

Detaljplaneprogram för

Norrby gärde

Kommundel, Haninge kommun

Programsamrådsredogörelse

Inledning

Kommunstyrelsen gav 2010-01-25, § 18 stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta program för Norrby gärde. Syftet med programmet är att översiktligt redovisa markanvändningen inom Norrby gärde. Delar av området är detaljplanelagt för arbetsplatser, som inte har byggts ut. Området är idag helt obebyggt men fungerar delvis som dagvattendamm. Inom området föreslås nu verksamheter för centrumverksamhet, kontor, sällanköpshandel och idrott.

Hur samrådet har bedrivits

Programmet för har under perioden 2011-07-25 – 2011-09-09 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende m fl. Förslaget fanns under samma tid utställt på entréplanet och på kommunens hemsida.

Syftet med programsamrådet är att bredda kommunens beslutsunderlag med synpunkter och erfarenheter från berörda. I detta dokument sammanställs och kommenteras inkomna synpunkter från myndigheter, organisationer, kommunala nämnder, föreningar, fastighetsägare, boende m fl.

Inkomna yttranden

I samband med programsamrådet har 21 yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planenheten. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och sammanställda samt åtföljda av planenhetens kommentarer.

Sist i dokumentet görs en sammanställning av eventuella revideringar som gjorts i programhandlingen till följd av inkomna synpunkter.

Följande yttranden har inkommit under programsamrådet:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder m fl

Skrivelse nr:	Instans:	Inkommen
1	Elsäkerhetsverket	2011-07-27
2	TeliaSonera Skanova Access AB	2011-08-09
3	Brå i Haninge	2011-08-11
4	Södertörns brandförsvarsförbund	2011-08-12
5	Länsstyrelsen	2011-08-15

6	Svenska kraftnät	2011-09-02
8	VA-avdelningen	2011-09-08
10	Stockholms Handelskammare	2011-09-09
12	SL	2011-09-09
14	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2011-09-09
16	Vattenfall	2011-09-09
18	Vattenfall AB Värme	2011-09-13
19	Stockholms läns landsting	2011-09-14
20	Huddinge kommun	2011-09-16
21	Miljönämnden	2011-09-16

Lokala föreningar

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen
13	Vega-Söderhagens Fastighetsägare Förening	2011-09-09
17	Villaägarna Haninge-Tyresökretsen	2011-09-09

Sakägare

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen
7	Skanska Fastigheter i Göteborg AB	2011-09-08
11	Söderby gård	2011-09-08
15	Opp-Norrby 2:535	2011-09-09

Övriga inkomna synpunkter

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen
9	Lars Sandberg	2011-09-09

Sammanställning av inkomna synpunkter med kommentarer

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

1. Elsäkerhetsverket

Elsäkerhetsverket har inget att erinra avseende samrådsunderlag om detaljplaneprogrammet för Norrby gärde.

2. TeliaSonera Skanova Access AB

TeliaSonera Skanova Access AB har inget att erinra mot förslaget till detaljplaneprogram.

-

3. Brå i Haninge

Brå i Haninge har inget att erinra kring hur området är tänkt att utnyttjas/exploateras. I ett senare skede i planprocessen där det tydligare framkommer hur det kan komma att gestaltas i området så vill Brå i Haninge fortsättningsvis ges möjlighet att få tillfälle att granska och eventuellt komma med synpunkter.

-

4. Södertörns brandförsvarsförbund

1. Då området ska bebyggas med arbetsplatser, sport-/idrottsfält och bostäder bör i projekteringsarbetet Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 samt PM 609, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning.
2. 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. De byggnader som planeras innefattar risk för en större brand med stor rökutveckling och annan påverkan på omgivningen som följd, här rekommenderar vi starkt en sprinklerinstallation. I de fall kommande exploater är kända bör en diskussion ske mellan kommunen och dessa redan i detaljplanskedet för att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna.
3. Enligt länsstyrelsens rapport 2000:01 "Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter med farligt gods samt bensinstationer" ska riskerna utredas. Det gäller risker med hänsyn till avståndet mellan planområdet och transportled för farligt gods. Enligt rapporten ska en riskanalys utgöra ett av underlagen vid planeringen om ny bebyggelse eller verksamhet avses placeras inom 100 meter från transportled för farligt gods, om risk föreligger. Riskutredningen kan göras i varierande omfattning beroende på hur byggnationen mer specifikt är tänkt, detta bör därför göras först när detaljerna för planen är bestämda.
4. Vid utförande av riskanalys i samband med detaljplaneprocessen ska utföraren ha lämplig kompetens och vana av att utföra sådana analyser. Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallad till byggsamråd och även i övrigt delta i kommande byggprocess som byggnadsnämndens sakkunnige inom brand vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en sk Brl-byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse. Vid frågor angående detta vänligen kontakta nedanstående.

Detaljplaneprogrammet föreslår inte bostäder som markanvändning. Däremot redovisas för utvecklingsprogrammet för Vega-Norrby som föreslog bland annat bostäder på gårdet. Vidare arbete med Norrby gårde, dels i detaljplanearbetet dels bygglovsskedet, kommer att ta hänsyn till PM 608 och PM 609.

