



Detaljplan för Åby entré, del av Åby 1:27
Västerhaninge

GRANSKNINGSUTLÅTANDE FÖR GRANSKNING 2

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2013-08-26, § 184 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Åby entré, del av Åby 1:27. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder och verksamhetslokaler i bottenvåningen i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Dessa ska utformas på ett sätt som bidrar till att utveckla centrala Västerhaninge enligt de visioner som redovisas i Västerhaninge utvecklingsprogram; en trivsamt och trygg småstadsmiljö med en variation av byggnader, aktiviteter och rum.

HUR GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden 2024-10-30 – 2024-11-21 funnits tillgänglig för en granskning nummer två med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. I samband med granskningen har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se/abyentre

INKOMNA YTTRANDE

Under granskningen har sammanlagt 16 yttranden inkommit som bemöts nedan. De yttranden som inkom i samband med samrådet och tidigare granskning finns besvarade i en separat samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.

Sist i dokumentet görs en sammanställning av de revideringar som gjorts i till följd av inkomna synpunkter. Följande yttranden har inkommit under granskningen:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

	Instans:	Inkomme n	Ingen erinran	Med synpunkter	Ej tillgodosedd synpunkt
M1	Länsstyrelsen	2024-12-13		X	
M2	Trafikverket	2024-11-21		X	
M3	Lantmäterimyndig heten	2024-11-21		X	
M4	Skanova	2024-10-30		X	
M5	LFV	2024-10-31	X		
M6	SBFF	2024-10-31	X		

M7	Postnord	2024-10-31	X		
M8	Skogsstyrelsen	2024-11-05	X		
M9	SRV	2024-11-06		X	
M10	Försvarsmakten	2024-11-13	X		
M11	Vattenfall	2024-11-13		X	
M12	SVK	2024-11-21		X	
M13	SGI	2024-11-21		X	
M14	SMOHF	2024-11-25	X		
M15	SLL	2024-11-25		X	

Privatpersoner

GDPR säkrad	Beskrivning	Inkommen	Ingen erinran	Med synpunkter	Ej tillgodosedd synpunkt
P1	Privatperson	2024-11-04		X	X

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

M1

Länsstyrelsen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen den 6 september 2024 eftersom kommunen inte säkerställt att marken blir lämplig med hänsyn till människors hälsa med avseende på buller.

Länsstyrelsen ser inget hinder mot att anta planen utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL om kommunen i enlighet med vad som framgår av yttrandet säkerställer att planförslaget uppfyller krav som rör hälsa avseende buller samt geotekniska risker.

Buller:

Länsstyrelsen påpekar att detaljplanens utformning ger förutsättningar för att klara kraven i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (trafikbullerförordningen)

Kommunen har infört plats specifika planbestämmelser för buller, samt kompletterat planbeskrivningen. Enligt trafikbullerförordningen ska lägenheter större än 35 kvm, vid bullernivåer över 60 dBA, vara genomgående med minst hälften av boningsrummen mot en ljuddämpad sida (max 55 dBA). Vid ljudnivåer över 65 dBA gäller samma krav för alla

lägenheter oavsett storlek. Planbestämmelserna föreskriver att bebyggelsen ska utformas så att nivåerna 60/65 dBA inte överskrids vid fasad och att kraven i trafikbullerförordningen följs avseende lägenhetsutformning och storlek.

Länsstyrelsen noterar att ljudnivåerna i sydvästra delen av kvarter B når 66 dBA på de tre nedersta våningarna. Kommunen har redovisat planlösningar som enligt dem uppfyller m3-bestämmelsen och trafikbullerförordningen (figur 32), men Länsstyrelsen anser att dessa är för översiktliga. Tekniska åtgärder, som kommunen föreslagit, ska endast användas i undantagsfall när andra lösningar inte är möjliga. Om sådana åtgärder krävs, behöver kommunen tydligare motivera detta i planbeskrivningen, redogöra för omfattning och typ samt reglera dem med en platsspecifik planbestämmelse. Bristerna i planbeskrivningen skapar otidighet kring hur bullersituationen ska lösas för att bebyggelsen inte ska anses olämplig med hänsyn till människors hälsa.

