



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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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.

Detaljplaneförslaget har under perioden 19 januari – 18 februari 2018 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådet har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé samt på kommunens hemsida, haninge.se/tungelstasodra.

INKOMNA YTTRANDE

I samband med samrådet har 23 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.

Följande yttranden har inkommit under samrådet:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

GDRP säkrad	Instans:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedda sakägare
1	Länsstyrelsen		x		
2	Kommunala lantmäterimyndigheten		x		
3	Trafikverket		x	x	
4	Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting		x		
5	Södertörns brandförsvarsförbund		x		
6	Södertörns miljö- och hälsoförbund		x		
7	Försvarmakten			x	
8	Svenska kraftnät			x	
9	Luffartsverket			x	
10	Skanova		x	x	
11	Nobina Sverige AB		x		
12	Vattenfall eldistribution AB		x		

13	Skogsstyrelsen			x	
14	Förpacknings- och tidningsinsamlingen		x		
15	SRV återvinning AB				
16	Äldrenämnden				

Övriga

GDRP säkrad		Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedda sakägare
A	F.d. planarkitekt (Haninge kommun)		x		
B	Boende Söderbyvägen 9		x		
C	Boende Stavshöjden 19		x		
D	Föreningen folk- och trädgård i Tungalsta		x		
E	Boende Skogsvägen 28		x		
F	Boende Vretelundsvägen 54		x		
G	Boende Trippelvägen 9		x		

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Synpunkter på bebyggelsen

Skala, volym och koncept

- Synpunkter kring exploatering och våningsantal. För höga byggnader föreslås i samrådsförslaget. (A, B, C, D, F, G).
- Kan husen mot kvartersgatorna bli högre och husen mot de allmänna gatorna bli något lägre? Denna bebyggelse avviker från Tungalstas skala (C).
- Bevara siktlinjer och utblickar mot stationshuset (1, C, G).
- "Trädgårdsstad" är inte längre en lämplig benämning, stämmer inte överens med planförslagets intentioner (C).
- Ger förslag på hur kvarteren kan få en starkare trädgårdsstadskaraktär (A).
- Alléer med träd strax utanför kvarteretsmark skulle kunna mjuka upp fasadernas möte med slättmarken (A).
- Ett genomtänkt belysningsprogram bör finnas så att trafiksituationen upplevs som säker och att exempelvis skolor, förskolor och allmänna byggnader utformas på ett sådant sätt att det inte blir ett undangömt tillhåll (5).

Planavdelningens kommentar:

Planförslaget möjliggör en relativt hög exploatering som ger bostäder i ett kollektivnära 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 relativt tät bebyggelse med fler allmänna funktioner ses som ett sätt att begränsa fotavtrycket och minimera bebyggelse på mer perifer jordbruksmark i kommunen (A, B, C, D, F, G).

Generellt sett återfinns en högre bebyggelse mot spåren och mot de allmänna gatorna för att skydda de bostadsgårdar och bostäder som vetter mot kvartersgatorna från väg- och/eller spårbuller (A, B, C, D, F, G).

Variation i bebyggelsen är en uttalad ambition i detaljplanens syfte och eftersträvas. Ett kvalitetsprogram har efter samråd tagits fram i samarbete med fastighetsägarens arkitekt, där idéer kring bebyggelsens utformning beskrivs. Planavdelningen har sedan samrådsförslaget lagt till utformningsbestämmelser för att säkerställa en större variation vad gäller skala och volym i förslaget. Bebyggelsen ska också utformas på ett sådant sätt att det visuella intrycket av kvarteren upplevs som mindre storskaliga sett från gatan. Kvarteret i det sydvästra planområdet får en utformningsbestämmelse där högst 50% av byggnadskroppen får ha en angiven högsta nockhöjd. Resterande del ska vara minst 1,5 meter lägre än angiven högsta nockhöjd. Detta betyder att halva byggnadskroppen ska vara minst en halv våning lägre. Detta bidrar till en ökad variation och en mer varierad byggnadsvolym (A, B, C, D, F, G).