Det finns goda möjligheter att vattenförsörja sprinkleranläggningar från kommunala ledningar.

En riskutredning kommer att göras i samband med detaljplanläggning av området. Södertörns brandförsvarsförbund kommer att vara en samrådspart i det fortsatta detaljplanearbetet samt vid bygglovsskedet kommer förbundet bli kallat till byggsamråd.

5. Länsstyrelsen

Miljöbedömning

Haninge kommun bedömer att programområdets exploatering kan komma att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap. 11-18 §§ samt 22 § ska därför genomföras. De frågor som avses utredas har avgränsats till dagvattnets eventuella påverkan på Drevviken samt huruvida partikelhalterna (PM10) kommer att överskridas. Länsstyrelsen håller med om att planen kan komma att medföra betydande miljöpåverkan. Vidare anser Länsstyrelsen att miljöbedömningen har avgränsats till att innehålla de viktigaste miljöproblemen i området.

Dagvatten

Området är redan idag belastat med lager/affärslokaler med stora hårdgjorda ytor. Gärdet är en möjlighet till infiltration för ytavrinning, både från verksamhetsområdet och från vägen. Det är viktigt att planläggningen inte medför någon ytterligare påfrestning på omgivande vattenmiljöer. Infiltration och omhändertagande av dagvatten bör planeras så att läckage minimeras och inte ökar jämfört med dagens läge.

Det är positivt att dagvattnets eventuella påverkan på Drevviken kommer att utredas och redovisas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Länsstyrelsen vill redan nu påpeka att det är viktigt att relevanta delar av MKB:n återges i planbeskrivningen. Likaså bör eventuella skyddsåtgärder för att minimera utsläpp lyftas in som bestämmelser på plankartan.

Markavvattning

Planområdet består till viss del av våtmark. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att tillstånd för markavvattning krävs enligt 11 kap 13 § miljöbalken.

Planenhetens kommentarer

En dagvattenutredning är gjord och en fördjupning kommer att tas fram i samband med detaljplaneläggning.

Relevanta delar av MKB'n kommer att återges i planbeskrivningen.

Tillstånd för markavvattning kommer att sökas.

Eventuella skyddsåtgärder för att minimera utsläpp kommer att skrivas in som bestämmelser på plankartan.

6. Svenska kraftnät

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svensim Kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska Kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

Planenhetens kommentarer

-

8. VA-avdelningen

Vi vill påminna om att dagvattendammen i dagläget tar emot dagvatten från Brandbergsområdet, Söderby, Coop/Port 73/ICAMaxi, Kvarntorp och de närmaste delarna av rv 73.

Den fortsatta planläggning måste beakta både ny byggnation såväl som behoven av dagvattenhantering i området. Den befintliga dagvattenutredningen måste fördjupas.

Planenhetens kommentarer

En fördjupad dagvattenutredning kommer att tas fram i samband med detaljplaneläggning.

10. Stockholms Handelskammare

Handelskammaren anser att Norrby gärde är ett av regionens mest intressanta markområden för exploatering. Med områdets storlek och öppenhet mot motorvägen är det ett mycket fördelaktigt läge för ett handelsområde. Utifrån områdets attraktivitet anser Handelskammaren att planeringen bör fokuseras på handel och kontor fullt ut istället för att blanda in idrottsliga ändamål. Området bör även kopplas ihop med en väg till och från Vegastaden. Förslagsvis vore det positivt att bygga in ett företagshotell med uthyrningsbara och storleksmässigt flexibla kontorsplatser och konferenslokaler för företag som behöver sådana resurser.

Planenhetens kommentarer

En väg kommer att anläggas i samband med trafikplats Vega som förbinder Norrby gärde med Vega. I dagsläget är områdena hopknutna via Torfastleden. Idéerna med företagshotell och konferenslokaler tas med till detaljplaneläggningen

12. SL

Området har idag trafik i östra delen med linje 836 som trafikerar hållplats Smultronvägen med timmestrafik under större delen av trafikdygnet. Fler linjer med tätare trafik finns på andra sidan Nynäsvägen väster om området. SL ser positivt på att kommunen avser utforma huvudstråket i området i linje med SL:s rekommendationer och att verksamheterna ska vara placerade med tyngdpunkt och entréer mot huvudstråket. En sådan utformning underlättar för kollektivtrafikförsörjning och kollektivt resande. Dock måste kommunen och SL redan innan detaljplaneskedet samråda om möjligheterna att trafikera området med omläggning av befintlig trafik eller ny trafik Norrby-Vega som nämns i detaljplaneprogrammet. SL förutsätter att kommunen kontaktar SL för att samråda angående eventuellt nya linjer och hållplatser.

