

Detaljplan för Fors verksamhetsområde, del av Årsta 1:4 med flera

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2018-08-26 §37** att ge planuppdrag för att upprätta ny detaljplan för del av fastigheten Årsta 1:4 med flera vid Fors trafikplats.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etableringen av ett nytt verksamhetsområde på båda sidor om väg 73, en flytt och utveckling av befintlig golfverksamhet samt en utveckling av fastigheten Fors 6:2 med fler verksamhetslokaler. Detaljplanen ska även bekräfta nuvarande markanvändning på Väg 563 (Nynäsvägen). Eftersom området är känsligt ur ett kulturmiljö- och landskapsperspektiv syftar detaljplanen även till att anpassa tillkommande bebyggelse så att påverkan på dessa värden minimeras.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2023-09-13 till 2023-10-25 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådstiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé samt på kommunens hemsida, www.haninge.se/fors.

INKOMNA YTTRANDEN

I samband med samrådet har 20 yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos kommunen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och samlade under olika kategorier samt åtföljda av kommunens kommentarer.

Följande yttranden har inkommit under samrådet:

Myndigheter

	Instans:	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
M1	Länsstyrelsen	x		
M2	Försvarsmakten		x	
M3	Kommunala lantmäterimyndigheten	x		
M4	Närpolisen Haninge-Nynäshamn		x	
M5	Statens geotekniska institut	x		
M6	Svenska kraftnät		x	
M7	Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF)	x		x
M8	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF)	x		x
M9	Trafikförvaltningen, Region Stockholm	x		
M10	Trafikverket	x		
M11	Vattenfall	x		

Organisationer, företag, föreningar, kommunala nämnder med flera

	Instans:	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
M12	Postnord	x		
M13	Svenska kyrkan	x		
M14	SRV återvinning		x	
M15	Telia Skanova		x	

Övriga yttranden

GDPR säkrad	Beskrivning:	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
P1	Boende Årsta Havsbad	x		x
P2	Boende norr om område 1 (Riavägen 3)	x		x
P3	Fastighetsägare (Fors 1:2 m.fl.)	x		x
P4	Fastighetsägare Fors 6:7 (Fors gård)	x		x
P5	Boende Årsta havsbad	x		x

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMUNENS KOMMENTAR

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

M1 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån deras ingripandegrunder i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör riksintresse för kulturmiljövården, miljö kvalitetsnormer för vatten, hälsa och säkerhet med avseende på buller, förorenade områden, översvämningssrisk och geotekniska risker.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till riskhänsyn och jordbruksmark, samt synpunkter kring planens genomförbarhet kopplat till fornlämningar, vattenverksamhet och skyddsvärda träd, samt formalia kring planbestämmelse.

1. Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Österhaningebygden [AB 19] och berör ett antal av riksintressets uttryck: Det rika fornlämningsbeståndet med bronsåldersgravar och många gravfält från järnåldern. Flera avhysta eller övergivna tomter med lämningar i form av bland annat husgrunder och källare. Det öppna och storgodspräglade landskapet med öppna siktlinjer med mera.

Kommunen bedömer att planförslaget innebär negativ påverkan på riksintresset. Kommunen resonerar att intresset av verksamhetsområdet väger tyngre än att bevara landskapsbilden och kulturmiljövården. I framtiden kulturmiljöutredning som planbeskrivningen hänvisar till finns råd och rekommendationer för att tillgodose riksintresset. Planförslaget medger volymer som påverkar det storskaliga landskapets siktlinjer visuellt. MKB beskriver att område 3 är mycket känsligt för påverkan i form av bebyggelse. Planförslaget innebär en ändring för landskapet, från öppet och storgodspräglat landskap till verksamhetsområde, vilket ger en försvagning av avläsbarheten av riksintresset.

Kommunen behöver anpassa planförslaget utefter rekommendationer i planbeskrivningen och kulturmiljöutredningen, genom att bearbeta bebyggelsens placering, volymer och utformning, samt minska påverkan på naturliga topografin inom de känsligaste områdena. Kommunen behöver även analysera indirekt samt kumulativ påverkan på riksintresset, i detta behöver även hänsyn tas till utveckling som sker direkt utanför planområdet, exempelvis utveckling av Åbytippen, som skulle förstärka negativ påverkan på riksintresset.

Kommunens kommentar: Planförslaget har till granskning reviderats och utgått ifrån rekommendationerna i kulturmiljöutredningen. Bebyggelsen i delområde 3, som var placerad inom kulturmiljöns känsligaste delar, är därför inte längre inkluderad i planförslaget. Därmed innebär granskningsförslaget inget intrång i landskapet öster om Vitsåvägen och att en viktig siktlinje ur kulturmiljösynpunkt sparas. Till granskning har även utformningen av ny bebyggelse bearbetats utifrån rekommendationer i kulturmiljöutredningen. Nya utformningsbestämmelser om kulör och material på fasader och yttertak har lagts till med syfte att minska påverkan på landskapets siktlinjer. I planerat golfområde (område 4) har bebyggelsens placering även reglerats hårdare med prickmark och byggrätten för bebyggelsen söder om tillfartsvägen har minskats både i höjd och fotavtryck på marken (byggnadsarea). Med revideringarna bedöms detaljplanen sammantaget innebära måttligt negativa konsekvenser avseende kulturmiljö, istället för måttliga till stora konsekvenser som vid samrådet. Sammantaget bedöms detaljplanen påverka områdets kulturmiljövården lokalt, men att möjligheten att förstå riksintressets helhet och sammanhang kvarstår (se vidare i Miljökonsekvensbeskrivningen).

I uppdaterad konsekvensbedömning för kulturmiljö (WSP 2025) har även den kumulativa påverkan analyserats. Det bedöms att viss kumulation kan uppstå i samband med att hela landskapsrummet vid Fors trafikplats omvandlas till ett verksamhetsområde. Området är redan påverkat av befintliga verksamheter, och genom planförslaget kommer den naturliga topografin och vegetationen inte längre att vara de dominerande karaktärsdragen. Kommunens och WSPs bedömning är dock att den del av landskapet som påverkas kumulativt inte utgör en betydande del av riksintresset för kulturmiljövård. Den kumulativa påverkan bedöms vara acceptabel, eftersom ingen omfattande förändring av det större landskapsområdet Österhaningebygden, som är centralt för riksintresset, planeras eller förväntas. En utveckling av området närmast Trafikplatsen har även stöd i kommunens översiktsplan där området närmast trafikplatsen är utpekad som Nytt företagsområde och bedöms lämplig för ändamålet till stor del tack vare den goda tillgängligheten till Väg 73 och kollektivtrafik samt utifrån att det redan i dagens landskapsbild är en i anspråkstagen plats i och med trafikplatsen.

2. Miljökvalitetsnormer (MKN)

Planområdets recipienter är Vitsån och Horsfjärden med måttlig ekologisk status och båda uppnår ej god kemisk status. Hela planområdet inkluderas inte i framtagna dagvattenutredning, dessa behöver inkluderas i utredningen för att kunna bedöma påverkan på recipienternas vattenkvalitet.

Trafikanalysen visar att trafikflödet på väg 560 och 563 kommer öka med nästan 50 procent, med mer dagvatten med högre koncentration av föroreningar som följd. Kommunen behöver visa att trafikdagvattnet från vägarna inom planområdet kan renas så att recipienten inte belastas med otillåtna mängder av föroreningar. Det föreslås svackdiken längst med väg 560 som kopplar ihop delområdena och leder dagvatten till dammen på golfbanan i delområde 3. Väg 560 ingår inte i planområdet och i utredningsområdet. Frågetecken om dagvatten från väg 560 kommer att rinna till svackdiken, i så fall behöver svackdiken och dammen vara dimensionerade för att ta hand om vattnet och tillkommande föroreningar.