Strukturen i planförslaget bygger på planstrukturen i detaljplanen för Lillgården söder om planområdet. Värdefulla siktlinjer bevaras. Det aktuella planområdet förbinder området norr om Lillgårdsvägen med en ny gata. Siktlinjen mot det gamla stationshuset, som utgör ett viktigt landmärke för centrala Tungelsta, bevaras och markeras med den nya gatans sträckning. Sett från norr och stationsområdet så bevaras vyn över det öppna skogs- och jordbrukslandskapet som går att ana i tätortens utkant i östlig riktning. Planhandlingarna har kompletterats med illustrationsmaterial som skildrar hur siktlinjerna ska bevaras (1, C, G).

Planförslaget bör betraktas som en samtida tolkning av den traditionella trädgårdsstaden där stadsmässig bebyggelse kombineras med lantlighet och där bebyggelsen utformas enligt de ideal och krav som råder. I planförslaget finns tydligt gröna inslag, omsorgsfullt proportionerade gaturum och en uppbruten kvartersstruktur vilka är referenser till den klassiska trädgårdsstadens (C, A).

I gatusektionerna för de allmänna gatorna finns utrymmen för trädtrader mot bostäderna inplanerade (A).

Belysningsaspekten tas med vid projektering av allmän plats. Utformning och gestaltning av allmänna byggnader är viktiga aspekter som beaktas i planarbetet, se bild-textmaterial i utkast till kvalitetsprogrammet (5).

Bebyggelsestruktur, placering, lokalisering, terränganpassning

- Synpunkter på byggnadernas placering, bygg diagonalt istället (E).
- Synpunkter på idrottshallens läge, stor volym på ett flackt läge (D,F).
- Synpunkter på torgets placering, föreslår en inramning av butikshall och bostädernas bottenvåning (F).
- Föreslår äldreboende på Tungelsta 2:123 i likhet med i yttrandet bifogad reviderad illustration (F).

Planavdelningens kommentar:

Bebyggelsestrukturen som förslaget medger är en fortsättning av den struktur som finns i området söder om Lillgårdsvägen. För att bevara omkringliggande jordbruksmark och inte riskera allt för omfattande ingrepp i Tungelstas landskap koncentreras bebyggelsen till fastigheten Stav 1:38 och Hammar 1:83. En högre bebyggelse mot spåren och de allmänna gatorna föreslås ur bullersynpunkt där de något högre huskropparna ska avskärma buller från spår- och/eller vägtrafik (E, D, F).

Förslaget bygger på en effektiv markanvändning i ett stationsnära läge där omkringliggande jordbruksmark skyddas och hänsyn tas till naturvärdena knutna till Rocklösaån (F).

Kommunen kommer att arbeta fram en detaljplan för Tungelsta 2:123 som möjliggör väg och bostadsförtätning. Lämpligheten med äldreboende utreds i det framtida detaljplanearbetet (F).

Synpunkter på trafik, parkering, gator, gång och cykelvägar

Trafiknät, trafikkopplingar och tillgänglighet

- Trafikverket informerar om att den ökande trafiken kommer behandlas i en fördjupad studie över Tungelsta (3).
- Förbindelse mellan Kvarnvägen och Lillgården bör återskapas som en bro över järnvägen genom en förlängning av Kvarnvägen söderut. Förbättra kopplingarna till övriga Tungelsta, både till befintlig och till planerad bebyggelse (D, F).
- Synpunkter på att Söderbyvägen bör förbättras från Lillgårdsvägen västerut (D,F).
- Ger förslag på ny dragning av Söderbyvägen (F).
- Förslag till ändring av kvartersstruktur med nytt läge för cirkulationsplats (F).
- Finns förutsättningar för industrispår invid Nynäsbanan? Mark bör reserveras på några meters bredd för ett industrispår inför framtida bruk (A).
- Tillgängligheten till angränsade områden under avsnittet Tekniska frågor, behöver omfatta personer med funktionsnedsättning (16).

Planavdelningens kommentar:

Kopplingen mellan Kvarnvägen och Lillgårdsvägen är en fråga som planavdelningen tar hänsyn till i planläggningen av området direkt söder om spåren. Planavdelningen ser positivt på att en förbindelse på sikt återskapas. Detaljplaneförslaget omöjliggör inte en sådan koppling (D, F).