I planen framgår att exakta dragningar för gatunätet inte fastställts, men att det planeras för lokalgator samt gång- och cykelvägar. SL kan inte slutgiltigt uttala sig om planens lämplighet utan att ha utrett möjligheterna att kollektivtrafikförsörja området. För detta ändamål måste ett förslag på väginfrastruktur finnas tillgängligt med kopplingar till omkringliggande vägar. Möjligheter att passera väg 73 på ett säkert sätt med gång och cykel bör säkerställas för att kunna nå kollektivtrafiken på Torfastleden och/eller Gamla Nynäsvägen med koppling till bl.a. Farsta, Vega, Tungelsta och Handenterminalen. Vid utökad kollektivtrafik över väg 73 bör vägstandarden ses över, exempelvis på Torfastledens bro. Det är av största vikt att gång- och cykelbanor, samt gång- och cykelbroar till SL-trafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Planenhetens kommentarer

Diskussioner förs kontinuerligt med SL angående kollektivtrafikförsörjning i kommande utbyggnadsområden. Kommunen kommer att ta kontakt med SL. SL kommer att vara samrådspart även i fortsatt arbete med Norrby gärde. Möjligheterna att passera väg 73 och Torfastleden säkert för gång- och cykeltrafikanter kommer att ses över i detaljplaneskedet.

14. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Beslut

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:
1. Förbundet delar uppfattningen att utbyggnaden kan innebära sådan betydande miljöpåverkan så att en miljökonsekvensbeskrivning bör utföras i det kommande

detaljplanearbetet.

2. Mark måste avsättas för dagvattenåtgärder för såväl det dagvatten som idag tillförs gärdet likväl som för utbyggnaden av Vegastaden och Norrby gärde.

3. Vi poängterar också att utredningar om dagvatten, buller, luftföroreningar och riskhänsyn måste utföras i ett tidigt skede av den kommande planprocessen, eftersom de bedöms utgöra grunden för att komma vidare i detaljplaneprocessen.

Planenhetens kommentarer

Mark för dagvattenåtgärder kommer att avsättas i detaljplanen. En fördjupad dagvattenutredning kommer att tas fram för att synliggöra ytbehov.

Utredningarna kommer att utföras i ett tidigt skede av detaljplaneläggningen.

16. Vattenfall

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, För att strömförsörja detaljplanen så behöver nätet inom området förstärkas med en eller flera nya nätstationer med tillhörande E-områden. För tillkommande nätstationer yrkar Vattenfall på E-områden (minst 10x10 meter) med ett horisontellt avstånd mellan nätstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag uppgående på minst fem (5) meter, enligt gällande starkströmsföreskrifter.

Dessutom måste tillfartsväg för arbetsfordon finnas. Vattenfall vill ha kontakt med planmyndigheten för att komma överens om lämpliga placeringar av de tillkommande nätstationerna.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls luftledningar och markförlagda kablar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. För högspänningskabel yrkar Vattenfall på 2 meters u-område på vardera sida om kabeln. För Vattenfalls högspänningsluftledningar yrkar Vattenfall på 5 meters l-område på vardera sida om ledningen. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören.

Planenhetens kommentarer

Vid detaljplaneläggning kommer kontakt att tas med Vattenfall för att hitta lämplig placering för nätstationerna och tillfartsvägar.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar kommer att utredas i samband med detaljplaneläggning.

18. Vattenfall AB Värme

"Norrby gärde kan försörjas med fjärrvärme genom en förlängning av befintlig ledning som f.n. avslutas nordost om ICA-Maxi invid Söderbyleden. Ledningen har också kapacitet att försörja Vegastaden via en utbyggnad som korsar väg 73.

Vid en eventuell framtida sammankoppling av fjärrvärmenäten i Storstockholmsregionen är trolig inkopplingspunkt i Vattenfalls fjärrvärmenät belägen vid rondellen Gudöbroleden/Söderbyleden samt med ledningssträckning norrut över Norrby gärde mot Stockholm via Vega och Skogås. Förväntad ledningsdimension är DN400 - 500 mm vilket vid byggnation medför en erforderlig schaktbredd om 3-4 m beroende av förläggningsdjup och geologiska förutsättningar. I driftskedet krävs också utrymme för ev. underhållsinsatser. I det fortsatta planarbetet bör erforderliga ledningslägen beaktas."

Ett U-område för denna ledning bör reserveras redan nu genom området tex I anslutning till den väg som ska byggas genom området

Planenhetens kommentarer

I det fortsatta planarbetet kommer nödvändiga ledningslägen beaktas och U-områden kommer att läggas in på detaljplanekartan.

19. Stockholms läns landsting

Programområdet ligger inom den regionala stadskärnan Haninge Centrum i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2010. Gemensamt för de regionala stadskärnorna är att de har särskilt hög regional tillgänglighet och fungerar som knutpunkter i transportsystemet.

Utveckling och genomförande av de regionala stadskärnorna och en flerkärnig region innebär att stadsutvecklingen bör utvecklas för bebyggelse med mycket hög täthet. Stadsbebyggelsen bör vara mångsidig med verksamheter, bostäder, service och handel. Särskilt bör aktörerna satsa på att attrahera kontaktintensiva verksamheter med hög specialiseringsgrad eller stort regionalt upptagningsområde till stadskärnorna.

Programområdet ligger idag i de glesare delarna av den regionala stadskärnan. För det aktuella programområdet kommer tillgängligheten att stärkas avsevärt genom ny pendeltågstation i Vega samt utbyggnad av ny trafikplats Vega vid väg 73.

