så har fastighetsreglering i enlighet med tidigare gällande plan aldrig skett. I nuläget är en del av Kalvsvik 11:10 planlagd som allmän plats. Ny bebyggelse inom fastigheten har emellertid balkonger som kragar ut över allmän plats på låg höjd vilket gör att

marken inte är användbar som allmän plats. Avsikten är därför att den mark som ligger under balkongerna, cirka en meter allmän plats, återgår till kvartersmark. Resten avses regleras över till Kalvsvik 16:1.

Egenskapsgränsen innanför användningsgräns reglerar att en meter prickmark finns mot allmän plats. Detta för att grundläggning och andra utstickande byggnadsdelar inte ska hamna i konflikt med anläggningar inom den allmänna platsen.

Planbeskrivningen förtydligas i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens synpunkter.

11. Kultur- och demokratinämnden

Kultur- och demokratinämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noterat.

12. Idrotts- och fritidsnämnden

Idrotts- och fritidsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noterat.

13. Vänsterpartiet

Vänsterpartiet delar i stort den problembild som detaljplanerna syftar till att lösa. Däremot menar man att det bör vara upp till föreningarna i kultur- och föreningshuset om ett nytt kultur- och föreningshus bör byggas eller om nuvarande lokaler ska behållas. Vad gäller centrumet ser man fördelar med att både behålla det i nuvarande läge och att flytta det, men ser det som uppenbart att centrumet måste göras om. Däremot ställer man sig frågan till varför möjligheterna för kommunen att äga och driva centrumet inte har undersökts. Avtal med externa aktörer menar man verkar krångla till planeringen och processen, bland annat genom uppdelningen med tre detaljplaner.

Vänsterpartiet menar att det är dålig planering och ett svek att riva kultur- och föreningshuset innan något nytt är på plats. Man menar att utvecklingen i Jordbro inte har tagits på allvar av de senaste kommunledningarna och att det är därför förtroendet för kommunen är lågt bland Jordbros invånare. Jordbros invånare bör få veta var- och när ett nytt kultur- och föreningshus ska byggas och föreningarna bör involveras i beslutet om att riva huset eller ej.

Vänsterpartiet menar att de sociala konsekvenserna av att Jordbro kultur- och föreningshus rivs är väldigt negativa och hänvisar till detaljplanen miljökonsekvensbeskrivning. Eftersom Haninge är en barnrättskommun och barnkonventionen blir lag i Sverige 1 januari 2020 menar man att barnkonsekvensanalys och social konsekvensanalys bör användas mer i planarbeten. Man menar att barnperspektivet inte beaktats i tillräcklig omfattning i planarbetet.

Miljökonsekvensbeskrivningen beskriver att rivningen av före detta Jordbromalmsskolan och ianspråktagandet av Hurtigs park för en ny skola kommer ha de största negativa miljökonsekvenserna till följd av detaljplanens genomförande. Vad gäller dagvattenhantering påpekas att kommunen kan ställa krav på till exempel gröna tak eftersom marken är kommunal.

Vänsterpartiet håller med Länsstyrelsen om att friytan i de planerade förskolorna och skolan är för låg. Vänsterpartiet lyfter vidare fram att man länge arbetat för att Jordbro ska ha en högstadieskola, men anser inte att den måste ligga inom etapp 1 utan skulle kunna läggas inom etapp 2.

Vänsterpartiet ser ett stort behov av billiga hyresrätter och vill att det ska byggas fler billiga och klimatsmarta hyresrätter. Bostadssegregationen bör enligt Vänsterpartiet minskas, vilket kan åstadkommas genom bostadsrätter i södra Jordbro men också genom att hyresrätter i flerbostadshus byggs i norra Jordbro.

Vänsterpartiet anser inte att det är andelen hyresrätter eller invånarnas inkomster som avgör Jordbros utveckling, utan tillgången till offentlig service och möjligheten att påverka sina liv och sitt bostadsområde.