Förtätningen blir en nod som förbinder området norr om spåren med området i södra Tungelsta. Genom ny infrastruktur tillskapas kopplingar mellan befintliga områden i norr respektive söder (D, F).

I samband med bostadsutveckling och en ökad befolkning tillkommer underlag för satsningar i det lokala vägnätet (F).

Föreslagen cirkulationsplats är utanför planområdet och är inget planavdelningen utreder i pågående planläggning. I samband med genomförandet av aktuell detaljplan anläggs en allmän gata som gör att Söderbyvägen får en rakare dragning söderut mot Lillgårdsvägen (F).

Planavdelningen bedömer att det inte är aktuellt att utreda förutsättningarna eller bereda mark för att anlägga industrispår i området (A).

Avsnittet kompletteras så att det även omfattar personer med funktionsnedsättning (16).

Parkering, angöring, busstrafik

- Kommunen ska i kommande genomförandeskede säkerställa att villkoren i infartsparkeringsavtalet uppfylls (4).
- Inte aktuellt med linjetrafik till idrottshallen (4, 11).
- Synpunkter kring lokalisering av infartsparkering, lägg den i Krigslida istället (E).
- Finns inte plats för växthus på bostadsgårdarna och därför kan växthusen förläggas utmed den längre bostadsgatan där de ska kunna angöras med bil (A).

Planavdelningens kommentar:

Kommunen kommer i genomförandeskedet säkerställa att villkoren i infartsparkeringsavtalet uppfylls (4).

Det är inte aktuellt med linjetrafik i området, däremot kommer lokalgata (**GATA₁**) utformas enligt Ribuss standard så att abonnerade bussar kan angöra till idrottshallen (4, 11).

Infartsparkeringen behöver ligga i närheten av Tungelsta station, detta utesluter inte att Krigslida också på sikt får en egen infartsparkering. Vad gäller Krigslidas framtid finns det planer på att planlägga området så att bostads- och centrumutveckling möjliggörs i centrala Krigslida. Utvecklingen i området kommer generera en befolkningsökning och skapa underlag för att hålla stationen öppen (E).

Växthusen kommer vara av sådan volym och karaktär att de kan placeras inne i bostadsgårdarna där fordon inte kommer vara nödvändiga vid bevattning (A).

Synpunkter rörande miljöaspekter

Avfall och återvinning

- Hur hanteras avfall? Vill ha kontakt i tidigt skede för att uppnå en långsiktigt hållbar avfallshantering (15).
- Önskvärt med en yta avsatt för en publik återvinningsstation/ källsortering; t ex vid parkeringen närmast järnvägen (14).

Planavdelningens kommentar:

Avfall hanteras på kvartermark, det finns olika möjliga lösningar och utrymmen för att säkerställa en god avfallshantering. Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter (15).

Planförslaget föreslår generös yta med förgårdsmark vilket innebär att det kommer finnas mark att avsätta för återvinningsstation/källsortering. Att nyttja en del av markparkeringsytorna är också ett alternativ (14).

Geoteknik

- Markanalyser avseende eventuella sulfidhalter behövs innan byggstart (6).
- Kommunen som exploatör ska ta fram ett förslag till skriftligt miljökontrollprogram som ska omfatta betygande miljöaspekter under byggskedet (6).

Planavdelningens kommentar:

Jordprovsanalyserna har studerats och proverna visar att det inte finns någon sulfidhaltig jord i aktuellt planområde (6).

Kommunen som exploatör av de allmänna gatorna kommer att ta fram ett förslag till miljökontrollprogram som enbart innefattar allmän platsmark med tillhörande anläggningar. Byggaktören ansvarar för resterande exploatering i området och tar fram ett miljökontrollprogram för sin utbyggnad av kvartermarken (6).

Vattenförekomst

- Riskutredning alternativt en påverkansanalys ska göras för att undvika försämring av grundvattenförekomstens kemiska status (6).
- Analys av månadsvis stickprovstagning av vattenkvaliteten, ska påbörjas minst ett år innan byggstart och omfattas av flera punkter i Rocklösaån (6).