Landstingsstyrelsens förvaltning anser därför att området ej endast bör planeras som ett arbetsplatsområde. För att klara befolkningstillväxten utan att bebyggelsen sprids ut måste regionen förtätas i områden nära kollektivtrafik. Vid knutpunkter i trafiksystemet bör marken utnyttjas särskilt intensivt. Det främjar stadskvaliteter och stadsliv som efterfrågas av både företag och boende.

Idag finns handelsområden i Länna i Huddinge kommun, Port 73 och i Handen samt i Haninge centrum. Landstingsstyrelsens förvaltning menar att en handelsutredning skulle utgöra ett värdefullt planeringsunderlag för detaljplanen.

Landstingsstyrelsens förvaltning förutsätter att ett nära samarbete sker med Storstockholms Lokaltrafik (SL) i det fortsatta planarbetet.

Planenhetens kommentarer

Planenheten gör bedömningen att bostäder på Norrby gärde inom programområdet inte är lämpligt ur bullersynpunkt. Programområdet ligger i de glesare delarna och kommer att bli bullerpåverkat dels från väg 73 dels från den nya anslutningsvägen som planeras i angränsning till programområdet. Planenheten gör bedömningen att bullret kommer att överstiga gränsvärdena för bostäder inom programområdet samt att det inte är lämpligt med avstegsfall på grund av det ocentrala läget.

Eventuellt behov av handelsutredning kommer att utrönas i samband med detaljplaneläggning.

20. Huddinge kommun

Huddinge kommun välkomnar och är intresserad av samarbete i gemensamma utvecklingsfrågor. Kommunens påbörjade arbete med att ta fram en ny översiktsplan kommer att innebära ytterligare diskussioner kring gemensamma planeringsfrågor. Kommunen avstår dock från yttrande i rubricerat ärende som inte direkt berör Huddinges planering.

Planenhetens kommentarer

21. Miljönämnden

Stadsbyggnadsnämnden konstaterar efter behovsbedömning av miljöbedömning att en betydande miljöpåverkan kan komma att ske, varför en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram under följande detaljplaneskede. I samband med detta ska också särskilda utredningar rörande partikelhalter vid vägen och dagvattnets eventuella påverkan på Drevviken utredas.

Kommunstyrelseförvaltningen konstaterar att Norrby gårde utgör porten till Haninge och att det därför är viktigt såväl vilken typ av verksamhet som etableras på området som vilken inramning denna ges och får.

När det gäller kvaliteten på det vatten som via Norrby gårde når Drevviken så är det kommunstyrelseförvaltningens uppfattning att den föreslagna ambitionsnivån om att inte öka utsläppen till Drevviken är oförenlig med kommunfullmäktiges mål om att vattenförekomsterna i Haninge kommun ska ha en god kemisk och ekologisk status senast 2021. Drevviken är en av de mest förorenade vattenförekomsterna i kommunen och alla krafter måste förenas för att förbättra situationen där och då är status quo på utsläpp inte en framkomlig väg – tvärtom måste utsläppen till Drevviken avsevärt minskas. Detta bör vara en grundbult i det fortsatta arbetet med planprogram och detaljplan. Kommunstyrelseförvaltningen noterar också att dagvattendammar måste dimensioneras för att kunna hantera s.k. 10-årsregn och att tankar kring hantering av 100-årsregn också måste finnas. Detta ställer sannolikt krav på att dagvattendammar ges en mycket stor volym, som t.ex. kan uppnås genom att vattennivån i dammarna kan variera mycket. Detta i sin tur kan komma att påverka vägbanans underbyggnad vid väg 73, bl.a. genom att risken för sättningar ökar. Det är därför viktigt att Haninge kommun i nära dialog med Trafikverket utreder frågan om dagvattnet och dess hantering.

Planarbetets kommentarer

På Norrby gårde finns idag en dagvattendamm. En översiktlig dagvattenutredning som även omfattade andra närområden visar på ytterligare behov av dagvattenhantering. En fördjupad dagvattenutredning kommer att tas fram i samband med detaljplaneläggning för att utreda åtgärder som behövs vidtas på Norrby gårde för att inte påverka Drevviken.

Mark för dagvattenåtgärder kommer att avsättas i detaljplanen.

Eventuella skyddsåtgärder för att minimera utsläpp kommer att skrivas in som bestämmelser på plankartan.

Trafikverket kommer i detaljplaneskedet att vara en samrådspart för att lösa rv73s behov av rening vid Norrby gårde.

Lokala föreningar

13. Vega-Söderhagens Fastighetsägare Förening

Dagvattenhantering

Programmet beskriver något ottydligt hur den befintliga dagvattenhanteringen kommer att påverkas. Samtidigt utlovas att belastningen på Drevviken inte ska öka. Såvitt vi förstår har dagens dagvattendammar en viktig funktion i reningsprocessen. Vi anser att Drevviken är så utsatt för övergödning och föroreningar att någon försämring inte kan accepteras.

