

Detaljplan för del av Stav 1:38 med flera, Tungelsta södra

GRANSKNINGSUTLÅTANDE (NR 1)

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2016-12-12 § 345 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Stav 1:38 (dåvarande fastighetsbeteckning Tungelsta 2:123 med flera). Detaljplanens huvudsakliga syfte är att tillföra en idrottshall, bostäder, småskalig centrumverksamhet, förskola, park och parkering till området.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Förslag till detaljplan har upprättats **2017-12-22**. Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden **19 januari – 18 februari 2018** 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.

Det reviderade samrådsförslaget upprättades 2018-12-19 och sändes ut på granskning under tiden **24 januari – 7 mars 2019**. Förslaget var även utställt i Haninge Kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se.

INKOMNA YTTRANDEN

I samband med granskningen har 19 yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och samlade under olika kategorier samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Sist i dokumentet görs en sammanställning av de revideringar som gjorts i antagandehandlingar.

Följande yttranden har inkommit under granskningen:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

Skrivelse nr:	Instans:	Inkommen
1	Länsstyrelsen	2019-03-19
2	Trafikverket	2019-02-13
3	Trafikförvaltningen	2019-02-19
4	Södertörns hälso- och skyddsförbund	2019-02-21
5	Svenska krafnet	2019-02-28
6	Skanova	2019-01-25
7	Polismyndigheten	2019-01-30

8	Södertörns brandförsvarsförbund	2019-02-04
9	Nobina	2019-01-23
10	FTI	2019-02-28
11	SRV	2019-03-06
12	Lantmäterimyndigheten	2019-03-16
13	Skogsstyrelsen	2019-03-06
14	Hyresgästföreningen	2019-03-27

Sakägare

Skrivelse:	Från:	Inkommen
A	Ordförande BRF Lillgården 1	2019-03-06

Boende och övriga

Skrivelse:	Namn:	Inkommen
B	Boende på Vedahöjden 48	2019-02-13
C	Boende på Söderbyvägen 9	2019-02-11
D	Boende på Söderbyvägen 9	2019-02-11
E	Privatperson Tideliusgatan 71	2019-03-05

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter på bebyggelsen

Skala, volym och koncept

- För höga hus. (A, C, D)
- Missvisande att skriva 4,5 våningar. (D)
- Återgå till ursprungliga planer med radhus. (D)
- Viktigt med en horisontell profil med lägre 2- våningsbostadshus närmast järnvägen och lite högre bostadshus 3- och 4- våningshus mot Lillgårdens befintliga trädpartier. (E)
- Högt bebyggelse skuggar uteplatser sommartid/högsäsong. Tillkommande skugga kan påverka värdet på bostäderna. (A)
- Bra med centrumverksamhet i Tungelsta. Vi vill gärna att det blir hyresrätter och att det finns lokaler. (14)

Planavdelningens kommentar:

Planförslaget möjliggör en relativt hög exploatering som ger bostäder i ett kollektivtrafiknära läge samt ett större underlag för handel och närservice. Att bygga tätt, som till viss del också går ut på att bygga högre, innebär även en mer yteffektiv markanvändning där mark kan sparas för exempelvis jordbruk eller ekosystemtjänster och grönstruktur. Att planlägga området och möjliggöra en relativ tät bebyggelse med fler allmänna funktioner ses som ett sätt att begränsa fotavtrycket och minimera bebyggelse på mer perifer jordbruksmark i kommunen. Generellt sett återfinns en högre bebyggelse mot spåren och mot gatorna på allmän platsmark för att skydda de bostadsgårdar och bostäder som vetter mot kvartersgatorna från väg och/eller spåruller. Projektet ska genomföras med högt ställda krav på utformning och gestaltning för att bryta ner skalan i förslaget. Detta innebär att byggnadsvolymer utformas på ett sådant sätt så att skalan uppfattas som mer uppbruten och småskalig. (A, C, D, E)

I planbeskrivningen beskrivs antalet våningar i heltal. I illustrationsplanen förekommer halvvåning, detta för att beskriva att det finns vindsvåningar. (D)

Det är inte aktuellt att planlägga för radhusbebyggelse på platsen då kommunen har som avsikt att möjliggöra många bostäder i centralt och stationsnära läge. (D)

När kommunen arbetar fram ett detaljplaneförslag vägs allmänna intressen mot enskilda för att få till en bra helhetslösning på platsen. I det aktuella fallet väger det allmänna intresset av att skapa fler kollektivtrafiknära bostäder i centralt läge i Tungelsta tyngre än det enskilda intresset att bevara möjligheten till eftermiddagssol på berörda uteplatser. (A)