Geoteknik

SGL har yttrat sig över de geotekniska säkerhetsfrågorna (SGL, 2024-11-21). SGL saknar en bedömning av hur den utökade byggrätten för tekniska anläggningar påverkar stabiliteten, vilket Länsstyrelsen instämmer i. Länsstyrelsen saknar även en redovisning av vilka konsekvenser som kan uppstå vid ett eventuellt ras i den intilliggande slänten. Kommunen behöver komplettera planhandlingarna med en bedömning av stabiliteten och de eventuella konsekvenser som skulle kunna uppstå vid ett eventuellt ras.

M1 Kommunens kommentar:

Buller

Inför antagande har plankartan kompletterats med en planbestämmelse som innebär att ” om mindre lägenheter än 35 kvm byggs på de tre nedersta våningarna mot Nynäsvägen, ska det vid dessa lägenheters fasad finnas en ljudabsorbent eller annan teknisk lösning som dämpar buller så att ljudnivå vid fasad är under 65 dBA.” I planbeskrivningen har det kompletterats med info om omfattningen över eventuella tekniska åtgärder.

Geoteknik

Kommunen vill förtydliga att byggrätten inom E-området i östra delen av planområdet inte har utökats sedan samråd. Under samrådet som var 2016 var det möjligt att uppföra en 125 kvm stor byggnad inom E-området, sedan samrådet har byggrätten minskat till 100 kvm. Under tidigare samråd och granskningar har inga synpunkter getts om eventuella geotekniska risker kopplat till E-området.

Kommunen gör bedömningen att byggrätten inom E-området inte riskerar orsaka några stabilitetsproblem i närområdet. Detta grundar sig i att det i dagsläget inom E-området finns en pumpstation på cirka 20 kvm, denna har funnits under längre tid utan att ge upphov till några stabilitetsproblem i området. Den föreslagna utökningen till en byggrätt om 100 kvm innebär en marginell ökning av belastningen jämfört med nuläget. E-området utgörs av plan stabil mark och ligger på avstånd från den brantaste delen av slänten och ravinen.

Inför det förra antagandet av detaljplanen gjorde geotekniska konsulter platsbesök för att bedöma risker för eventuella skred eller ras i vid området kring bäckravinen. Om eventuella skred uppstår i det området bedöms dessa vara ytliga och inte framåt- eller bakåtgripande, ingen instabilitet eller erosion konstaterades vid platsbesök. Vid ett hypotetiskt ras i slänten/ravinen bedöms konsekvenserna vara begränsade och påverkan blir i direkt anslutning till bäckravinen. Ett eventuellt ras bedöms inte påverka närliggande bostäder eller annan infrastruktur och eftersom området utgörs av svårtillgänglig naturmark där människor normalt sett inte rör sig bedöms konsekvenserna av ett ras bli försumbar. Området kring bäckravinen har bedömts vara stabil i minst 20 år utifrån trädens tillväxt och sammansättningen av fyllnadsmassor. Planhandlingarna har kompletterats med en kortare beskrivning av vilka konsekvenser som kan uppstå vid ett eventuellt skred.

M2

Buller

Trafikverket tycker det är positivt med planbestämmelser om att bostädernas utformning ska säkerställa att riktvärden för buller klaras. Trafikverket noterar att kommunen har kompletterat planbeskrivningen med vilken planlösning som krävs för respektive byggnad. Trafikverket framför att utredningar av bullerskyddande åtgärder, inklusive tekniskt utförande, planlösningar ska redovisas i underlaget till ärendet.

Dagvatten

Trafikverket har tidigare påpekat kring dagvattensituationen. Trafikverket noterar kommunens tillägg efter granskning i planbeskrivningen under rubriken "extrem nederbörd". Det vore önskvärt om kommunen, i enlighet med rekommendationen i dagvattenutredning, utredde den trumma som går under Nynäsvägen och Nynäsbanan och som vid kraftigare regn riskerar att översvämmas. Trafikverket anser att det åligger kommunen att säkerställa att trumman bibehåller sin funktion och att situationen inte förvärras av föreslagen exploatering. I övrigt har Trafikverket inget ytterligare att lyfta fram vad gäller dagvatten.

Övrigt:

Trafikverket har nya basprognoser för år 2045 som bullerutredningar av statlig väg och järnväg ska baseras på.