Utformning som hindrar bullerspridning

Många boende runt det planlagda området är idag störda av buller speciellt från väg 73. Vi anser att stor hänsyn ska tas till bullerfrågan vid utformning av planen. Dels kan bebyggelsen utformas så att buller från väg 73 avskärmas dels så kan lokalator utformas så att de inte ger ytterligare buller i redan bullerstörda fastigheter.

Slutkommentar

Vi hemställer att ovanstående synpunkter beaktas vid genomförande av planen.

Planenhetens kommentarer

På Norrby gärde finns idag en dagvattendamm. En översiktlig dagvattenutredning som även omfattade andra närområden visar på ytterligare behov av dagvattenhantering. En fördjupad dagvattenutredning kommer att tas fram i samband med detaljplaneläggning för att utreda åtgärder som behövs vidtas på Norrby gärde för att inte påfresta Drevviken ytterligare. Mark för dagvattenåtgärder kommer att avsättas i detaljplanen. Trafikverkets har ansvaret för att buller i befintliga bostäder inte överskrider de bullerriktvärden som finns uppsatta. För de verksamheter som planeras inom programområdet kommer bullerberäkningar i samband med detaljplaneläggning att påvisa vilka åtgärder som kommer att behöva vidtas vid utbyggnaden inom programområdet.

17. Villaägarna Haninge-Tyresökretsen

2. Bebyggelsen

Omfattningen av den föreslagna bebyggelsen av Norrby Gärde framgår inte i Programplanen och det är därför svårt att yttra sig i mer detalj om den, dock anges att byggnader generellt skall vara 3-5 våningar och att det i strategiska lägen kan tillåtas högre.

Eftersom angränsande områden idag är lågbebyggd med närliggande villabebyggelse, samt karakteriseras även öppen och naturskön omgivning, bör detta beaktas så att inte en förfulning sker av den idag annars så natursköna infarten till Haninge. Dvs, man bör undvika 'Industriområdeskaraktär', samt alltför höga och kompakta bebyggelser.

3. Trafik, buller mm

Vägar inom Programområdet framgår ej och skall utredas vidare i nästa steg, dock finns anslutningsväg till Torfastleden och till den kommande Vega trafikplats som tillkommer först 2016.

En exploatering kommer att medföra avsevärt ökad trafik inom och i anslutning till området och därmed generera mer buller. Redan idag ligger den ekv. bullernivån över 55dB(A).

Vi hänvisar till våra tidigare yttrande vad gäller buller utmed V73. Stora störningar på de kringboende finns redan idag tex från Vega/Söderhagen med omnejd där klagomål är vanliga från de boende. Detta kommer nu att öka och de åtgärder vi tidigare föreslagit såsom, 'tyst asfalt', sänkt hastighet till 80-90 km mellan Länna/Haninge avfarterna (idag 110km), bullerdämpande åtgärder som bullerplank eller bullervallar (som Huddinge Kommun har infört utmed V73 strax norr om Länna avfarten).'

4. Tidsplan

Det finns ett klart beroende till den kommande trafikplatsen (Väg 73) som planeras vara klar till 2016. Tidsplanen för genomförandet av detta programmet anges ej i Programplanen, men det är viktigt att den synkroniseras med Trafikplatsen plan 2016, dvs att inte bebyggelsen tillkommer tidigare då detta i såfall kommer att leda till betydande trafikproblem.

5. Dagvatten, avrinning mm

I programförslaget anges följande: " Planläggning av området kan medföra att en stor del av marken bebyggs och möjligheterna att fördröja och rena dagvattnet går om intet. Därmed kan Drevviken komma att påverkas av dagvatten från Programområdet"

Åtgärder måste vidtagas för att säkra att inte Drevviken påverkas negativt pga dagvattenutsläpp mm. Detta kan tex ske i form av dagvattendammar och infiltrationsområden, vilket idag finns inom området.

6) Sammanfattning

Vi yrkar

- att man vid byggnation tar hänsyn till områdets idag natursköna och öppna karaktär så att denna bibehålls och inte förfulas, som skett vid tidigare industriområden..
 - att man koordinerar tidsplanen med Vega Trafikplats som tillkommer först 2016 så att inte trafikstörningar uppstår.
 - att bullerdämpande åtgärder införs utmed V73 eftersom såsom, 'tyst asfalt', sänkt hastighet till 80-90 km mellan Länna-Haninge avfarterna (idag 110 km), bullerdämpande åtgärder som bullerplank eller bullervallar
 - att man säkerställer att Drevviken inte belastas av Dagvattnet från området, som varnas för i Programplanen. Åtgärder som dagvattendammar och infiltrationsområden måste till.
- Vi hemställer att våra synpunkter beaktas i den kommande Detaljplanen.

Planenhetens kommentarer

Utbyggnaden av Norrby gårde kommer att koordineras med byggnaden av Trafikplats Vega. På Norrby gårde finns idag en dagvattendamm. En översiktlig dagvattenutredning som även omfattade andra närområden visar på ytterligare behov av dagvattenhantering. En fördjupad dagvattenutredning kommer att tas fram i samband med detaljplaneläggning för att utreda åtgärder som behövs vidtas på Norrby gårde för att inte påfresta Drevviken ytterligare. Mark för dagvattenåtgärder kommer att avsättas i detaljplanen. Trafikverkets har ansvaret för att buller i befintliga bostäder inte överskrider de bullerriktvärden som finns uppsatta. För de verksamheter som planeras inom programområdet kommer bullerberäkningar i samband med detaljplaneläggning att utföras för att få fram vilka bullerdämpande åtgärder som behöver vidtas.

