



Detaljplan för Vadet 3:240
Dalarö

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2015-04-27, § 116 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Vadet 3:240. Syftet med detaljplanen är att, genom detaljplaneändring, möjliggöra kontor, lager, gymanläggning och icke störande mindre verksamheter samt att utöka byggrätt. Gällande detaljplan, D-87, medger endast transformatorstation. Planändringen ska ta hänsyn till den befintliga transformatorstationen som delvis står på fastigheten.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Förslag till detaljplan har upprättats **2015-07-29**. Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden **3 augusti – 11 september 2015** med berörda myndigheter och fastighetsägare med flera. Under samrådstiden har planmaterialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se. De inkomna synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Därefter sändes det reviderade planförslaget ut på granskning under tiden **9 februari – 1 mars 2016**. Förslaget var även utställt i Haninge Kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se.

INKOMNA YTTRANDE

Under granskningstiden har **11** 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.

Följande yttranden har inkommit under utställningen/granskningen:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

Skrivelse nr:	Instans:	Inkommen
1	Länsstyrelsen	2016-02-10
2	Vattenfall	2016-02-15
3	Kultur- och fritidsnämnden	2016-02-22
4	Skanova	2016-02-24
5	Äldrenämnden	2016-02-19
6	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2016-02-25
7	Svenska Kraftnät	2016-02-29
8	Södertörns brandförsvärsförbund	2016-02-05

Sakägare

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen
9	Jan Östergren	2016-02-29
10	Lydia Ribbe	2016-03-01

Övriga inkomna synpunkter

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen
11	Lars Rönström	2016-03-01

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Planavdelningens kommentar:

Noteras

2. Vattenfall

Vattenfall upplyser att transformatorstationer som står i närheten av de befintliga byggnaderna, Vattenfalls fördelningsstation ÄT8237 genererar en hel del buller och andra ljud. Detta kan vara beroende på till exempel tid på dygnet, mängden last, fläktarnas start och stopp. Med detta sagt vill Vattenfall upplysa om att skulle eventuella bullerdämpande åtgärder bli nödvändiga, utförs dessa av Vattenfall, men bekostas till sin helhet av exploatören. Vattenfall rekommenderar att bullerkänslig bebyggelse inte bör förläggas nära deras stationer.

Närmare än 2,0 meter från anläggningens stängsel får inget placeras, varken tillfälligt eller permanent. Detta omfattar förutom byggnader, fordon m.m. även träd buskar och markförändringar. Anledningen till detta är att alla föremål som står för nära stängslet underlättar olovligt intrång med risk för både person- och egendomsskada.

Planavdelningens kommentar:

Intill den befintliga stationen som Vattenfall skriver om finns och drivs det redan idag en befintlig verksamhet (på fastigheten Vadet 3:240). Det finns inga upplysningar till kommunen som pekar på att det är bullerstört inom planområdet idag. Planavdelningen gör tillsammans med bygglovsavdelningen bedömningen att befintliga verksamheter och kommande gym inte är en bullerkänslig verksamhet och att den nya och befintliga markanvändningen är fortsatt lämplig för fastigheten Vadet 3:240. I planbeskrivning kommer det att läggas till en mening som beskriver att om kommunen vid en kommande bygglovsprövningen konstaterar att det finns ett behov av bullerdämpande åtgärder, får dessa åtgärder utföras av Vattenfall, men bekostas till sin helhet av exploatören.

Enligt samråds- och granskningsförslaget ligger bland annat inga byggnader, fordon, träd eller buskar inom 2,0 meters avståndet från anläggningens stängsel. Avståndet ska säkerställas och regleras i detaljplanen med ändamål transformatorstation. Detta för att ge Vattenfall en möjlighet att sköta och få fri tillgång till stationen senare. Planavdelningen bedömer att det här kravet är redan uppfyllt i både samråds- och granskningsförslaget.

3. Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Planavdelningens kommentar:

Noteras.