Kommunens kommentar: *Inför granskning har planförslaget bearbetats där en yta med bebyggelse har utgått från planområdet (område 3) och en yta med prickmark har tillkommit söder om område 2 för diken och infiltrationsytor. Dagvattenutredningen har reviderats och inkluderar nu hela planområdet. Utredningen visar att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar påverka recipienternas vattenkvalitet (MKN). I dagvattenutredningen har det tagits hänsyn till att dagvattendamm 2 i område 3 även ska rena dagvattnet som rinner i Trafikverkets dagvattendiken längs väg 560 (Vitsåvägen). Detta medför att diken och dagvattendamm 2 dimensioneras för att rena och fördröja dagvatten både från delområde 2 inom planområdet och väg 560 utanför planområdet.*

Reningen av dagvattnet från väg 563 bedöms i dagvattenutredningen vara likartad i befintlig som planerad situation förutsatt att föreslagna åtgärder vidtas. Planerade åtgärder är ett dike väster om planerad GC-bana längs väg 563 och eventuell översilnings/infiltrationsyta. Eftersom ytan väster om väg 563 är relativt stor bedöms inte heller en ökning av trafik påverka reningseffektiviteten.

3. Buller

Väster om planområdet finns detaljplan D196 som möjliggör bostadsbebyggelse. Denna markanvändning behöver beaktas för att säkerställa att verksamhetsbuller följer riktvärden enligt Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller (Naturvårdsverket). Detaljplanen behöver visa att verksamheter kan placeras och utformas så att intilliggande bostäder inte utsätts för olägenhet. Plankartan behöver reglera eventuella åtgärder om det är nödvändigt.

Kommunens kommentar: *Verksamheterna som planen reglerar förutsätts inte vara störande. Det som kan generera störande buller är lastning och lossning samt trafikrörelser inom fastigheterna. Inför granskning har en verksamhetsbullerutredning tagits fram för att undersöka bullerpåverkan från verksamheter inom område 1 på de planlagda bostäderna*

inom Skarplöt, väster om planområdet samt 3 befintliga bostäder norr om planområdet. Utredningen visar att buller från verksamheterna ger en ekvivalent ljudnivå på högst 54 dBA vid några av de planerade bostäderna närmast Nynäsvägen (riktvärdet är 50 dBA). Om bullerskyddande åtgärder säkerställs på Fors 6:2, exempelvis bullerskärm hamnar den ekvivalenta ljudnivån dagtid under 50 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäderna. Detaljplanen styr därmed att bullerskydd ska anordnas mot väg 563 (Nynäsvägen). Bullerskydd ska ha en längd mot Nynäsvägen om minst 150 meter och en höjd på minst 2 meter över medelmarknivå.

4. Förorenade områden

Det finns potentiellt förorenade områden inom planområdet. Enligt planbeskrivningen görs innan granskning en miljöteknisk utredning som kartlägger befintliga föroreningar inom eller i anslutning till planområdet. I denna utredning behöver provtagning utgå utifrån tidigare verksamheter och planerad markanvändning. Planbeskrivningen behöver förtydliga kring eventuella åtgärds mål och ge förslag på nödvändiga saneringsåtgärder, om möjligt ska även dessa regleras med planbestämmelser.

Kommunens kommentar: Inför granskning har en miljöteknisk undersökning och riskbedömning avseende förorenad mark tagits fram. Utredningen visar att marken inom området generellt innehåller halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig mark (MKM). Det riktvärdet bedöms vara tillämpligt för både nuvarande och planerad markanvändning och inga åtgärder eller planbestämmelser bedöms därmed nödvändiga. Jorden inom planområdet bedöms därmed inte utgöra en miljö- eller hälsorisk vid vare sig aktuell eller planerad markanvändning.

5. Översvämningsrisk

Planområdet är översvämningsdrabbat och till granskning är en skyfallsmodellering planerad. Till granskning behöver kommunen visa att planerad höjdsättning, avrinningsstråk och skyfallsåtgärder är tillräckliga för att hantera ett klimatanpassat 100-årsregn. Samt att planförslaget inte orsakar översvämningsrisk för omkringliggande bebyggelse. Skyfallsmodelleringen behöver göras för minst ett klimatanpassat 100-årsregn och för två olika scenarier; ett med befintliga förhållanden och ett med föreslagen bebyggelse där markanvändning samt planerad höjdsättning behöver ingå. Krävs åtgärder för att marken ska bli lämplig utifrån översvämningsrisk ska detta regleras på plankartan och framgå av planbeskrivningen. Kommunen kan med fördel ta hjälp av Länsstyrelsens faktablad Rekommendationer för hantering av översvämningsrisk till följd av skyfall, (Fakta 2018:5).

Kommunens kommentar: Inför granskning har en skyfallsanalys tagits fram som utgår efter planerad höjdsättning av mark (se bilaga 1 situationsplan) och planerade dagvattenåtgärder. I analysen utgör planområdets dagvattenlösningar (diken) transportvägar för dagvatten till recipienten vid skyfall. Resultatet från analysen visar att vattnet rinner via diken till dagvattendammar vid skyfall enligt den tänkta principen. Inget vatten riskerar att nå upp till planerad byggnad och översvämningsrisken ökar inte nedströms eller uppströms, se figur 43 i planbeskrivningen. På grund av högt grundvatten inom planområdet har en planbestämmelse lagts till om att källare ej får finnas i område 2.

6. Geotekniska risker

Planområdet har varierande geotekniska förhållanden och olika geotekniska utredningar har tagits fram. Enligt utredningarna krävs ytterligare geotekniska undersökningar, främst för bebyggelsen i delområde 2. Kommunen beskriver att dessa inte behövs i detaljplaneskedet. Länsstyrelsen anser att de utredningar som behövs för att bedöma planförslagets lämplighet utifrån geotekniska risker ska vara utförda inför granskningsskedet. Kommunen behöver till granskning bedöma markens lämplighet utifrån hur markförhållandena kan påverkas av ett förändrat klimat.

Genomförd utredning visar ett riskområde i delområde 2, i vilken stabilitetsförhållanden påverkas av Vitsåvägen. Utredningen visar att säkerhetsfaktorn idag inte klarar de

stabilitetskrav som krävs vid nybyggnation av väg. Utredningen visar att en planerad GC-väg kan förbättra stabiliteten för banken och att de geotekniska riskerna blir tillfredställande inom planområdet om den byggs. GC-vägen är utanför planområdet och inte anlagd. Kommunen behöver redovisa konsekvenser som kan uppstå om GC-vägen inte byggs, behövs alternativa åtgärder för att säkerställa stabiliteten inom planområdet behöver dessa redovisas i planhandlingarna och regleras med planbestämmelser.

Kommunens kommentar: Till granskning har ytterligare kompletterande geotekniska underlag tagits fram som utrett stabilitetsförhållanden inom planområdet samt förslag på hantering som även regleras i plankartan. Utredningen har även tagit hänsyn till förväntad påverkan av klimatförändringar. De delar av planområdet där det förekommer lerjordar är plana och bedöms inte ha förhöjda skredrisker då de på grund av de topografiska förutsättningarna och marklutningar inte kommer att förändras så mycket så att skred kan uppkomma. Eventuellt höjda grundvattennivåer kan främst innebära en påverkan på val av golvnivåer och till vilken nivå det går att dränera grundkonstruktioner utan risk för grundvattenpåverkan.