Sakägare

7. Skanska Fastigheter i Göteborg AB

Skanska ser med tillfredställelse att Haninge kommun genom framtaget detaljplaneprogram, påbörjat arbetet med en förnyad detaljplan för Norrby gårde.

Vi ser mycket positivt på planerna på en ny trafikplats för en bättre angörning mot väg 73. Att verksamheten inom området inriktas på handel, centrumverksamhet och kontor är också något vi till stora delar ställer oss bakom. Positivt är även att man i ett tidigt skede lyft miljöfrågorna, vilket stämmer väl med Skanskas policy.

Vad gäller den geografiska omfattningen av programområdet anser vi att även övriga delar av Norrby Gärde bör tas med i detaljplaneprogrammet, d.v.s. fram till omslutande vägar. Detta för att utreda och säkerställa en så bra helhetslösning som möjligt.

När det gäller fortsatt arbete med planprocessen förväntar vi oss, att som ägare till två tredjedelar av området, få en aktiv roll i arbetet.

Vi ser fram emot att tillsammans med Haninge kommun skapa förutsättningar för ett projekt som kan stärka handeln och företagandet i Haninge och som kan ta rollen som en värdig entré till Haninge kommun.

Planenhetens kommentarer

Programområdet har fått sin avgränsning pga att anslutande väg till trafikplats Vega ingår i en separat detaljplan. Detaljplanen för anslutningsväg till trafikplats Vega kommer att tas fram.

11. Söderby gård 2:35

För Söderby gårds del är det viktigt att säkerställa att bebyggelsen närmast Torfastleden, som gränsar till vår fastighet blir attraktiv för tilltänkta bostäder: Stor och kompakt bebyggelse bör därför undvikas på denna del av Norrby gårde. Vi har en dialog med kommunen och har lämnat in en planansökan som på sikt kommer beröra Söderby huvudgård 2:31. En mer detaljerad trafikkonsekvensutredning är i detta sammanhang också av stor betydelse för att få fram ett planprogram för Norrby gårde som inte blockerar framtida exploateringsmöjligheter för Söderby huvudgård 2:35.

När det gäller detta område som gränsar till Söderby huvudgård 2:3 I, intill Torfastleden, bör planprogrammet också innehålla en anvisning om att det här inte får byggas stora parkeringsytor vilket ger ett sterilt och ödsligt intryck. För de boende i framtida bebyggelse intill Torfastleden är det därför viktigt att parkeringsytor på Norrbygårde placeras på ett omsorgsfullt sätt och detta anser vi är synpunkter som är nödvändiga att ta med i planeringen och fastställandet av planprogram och detaljplan.

Likaså bör belysningens värde för trygghet och trivsel föras in i kommande detaljplanearbete så att denna inte blir för skarp eller för slentrianmässigt utförd. Detta gäller i synnerhet för parkeringsytor och andra områden som erfarenhetsmässigt genererar problem med stöld och vandalisering. Med en förutseende planering och placering av parkeringsytor och belysning kan detta undvikas. En fråga i ett senare skede som vi i detta sammanhang vill framhålla är behovet av en gångbro över Torfastleden.

Ytterligare en aspekt vi vill belysa är att när man planerar Söderbyledens förlängning till den planerade Vegarondellen så ska man ha i beaktande en utfart från Söderby huvudgård som kan samordnas med en ny placering av kolonilotterna.

Planenhetens kommentarer

Planprogrammet ger inriktningen för kommande bebyggelse att den ska utformas på ett attraktivt sätt. Vidare i detaljplaneskedet kommer utformningskrav för dels bebyggelse dels parkeringsytor att jobbas fram för att eventuellt regleras som detaljplanebestämmelser. Vid detaljplaneskedet kan ett gestaltningsprogram komma att tas fram för programområdet som ger en inriktning på hur man tänkt sig utformningen.

Möjligheterna att passera Torfastleden säkert för gång- och cykeltrafikanter kommer att ses över i detaljplaneskedet.

När uppdrag ges att planlägga Söderby gård kommer utfartsfrågan att lösas i den detaljplanen.

15. Opp-Norrby 2:535

Det är glädjande att Haninge kommun tagit fram ett detaljplaneprogram för Norrby gårde. Tyvärr omfattas inte nordvästra, norra, nordöstra och östligaste delen av Norrby gårde av detta detaljplaneprogram som till största delen är Skanskas mark. Vår fastighet Opp-Norrby 2:535 finns inte heller med i detta detaljplaneprogram.