- Saknas information om PFOS för Vitsån (1).
- Säkerställa att så få ingrepp i Rocklösaåns närområde som möjligt görs (1).

Planavdelningens kommentar:

Kommunen har inför granskning samrått med hydrogeolog och geotekniker som omarbetat den geotekniska utredningen. Den geotekniska utredningen förordar inte grundläggning med KC-pelare, utan grundläggning antas ske med pålning. Det har ibland diskuterats att borring genom ett lerlager ner till grundvattenmagasinet skulle kunna göra att grundvatten från olika nivåer blandas eller att grundvattenmagasinet dräneras. Detta bör dock inte vara ett problem vid vanlig pålning eftersom man inte tar bort någon lera, utan tillför material. Leran bör därmed även framöver täta mot pålen så att grundvattenmagasinet hålls intakt. Pelarna bedöms därmed inte riskera att försämra grundvattnets kemiska status (6).

Synpunkten noteras och beaktas i genomförandeskedet (6).

Planavdelningen har kompletterat planbeskrivningen med ett avsnitt som rör PFOS för Vitsån (1).

Området närmast Rocklösaån planläggs som NATUR och motsvarar en cirka 10 meter bred buffertzona som ska skydda och även gynna de naturvärden som finns kopplade till åmiljön (1).

Dagvatten

- Till granskningsskedet behöver det framgå tydligare vilka dagvattenåtgärder som kommer att genomföras och på vilket sätt kommunen har säkerställt att de kommer att etableras (1).
- Revidera dagvattenutredning så att den utgår från recipientens aktuella status (6).
- Dagvatten från parkeringsytor till idrotts- och infartsparkering ska renas i slam- och oljeavskiljare med filter, alternativt om avskiljning kan ske med en annan lösning som har samma reningsförmåga (6).
- Planerade dagvattendammen bör anläggas innan byggstart för att även kunna tjäna som ett fördröjnings- och reningsmagasin för byggdagvatten (6).
- Den planerade dammanläggningen i närområdet till ån kan vara en vattenverksamhet som är anmälnings- eller tillståndspliktig (1).

Planavdelningens kommentar:

I aktuellt planförslag planläggs en omfattande dagvattendamm som ska omhänderta dagvattnet i området. Dagvattendammen har en omfattande kapacitet och klarar även av att ta hand om sådant dagvatten som ska hanteras på kvarteretsmark. Kommunen kan i dagsläget inte med stöd av PBL säkerställa att dagvattenåtgärderna genomförs. I detaljplanen reglerar vi att en dagvattendamm ska anläggas samt begränsar andelen hårdgjord mark för att säkerställa infiltrations- och fördröjningsytor (1).

När det gäller MKN och recipientens aktuella status har vi i Haninge bedömt att vår temporära åtgärdsnivå för dagvatten (minst 6% av den reducerande hårdgjorda ytan ska bestå av infiltrationsyta för dagvatten, vilket motsvarar 20 mm fördröjning) ska vara tillräcklig för att följa MKN. Detta gäller när bygget är klart. Under byggnationen ska SMOHF själva tillhandahålla riktvärden som byggaktören ska följa (6).

Ytor för omhändertagande av dagvattnet säkerställs i detaljplanen. Se avsnitt om dagvatten i planbeskrivningen samt dagvattenutredning för mer information om hur dagvatten kommer att hanteras). Planbeskrivningen har kompletterats med ett tillägg om slam- och oljeavskiljare med filter(6).

Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt som föreslår att planerade dagvattendammen eller fördammen anläggs innan byggstart för att kunna omhänderta byggdagvattnet under genomförandeskedet (6).

Planavdelningen har varit i kontakt med Länsstyrelsen och fått veta att när det gäller vattenverksamhet såsom en dagvattendamm ska den anmälas, sedan avgör Länsstyrelsen beroende på miljöpåverkan om det räcker med en anmälan eller om kommunen ska ansöka om tillstånd för vattenverksamhet (1).