Trafikverket och övriga myndigheter inom Nationella bullersamordningen rekommenderar en övergång till den nya beräkningsmetoden Nord2000 vid beräkning av buller från väg- och spårtrafik. Denna ger bättre förutsättningar för mer noggranna och rättvisande beräkningsresultat. Övergången gäller från den 1 juni 2024 för vägtrafik och 1 januari 2025 för spårtrafik för bland annat vid beräkning av buller i samband med planarbete och bygglovsärenden enligt plan- och bygglagen (2010:900). Mer information finns att ta del av på Naturvårdsverkets hemsida:

<https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/buller/nationell-samordning-av-omgivningsbuller/>

M2 Kommunens kommentar:

Buller:

Kommunen noterar synpunkten, i det här skedet har inte någon utredning tagits fram som redogör exakta tekniska åtgärder eller planlösningar med anledning av buller, eftersom detta bör fastställas först i bygglovsskedet. Inför antagande har planbeskrivningen kompletterats med exempel på olika tekniska åtgärder som är möjliga.

Dagvatten:

Kommunen noterar Trafikverkets önskemål. Kommunen gör samma bedömning som tidigare att föreslagen exploatering inte kommer att försvåra för att trumman ska bibehålla sin funktion. Åbyån och dess flöden vid extrema skyfall anser kommunen är en mer övergripande fråga som bör utredas utanför planarbetet. Kommunen vill informera om att kommunen har som avsikt att göra större kommunövergripande skyfallsanalyser under 2025. I den utredningen kommer Åbyån att ingå och utredningen är en så kallad hydrodynamisk variant som tar hänsyn till flödeskapacitet i diken, trummor och ledningar mm. Trumman kommer därför att utredas inom det uppdraget och kommunen har rådighet att säkerställa eventuella nödvändiga åtgärder kring trumman eftersom den ligger på kommunal mark.

Övrigt:

Medskicket noteras.

M3

I grundkartan saknas fastighetsbeteckning för Ribby 1:421. Fastighetsbeteckningar är viktiga att redovisa så att den som är berörd av planen kan förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

Avtalsservitut D-2017-00036567 är inte redovisad i grundkarta eller konsekvensbeskrivningen. Avtalsservitut som påverkas av planläggning bör om möjligt redovisas i grundkartan eller konsekvensbeskrivningen.

M3 Kommunens kommentar:

Planhandlingarna har uppdaterats enligt synpunkterna ovan.

M4

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar i ett tidigt skede kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. 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. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

M4 Kommunens kommentar:

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att ledningarna flyttas till ett nytt läge. I samband med att detaljplanen genomförs förutsätts att samråd sker med Skanova. Ansvarförhållanden och vem som bekostar en ledningsflytt med mera framkommer i planhandlingarna.

M5

Yttrandet som skickades in under förra granskningen kvarstår

M5 Kommunens kommentar:

Noterat

M6

Brandförsvaret har utifrån räddningstjänstens framkomlighet och de delar som berör risken för transport av farligt gods i anslutning till planområdet granskat detaljplanen. I planbeskrivningen nämns kort om framkomlighet för räddningsfordon, att uppställningsplats ska anordnas inom 50m från angreppsväg, vilket är korrekt. Räddningsfordon behöver kunna köras in på bostadsgården och cykelvägen. För ytterligare specifikationer kring räddningsväg och ev. uppställningsplats för höjdfordon läs SBFF:s PM här: <https://www.sbff.se/4adcf7/globalassets/pdf/dokumentbibliotek/pm-609-framkomlighet-och-utrymning-med-hjalp-av-raddningstjansten.pdf>

Detaljplanens riskutredningen föreslår vissa riskreducerade åtgärder. Brandförsvaret förutsätter att dessa implementeras senare i bygglovsprocessen.

M6 Kommunens kommentar:

Kommunen har tagit del av SBFF:s PM. De riskreducerande åtgärder som föreslagits har säkerställts genom ett antal planbestämmelser som ska efterföljas i samband med ett hanterande av ett bygglov.