Här följer lite bakgrund om vår fastighet får de personer inom Haninge kommun som är relativt nya på sina tjänster och inte känner till vår historia:

Vi är sedan 1963 ägare till fastigheten Opp-Norrby 2:535 (6910 kvm) belägen på nordöstra delen av Norrby gårde. 1967 eldhärjades vår bostad varvid Nils-Joel Hummerhielm, 7 år, omkom. Fastigheten är sedan dess belagd med byggförbud. Under årens lopp har vi deltagit aktivt i olika samråd angående planförslag för Norrby gårde. Min make/vår far John

Hummerhielm (markexploatör & byggmästare) har gjort många skisser och ritningar samt utförliga förslag på 1970 - 1990 talet, men han dog 2003. Utfallet av dessa samråd har varit en besvikelse då ingen hänsyn har tagits till våra förslag om vad vi vill göra med vår fastighet. Fastigheten har taxerats som småhusenhet (kod 221) t o m 1989. F r o m 1990 är den taxerad som industrienhet (kod 499).

I Vega-Norrby Utvecklingsprogram 1996 föreslås att vår fastighet skall ingå i ett stort sport& idrottsfält på ca 3 ha.

Vid samtal 2002-06-13 med dåvarande kommunstyrelsens ordförande Staffan Holmberg presenterade vi våra synpunkter i vårt yttrande angående "Program för översiktsplan samråd juli-oktober 2001" (inlämnat 2001-10-30, Dnr: Planmex 58/2000). Staffan Holmberg tycker att förslaget om att det på östra Norrby gärde planerade bostadsområdet utökas åt nordväst så att vår fastighet ingår i bostadsområdet är bra. sa att det är mycket bättre att öka antalet bostäder och minska på sportfältet. Han tycker att marken är för värdefull "förstklassigt läge" för att användas till sportfält. En omläggning av Norrbyvägen såsom vi föreslår tycker han är tänkbart, dock beroende på vad som i övrigt planeras på Norrby Gärde.

Vi kan bara hålla med Staffan Holmberg. Vår egen reaktion är att det måste vara bättre för Haninge kommun att få in fler invånare som betalar kommunalskatt än att kommunen bygger en stor sportanläggning som belastar kommunens ekonomi med stora anläggnings- och underhållskostnader.

Det är glädjande att Haninge kommun föreslår i PLAN.2011.45 att möjliggöra idrottsändamål inom detta detaljplaneprogramområde, förhoppningsvis på kommunens mark. I Dnr PLAN.2011.45 står på sid 2 rubriken Utvecklingsprogram: "Vega-Norrby utvecklingsprogram anger att rmarkanvändningen för området bör vara arbetsplatser, sport-/ idrottsfält och bostäder. Programförslaget överensstämmer i huvudsak med utvecklingsprogrammet."

Vi föreslår att norra, nordöstra och ostligaste delen av Norrby gärde byggs med bostäder, d v s det område som inte omfattas av Dnr PLAN.2011.45 enligt fotot på framsidan. Det är en skriande brist på bostäder i Stor-Stockholm. Invånare i bostäder på Norrby gärde kommer att ha mycket bra kommunikationer inom några år med pendeltågsstation i Vega (matarbuss till/från Norrby) samt trafikplats Vega på väg 73. Det bör kunna locka kapitalstarka personer att bosätta sig här och betala kommunalskatt till Haninge kommun.

När det gäller anslutningsvägen mellan trafikplats Vega och Torfastleden så föreslår vi att den dras såsom visas i Figur 21 på sid 44 i Vägutredning, del 2, Väg 73, Handen - Länna: http://www.trafikverket.se/PageFiles/22181/vagutredning_2_vag_73_handen_lanna.pdf. En kopia av figur 21 finns på nästa sida i detta dokument.

Då vinner Skanska, Haninge kommun och vi mark för t ex bostadsbyggande jämfört med om anslutningsvägen dras längre norr och österut på Norrby gärde såsom det finns vissa planer på enligt samtal vi haft senaste veckan med flera tjänstemän inom kommunen.

Se skiss på sidan 4 i detta dokument.

Denna skiss visar en vägdragnings som förstör framtida möjligheter till bostadsbyggande eller annan typ av bebyggelse, t ex kontor som inte genererar störande buller till grannar norr om Norrby gärde. Dessa grannar på Smultronvägen och Norrbyvägen som berörs av detta förslag till vägdragnings kommer säkert att motarbeta detta förslag.

En annan fördel med Trafikverkets förslag till dragning av anslutningsvägen i figur 21 är att den kommer intill det planerade arbetsplatsområdet. Dessutom blir det en rak och vinkelrät anslutning med god sikt till korsningen Söderbyleden/Trofastleden.

Anslutningsvägen bildar då också en gräns mellan arbetsplatsområdet och de ex bostäder. Enligt figur 21 som bl a visar trafikmängderna år 2030 i alternativ ny trafikplats Vega vid maximal exploatering så kommer anslutningsvägen att ha 9300 fordon/årsdygn. Det är betydligt färre fordon än vad de nybyggda bostäderna längs med Nynäsvägen vid Folkparken i Handen, som har 16 100 fordon/årsdygn. Kan de bygga bostäder som klarar av bullerkraven i Handen så klarar bostadsbyggarna av det på Norrby gärde också.