Synpunkter på vegetation, rekreations- och grönområden

Gröna tak och bostadsgårdars dagvattenhantering

- Synpunkt att alla tak ska vara gröna och alla gårdar ska erbjuda vattenytor (B)

Planavdelningens kommentar:

Detaljplaneförslaget regleras inte beläggning och materialval i tak. Inom parkområdet planläggs en generös dagvattendamm som vid översvämning kommer att erbjuda en större vattenyta (B).

Park och friytor

- Hur ska parkmarken utformas och utnyttjas?(1)
- Förslag på namn till parken bakom planerade idrottshallen, Rocklösaparken (B).
- Planeringen av förskolans ytor för utomhusvistelse ska följa Boverkets rekommendation om 40 kvm friyta per barn (6).

Planavdelningens kommentar:

Parken blir en öppen allmän park där även en dagvattendamm ska anläggas. Dagvattendammen kommer att gestaltas med vegetation och utformas så att boende och besökare smidigt kan passera den. Inom parkmarken kommer även en Å-promenad att anläggas. Denna blir en väsentlig del av parken som ger området rekreativa kvaliteter vid de naturligt gestaltade dagvattendammarna. Men också naturlek, hundpromenader och annan rekreation. Även vintertid finns anledning att besöka parken då dammarna kan användas för skridskoåkning. Mer om parkens utformning och funktion finns att läsa i planbeskrivningen och i kvalitetsprogrammet (1).

Namnsättning kan inte regleras i detaljplanen. Det är kommunens stadsbyggnadsnämnd som ansvarar för namnsättning av gator, vägar, allmänna platser, kvarter och stadsdelar. Som boende i kommunen kan man lämna in ett medborgarförslag med namnförslag till stadsbyggnadsnämnden (B).

Planhandlingarna kompletteras med en formulering om att tillräckliga ytor för utomhusvistelse ska anordnas. Sedan samråd har kvartersmarken för förskolan justerats något (6).

Natur

- I planhandlingarna saknas en utförlig beskrivning av hur fåglar, framförallt hur staren kommer att påverkas av exploateringen. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen i denna del för att säkerställa att detaljplanen är förenlig med 4 § artskyddsförordningen (1).
- Tänk på att åkerlapparna är boplats för sånglärka sedan urminnes tider (B).

Planavdelningens kommentar:

Planbeskrivningen revideras efter Länsstyrelsens önskemål. En utredning av påverkan på staren har tagits fram. Utredningen visar att planförslaget inte negativt påverkar staren livsvillkor utan snarare kan innebära positiva effekter, se vidare i planbeskrivningen (1).

Kompensationsåtgärder för sånglärkan marker ses över under kommande planskede (B).

Jordbrukslandskap

- Av flygfoto framgår att det finns diken i jordbruksmarken. Öppna diken i jordbruksmark, som ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten eller en fuktig markyta, kan omfattas av det generella biotopskyddet. Kommunen behöver utreda om diken omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. För att få dispens från biotopskyddsbestämmelserna krävs särskilda skäl (1).
- Varför bedöms jordbruksmarken vara mindre värdefull i jämförelse med övrig jordbruksmark i Tungelsta? Titta på möjligheter att minska skadan på jordbruksmarken, eller begränsa de delar av jordbruksmarken som tas i anspråk (1).

Planavdelningens kommentar:

En utredning av diken som tagits fram sedan samrådet visar att de inte finns några diken som omfattas av det generella biotopskyddet (1).

Den föreslagna platsen bedöms ha ett högre värde som strategisk plats för stadsutveckling än som ett brett jordbrukslandskap på den mest centrala platsen i en urban tätortsmiljö. Behovet av bostäder väger tyngre i det aktuella fallet än ett bevarande av jordbruksmarken i centrala Tungelsta. Den idag obebbyggda åkermarken används oftast som en genväg till stationen. Skulle åkermarken börja brukas av markägaren skulle området istället bli en stor barriär mellan befintlig bebyggelse i södra Tungelsta och stationen samt samhället i norr. För att kunna utveckla Tungelsta enligt en hållbar ortstruktur behöver byggande ske i strategiska lägen. Detta anses vara ett sådant läge. Behovet av bostäder, idrottshall och förskola i nära anslutning till spårbunden kollektivtrafik i Tungelsta anses därmed inte kunna tillgodoses på annan mark. Planbeskrivningen har även förtydligats gällande ianspråktagande av jordbruksmark (1).