Vänsterpartiet föreslår att:

- alla etapper av planläggning slås ihop, eller åtminstone att etapp 1 pausas till dess att etapp 2 är klar
- möjligheten för kommunen att driva centrum utreds
- kommunen bör avvakta med att riva kultur- och föreningshuset tills ett nytt kulturhus är färdigställt
- en social konsekvensanalys av rivningen av kultur- och föreningshuset genomförs
- en barnkonsekvensanalys genomförs
- hyresrätter och andra verksamheter byggs i norra Jordbro
- stödet till föreningslivet utökas och satsningar på trygghet genom till exempel bättre belysning och fler mötesplatser med bättre öppettider genomförs.

Kommentar:

Den utbyggnadsordning som gäller är en följd av den ändrade inriktning som innebär att centrum ska flyttas till pendeltågsstationen och är beslutad av kommunstyrelsen. I det uppdrag som kommunstyrelsen givit stadsbyggnadsnämnden är centrumets lokalisering inte en fråga som är uppe för diskussion varför placeringen inte utretts vidare i planarbetet. Kommande detaljplan Jordbro etapp 2 som avses innehålla mark för ett nytt centrum reglerar inte vem som ska driva centrumet. Kommunen kan i egenskap av ägare till fastigheten Kalvsvik 1:4 och Jordbro kultur- och föreningshus styra takten på genomförandet. I nuläget är avsikten att etapp 1 ska genomföras så snart som möjligt.

Den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram under planarbetet bedöms på ett tillräckligt utförligt sätt beskriva de sociala- och barnkonsekvenser som detaljplanen medför. Planavdelningen menar att barnperspektivet vägts in på ett rimligt sätt gentemot övriga frågor som hanteras i planarbetet. Planavdelningen har tillsammans med kommunens lokalförsörjningsenhet kommit fram till att en skola i Hurtigs park ger en flexibilitet då antalet årskurser som finns på skolan kan variera över tid i syfte minska risken för tomma lokaler.

Hur norra Jordbro ska utvecklas är en i hög grad intressant fråga men den hanteras inte inom ramen för denna planprocess. Föreningslivet har bedömts vara viktigt för Jordbro utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv, men kommunens stöd till föreningarna är inte en fråga som hanteras i planarbetet.

14. SRV återvinning

SRV återvinning förutsätter att de boende i planerade bostadskvarter ges möjlighet att källsortera. Det vore dessutom bra med en separat yta för kvartersnära lämning av grovavfall. En vägsträckning enligt alternativ B i trafikutredningen skulle underlätta planeringen för avfallshantering i området. SRV är gärna fortsatt delaktiga i planering källsorteringslösningar.

Kommentar: Planförslaget innebär inte en vägsträckning i enlighet med alternativ B i trafikutredningen. I övrigt delar planavdelningen SRVs uppfattning.

15. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noterat.

Sakägare och privatpersoner

16. Privatperson 1, boende på Blockstensvägen 76

Yttranden framför att Jordbro av polisen klassas som ett särskilt utsatt område. Ändå ska kultur- och föreningshuset rivas, trots att det är av central och avgörande betydelse för kommundelen. Yttranden menar att de sociala konsekvenserna av rivningen kommer att bli stora och efterfrågar en konsekvensanalys av detta beslut. Man menar vidare att rivningen slår undan benen på det volontärarbete som idag sker i kultur- och föreningshuset och som har byggts upp under lång tid.

För att möjliggöra att föreningarna kan fortsätta bedriva verksamhet föreslår yttranden att etapp1 och etapp 2 byter ordning, så att det nya kultur- och föreningshuset kan planeras och byggas innan det gamla rivs. Alternativt bör en renovering av nuvarande byggnad övervägas.

Vidare bör planeringen ta hänsyn till den stundande lågkonjunkturen. Yttranden påpekar att det finns en risk att den planerade bebyggelsen inte omedelbart kommer att byggas när kultur- och föreningshuset rivs. Då finns risk för att platsen stor tom.

Yttranden undrar om några fler lösningar för angöring har utretts än den genomgående lokalgatan i planområdets nordvästra del. Om gatan är det enda sättet att lösa transportbehovet till skolan och förskolan menar undertecknaren att bommar i varje ände av gatan behövs för att inte få in genomfartstrafik i det tidigare bilfria området.