Tungelsta utvecklingsprogram antogs i december 2012 av kommunfullmäktige. Ett utvecklingsprogram står till grund för den framtida detaljplaneringen av ett område. Detta innebär att det sedan hösten 2012 varit känt att kommunen haft som avsikt att utveckla aktuellt område. Kommunstyrelsen beslutade 2016-12-12 § 345 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Stav 1:38 m.fl. Vid försäljningen av radhusen i norra Lillgården var det känt att planarbete norr om Lillgårdsvägen skulle påbörjas vilket innebär att den planerade exploateringen beaktats vid prissättningen av radhusen. (A)

Skuggning av uteplatserna längs med Lillgårdsvägen har inför antagande detaljstuderats och studien visar att samtliga uteplatser kommer att ha sol fram till klockan 17 under maj, juni, juli och augusti. Vi har även sänkt den planerade bebyggelsen i en modell för att se vilka effekter det skulle få på skuggan. Modellen visar att bebyggelsen skulle behöva sänkas avsevärt mycket mer för att de ska ge några större effekter. En sänkning med en våning i huskroppen närmast radhuslängan ger cirka en kvart längre sol på uteplatsen, vilket bedöms inte ge tillräckligt stora effekter för att motivera en sänkning. Större åtgärder så som att sänka kvarteret med flera våningar är i konflikt med det allmänna intresset av många bostäder i strategiskt kollektivtrafiknära läge och bedöms därför inte lämpliga att genomföra. (A)

Planavdelningen har alltid som avsikt att planera för en god bebyggd miljö för nuvarande och kommande generationer. Ett genomförande av aktuellt planförslag skulle medföra bättre kopplingar till Tungelsta stationsområde och ett bättre underlag för en levande stadskärna, något som också ökar attraktiviteten för centrala Tungelsta. Detta i sig kan snarare bidra till ett ökat marknadsvärde på bostäderna i Lillgården. (A)

Planförslaget möjliggör centrumverksamhet i samtliga bottenvåningar, detta regleras även genom att samtliga bottenvåningar (mot allmän plats) ska förses med en mer generös takhöjd så att publika lokaler kan komma till. Upplåtelseform kan inte regleras i detaljplan men byggaktören har för avsikt att upplåta bostäderna som hyresrätter. (14)

Synpunkter på trafik, parkering, gator, gång och cykelvägar

Trafiknät, trafikkopplingar och tillgänglighet

- Ta fram en plan för utökad kapacitet på vägarna så att de klarar den befolkningsökning som planen medför. (B)
- Till- och frånfart med dubbla kapaciteten till E73 innan man kan tillföra fler boende i området. (B)
- Rakare vägar till E73. (B)
- Säkerställ att vi bullerskyddas under byggtrafik liksom att man ritar in ett större/kraftigare buskage för att minimera känslan av att bo på en utfart. (A)
- De hus som planeras att ligga längs Söderbyvägen måste ha en uteplats/balkong åt väster för att njuta av solnedgång och hästar i hagen. (D)

Planavdelningens kommentar:

Större infrastruktursatsningar och utökad kapacitet i vägnätet kan inte genomföras innan det finns ett konkret underlag för sådana investeringar. De statliga vägarna ansvarar Trafikverket för och det är upp till dem att avgöra när infrastruktursatsningar är lämpliga att genomföra. Ett genomförande av detaljplaneförslaget ger dock bättre underlag för att prioritera upp berörda vägar i Tungelsta. (B)

Detaljplanen styr enbart vad och hur marken inom planområdet ska användas, där plangränsen går strax norr om Lillgårdsvägen. Om ni önskar buskage går det bra att ni själva ordnar det inom er fastighet. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser ska följas. Eventuella sprängningsarbeten ska planeras och utföras enligt gällande föreskrifter. (A)

Balkonger tillåts mot gårdar. Högre upp i husen får det finnas takterrasser, dessa kommer kunna ha utsikt mot väst om de byggs. I detaljplanen tillåts de. (D)

Parkering, angöring, busstrafik

- Parkering med laddmöjligheter för elbilar borde ingå i planen. (B)
- Byggtrafiken får inte störa kollektivtrafiken. (9)

Planavdelningens kommentar:

Laddmöjligheter går inte att reglera i detaljplan men planavdelningen håller med om att det är en god idé. (B)