Kulturlandskapet

- Hänsyn till historisk markanvändning och landskapsantikvariska värden har inte redovisats i planhandlingarna, liksom hur landmärket och den kulturhistoriskt intressanta stationsbyggnaden ska beaktas. Konsekvenser av föreslagen bebyggelse kan underlätta förståelsen och bedömningen genom illustrationsmaterial (1).

Planavdelningens kommentar:

Siktlinjen mot det gamla stationshuset förstärks med ny gata, en förlängning av Kolonilottsvägen. Planhandlingarna har kompletterats med text- och bildmaterial som redovisar hur siktlinjer bevaras (1).

Synpunkter på strandskydd

- Visa att det saknas möjligheter att uppnå syftet med planen genom att bygga på annat ställe utanför strandskyddat område eller att det i vart fall är förknippat med betydande svårigheter (1).

- Om föreslagen åtgärd kan lokaliseras utanför strandskyddat område ska i så fall den lokaliseringen väljas i stället (1).
- Redovisa vilka överväganden som gjorts kring att, istället för flerbostadshus, förlägga parkering, idrottshall och förskola längre västerut (1).
- Planen reglerar inte den närmare omfattningen eller utformningen av dagvattendammen och andra anläggningar som bedöms inkräkta på strandskyddet inom allmänplatsmark (1).

Planavdelningens kommentar:

Kommunen har ansökt om partiellt upphävande av strandskydd för Rocklösaån på de delar av kvartersmarken som berörs av strandskyddet inom fastigheterna Hammar 1:83 och Stav 1:38 i Tungelsta. Som skäl till upphävandet åberopas 7 kap. 18 § första stycket punkt 2 Miljöbalken. Paragrafen anger att strandskydd kan upphävas invid mindre sjöar och vattendrag under förutsättning att den mark som omfattas av upphävandet är av liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Kommunen menar att aktuellt avsnitt av Rocklösaån bör vara att betrakta som ett litet vattendrag och att marken som planläggs som kvartersmark är av liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Därmed bör det vara möjligt att partiellt upphäva strandskyddet invid ån (1).

Se motivering i planbeskrivningen (1).

Synpunkter på planhandlingar (plantekniska frågor och fastighetsrättsliga frågor)

Grundkarta

- Det är svårt att urskilja fastighetsgränserna (2).
- Uppdatera med koordinater, koordinatkryss och befintliga rättigheter (2).

Planavdelningens kommentar:

Handling revideras efter önskemål (2).

Plankarta

- Planbestämmelser om nyttjandegrad kan i vissa fall indirekt styra fastighetsbildning. Oklart med hur "huvudbyggnad ska tolkas" vilket kan påverka eventuell fastighetsbildning (2).
- Komplettera beteckningen "g" med index då det finns flera olika ändamål (2).
- Gemensamhetsanläggning med en planbestämmelse avseende markreservat för allmännyttiga ändamål som finns i planförslaget är inte rättsligt möjliga (2).
- Se över heldragen linje i nordvästra området utlagt för parkeringsändamål (**P**) (2).

Planavdelningen kommentar:

Planhandlingarna revideras så att de blir mer tydliga avseende ovanstående frågor (2). Bestämmelsen g är borttagen från plankartan (2).

Planbeskrivning

- Saknas redovisning av hur områdena utlagda som allmän plats (g-,u-,x- och e-områden) är tänkta att genomföras samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får. Komplettera även med information om förvaltning (2).
- Saknas information om den övriga fastighetsbildning som behövs för genomförandet, som till exempel 3D-fastighetsbildning (2).
- Saknas beskrivning av befintliga ledningsrätter (2).
- Hur hanteras närbelägen fornlämning i planförslaget?

- Av planbeskrivningen framgår det att hela området avses införas i verksamhetsområde för VA. Avser detta även dagvatten?
- Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll behöver framgå och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal (2).
- Redovisning av planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare samt rättighetshavare saknas (2).