Eftersom det är osäkert exakt när GC-vägen är utbyggd, och därmed hanterar stabiliteten för vägbanken, eller när detaljplanen genomförs finns ett villkor (a₂) om att bygglov inte får ges förrän acceptabel lösning på geoteknisk förstärkningsåtgärd närmast Vitsåvägen är redovisad. Villkoret innebär att en lösning behöver redovisas innan bygglov ges och i detta behöver hänsyn tas till om GC-vägen är utbyggd eller inte. En möjlig lösning för att hantera sättningar som kan uppstå inom planområdet till följd av den planerade gång- och cykelvägen är att genomföra markförstärkande åtgärder närmast Vitsåvägen, exempelvis förbelastning med överlast för att ta ut sättningar i förtid innan exploateringen i övrigt påbörjas. Dessa sättningar ska dock hanteras och elimineras av Trafikverket i samband med anläggandet av gång- och cykelvägen.

Råd om tillämpning:

7. Riskhänsyn

Inom delar av planområdet regleras markanvändningen O1 lägenhetshotell tillsammans med markanvändningen Z1 verkstad och service. Kommunen bör säkerställa att markanvändningen i närheten av planerat lägenhetshotell inte medför en oacceptabel risk för de som vistas inom hotellet. Eventuella riskreducerande åtgärder bör regleras i plankartan.

Kommunens kommentar: Under granskningsskedet togs en riskutredning fram för fastighet Fors 6:2. Då utredningens resultat visade på svårigheter med denna kombination av användningar har möjligheten tagits bort i granskningsförslaget. Några riskreducerande åtgärder är därför inte aktuella.

8. Jordbruksmark

Planförslaget innebär att mark som nyttjas som golfbana blir industrimark. Golfbanan har tidigare varit jordbruksmark. Kommunen beskriver att planförslaget innebär en irreversibel förlust av potentiell jordbruksmark, trots att det är teoretiskt möjligt att återställa golfbanan till jordbruksmark även om det är osäkert om det är praktiskt möjligt. Kommunens slutsats är att ytan inte utgör brukningsvärd jordbruksmark och därmed inte står i konflikt med 3 kap 4 § miljöbalken. Länsstyrelsen gör annan bedömning eftersom golfbanan inte är detaljplanlagd som golfbana, samt att kommunen inte tydligt visat att marken är obrukbar som jordbruksmark. Begreppet potentiell jordbruksmark är inte ett begrepp som används inom plan- och bygglagen eller miljöbalken. Därför bedömer Länsstyrelsen att marken fortsatt är att betrakta som jordbruksmark.

Golfbanan har olika markbehandling, delområde 2 som nyttjas som driving range är troligtvis gräs utan större markarbeten som kan återställas som jordbruksmark. Baserat på nuvarande markanvändning bedömer Länsstyrelsen att marken kan återställas till brukningsvärd jordbruksmark. Eftersom marken bör ses som brukningsvärd jordbruksmark behöver

kommunen visa ett ianspråktagande av jordbruksmarken tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse och även utreda alternativa lokaliseringar samt redovisa detta i en lokaliseringsprövning enligt bestämmelserna i 3 kapitlet 4 § miljöbalken.

Kommunens kommentar: En lokaliseringsprövning har tagits fram till granskningen. Den aktuella jordbruksmarken bedöms kunna återställas till brukningsvärd mark, men dess produktionsvärde anses lågt då marken inte har brukats på lång tid. Markområdet är inte en del av ett större, sammanhängande jordbrukslandskap, och de totala jordbruksblocken omfattar mindre än tre hektar, vilket betraktas som en liten areal med låg förväntad avkastning.

Kommunens ställningstagande är att det aktuella planområdet är lämpligt för verksamhetsändamål. Att planlägga området som verksamhetsmark anses också tillgodose viktiga samhällsintressen. Detta motiveras av planområdets strategiska läge med nära anslutning till väl utbyggd infrastruktur för vägtransporter, motorvägsnät, gång- och cykelvägar samt god tillgång till kollektivtrafik. Det vill säga att planområdet är utifrån dess förutsättningar gynnsam som verksamhetsområde.

Verksamhetsområden genererar även störningar, som buller, vilket gör dem olämpliga nära bullerkänsliga användningar såsom bostadsområden. Inom kommunen finns få områden med mark med motsvarande förutsättningar för verksamhetsändamål. Alternativa platser har visat sig ha andra utmaningar, som otillräckligt avstånd till störningskänslig bebyggelse eller stora investeringsbehov för infrastruktur och bostäder, se vidare i framtagna lokaliseringsutredning.

9. Fornlämningar

Fornlämningar är inklusive fornlämningsområde, en yta på marken som behövs för att bevara fornlämningen, vilka har samma lagskydd som fornlämningen. Ingrepp inom ett fornlämningsområde, såsom t.ex. för att schakta eller täcka över förutsätter tillstånd från Länsstyrelsen, vilket bör framgå i planbeskrivningen. Genomföra arkeologiska utredningar bekräftar enbart fornlämningarna, ej fornlämningsområden. För att bedöma ifall dessa berörs av detaljplanen behövs en arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte.

Kommunens kommentar: Till granskning har en kompletterande utredning tagits fram för att avgränsa fornlämningens utbredning. Utredningen visar att exploateringen håller tillräckligt avstånd till fornlämningsområdena.

Övrigt.

10. Vattenverksamhet: Om planerade dagvattenanläggningar berör ett vattenområde kan åtgärderna räknas som en anmälningspliktig vattenverksamhet som i så fall ska anmälas till Länsstyrelsen.

Kommunens kommentar: Informationen har lagts till i planbeskrivningen.

11. Skyddsvärda träd

Eventuell avveckling av särskilt skyddsvärda träd inom planområdet kan kräva att samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken genomförs.

Kommunens kommentar: I naturvärdesinventeringen har träd inventerats inom planområdet, inga träd bedöms vara särskilt skyddsvärda träd.

12. Formaliafrågor

Planbestämmelser: Kommunen bör kombinera planbestämmelse n1 med en utökad marklovsplikt för trädfällning för att kunna kontrollera efterlevnaden av bestämmelsen.

Angående undersökning om betydande miljöpåverkan har Länsstyrelsen yttrat sig kring den med diarienummer 50586-2020.

Kommunens kommentar: Kommunen gör bedömningen att det inte är nödvändigt med en bestämmelse om utökad marklovsplikt. Att kräva marklov för varje trädffällning kan leda till en administrativ börda för både fastighetsägare och kommunen. Det innebär mer arbete med ansökningar, handläggning och beslut, vilket kan bli ineffektivt, särskilt om träden inte har särskilt högt skydds- eller bevarandevärde. I de områden där träden avses sparas finns inga byggrätter och markens höjd får inte heller ändras, varför sannolikheten att träden skyddas bedöms som god.

Noteras.

M2 Försvarsmakten

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Kommunens kommentar: Noterat.

M3 Kommunala lantmäterimyndigheten

1. Plankartan: Fastighetsbeteckningar samt traktnamn redovisas/syns ej på plankartan eller grundkartan. Grundkartan innehåller gamla plangränser som användnings och egenskapsgränser från angränsande planer som gör att fastighetsgränser inte syns och grundkartan blir otydlig.