4. Skanova

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 planhandlingar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planavdelningens kommentar:

I planbeskrivningen står det: "Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom kvarteretsmarken." Skanovas synpunkter kommer att preciseras i avsnittet *övriga ledningar* i planbeskrivningen: "Befintliga teleanläggningar ska behållas i nuvarande läge så långt som möjligt. Tvingas undanflyttningsåtgärder vidtas eller om telekablar måste skyddas för att möjliggöra exploatering, bekostar den part som initierar dessa åtgärder".

5. Äldrenämnden

Äldrenämnden belyser i sin remiss att det saknas separata gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet, vilket gör det svårt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att besöka området på ett säkert sätt. Det är av en stor vikt att anlägga tillgängliga och användbara gång- och cykelvägar där det är möjligt, för att säkerställa att offentliga byggnader kan användas av alla, oavsett funktionsförmåga.

Det framgår inte om någon av de planerade parkeringsplatserna är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga. Äldrenämnden ser att handikapparkeringsplats ska anordnas inom 25,0 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Markbeläggning på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska bland annat vara fast, jämn och halkfri. Äldreförvaltningen poängterar också att belysningen av parkeringsytor och skyltar ska utformas så att personer med nedsatt orienteringsförmåga kan tolka skyltar och röra sig inom detaljplaneområdet.

Planavdelningens kommentar:

Det finns inga separata gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet. För att förbättra säkerheten för fotgängarens och cyklistens rörelse finns det hastighetsbegränsande åtgärder på Kanalvägen. I *Cykelplanen* för Haninge kommun, antagen 2010, står det att på lokalgator med hastighetsbegränsning 30 km/h accepteras cykling i blandtrafik.

För att säkerställa att den offentliga byggnaden kan användas av alla, oavsett funktionsförmåga, medger detaljplanen för Vadet 3:240 en parkeringsplats för personer med funktionsnedsättning. Vid bygglovsprövning kommer det att säkerställas att den platsen anordnas inom 25,0 meters gångavstånd (enligt BBR 21 – BFS 2014:3) från tillgänglig och användbar entré till gymmet och verksamheter inom planområdet. Denna föreskrift läggs till i planbeskrivningen.

Planavdelningen tillgodoser synpunkter om att belysningen ska utformas med hänsyn till personer med nedsatt orienteringsförmåga och kompletterar planbeskrivningen.

6. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande: Dagvatten bör omhändertas lokalt på fastigheten för att minimera avrinningen från området. Det är viktigt att rena, infiltrera och fördröja dagvatten på grund av att de omkringliggande vattenförekomsternas ekologiska status ska förbättras till år 2021 samt på grund av att det norr om detaljplaneområdet finns ett vattenskyddsområde. Sådana åtgärder kan vara att förse byggnaderna med växtklädda tak. Parkeringsytor bör förses med armerad genomsläpplig beläggning på sprängstensmagasin eller motsvarande.

Då fjärrvärmenät inte finns i Dalarö bör byggnaden med stöd av miljöbalkens portalparagraf uppföras energieffektiv vilket innebär välisolerad, med en energieffektiv uppvärmning såsom tillvaratagande av solenergi eller bergvärme.

Planavdelningens kommentarer:

Planavdelningen tillgodoser synpunktern angående lokal dagvattenhantering på fastigheten för att minimera avrinningen från området. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med synpunkter att växtklädda tak bör övervägas samt att parkeringsytor bör förses med armerad genomsläpplig beläggning på sprängstensmagasin eller motsvarande. Mer detaljerade lösningar på dagvatten fördröjning och infiltrering krävs vid kommande bygglovsprövning.

I planbeskrivningen läggs vägledningar angående energieffektiv uppvärmning såsom tillvaratagande av solenergi eller bergvärme till.

7. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Planavdelningens kommentarer:

Noteras.

8. Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 samt PM 609 bör beaktas i projekteringsarbetet, i syftet att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning. Vattennätet i det nya/ändrade planområdet bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet. Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallad till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet, att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd, delta i kommande byggprocess vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en Br0- eller Br1-byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor.

Planavdelningens kommentarer:

Planbeskrivningen kommer att säkerställa att i nya/ändrade byggnader ska installationer av sprinkler övervägas vid bygglovsskedet samt kommer att bekräfta att planområdet klarar att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. Se kompletteringar i avsnittet "Hälsa och säkerhet: Brandskydd". Den planerade bebyggelse klassas som en Br0- eller Br1-byggnad där inlämning av skriftlig redogörelse enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor kan bli aktuell vid bygglovsprocessen.

Sakägare

9. Jan Östergren, Anna Berthels, Henrik Östergren, Fredrik Östergren

Utformningen av tomtens gräns mot Kanalvägen måste återställas till vad som angetts i tidigare detaljplaner/bygglov och blir i enlighet med riksintresset för kulturmiljövård. Återplantering av växter är det bästa sättet att åstadkomma detta t.ex. i form av plantering av buskar eller häckar. Området som ligger söder om blå linje på Vadet 3:240 omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Det är därför helt oacceptabelt att det ser ut som det gör nu med parkeringsplatser och skövlade markytor. Området måste återställas till den kulturmiljön som är förenlig med riksintresset och anpassas till den naturmiljön som präglar resten av Kanalvägen. Ytterligare sprängningsarbeten får ej företas i enlighet med vad som sägs i planavdelningens utlåtande 2015-07-31 att "Det är viktigt att behålla markförhållanden och undvika en sprängning". Avskogning av grönytor får ej ske. Tvärtemot måste grönområden återställas enligt vad som anförs ovan. Ytterligare parkeringsplatser får ej tillskapas. Det finns redan ett stort antal parkeringsplatser på tomten som dessutom ligger i närhet till busshållplats varför det för allmänheten bör vara möjligt att nå fastigheten till forts. Fler parkeringsplatser är inte i överensstämmelse med riksintresset för kulturmiljövård. Avslutningsvis ber jag att påpeka att en stor del av hittills utförda åtgärder på fastigheten saknat tillstånd och inte skett i samråd – jag tänker då främst på utförda markarbeten och stängsel. Hela området har successivt förfulats och nerskräpats vilket vittnar om bristande estetik och ordningssinne hos fastighetsägaren vilket skrämmer oss inför framtiden. Man har inte lagt ner någon som helst möda på samverkan med eller trivsel för närboende. För även övriga ägarna till Vadet 3:57 och Vadet 3:251 Anna Berthels, Henrik Östergren och Fredrik Östergren behåller rätten att senare kunna överklaga detaljplanen.

Planavdelningens kommentarer:

Detaljplanen kommer att säkerställa den korrekta fastighetsgränsen med hjälp av planbestämmelser. Ett genomskinligt stängsel kommer att tas bort. Ett nytt plank kommer att byggas inom fastigheten Vadet 3:240, 1,5 meter bort från fastighetsgränsen. Huvudfunktion av planket är att skymma maskiner och skräp på tomten. Planket kommer att utformas med locklistpanel målad med falu rödfärg och planbeskrivningen kommer att kompletteras med detta. Framför planket ska återplantering ske i form av buskar, häck eller passande växter därmed kommer planket att smälta in i omgivningen och förbättra utsikten mot planområdet och mot Kanalvägen generellt.

Ursprungligen är befintlig bebyggelse utförda som depåbyggnader som krävde mindre antal parkeringsplatser vilket har förändrats under tiden. I dagsläget används befintliga byggnader för kontor med icke störande mindre verksamheter vilket kräver mer arbetsyta på tomten. Lösningen med anpassat plank och återplantering framför, är den lämpligaste lösningen för både drift av befintliga verksamheter och för omgivningen för att ordna tomtens utseende.