Planavdelningens kommentar:

Planbeskrivningen förtydligas gällande konsekvenser av genomförandet av detaljplanen, exploateringsavtalets huvuddrag, fastighetsrättsliga frågor, ekonomiska konsekvenser för kommunen, enskilda fastighetsägare, rättighetsinnehavare med mera (2).

Verksamhetsområde för VA-avser även dagvatten (2).

Fornlämningen (gravfältet RAÄ-nr Västerhaninge 53:1) är inget hinder för fastighetsreglering inom planområdet. Men när man så småningom ska bygga är det viktigt att alla inblandade vet om att den finns där och undviker att den skadas (2).

Synpunkter på tekniska anläggningar

- Markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet ska flyttas (10).
- Det ska finnas ett så kallat konventionellt system, d.v.s. brandvattenuttag var 150:e m. Men det är viktigare med ett bra flöde än att avståndet alltid är högst 150 m. Flödet bör i detta fall minst vara 1200 l/min (5).
- Kommunen ska höra av sig Vattenfalls medarbetare när projektet kommer igång så att Vattenfall kan börja projektera området i ett så tidigt skede som möjligt (12).

Planavdelningens kommentar:

Synpunkterna noteras till genomförandeskedet (10, 5, 12).

Synpunkter på störningar och riskfrågor

Utrymning, brand

- En informationsruta har införts på plankartan med uppgifter om att lägenheter ska vara genomgående i de fall bostadsgårdar är upphöjda så att räddningsfordon inte kan komma intill byggnader. Länsstyrelsen anser att detta behöver säkerställas med planbestämmelse och inte enbart förekomma som information (1).
- Rekommendation att byggnaden utformas så att människor kan ta sig ut på egen hand och inte behöver invänta räddningstjänsten, trapphus bör utformas som Tr2-trapphus för att säkerställa utrymning (5).
- Hänsyn till framkomsten för räddningsfordon, det ska vara möjligt att köra fram till byggnaden minst 50 meter ifrån (5).
- Påpekar att bjälklagen för garagen bör utformas med en bärighet som klarar av tyngden från räddningstjänstens fordon (5).
- Infartsvägar till och vägar inom området bör utföras så att rundkörning eller vändning möjliggörs (5).
- Framkomlighet ska säkerställas även under byggskedet (5).
- Skriv om brandvattenposter i planbeskrivningen (5)

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen reviderar planhandlingarna enligt Länsstyrelsens önskemål (1).

Samtliga byggnader ska förses med huvudentréer och sekundära utrymningsvägar. I de fall där bostadsgårdarna är upphöjda så att räddningsfordonen inte kan köra upp invid

byggnadens båda sidor förses bostäderna med genomgående trapphus. Det finns en planbestämmelse om att trapphus ska vara genomgående på plankartan. (5).

Byggnaderna kommer att utformas så att de uppfyller de allmänna råden i Boverkets byggregler. Byggnader ska utformas så utrymning kan ske på ett tillfredställande sätt. Infartsvägar till och vägar inom planområdet utformas så att räddningsfordon kan komma fram (5).

Bostadsgårdarna är inte planerade för att tillåta biltrafik eller utryckningsfordon. Räddningstjänsten kommer kunna angöra via de allmänna och lokala gatorna i kvarteren (5).

Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om brandposter (5).

Trafikbuller och risk från farligt gods

- Utifrån risksynpunkt är det lämpligare att förlägga huvudentréer för såväl bostäder som idrottsanläggning mot sida som vetter bort från Nynäsbanan. Alternativa utrymningsvägar kan med fördel placeras mot Nynäsbanan (1).
- Riktvärden för buller och vibrationer bör uppnås för att förebygga risk för olägenhet för människors hälsa. Om avsteg från dessa görs ansvarar kommunen för eventuella störningar i framtiden inklusive kostnader för att avhjälpa dessa (3).
- Avstånd till spår enligt rekommendation ska hållas under hela detaljplaneprocessen (3).
- Riktvärdena för buller som gäller för skolgård ska vara utmärkta på detaljplanekartan, d.v.s. 55 dB(A) dagekvivalent, kl. 06-18 (4).