Kommunens kommentar: Inför granskning har grundkartan uppdaterats så att traktgränser med mera syns. Plankartan har släckt lager som visar andra detaljplaners plangränser.

2. Gränserns kvalitet bör utredas och säkerställas mellan tex allmän plats och kvartersmark samt plangränsen ligger i fastighetsgräns.

Kommunens kommentar: Inför granskning har en fastighetsbestämning påbörjats med syfte att utreda oklara fastighetsgränser, detta gäller främst Fors S1. Fastighetsbestämningen inväntar beslut och laga kraft.

3. Användningsbestämmelsen L1, K och Z₂ redovisas med andra färger i teckenförklaringen än i plankartan.

Kommunens kommentar: Vid färgläggning av sådana kombinationer kan kommunen välja en av användningarnas färger på plankartan enligt **Boverkets allmänna råd (2020:6)**. Den användning vars färg har redovisats på plankartan kan i listan med bestämmelser redovisas tillsammans med bestämmelseformuleringen. Övriga användningar som ingår i kombinationen kan redovisas utan färg.

4. Planbeskrivning: Frågetecken kring användningsbestämmelse T som regleras över en befintlig gemensamhetsanläggning. T = Trafik används framför allt för trafikområden som inte planerats användas för allmänhetens egen fordonstrafik, ex allmänna kommunikationer som enbart buss, taxi, resecentrum eller spårområden. Användning T ses normalt som allmän kvartersmark där det föreligger kommunal inlösen skyldighet.

Kommunens kommentar: Inför granskning har användningsområde T tagits bort.

5. Vilka blir konsekvenserna för befintlig gemensamhetsanläggning och servitut inom användningsområde T. Kommer fler nya fastigheter behöva använda vägen? Gemensamhetsanläggningen kan behöva omprövas eller upphävas för att kunna genomföra detaljplanen, detta bör framkomma på sida 79 i planbeskrivningen under fastighetsrättsliga frågor. Osäkert om användning T och en gemensamhetsanläggning är förenliga, eftersom gemensamhetsanläggningar inte kan bildas för att tillgodose allmänhetens behov. Frågetecken hur närliggande fastigheter som nyttjar vägen idag ska ta sig till allmän

väg/kommunal gata efter detaljplanens genomförande? E- områden ses normalt också som allmän kvartersmark.

Kommunens kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats vad som händer med befintlig gemensamhetsanläggning. Informationen om E-områden noteras.

6. Kan utveckling av dagvattendammen tillskapa strandskydd?

Kommunens kommentar: Kommunen gör bedömningen att tillkommande dagvattendammar inte medför strandskydd. Kommunen hänvisar till Naturvårdsverkets vägledning som säger att dammar som anlagts endast i syfte att samla upp dagvatten och som saknar anknytning till någon naturlig vattenkälla inte bör omfattas av strandskydd.

7. Beskriv utförligare hur både official- och avtalsservitut påverkas.

Kommunens kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med information om hur servituten påverkas.

8. Fastighetskonsekvenser

I fastighetskonsekvenstabell, sida 72 och 73 saknas användningen L1 i rutan för planbestämmelser.

Bildas gemensamhetsanläggning för dagvatten enligt figur 7 och 14 i fastighetskonsekvenstabellen kan det krocka med nyttjandet av golfbanan. Finns inga garantier att en gemensamhetsanläggning faktisk bildas, utan prövas vid en fastighetsbildningsförrättning. Vilka fastigheter ska gemensamhetsanläggning bildas för?

På sida 73 bör det framgå att gemensamhetsanläggningen behöver omprövas alternativt upphävas.

På sida 74 bör det framgå att omprövning eller upphävande behövs av befintlig gemensamhetsanläggning. Fastighetsbeteckning för gemensamhetsanläggningen är felaktig, ska vara Årsta ga:5.

Sida 76, Årsta 1:41, Fors 6:10-12. Beskriv hur servitut och gemensamhetsanläggning påverkas av detaljplanen.

Kommunens kommentar: Fastighetskonsekvenstabellen har uppdaterats utifrån synpunkterna.

M4 Närpolisen Haninge-Nynäshamn

Lokalpolisområdet har inget att anföra, varken för eller emot förslaget.

Kommunens kommentar: Noterat.

M5 Statens geotekniska institut (SGI)

1. I delområde 2 finns en yta där upplag är tillåtet under byggtiden för planerad GC-bana. Stabiliteten för upplag behöver kontrolleras för att bedöma om det krävs några restriktioner i plankartan.

Kommunens kommentar:

I samrådsversionen av plankartan fanns en administrativ bestämmelse, (a3), om att upplag inte krävde bygglov med tidsfrist till 2024-03-31. Eftersom datumet är passerat är bestämmelsen inte längre aktuell i plankartan. Rättigheten finns oavsett i den underliggande vägplanen. Ytan där rättigheten för upplaget finns har i detaljplaneprocessen utretts ur ett geotekniskt perspektiv för bebyggelse, men inte för upplag. Stabilitet för upplaget hanteras därmed inte i denna detaljplan men det har förtydligats i planbeskrivningen att detta bör

göras innan Trafikverket använder platsen, om det blir aktuellt. Trafikverket har meddelat att det finns en alternativ etableringsyta utanför planområdet att nyttja under byggtiden av GC-banan, vilket innebär att ytan sannolikt inte behöver användas.

2. Stabiliteten har kontrollerats för planerad dagvattendamm i sydöstra delen av planområdet, om åtgärder eller restriktioner krävs för att uppnå en tillfredställande stabilitet behöver det säkerställas i plankartan.

Kommunens kommentar: Kommunen bedömer inte att det är nödvändigt att ha planbestämmelser för dagvattendammens stabilitet i sydöstra hörnet. Dagvattendammens djup planeras inte vara djupare än 2 meter och stabiliteten bedöms därmed tillräcklig.

3. Befintliga och risker som kan uppstå kopplat till block- och bergstabilitet i, och i anslutning till, planområdet behöver vara utredda i detaljplaneskedet. Eventuella risker i byggskedet regleras främst genom planbestämmelser och befintliga risker behöver minimeras innan detaljplanen antas. Om det inte är plantekniskt möjligt, behöver det säkerställas att riskerna beaktas och hanteras vid planens genomförande. Även tillsyn av riskbild och åtgärder i byggskedet, samt reglering av ansvar och verkställande av underhållsplan för naturliga och konstruerade slänter, behöver säkerställas. Utredningen ska ske med stöd av bergteknisk sakkunnig.

Kommunens kommentar: Detta har utretts i den kompletterande geotekniska utredningen som tagits fram till granskning. Bergpartierna inom område 1 och 2 består i huvudsak av granitiska och gnejsiga bergarter som enligt okulär besiktning av skärningarna för väg 73 bedöms vara av god till mycket god kvalitet och utan risk för storskaligt ras eller andra stabilitetsbrott. Lokala svaghetszoner eller partier med löst berg, säkras mot ras genom bergbultning kompletterat med bergnät och/eller sprutbetong där så erfordras. Omfattningen av förstärkningsåtgärderna ska fastställas genom bergteknisk besiktning efter det att bergskärningar färdigställts men exploateringsarbetena i övrigt ännu inte påbörjats. Se vidare i geoteknisk utredning och i planbeskrivningen under avsnitt Geotekniska förhållanden – Skred- och rasrisk.