M7

Postnord påpekar att de har ansvar för den samhällsomfattande posttjänsten, inom detta ingår att godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. Utdelningen behöver därför standardiseras. Vid nybyggnation av

villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

M7 Kommunens kommentar:

Synpunkten noterad. Reglering av postmottagningsfunktion styrs inte i detaljplaneskedet.

M8:

Skogsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter än de vi framförde i vårt samrådsyttrande 2023/2518.

M9

1. Skyltning lastzon som visar lastzon vardagar 06.00-15.00, övrig tid är parkering tillåten krävs vid parkeringsfickor för att SRV ska kunna tömma.
2. SRV påpekar att miljörummen har lite väl långa dragvägar från avfallsfordonets uppställningsplats. Rekommendationen är max 10 meter. Dragvägen kommer troligtvis att passera en trottoarkant, denna ska vara nedfasad som vid handikapparkering (nollad nedfasning).
3. Planering av avfallsutrymmen skall göras utifrån att det ska finnas: fastighetsnära insamling av avfallsfraktioner mat- och restavfall, förpackningar: plast-, pappers-, metall-, färgade glas-, ofärgade glasförpackningar samt returpapper. Vid nybyggnation av flerbostadshus skall ett separat utrymme för insamling av grovavfall säkerställas. Utrymmet för grovavfall i flerbostadshus skall även, om möjligt, dimensioneras så att bygg- och rivningsavfall från boendes egenhändiga renoveringar ska kunna sorteras. Löst grovavfall som inte får plats i kärl ska avfallsfordon kunna hämta direkt intill grovavfallsrum. Om inte detta är möjligt kan hämtning av grovavfall endast ske om de är slängda i kärl. Det bör även erbjudas möjlig insamling av farligt avfall som småbatterier, elavfall och ljuskällor. Det bör också finnas möjligheter för boende att byta saker med varandra i eller i anslutning fastigheten. Det skall vara lätt för boende att göra rätt vid sortering och känna trivsel när man lämnar sitt avfall.

M9 Kommunens kommentar:

1. Synpunkten noteras men frågan hanteras inte i ett detaljplaneskede.
2. Angöring från parkeringsficka är cirka 9 meter och bedöms acceptabelt. Informationen om trottoarkant noteras.
3. Kommunen noterar era viktiga synpunkter som belyser vikten av en välplanerad avfallshantering i nybyggnadsprojekt. Kommunen vill dock förtydliga att många av de frågor SRV tar upp inte kan regleras i en detaljplan. I detaljplanen kan vi endast säkerställa att det finns tillräcklig plats och lämpliga lägen för avfallsutrymmen. Mer detaljerade krav, som fastighetsnära insamling av olika avfallsfraktioner, dimensionering av grovavfallsutrymmen eller insamling av farligt avfall, bevakas normalt i bygglovsprocessen.

M10

Försvarmakten avstår från att yttra sig i ärendet.

M11

Vattenfall Eldistribution AB noterar att tidigare yttrande har beaktats och har därmed inget att notera.

M12

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i tidigare skeden svarat på berörd remiss och har fortsatt inga synpunkter.

M13:

1. SGI uppger om att kravet på säkerhetsfaktor för planläggning (detaljerad utredning) gäller för hela planområdet oavsett planens utformning. Geotekniska konsulter kan ibland blanda ihop markanvändning "Natur" enligt PBL med begreppet "Naturmark", som används i geoteknisk litteratur. I Vägledning 8 (kap 5.3.1.5) som har ersatt Skredkommissionens rapport 3:95 görs ett förtydligande om detta. Kravet på säkerhetsfaktor för markanvändning "Natur" ska vara samma som för övriga planområdet och en säkerhetsfaktor nära 1,0 är således inte tillämplig här eller för någon del av planområdet.

2. Enligt PM Geoteknik har en översiktlig beräkning utförts och med hänvisning till IEG Rapport 4:2010 anges att krav på säkerhetsfaktor ska uppgå till minst F 1,3. SGI vill påminna om att vid planläggning ska minst detaljerad utredning utföras vid stabilitetsberäkning enligt det tillämpningsdokument som konsulten hänvisar till. En översiktlig utredning är alltså inte tillräcklig. Enligt bemötandet till Länsstyrelsen är stabilitetsutredningen utförd på detaljerad nivå. Oavsett vilket bör genomförd stabilitetsutredning med val av indata och redovisning av resultat utföras enligt standard så att det är granskningsbart. Suddiga figurer går inte att granska.