Byggtrafiken kommer inte störa kollektivtrafiken. (9)

Synpunkter rörande miljöaspekter

Avfall och återvinning

- Det vore bra om det vid parkeringen avsätts en yta för återvinningsstation för insamling av förpackningar och tidningar; det finns bara en annan ÅVS i området på södra sidan av järnvägen. Ytterligare en ÅVS vore bra då antalet boende har ökat och kommer att öka i området. Tas inte ytan med i detaljplanen finns ingen möjlighet att bevilja bygglov förrän den nya detaljplanens genomförandetid har passerat. (10)
- Ser positivt på möjligheten att få delta i den fortsatta planeringsprocessen med ambition att skapa bra gemensamma lösningar. (12)

Planavdelningens kommentar:

Planförslaget revideras så att ÅVS får finnas inom yta avsatt för ändamålet parkering (P). (10)

Synpunkter på vegetation, rekreations- och grönområden

Gröna tak och bostadsgårdars dagvattenhantering

- Lägg gröna tak och solceller på husen. (D)
- Vattenspeglar på varje gård. (D)

Planavdelningens kommentar:

- *Gröna tak kan övervägas på de tak som ges en sådan lutning där de har möjlighet att ge en fördröjande effekt, främst på mindre takytor såsom tvättstugor, soprum med mera. Solceller på tak regleras inte i detaljplanen. (D)*
- *Det planläggs för en större dagvattendamm inom området som är planlagd som PARK. Att skapa vattenspeglar på varje bostadsgård är inte aktuellt då två av bostadsgårdarna är underbyggda med garage i entréplan. (D)*

Kulturlandskapet

- Värna och bevara platsen landskaps- och karaktärsdrag. Förstärk platsens drag med tillkommande bebyggelse. (E)

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen har för avsikt att bevara Tungelstas landskapsbild i den mån det går utifrån kommunens uttalade ambition att bygga bostäder i strategiska kollektivtrafiknära lägen. Siktlinjer till det omkringliggande landskapet bevaras och bebyggelsen anpassas till terräng och landskap. (E)

Synpunkter på planhandlingar (plantekniska frågor och fastighetsrättsliga frågor)

Grundkarta

- Förtydliga fastighetsgränserna. (12)
- Redovisa befintliga rättigheter. (12)
- Fastighetsredovisningens aktualitet behöver framgå. (12)

Planavdelningens kommentar:

Grundkarta revideras med nya fastighetsgränser och rättigheter. (12)

Plankarta

- X1-2 återfinns ej på plankartan. (12)

Planavdelningen kommentar:

Bestämmelsen är inte aktuell, tas bort från planbeskrivning. (12)

Planbeskrivning

- Redovisning av hur områdena utlagda som "g-områden" ska genomföras samt konsekvenserna ska beskrivas. (12)
- Beskriv genomförandet osv. avseende 3D- fastighetsbildning och omprövning av befintlig ledningsrätt. Komplettera med information angående markåtkomst (tvångsvis marköverföring), bl.a. de ersättningsfrågor som uppstår. (12)
- Utöka med info (om exploateringsavtal) bl.a. om vilka marköverlåtelser och markupplåtelser som avses regleras, information om vem som avser ansvara för vad osv. Även konsekvenser av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal ska redovisas. (12)
- Förbättra redovisningen om planens ekonomiska konsekvenser.
- Sida 57 i planbeskrivningen: "Kommunen har rätt att säkra denna rätt genom avtals servitut eller annan åtgärd." Vad menas? Vad är det för åtgärd som avses med meningen, koppling till planbestämmelser, genomförande osv? (12)
- Faktafel i planbeskrivningen. Tungelsta söder om järnvägen har inte varit kopplat till växthusnäringen. (D)

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen beaktar Lantmäteriets synpunkter och reviderar planhandlingarna i samråd med Lantmäterimyndigheten. Exploateringsavtal biläggs till antagande. (12)

Planavdelningen noterar synpunkten. (D)

Synpunkter på tekniska anläggningar

- Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. (6)
- Om undanflyttningsåtgärder behöver vidtas eller telekablar behöver skyddas för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. (6)

Planavdelningens kommentar:

Markägaren ansvarar för eventuella åtgärder rörande teleanläggningar inom aktuellt planområde. (6)