4. Vägbanken i nordöstra delen av planområdet beskrivs i geoteknisk utredning som 'kritisk sektion i område 1'). Utredningen beskriver att den kritiska glidyta slår upp utanför planområdet. SGI ser därför inte att ett eventuellt stabilitetsbrott här påverkar planområdet. För tydlighetens skull är det bra om utredningarna och i beräkningarna redovisar avstånd i meter på x-axeln samt planområdesgränsens läge på densamma.

Kommunens kommentar: Till granskning har nytt geotekniskt underlag med nya figurer tagits fram som tagit hänsyn till synpunkten.

M6 Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i planområdet och har därför inga synpunkter. Om det finns regionnätsledningar i närheten bör ägaren höras i samrådet.

Kommunens kommentar: Noterat.

M7 Södertörns brandförsvarsförbund

Hänvisning till planbeskrivningen, sida 61, där står även att byggnader ska vara "brandsäkra utan större upplag av brännbart material". Brandförsvaret har svårt att tolka innebörden. Större lagerbyggnader bedöms kunna ha utrymme där det förvaras väldigt mycket brännbart material. Vid en större brand så kan det kräva stora mängder vatten som sen riskerar förorena Vitsån. Detta sätter stora krav på brandvattenförsörjning i form av högkapacitets-brandposter. En lösning skulle istället kunna vara heltäckande sprinkler, lagerbyggnader inom planområdet SKA därför utrustas med heltäckande sprinkler. För att detta ska följas i bygglövet menar brandförsvaret att detta redan ska villkoras i detaljplanen.

Kommunens kommentar:

Meningen på sida 61 har tagits bort då den var missvisande. Vilka villkor som är okej att använda i en detaljplan regleras i 4 kap. 14 § PBL. Enligt bestämmelsen får villkor i en detaljplan endast avse åtgärder som är nödvändiga för att genomföra planen, och de får inte reglera sådant som i övrigt hanteras genom bygglagstiftningen eller annan lagstiftning, exempelvis byggnadens tekniska egenskaper. Krav på sprinkler faller under byggnadens tekniska egenskaper, som regleras i BBR (Boverkets byggregler). Det är byggnadsnämndens ansvar att säkerställa att tekniska krav, inklusive brandskydd, uppfylls vid bygglovsprövningen eller genom startbeskedet. Med anledning av detta kan sprinklers inte regleras och villkoras i plankartan.

I framtagna dagvattenutredning framgår att dagvattendammarna ska kunna stängas av vid olyckor av läckage varför de även bör kunna fungera bra som släckvatten, detta har förtydligats i planbeskrivningen. Kommunen ansvarar ej för brandvatten utanför verksamhetsområde för VA.

M8 Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF)

1. De två potentiellt förorenade områden som är lokaliserade inom planområdet behöver, innan planens antagande, utredas och undersökas genom miljötekniska markundersökningar. Eventuella åtgärdsbehov behöver kunna tillgodoses inom ramen för planens genomförande. Förbundet tar gärna del av provtagningsplaner i samband med att miljötekniska markundersökningar genomförs.

Kommunens kommentar: Inför granskning har en miljöteknisk undersökning och riskbedömning avseende förorenad mark inom planområdet tagits fram. Inom planområdet finns det bara ett område med potentiellt förorenad mark som har utretts, vid Vitsåvägen norr om planområdet finns ett potentiellt förorenat område från en gammal skjutbana som inte har utretts eftersom det inte bedöms påverka exploateringen inom planområdet. Inför utredningen samråddes SMOHF angående en provtagningsplan. Undersökningen har omfattat provtagning av jord och grundvatten inom det aktuella området. Utredningen visar att marken inom området generellt innehåller halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig mark (MKM). Det riktvärdet bedöms vara tillämpligt för både nuvarande och planerad markanvändning. Jorden inom planområdet bedöms därmed inte utgöra en miljö- eller hälsorisk vid vare sig aktuell eller planerad markanvändning.

2. Förslagen i dagvattenutredningen bedöms vara tillräckliga för att säkerställa att dagvatten inom planområdet omhändertas på ett godtagbart sätt. Planbeskrivningen anger olika alternativa lösningar, planbeskrivningen behöver förtydliga vilka åtgärder som gäller för dagvattenhanteringen. Dagvattendammarnas kapacitet förutsätter att de dimensioneras i enlighet med de beräkningar som gjorts i dagvattenutredningen. För att säkerställa att ett tillräckligt stort område planläggs för respektive dagvattendamm bör detta regleras genom en planbestämmelse.

Kommunens kommentar: Inför granskning har dagvattenutredningen uppdaterats som förtydligar vilka åtgärder som är aktuella för dagvattenhantering. Dammar, diken med mera har dimensionerats efter nödvändig storlek för att hantera dagvatten. Plankartan säkerställer att det finns ytor för dagvattenhantering och genom villkor i plankartan säkerställs att dagvattenåtgärder ska ha byggts ut innan startbesked för byggnation ges.

3. Eftersom planområdet är nära primär och sekundär transportled för farligt gods är det motiverat att skyddsåtgärder och rutiner för att skyndsamt kunna stoppa utloppet från dagvattendammen säkerställs. Eftersom det finns risk för föroreningar via dagvattnet vid en olycka. Om förorenat dagvatten når recipienten kan det innebära en mycket negativ påverkan på både kemisk och biologisk status för recipienten.

Kommunens kommentar: Kommunen delar SMOHFs synpunkt om att det är viktigt att recipienten inte påverkas negativt vid utsläpp från olyckor från Vitsåvägen. Eftersom kommunen inte har stöd i PBL att kunna säkerställa tekniska åtgärder för dagvattenhantering är det inte möjligt att reglera på plankartan. Enligt framtagna dagvattenutredning ska dammarna kunna stängas av vid olyckor och läckage och i planbeskrivningen har det förtydligats att dagvattendammarna bör anläggas med oljeavskiljande funktion samt katastrofskydd. Dagvattenhanteringen kommer att ske på privat fastighet och kontroll och skötsel av dagvattenanläggningen är utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Anläggningen är tillståndspliktig hos SMOHF.

4. Dagvattenanläggningen förutsätter regelbunden skötsel och underhåll, det behövs därför en kontrollplan för skötsel och underhåll av svackdiken, krossdiken, oljeavskiljare och dagvattendamm. Eftersom ett reningssteg även föreslås vara infiltration genom bevattning av golfbanan anser förbundet att ansvarsfrågan för skötsel och underhåll bör vara utredd och fastställd innan planens antagande.

Kommunens kommentar: Planområdet kommer inte att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och dagvattenanläggningar kommer därför att skötas av privata aktörer. Dagvattenanläggningarna är planerade att förvaltas som en gemensamhetsanläggning och i planbeskrivningen förtydligas vilka fastigheter som är tänkt att ingå i denna. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för fördröjning, rening och hantering av dagvattnet. I dagvattenutredningen redogörs för vilken typ av underhåll och skötsel som anläggningarna kräver. I miljökonsekvensbeskrivningen ingår framtagande av skötselplan för dagvattendammarna som en åtgärd under genomförandet.

5. Väster om planområdet är marken reglerad som bostadsändamål. Nya bostäder här behöver kunna byggas utan risk för olägenhet för människors hälsa. Kommunen bör utreda förutsättningarna för att planerad bostadsbyggnation klarar riktvärden för buller i bostad.