Planavdelningens kommentar:

Inga huvudentréer för såväl bostäder som idrottsanläggning vetter mot Nynäsbanan. Bostäder närmast spåren kommer att kunna nås via bostadsgårdar (1).

Planen tar hänsyn till riskfrågan och håller sig till de rekommendationer och riktvärden som finns avseende risk (3).

Synpunkten gällande riktvärden för buller beaktas (4).

Klimatrisiker

- När höjdmätning av området är gjord och lägsta nivåer framtagna behöver en ny geoteknisk bedömning utföras enligt utredningen. Utredningen rekommenderar även att det görs en fördjupad utredning av förutsättningar för grundläggning av golv i idrottshallen. Utredningar ska i så stor utsträckning som möjligt ske inom planprocessen (1).
- Beakta och redogör för ett förändrat klimat med bland annat ökad nederbörd och högre temperaturer och att de geotekniska förhållandena och markstabiliteten kan komma att påverkas (1).
- I området längs järnvägen förekommer flera linser av vattenförande sandlage. Vid dränering av dessa lager kan det bli trycksättning i lerlager över ett större område vilket kan leda till sättningsproblem (1).

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningens bedömning är att det geotekniska utredningsarbete som tagits fram som underlag till detaljplanen är tillräckligt för att säkerställa markens lämplighet för sitt ändamål. Det vidare utredningsarbete som rekommenderas i den geotekniska utredningen syftar vad gäller idrottshallens golv till att om möjligt välja en enklare grundläggning än pålning. Att det utifrån de geotekniska förutsättningarna är möjligt att bygga idrottshallen på den aktuella platsen bedöms däremot vara rimligt säkerställt. Avseende vidare geoteknisk bedömning när lägsta marknivåer är framtagna menar planavdelningen att syftet med dessa är att undvika sättningar i vägar och annan allmän platsmark. Av denna anledning är det lämpligt att det görs i samband med detaljprojektering av vägar (1).

Kommunens egen skyfallskartering visar inte på några i nuläget omfattande problem med stående vatten inom planområdet vid ett 100-årsregn. Detaljplanen reglerar gators höjdsättning så att vatten även efter detaljplanens genomförande ska rinna åt nord och nordost vid höga nederbördsmängder (1).

Detaljplanens genomförande kommer enligt den geotekniska utredningen att minska infiltrationen och grundvattenbildningen till följd av ökade hårdgjorda ytor. Samtidigt minskar utflödet av grundvatten via Rocklösaån, vilket innebär att grundvattennivån inte bör påverkas

i någon större omfattning. Därmed bör markens stabilitet inom planområdet inte förändras till följd av ökade nederbörds mängder (1).

Kommunen har inför granskning samrått med hydrogeolog och geotekniker som arbetat den geotekniska utredningen angående risken att de geotekniska förhållandena och markstabiliteten påverkas av ett förändrat klimat. Den påverkan ett förändrat klimat antas kunna ge upphov till är primärt förändrade nederbörds mängder, vilket skulle kunna ge upphov till höjd grundvattennivå. Samtidigt medför ökande temperaturer att växtsäsongen förlängs vilket gör att det inte finns något direkt orsak-verkans samband mellan ökad nederbörd och höjda grundvattennivåer. I det aktuella fallet har det konstaterats att grundvattenmagasinet har ett utflöde till Rocklösaån, vilket går att se på rostfällningar i åslänten. Sannolikt kommer detta läckage att öka om nederbörden medför ökad grundvattenbildning och på så vis är det inte säkert att grundvattennivån stiger. Om det trots allt visar sig att grundvattennivån stiger bedöms detta inte ge upphov till försämrad markstabilitet eftersom det rör sig om ett plant område där markstabiliteten inte beror av friktions eller kohesionskrafter i jordmaterialet (1).

Planens genomförande bedöms inte påverka grundvattennivån och inga byggnader med källare under marknivå planeras i närheten av de vattenförande linserna. Dessa bedöms därför inte komma att påverkas av detaljplanens genomförande (1).