Det planerade arbetsplatsområdet kommer att verka som bullerdämpare på trafikljudet från väg 73. Jämför med Skarpnäcksfältet som också har ett arbetsplatsområde mellan Tyresö motorvägen (229) och bostäderna.

Om arbetsplatsområdet utökas mot nordost, istället för bostäder, så kommer anslutningsvägen enligt vägverkets figur 21 att gå igenom arbetsplatsområdet. Det är en fördel eftersom tvärvägarna inom området blir kortare och bullret stannar inom arbetsplatsområdet.

Vi hoppas att Haninge kommun snart kommer igång med detaljplaneprogram för den del av Norrby gärde som inte omfattas av Dnr PLAN.2011.45, eller väljer att detaljplanera hela Norrby gärde på en gång.

På sid 22 i detaljplaneprogram för Norrby (Dnr PLAN.2007.62 som var ute på samråd 201003-15 - 2010-04-26) står det under rubriken Anslutning till motorväg 73: "För att undvika att Norrbyvägen blir belastad onödig genomfartstrafik är det inte lämpligt att anslutningen sker så att trafikplatsen direkt kopplas ihop med Norrbyvägen."

Vi anser att detta synsätt är bra. Den trafik som ska till/från Norrby måste tvingas att köra via Trofastleden för att undvika onödig genomfartstrafik på Norrbyvägen.

Vi vill inte ha verksamhet som genereras av detaljplaneprogram för Norrby gärde Dnr PLAN.2011.45 och den detaljplan som följer som påverkar eller inskränker vår handlingsfrihet avseende våra planer för fastigheten Opp-Norrby 2:535. Däremot samarbetar vi gärna med markägarna omkring oss, d v s Skanska och Haninge kommun så att bästa möjliga lösning uppnås.

Planenhetens kommentarer

Planenheten gör bedömningen att bostäder på Norrby gärde inom programområdet inte är lämpligt ur bullersynpunkt. Programområdet ligger i de glesare delarna och kommer att bli bullerpåverkat dels från väg 73 dels från den nya anslutningsvägen som planeras i angränsning till programområdet. Planenheten gör bedömningen att bullret kommer att inom programområdet överstiga gränsvärdena för bostäder samt att det inte är lämpligt med avstegsfall på grund av det ocentrala läget.

Trafikverket gör i sin utredning "Trafikplats Vega Trafikprognos o kapacitetsberäkningar" från 2010 bedömningen att vid full utbyggnad av Norrby gärde kan det bli upp till 16000 fordon/dygn på anslutningsvägen.

Kommunen har gjort bedömning att området bör utformas enligt programhandlingen.

De delar av Norrby gärde som inte ingår i programmet kommer detaljplaneläggas separat.

Kommunstyrelsen har gett i uppdrag att planlägga delar av den marken som vägmark för att möjliggöra en anslutningsväg till trafikplats Vega. Vid planläggning av anslutningsvägen kommer bullerdämpande åtgärder föreslås för att befintlig bebyggelse inte ska påverkas av buller över riktvärdena från anslutningsvägen.

Övriga inkomna synpunkter

9. Lars Sandberg

Mina synpunkter riktar sig mot programhandling "Behovsbedömning av miljöbedömning".

"Inverkan på kommunala beslut": "Utvecklingsprogram"

Bostäder bör bort som alternativ för markanvändning, med tanke på närhet till motorvägen (73:an) och Torfastleden samt kommunens miljömål som säger att fler kommuninvånare än idag, inte får utsättas för buller och luftföroreningar över gällande normer.

"Lokala miljömål" : Uppvärmningssättet bör begränsas till fjärrvärme eftersom inga lokala utsläpp av växthusgaser, då uppkommer inom planområdet.

Utbyggnaden av gång- och cykelvägar skall genomföras men kommer att ge en marginell minskning av personbilstransporterna, då varuhus och butiker inom området blir av typ "sällanköpvaror" som troligen inte körs hem på cykel.

Kollektivtrafik måste finnas, men de som idag åker buss till Coop Forum och ICA Maxi, påverkar inte personbilstrafiken. Troligtvis kommer detta att gälla också för Norrby gärde?

"Motiverat ställningstagande"

Samtliga "kan komma" och "möjligheten att fördröja och rena dagvattnet går om intet" pga. att marken bebyggs, "kan innebära betydande miljöpåverkan". Detta föranleder att "miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därmed upprättas", vilket också anges i programförslaget.

Planenhetens kommentarer

Detaljplaneprogrammet föreslår inte bostäder som markanvändning. Däremot redovisas för utvecklingsprogrammet för Vega-Norrby som föreslog bland annat bostäder på gärdet.

Möjligheter att ansluta området till fjärrvärme finns och kommer att utredas vidare i detaljplaneskedet.

Det kommunen kan göra är att möjliggöra kollektivtrafik så att det kan framstå som ett alternativ till biltrafik. Kommunen är dock medveten om problematiken kring handel och biltrafik.

Revideringar till följd av inkomna synpunkter

Inga synpunkter har föranlett revideringar i programhandlingen. De flesta synpunkter är av sådan karaktär att det leder till åtgärder i detaljplaneskedet.