Kommunens kommentar: Till granskning har en mer fördjupad bullerutredning tagits fram. Utredningen visar att buller från verksamheterna i område 1 ger en ekvivalent ljudnivå på 50 dBA vid några av de planerade bostäderna närmast väg 563 (Nynäsvägen). Dessa bostäder klarar riktvärdena om de byggs med ljuddämpad sida. I detaljplanen för dessa bostäder (D197) finns en planbestämmelse om att ljuddämpad sida ska finnas, denna har dock utgått från riktlinjerna för trafikbuller och satts till max 55 dBA. Därmed säkerställs inte riktvärdena för verksamhetsbuller. Om bullerskyddande åtgärder säkerställs på Fors 6:2, exempelvis med bullerskärm, uppfylls riktvärdena för samtliga bostäder. I detaljplanen regleras därmed att bullerskydd ska anordnas mot Väg 563 (Nynäsvägen).

6. Förbundet bedömer att det är motiverat att utföra undersökningar av de delar av planområdet som har konstaterade stråk av ådergnejs. Detta i syfte att utreda eventuella försurande egenskaper samt svavelinnehåll. Om bergschakt ska ske i sulfidförande berg är det viktigt att åtgärder och hantering sker utan risk för negativ påverkan på miljön. Detta bör säkerställas genom framtagande av en kontrollplan.

Kommunens kommentar: Kommunen bedömer att stråken av ådergnejs bör kontrolleras i samband med att detaljplanen genomförs och att en motsvarande undersökning inte är nödvändig eller motiverad under detaljplaneskedet.

M9 Trafikförvaltningen

1. Planbeskrivningen beskriver att 563 (Nynäsvägen) endast har en körbana på cirka 5,5 meter, vilket inte är lämpligt för busstrafik och strider mot regionens riktlinje *Utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik* (RiGata-Buss). Vägen behöver breddas för att uppfylla kraven i RiGata-Buss, annars finns risk att busstrafiken kan dras in. Trafikförvaltningen bistår gärna med stöd om utformning av gatan.

Kommunens kommentar: Inför granskning har trafiksäkerhetshöjande åtgärder för väg 563 undersökts, se TrafikPM och planbeskrivningen. För att säkerställa framkomligheten för oskyddade trafikanter längs Väg 563 ska en friliggande gång- och cykelväg anordnas inom denna del av planområdet, väster om befintlig väg. Detta gör att nuvarande målade cykelfält kan utgå på sträckan. Med cykelfälten borttagna kan hela vägens bredd (cirka 8 meter, varav 7 meter körbana) användas för motorfordonstrafiken utan att någon breddning behöver genomföras på grund (av till exempel utrymmeskrav för busstrafik). Busshållplatsen föreslås få ett nytt läge längs väg 563 som förbättrar möjligheten att korsa vägen intill hållplatsen och dämpar hastigheten på sträckan.

2. Enligt planbeskrivningen föreslås trädplantering längs Nynäsvägen som hastighetsdämpande åtgärd, detta bör inte ske för nära vägen då det i praktiken tvingar in bussen mot mitten av körbanan på grund av utstickande backspegel.

Kommunens kommentar: Skrivningen har tagits bort från planbeskrivningen och uppdaterats i framtaget förslag på sektion (se avsnitt Allmän plats i planbeskrivningen). Trädplantering är aktuell inom planeringszon utanför vägområdet. Synpunkten noteras till vidare kommande skede när Nynäsvägen detaljprojekteras.

3. Planbeskrivningen beskriver det regionala cykelstråket som passerar genom planområdet. Regionala cykelstråk bör utformas enligt utformningsprinciperna i den regionala cykelplanen. En omledning av det regionala cykelstråket under ombyggnationen bör göras i linje med riktlinjerna för omledning av regionala cykelstråk.

Kommunens kommentar: Det regionala cykelstråket längs väg 563 föreslås få ett antal förbättringar i samband med detaljplanens genomförande (se ovan). Den separerade gång- och cykelbanan planeras anordnas med en bredd om 4,0 meter. Övrig synpunkt noteras till kommande projektering och genomförande.

4. Detaljplaneområdet ligger inom Tyrestakilen, en grön kil enligt RUFS 2050, som har riktlinjer om att bevara den sammanhängande grönstrukturen och behålla samt stärka deras funktioner och kvaliteter. Lokalisering av ny bebyggelse, anläggningar och verksamheter som försämrar de gröna kilarnas funktioner och värden ska undvikas.

Kommunens kommentar: Under planarbetet har ett flertal utredningar tagits fram för att utreda hur en negativ påverkan på naturmiljön inom planområdet undviks. Även om delar av Tyrestakilen bebyggs är bedömningen att viktiga värden för Tyrestakilen fortsatt kommer att finnas kvar i närområdet vid genomfört planförslag. Se vidare i planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen.

M10 Trafikverket

Trafikverket anser att analyserna av trafikpåverkan är tydliga, och bedömer att den tillkommande trafiken inte påverkar framkomligheten på väg 73 i någon betydande omfattning.

Kommande utfart mot väg 560 från område 1 måste beakta kommande GC-väg så de oskyddade trafikanterna kan passera trafiksäkert.

Trafikverket beräknar under 2024 utreda flera trafikplatser längs väg 73, däribland trafikplats Fors. Utredningen kommer eventuellt ge förslag på ombyggnad av dessa trafikplatser eftersom trafikplatserna har brister i trafiksäkerheten. För att det ska vara möjligt att bygga om trafikplatsen enligt principen i bilden nedan behöver tillräckligt utrymme finnas.



Principutförmyndig ombyggd trafikplats

Kommunens kommentar:

Angående GC-vägen har dialog hållits med Trafikverket under planarbetet och kommande in- och utfarter till planområdet bedöms vara lämpliga med hänsyn till GC-vägen.

Ytanspråk för en kommande utformning av en ny trafikplats längs väg 73 har undersökts till granskning. Ytor för en kommande trafikplats bedöms få plats och detaljplanen bedöms inte påverka eller försvåra för en kommande ombyggnation av trafikplatsen.

M11 Vattenfall

1. Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för detaljplanen bestående av 24 kV markkabel, turkos streckad linje i karta nedan, 24 kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV luftledning, blå heldragen linje, 0,4 kV markkabel, mörkblå streckad linje samt kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

2. E-områdenas placering och storlek är ok förutom ett vid Kyrkvreten, detta behöver vara minst 8,5x7m, antingen justeras storleken eller e-området flyttas. Ny byggnad får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationen, byggnadsfritt avstånd önskas säkerställas i planhandlingarna. E-områdena för nätstationerna bör ändras från E = Tekniska anläggningar till E = Nätstation, med syfte att förtydliga och avgränsa användningsområdet.

3. Luftledningar korsar området som behöver flyttas eftersom de ligger inom planerad bebyggelse. Flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution men bekostas av exploatören. Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Blanketter och formulär |Vattenfall Eldistribution

4. Längs med östra sidan om Vitsåvägen går en 24 kV markkabel om denna kabel är inom kvartersmark önskar Vattenfall Eldistribution ett U-område läggs till om 2 meter om vardera sida om markkabeln. En dwg-fil kan skickas över till kommunen om detta önskas.

5. Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. Blanketter och formulär |Vattenfall Eldistribution.
- Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via Anslutning - Vattenfall Eldistribution eller på telefon: 020-82 10 00
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Se Så undviker du avgrävningar på din egen tomt med Ledningskollen

- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår, beställ tjänst – Vattenfall Eldistribution
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Kommunens kommentar:

1. Ledningarnas lägen är beskrivna i planbeskrivningen. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att ledningarna flyttas till ett nytt läge. Exploatören bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmarken.
2. E-områdets storlek har justerats utifrån synpunkten.
3. Planbeskrivningen har förtydligats med information om luftledningarna och att Flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution men bekostas av exploatören.
4. Delområdet har utgått från planområdet och ett u-område är därmed inte aktuellt.
5. Informationen noteras.

M12 PostNord

Postnord ansvarar 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 utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Kommunens kommentar: Informationen noteras.

M13 Svenska kyrkan

Område 3 gränsar till svenska kyrkans fastighet Åby 1:1. Prästlönetillgångar förutsätter att arbeten enligt detaljplanen inte innebär störningar eller skador den värdefulla naturen på Åby 1:1, samt att naturvärden inom planområdet inte försvinner. Detaljplanen ska inte innebära negativ påverkan på marken på Åby 1:1 genom sättningar, förhöjt grundvatten, ökad översvämningsrisk på grund av hårdgjorda ytor eller på annat sätt. Trafiksituationen ska ordnas på ett trafiksäkert sätt och att gång- och cykelbana byggs vid väg 560

Kommunens kommentar:

Område 3 är inte längre aktuellt inom detaljplanen och fastigheten Åby 1:1 bedöms inte påverkas negativt. I övrigt har utredningar tagits fram som visar detaljplanens geotekniska förutsättningar, frågor som rör grundvatten och översvämningsrisk, utifrån dessa bedöms detaljplanen inte innebära negativ påverkan. Trafiksituationen har utretts och enligt Trafikverket är det byggstart för gång- och cykelbanan i juni 2025.

M14 SRV Återvinning

SRV har inget att erinra och ser positivt på möjligheten att få delta i den fortsatta planeringsprocessen.

Kommunens kommentar: Informationen noteras.

M15 Telia Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som

uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommunens kommentar:

Information om Skanovas anläggningar har lagts till i planbeskrivningen.

Synpunkter från privatpersoner

P1

Ett industriområde vid Fors är inte lämpligt med hänsyn till att fler bor i Årsta Havsbad och AMf1 utökade verksamhet. Cykelvägen som tidigare lovats har inte byggts vilket medför att många cyklar längs den trafikerade vägen. Det bör vara industrier i Albyområdet istället.

Kommunens kommentar:

Se svar ovan till P3 varför platsen bedöms lämplig som verksamhetsområde. Trafikverkets vägplan för en utbyggd gång- och cykelväg till Årsta Havsbad är antagen och har fått finansiering. Utbyggnad av GC-vägen är planerad att starta år 2025.

P2

Yttrande framför att det vore tråkigt om golfbanan bara blir 12 hål eftersom det är bra att finns möjligheter för nya golfare att spela 18 hål innan de har grönt kort. Fors golfklubb är viktig för att få nya spelare att börja med golf.

Kommunens kommentar:

Synpunkten är inte en detaljplanefråga. Synpunkten är noterad och framförd till fastighetsägaren.

P3

Yttrande anser att följande åtgärder vidtages:

1) Före sprängningsarbeten: Kontroll av samtliga fastigheters dricksvattenbrunnar avseende flöde, fullständigt vattenprov. Grundmurar, källare avseende sprickbildning etc. Efter avslutat sprängningsarbete: Uppföljning av ovanstående.

2) Tydliga vägskyltar till arbetsområdet, vi önskar ingen byggtrafik till Fors Gård.

Kommunens kommentar:

1. Framförda synpunkter hanteras vid planens genomförande/byggnation. Inför sprängningsarbeten inom ett detaljplanerat område måste tillståndsansökan göras hos polisen. I ansökan måste omgivningspåverkan redogöras för och säkerhetsföreskrifter följas vid sprängning.

2. Synpunkten noteras. Frågan hanteras under genomförandet av detaljplanen.

P4

Yttrandet har skickats in från verksamma inom ridverksamheten på Fors gård. Boende på Fors Gård och fastighetsägare i närheten av infarten från väg 563 (Nynäsvägen) till Fors gård står även med i yttrandet. Yttrande anger att det i höjd med infarten till Fors gård finns en busshållplats och en avsmalnande passage med en hastighetsbegränsning på 40 km/tim där det dagligen passerar hästar. En varningsskylt sitter uppe för hästar som korsar vägen från Fors Gård till hagar för rastning och ridturer, men biltrafik kommer ofta i hög hastighet på vägen. Yttrande önskar förbättrad trafiksäkerhet för hästarna och personalen vid passage av vägen på grund av ökad lastbilstrafik och byggtrafik som förvärras av detaljplanen. Som

förslag nämns en gång- och hästtunnel, hastighetsbegränsningar, belysning och övervakningskameror för att öka säkerheten vid korsningen.

Det finns en ridväg från "Gamla" Ormstavägen till Vitsåvägen som nyttjas av både hästar och gående. Yttrande beskriver att cyklister använder denna väg, vilket utgör en fara för ridande ekipage och hästar och bör vara förbjudet. Önskar därför att nuvarande cykelväg som går på väg 563 (Nynäsvägen) fram till Vitsåvägen bör förlängas ut på Vitsåvägen mot Årsta Havsbad med syfte att cykeltrafiken kan ta den vägen och därmed förhindra cykeltrafik längs ridvägen.

Om ridvägen flyttas vid Fors Golf önskar yttrande att kvaliteten på ridvägen förbättras och får en god standard som kan hantera ridtrafik året runt. Befintlig ridväg har problem med att den är stenig och översvämmas vid tunnlar med mera.

Ridverksamheten har även betesmark intill ridstigen väster om väg 73, trots att marken ägs av fastighetsägare till Årsta 1:4. Önskar fortsatt tillgång till betesmarken. Området (skyddszonen från det nya verksamhetsområdet) är ett ganska litet område men är betydelsefullt för fastighetsägarna närmast verksamhetsområdet, främst för att kunna ha hästarna i rasthagar utan att passera gamla Nynäsvägen (Väg 563). Föreslår fastighetsregleringar av marken som ligger mellan det planerade verksamhetsområdet (område 1) och Fors gård med omnejd.

Kommunens kommentar:

Till granskning har väg 563 (Nynäsvägen) utretts utifrån trafiksäkerhetsfrågor. Korsningen där hästar passerar till/från Fors Gård ligger utanför detaljplaneområdet men kommunen har som avsikt att förbättra trafiksäkerheten längs Väg 563 och inom detta ingår även att se över trafiksäkra lösningar för hästpassager. Kommunen ser positivt på att ridstigen fortsatt kan användas. Under planarbetet har ridvägen inom planområdet setts över, ambitionen är att ridvägen får en ny sträckning inom delområde 2. Ett område har ritats in i plankartan där markens höjd kan ändras för att möjliggöra för fortsatt användning. Då stigen går över privat mark är tillgång till stigen något som avtalas mellan fastighetsägare genom exempelvis servitut eller som gemensamhetsanläggning.

Trafikverket har som ambition att påbörja bygget av cykelvägen till Årsta Havsbad under 2025. Gällande betesmarken vid ridvägen är det utanför planområdet och ett avtal om arrende eller fastighetsreglering behöver därför hanteras mellan fastighetsägarna om önskemål finns.