Vi saknar beräkning med belastning för planerad teknisk anläggning, eller en motivering till varför denna beräkning inte behöver göras. Viktigt är också att redovisa hur val av indata för friktionsvinkeln har gjorts utifrån sammanställda värden i diagram, så att det går att avgöra rimligheten i gjorda val och bedöma behov av eventuella känslighetsanalyser. Detta saknas i dagsläget.

M13 Kommunens kommentar:

1. Enligt samma vägledning, se avsnitt, 5.3.2.1 krav för olika markanvändning, beskrivs att för naturmark tillåts totalsäkerhetsfaktorn i princip vara nära 1,0 förutsatt att eventuella skred är ytliga, samt att skreden inte kan bli framåt- eller bakåtgripande så att stabiliteten för angränsande områden med annan markanvändning påverkas samt att inga miljökonsekvenser eller annan påverkan på andra områden uppstår i samband med ett eventuellt skred. Inom området som består av naturmark bedöms tillåten säkerhetsfaktor kunna vara nära 1,0 eftersom eventuella skred bedöms vara ytliga här och inte kunna bli framåt- eller bakåtgripande så att angränsande markanvändningsområden (t.ex. bostadsbebyggelsen) påverkas. Den geotekniska utredningen som ligger till grund för detaljplanen bedömer därför att säkerhetsfaktorn för naturmarken kan vara nära 1,0. Utifrån observationer vid platsbesök bedöms eventuella skred eller ras i naturmarken vara ytliga och inte framåt- eller bakåtgripande, ingen instabilitet eller erosion konstaterades vid platsbesök. Slänten har bedömts vara stabil i minst 20 år utifrån trädens tillväxt och sammansättningen av fyllnadsmassor. Totalsäkerhetsfaktorn bedöms därför vara tillräckligt utifrån de förutsättningar som råder i naturmarken.

2. Kommunen gör bedömningen att de geotekniska underlag som tagits fram under planprocessen är tillräckliga för att bedöma om marken är lämplig för byggnation i enlighet med detaljplanens syfte. För delarna av planområdet som är aktuellt för bostäder har detaljningsnivån på de geotekniska underlagen varit högre. Medan för delen av planområdet som utgörs av naturmark har främst stabilitetsförhållanden utretts okulärt. Denna kombination har gett en tillräckligt detaljerad bild av markens stabilitet för att möta kraven vid planläggning. Kommunen gör bedömningen att det inte är motiverat att utreda stabilitetsförhållanden vid bäckravinen ännu mer detaljerat. Detta motiveras genom att en detaljerad utredning inte kommer ge ny information som kommer att ändra planförslaget. Stabilitetsförhållanden kring bäckravinen påverkas inte av byggnationen utan stabiliteten där är främst ett resultat av förutsättningarna och topografin kring ravinen. Bäckravinen utgörs av kommunal mark och eventuella säkerhetsåtgärder för att förbättra stabilitetsförhållanden kring bäckravinen har kommunen rådighet över.

Kommunen noterar informationen om otydliga figurer och kommer att komplettera planhandlingarna med förbättrade bilagor till det geotekniska utredningsunderlaget.

Gällande den tekniska anläggningen/E-området är bedömningen att den inte ger en belastning som påverkar slänternas stabilitet. Detta motiveras av att planområdet är utformat så att anläggningen placeras på stabil grund.

M14

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har tidigare yttrat sig över detaljplanen och har i detta skede inga ytterligare synpunkter.

M15

Trafikförvaltningen framförde i både samråds- och första granskningsyttrande önskar Trafikförvaltningen en fortsatt dialog om utformningen av busshållplatserna i kommande skeden. Exempelvis behöver busshållplatsen kompletteras med taktila plattor, ledstråk från stolpe till påstigningspunkt och väderskydd. Utformningen ska följa riktlinjerna i RiGata-Buss, <https://www.regionstockholm.se/kollektivtrafik/hallbar-utveckling/kollektivtrafik-for-alla/>

M15 Kommunens kommentar:

Synpunkten noteras inför fortsatt arbete med busshållplatsen.