Synpunkter på störningar och riskfrågor

Utrymning, brand

- Eftersom entréer planeras mot riskkällan behöver säkerställas genom reglering med planbestämmelser att bostadsbebyggelse närmast järnvägen ska kunna utrymmas från oexponerad sida. Det är viktigt att utrymningsvägarna bort från riskkällan är lätta att identifiera och nyttja. (1)

Planavdelningens kommentar:

Utrymningsväg mot innegård (oexponerad sida) säkerställs med planbestämmelser på plankartan. (1)

Geoteknik

- Kommunen anger att kompletterande undersökningar krävs för att undvika problem med sättningar och uppnå tillfredställande stabilitet. Länsstyrelsen anser att utredningar i största möjliga utsträckning ska göras inom planprocessen för att åtgärdsbehov behöver säkerställas med planbestämmelser. (1)
- Trafikverket vill se en riskanalys för de grundsäkrande arbetena, särskilt sprängning. Utifrån riskanalysen bedömer Trafikverket om det krävs ytterligare granskning och /eller avtal om bevakning för den fortsatta processen. (2)

Planavdelningens kommentar:

Att ta fram kompletterande utredningar är inte aktuellt i detta skede då vi under planprocessen enbart utreder att det finns rätt förutsättningar för ett genomföra planförslaget. Geotekniska förhållanden i den utsträckning som Länsstyrelsen önskar, kan i detta skede inte detaljstuderas då det krävs ett mer detaljerat underlag för kommande byggnation (bygghandlingar). (1)

Byggnation kan genomföras på olika sätt och därför bedömer planavdelningen att det inte är lämpligt och förenligt med Plan- och bygglagen att låsa genomförandet med planbestämmelser. Planbestämmelser kan till exempel inte innehålla krav på olika typer av utredningar och liknande. I och med att en detaljplan vinner laga kraft ska marken vara lämplig för den användning som planen anger. Alla utredningar som behövs för att säkerställa detta måste därför ha genomförts innan planen antas, vilket vi bedömer att vi gjort inom aktuellt detaljplanprojekt. Planbeskrivningen har kompletterats med en formulering om att de geotekniska förutsättningarna har utretts i den omfattningen som krävs för att kunna säkerställa att planförslaget går att genomföra på aktuell plats. (1)

Vid ett genomförande av planförslaget kommer det sannolikt inte vara aktuellt med större sprängning då markförhållanden i planområdet i huvudsak utgörs av ler- och siltlager. (2)

Det är fastighetsägarnas, dvs Haninge kommun och Turbinens ansvar att säkerställa att skada på Trafikverkets egendom inte sker vid genomförandet. Kommunen ska anlägga en gen gång- och cykelväg samt en trappa från gångtunneln under järnvägen upp mot idrottshallen där sprängning av berg kan komma att ske intill järnvägen på en mindre yta nära tråget där berg syns i dagen. Under framtagande av detaljprojektering av marken kommer det att visa sig om berget måste tas bort.

Då tas en riskanalys fram som kommuniceras med Trafikverket. För att bygga trappan behövs ett avtal ingås med Trafikverket om rätt att bygga en trappa över tråget. Samtliga ovannämnda åtgärder görs efter kommunikation och inrådan med Trafikverket. (2)

Haninge kommun skriver ett avtal med Trafikverket om de åtgärder som ska utföras intill järnvägen. (2)

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV GRANSKNINGSHANDLINGAR

Revideringar till följd av inkomna synpunkter

- Planhandlingarna revideras enligt Lantmäteriets synpunkter
- Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om sånglärkan (inkommen synpunkt på granskningsförslaget)
- Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt i genomförandedelen där det framgår att Trafikverket och kommunen skriver ett avtal om de åtgärder som kan komma att påverka Trafikverkets egendom.
- Planbestämmelserna förtydligas enligt bygglovs önskemål
- ÅVS möjliggörs inom ändamålet parkering (**P**)
- Utrymningsvägar bort från exponerad sida säkerställs med planbestämmelser på plankartan

Övriga revideringar

- Delar av E-området prickas bort
- E-området vid idrottshallen flyttas närmare ytan avsedd för parkering
- **Marken är avsedd för fördröjning** tas bort från plankartan
- Bestämmelse om dagvatten omformuleras
- Centrumändamål medges i samtliga bottenvåningar
- Utformningsbestämmelserna görs mer flexibla
- Fasadmateriell inom byggrätten för idrottshallen regleras med en ny utformningsbestämmelse
- Större andel centrumändamål möjliggörs inom byggrätten för idrottshallen
- Detaljplanens genomförandetid har ändrats till 5 år