Fastigheten gränsar mot område av riksintresse för kulturmiljövård. "Vid genomförande kommer en del av fastighetens gröna ytor att exploateras för en ramp och en trappa för att försörja planområdet med tillgänglighetskrav för personer för funktionsnedsättning, samt vid behov för utökning av parkeringsplatser. Resten av skogen avses att behållas". Det är viktigt att behålla markförhållanden så att ingrepp i naturen, onödig trädfällning, schaktning och sprängning undviks. Detta säkerställs med prickmark och andra planbestämmelser n₁, a₁ (se plankarta).

Enligt plan- och bygglagen 4 kap. 13 § måste det finnas ett lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning. Nya parkeringsplatser kommer att anordnas på anvisade platser. Enligt planbeskrivningen ska fastighetsägaren anordna två bilparkeringsplatser per 100 kvadratmeter BTA. Just nu finns det 12-14 parkeringsplatser för besökande och personal. Enligt angivet parkeringstal tillkommer ytterligare två-tre parkeringsplatser varav en av dem är parkering för personer

med funktionsnedsättning vilken ska anordnas vid offentliga lokaler och kan inte uteslutas enligt BBR 21 – BFS 2014:3. Det innebär att inom området ska det finnas minst 17 parkeringsplatser för att bemöta behovet för verksamhetens drift. Det säkerställer att bilar inte kommer vara parkerade på gatan och störa områdets boende och besökare. Cykelparkering får finnas och cykel- och bilparkering ska ske på kvarteretsmark.

10. Lydia Ribbe

Den huvudsakliga invändningen är av estetisk natur med önskan om att kunna påverka utformningen av detta skräpiga område som länge stört trivselsn i vårt bostadsområde. Sakägaren hänvisar till tidigare skrivelse 2015-09-08.

Planavdelningens kommentarer:

Planavdelningen bedömer att ändring av markanvändning inom planområdet och invändning av flera planbestämmelser så som ett plank, ett soprum, återplantering i form av buskar eller häck framför planket kommer att ändra områdets nuvarande utseende mot en bättre och trivsammare miljö där allt skräp och maskiner kommer att skymmas från besökarens och boendets ögon.

Planavdelningen tog hänsyn till Lydia Ribbes synpunkter från samrådsyttrandet och besvarade dem inom samrådsredogörelse samt kompletterade granskningsförslag. Planavdelningen hänvisar till tidigare samrådsredogörelse från 2015-01-05 och kommentarer till Lydia Ribbe skrivelse från 2015-09-08.

Övriga inkomna synpunkter

11. Lars, Christina, Jakob Rönström

Hänvisar till våra synpunkter framförde i breven 8/9 2015.

Vi kan konstatera att området avsevärt har förfulats under den nuvarande ägarens tid och har därför främst önskemål om en väsentlig förbättring härvidlag i detta natursköna bostadsområde med en omfattande uppstädning och återplantering som i görligaste mån döljer verksamheten med undvikande av störande plank och staket.

Planavdelningens kommentarer:

Planavdelningen bedömer att det finns väldigt mycket grönska längs hela Kanalvägen och införande av ett plank kommer därför inte försämra utseendet av området. Dessutom finns det redan ett lågt staket/plank längs Kanalvägen med gatuadressen Utövägen 67. Det planerade planket, och all bebyggelse inom planområdet, kommer att ha liknande val av material och färg, vilket kommer att främja karaktären av hela området (se planbestämmelser för varsamhet). Dessa planbestämmelser tar hänsyn till riksintresse för kulturmiljövård, Jutholmen – Dalarö.

Resterande synpunkter från Lars, Christina, Jakob Rönström är besvarade i avsnittet "Sakägare" punkt 9 och 10.

Sammanfattning

Yttrandena har bemötts enligt ovan. I övrigt har mindre redaktionella ändringar genomförts i planhandlingarna.