P5

Synpunkter på planförslaget utifrån 4 aspekter:

1. Klimatet/miljön: Blir platsen bättre av planförslaget? Koldioxidhanterande växtlighet kommer ersättas av byggnader och asfalt, planförslaget borde kompensera med grönvolymer för den genererade trafikallstringen och borttagna växtligheten. Byggnaderna kommer bli klossar med plåtklassettfasader utan dagsljusintag. Dessa genererar mycket koldioxidutsläpp i tillverkningen, och livslängd på 50 år, samt kan bara användas för en funktion. Hur kan byggnaderna användas av andra framtida verksamheter. Det vore önskvärt att planera för hållbara byggnader med uppskattad livslängd på 200 år. På så vis minimeras CO₂utsläpp och byggnaderna går att använda till andra framtida funktioner. Om de är bra planerade ligger de även nära i förhållande till sin tätort.

2. Upplevelsen: Gör förslaget platsen bättre och skapas nya skönhetsupplevelser. Höjs upplevelsen från Nynäsvägen mot Årsta Havsbad respektive Västerhaninge. Är det så här vi vill presentera oss?

3. Placeringen: Kan existerande verksamhetsområden som Jordbro, Albyberg istället expanderas? Varför Årsta 1:4 med så krångliga trafikförutsättningar?

4. Trafiken: 1996 beslutades att en cykelbana skulle byggas mellan Västerhaninge och Årsta Havsbad som ej byggts 27 år senare. Två stenkross/grustag har etablerats längst vägen som genererar tung lastbilstrafik och ger grus och sten i vägkanterna. Vilket medför cyklandet svårare, verksamhetsområdet

Kommunens kommentar:

1. Kommunen bedömer att platsen är lämplig för ett nytt verksamhetsområde och kommunens översiktsplan har angett att platsen bör utredas för verksamhetsmark. Planområdets läge med hänsyn till övrig infrastruktur för vägtransporter och nära tillgång till motorvägsnätet gör att det har goda förutsättningar transportintensiva verksamheter. Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk men för att minska negativ påverkas planeras för olika åtgärder, exempelvis växtbeklätt tak och trädplanteringar. I detaljplanen sparas två höjder med skogsbeklädd mark intill område 1 och 2 där befintlig vegetationsmiljö ska bevaras och markens höjd inte får ändras. Detaljplanen innebär en flexibel användning som gör att området kan användas för flera typer av icke-störande verksamheter över tid. Byggnadernas livslängd är svår att styra i en detaljplan med det handlingsutrymme som finns enligt lag.

2. Planförslaget har som ambition att tillskapa ett verksamhetsområde med höga gestaltungsambitioner. Planförslaget innehåller utformningsbestämmelser för gestaltning som syftar till att hänsyn ska tas till planområdet och dess omnejds kulturhistoriska värden. Exempelvis ska fasader utformas med variation i material och färg för att undvika monotonitet. Färgsättning och material regleras för att bebyggelsen ska ge så liten påverkan på omgivande landskap som möjligt.

3. Platsen för verksamhetsområdet har valts med hänsyn till kommunens övergripande planeringsstrategier i översiktsplanen, som syftar till att skapa ett mer balanserat utbud av verksamheter och arbetsplatser i olika delar av kommunen. Planområdet bedöms ha en strategisk placering för att utvecklas till ett verksamhetsområde. Kommunen har som ambition att även fortsätta utveckla bebyggelsen i Albyberg och Jordbro.

4. Trafikverkets vägplan för en utbyggd gång- och cykelväg till Årsta Havsbad är antagen och har fått finansiering. Utbyggnad av GC-vägen är planerad att påbörjas under 2025.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Plankarta

Detta har lagts till i plankartan:

- Planbestämmelse om att källare inte får finnas.
- Planbestämmelse om grundläggning till fast botten och villkor om att geoteknisk förstärkningsåtgärd behöver redovisas innan startbesked.
- Villkor om att dagvattendamm behöver uppföras innan startbesked kan ges.
- Utformning som kulörer och material regleras hårdare med planbestämmelser.
- Ny dragning för ridstig har ritats in i plankartan och regleras med prickmark, inom det området kan även markens höjd ändras.
- Planbestämmelse om att bullerskydd ska uppföras på Fors 6:2.
- 1 meter prickmark har lagts till mot allmän plats i område 1.

Detta har tagits bort från plankartan:

- Byggrätterna i delområde 3 har utgått.
- Lägenhetshotell och partihandel på Fors 6:2 har utgått.
- Markreservat för underjordiska ledningar har utgått då inga allmänna ledningar finns eller planeras inom planområdet.
- Användning T1 har tagits bort vid tillfartsvägen i område 4
- Yta för upplag har tagits bort, regleras i Trafikverkets vägplan för GC-banan längs Vitsåvägen.

Detta har ändrats/justerats/förtydligats i plankartan:

- Flertalet planbestämmelser har förtydligats.
- Planområdesgränsen har justerats genom att ta bort bebyggelsen öster om Vitsåvägen (tidigare område 3), och att endast tillåta golfbana och dagvattendamm utan byggrätter i den delen av planområdet. Plangränsen har även justerats marginellt vid golfområdet och för Väg 563 (Nynäsvägen).
- Byggrätter i område 4 regleras hårdare. Byggrätten söder om tillfartsvägen har begränsats till en maximal byggnadsarea om 500 kvadratmeter och där längsta fasadlängd får vara maximalt 35 meter lång. Nockhöjden har ändrats från 8 till 9 meter norr om tillfartsvägen och sänkts från 8 till 5 meter söder om vägen.
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnader har ändrats från 4 meter till 5 meter.
- Placering av egenskapsområden på Fors 6:2 har justerats marginellt
- Bytt reglering av byggrätt från bruttoarea till byggnadsarea.
- Utformningsbestämmelser har förtydligats och justerats för att styra bebyggelsens utformning hårdare.
- Prickmark och korsmark i område 1 och 2 har justerats i enlighet med framtagna markprojektering.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med omarbetat planförslag.
- Information från samrådsyttranden har lagts in.
- Uppskattat behov av antal parkeringsplatser har minskat.

Miljökonsekvensbeskrivning

- Har uppdaterats efter uppdaterat planförslag.
- Bedömning av planens påverkan har mildrats och bedöms nu som "Måttlig" avseende miljöaspekten kulturmiljö och landskap samt riksintresse för kulturmiljövården. Detta är en förbättring sedan samrådet då planförslaget bedömdes ge måttligt till stora negativa konsekvenser avseende kulturmiljö.

Grundkarta

- Grundkartan har uppdaterats för att vara aktuell inför granskning och har justerats i enlighet med kommunala lantmäterimyndighetens yttrande.
- En fastighetsbestämning har påbörjats för samfälligheten Fors s:1. Fastighetsbestämningen inväntar beslut och laga kraft.

Utredningar

- Majoriteten av underlagsutredningarna har uppdaterats och kompletterats under granskningsskedet av detaljplanen, se innehållsförteckning.
- Nya utredningar som tagits fram:
 - o Arkeologisk utredning i avgränsande syfte av fornlämning intill område 4.
 - o Lokaliseringsutredning verksamhetsmark/jordbruksmark.
 - o Miljöteknisk utredning, potentiellt förorenad mark på Fors 6:2.
 - o Riskutredning lägenhetshotell Fors 6:2.
 - o PM Geoteknik (kompletterar tidigare framtagna utredningar).
 - o Ett alternativt trafikscenario för område 1 där utfart mot Trafikverkets väg 560 inte tillåts har lagts till som komplement i TrafikPM och förts in i bullerutredningar.