Synpunkter från privatpersoner

P1

1. Planbestämmelse P1 borde även inkludera markparkering, eftersom det är kostnadsdrivande med garage och det finns markparkeringar i närheten. Med förutsättningar kring grundvatten och Hanvedens vattenskyddsområde så anses det vara utmanande med garage.

2. Ett varierande taklandskap med platta och sadeltak minskar husens effektivitet och höjer byggkostnaderna. Planen bör därför tillåta enhetlig takvolym, exempelvis kvartersvis. Variationen av fasadmateriell som föreslås (puts, trä, skiffer, plåt, tegel) är inte representativ för Västerhaninges befintliga byggnation. Planen känns som en kopia av centrala Handens planer, vilket både ökar kostnaderna och matchar inte betalningsviljan i Västerhaninge.

3. Hur uppfylls parkering till lokaler i detaljplanen? Lastning och lossning är på innergården och det skapar en trafik som äventyrar säkerhet för barn

4. Behövs det så mycket area för lokaler? Lokaler i Åbyplan och Västerhaninge centrum går inte runt. Lokaler i bottenvåningen bör därför bara vara en möjlighet i bottenplan och inte ett skall-krav.

5. Planen är inte anpassad till Västerhaninges bebyggelse, utifrån intäktsnivåerna som finns i Västerhaninge. Planens gestaltning behöver förenklas och parkering om detta ska kunna byggas, totalkalkylerna kommer inte gå ihop som det är nu.

P1 Kommunens kommentarer:

1. Kommunen bedömer att det är lämpligt med garage inom kvarteret eftersom garage under mark är en mer långsiktig lösning som minskar biltrafikens visuella och fysiska påverkan på bostadsmiljön. Istället för markparkeringar kan trivsamma bostadsgårdar säkerställas inom kvartersmark. Gällande grundvatten har den högsta uppmätta grundvattennivån inom detaljplaneområdet uppmätts vara 8 meter under befintlig marknivå, garagen är planerade ligga på en högre nivå och bedöms därför inte påverka grundvattennivån, givet att garagen uppförs som täta konstruktioner.

2. Gestaltningen syftar till att skapa en varierad och levande stadsbild, eftersom planområdet utgör en viktig entré till Västerhaninge är det viktigt att planområdet blir välgestaltat. Kommunen bedömer att gestaltningen har en rimlig balans mellan kostnad och utseende. Tak kan anpassas inom kvarter för att optimera byggnadseffektivitet. Gällande fasadmaterialet, är tanken att materialen ska komplettera Västerhaninges karaktär.

3. Parkering är till lokalerna är tänkt att ske i garage. Även kring Ringvägen planeras ett antal markparkering som kan nyttjas. Lastning och lossning på innergårdar är en utmaning, den verksamhet som planeras bedöms generera ganska lite leveranser. Innergården bedöms därför vara en acceptabel lösning för leverans. Ytterligare säkerhetsåtgärder, som tydlig skyltning och avgränsningar, kan införas i projekteringsfasen.

4. Kommunen gör bedömningen att det är rimligt att detaljplanen kräver lokalytor på 220 kvm ytor. Lokaler i bottenvåningar är viktiga för att uppnå detaljplanens syfte och för att uppnå målbilden om Västerhaninge som en trivsamt och trygg småstadsmiljö. Detaljplanen innebär också ett tillskott på 315 nya lägenheter vilket kan skapa förutsättningar och efterfrågan för olika verksamheter på platsen.

5. Kommunen gör inte samma bedömning och bedömer att detaljplanen har rimliga krav på gestaltning och för garage. Gestaltningen kan även öka områdets attraktivitet och därmed fastighetsvärdena över tid.

Sammanställning av de revideringar som gjorts till följd av inkomna yttranden:

Planbeskrivningen har förtydligats utifrån granskningssynpunkter.

Plankarta

Ny planbestämmelse (**m₆**): Om mindre lägenheter än 35 kvm byggs på de tre nedersta våningarna mot Nynäsvägen, ska det vid dessa lägenheters fasad finnas en ljudabsorbent eller annan teknisk lösning som dämpar buller så att ljudnivå vid fasad är under 65 dBA.