Kommentar:

Den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram under planarbetet bedöms på ett tillräckligt utförligt sätt beskriva de sociala- och barnkonsekvenser som detaljplanen medför. Hur norra Jordbro ska utvecklas är en i hög grad intressant fråga men den hanteras inte inom ramen för denna planprocess. Föreningslivet har bedömts vara viktigt för Jordbro utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv, men kommunens stöd till föreningarna är inte en fråga som hanteras i planarbetet.

Den utbyggnadsordning som gäller är en följd av den ändrade inriktning som innebär att centrum ska flyttas till pendeltågsstationen och att kommunen prioriterat att så snabbt som möjligt kunna påbörja utvecklingsarbetet i Jordbro. Kommunen kan i egenskap av ägare till fastigheten Kalvsvik 1:4 och Jordbro kultur- och föreningshus styra takten på genomförandet. I nuläget är avsikten att etapp 1 ska genomföras så snart som möjligt. Kommunen kan i viss mån ställa krav på att detaljplanen genomförs för att en exploatör ska få köpa marken.

En lösning med vändplan vid den nya skolan har studerats men bedömts som olämplig då en vändplan som inte kräver backrörelser för lastbilar är utrymmeskrävande. Backrörelser med lastbil i anslutning till en skola är inte lämpligt. De trafikmodelleringar som gjorts under planarbetet visar att genomfartstrafik längs den nya gatan inte är sannolik.

17. Taekwondoklubben Viking

Taekwondoklubben ställer sig i stora drag positiv till planförslaget, men menar att kommunen inte har löst behovet av lokaler för Taekwondoklubbens respektive dansföreningen Jordbro United på ett tillfredsställande sätt. Klubben föreslår att lokaler för de båda föreningarna planeras in i en ny idrottshall. Ny mark bör reserveras för ett nytt föreningshus som bör drivas som dagens hus, i samarbete med föreningarna.

Kommentar:

Placeringen av en eventuell ny idrottshall utreds i detaljplanen för Jordbro etapp 2. Om en ny idrottshall inte byggs inom etapp 2 är avsikten att behålla befintlig idrottshall som då hamnar inom detaljplan för Jordbro etapp 3. Byggrätt för lokaler för kultur- och föreningsverksamhet kommer att reserveras inom detaljplan Jordbro etapp 2. Hur verksamheten ska bedrivas är dock inte en fråga som hanteras inom planarbetet.

18. Privatperson 2

Personen menar att planförslaget innebär ett svek mot de föreningar som verkar i Jordbro kultur- och föreningshus. Kommunen har inte svarat på när- eller om ett nytt kulturhus ska byggas, och utan föreningslivet riskerar kriminaliteten i Jordbro att växa.

Kommentar:

Byggrätt för lokaler för kultur- och föreningsverksamhet kommer att reserveras inom detaljplan Jordbro etapp 2.

19. Privatperson 3, boende på Blockstensvägen 76

Yttranden bor i närheten av Jordbro kultur- och föreningshus och brukar delta på aktiviteter i huset och menar att det är oklokt att riva befintligt hus innan ett nytt finns på plats. Bättre vore att renovera nuvarande lokaler, både ur ekonomiskt och ekologiskt perspektiv, anser undertecknaren.

Kommentar:

Den utbyggnadsordning som gäller är en följd av den ändrade inriktning som innebär att centrum ska flyttas till pendeltågsstationen och att kommunen prioriterat att så snabbt som möjligt kunna påbörja utvecklingsarbetet i Jordbro. De lokaler som Jordbro kultur- och föreningshus för närvarande inryms i har bedömts vara i förhållandevis dåligt skick och omfattande renovering skulle krävas för att kunna fortsätta använda byggnaderna. Med utgångspunkt i det, samt byggnadernas låga exploateringsgrad har kommunen bedömt att ersätta lokalerna.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Plankarta

- En parkeringsficka i form av allmän platsmark GATA har lagts in vid förskolan Långbäling.
- Gränsen mellan kyrkan och bostadskvarteren har rätats ut efter förfrågan från kyrkan. Samtliga berörda parter är överens om justeringen.

Planbeskrivning

- Avsnittet om fastighetskonsekvenser har förtydligats.