



Detaljplan för Ribby 1:446 med flera, Ribbyskolan
Västerhaninge

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2013-08-26, § 188 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Ribby 1:446 med flera, Ribbyskolan. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av skol- och förskoleverksamheten genom att medge en utökning av skol- och förskoleområdet samt bebyggelsen inom planområdet.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Förslag till detaljplan har upprättats 2015-11-06. Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 2015-11-06 – 2015-12-18 med berörda myndigheter och fastighetsägare med flera. Under samrådstiden har planmaterialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se. De inkomna synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Därefter sändes det reviderade planförslaget ut på granskning under tiden 2016-04-26 – 2016-06-01. Planförslaget ändrades efter granskningen och ställdes därför åter ut för granskning mellan 2016-12-21 – 2017-01-20. Efter den andra granskningen ändrades planförslaget ytterligare en gång vilket medförde att planförslaget åter ställdes ut för granskning mellan 2017-06-01 – 2017-06-29. Efter den tredje granskningen ändrades planförslaget väsentligt en fjärde gång vilket innebar att en fjärde granskning behövde genomföras. Den fjärde granskningen genomfördes 2019-01-15 – 2019-02-26. Förslaget var även utställt i Haninge Kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se/ribbyskolan. Granskningen kungjordes i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet och Mitt i Haninge 2019-01-15.

INKOMNA YTTRANDE

Under granskningstiden har 13 skriftliga yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och sammanställda samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

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

Följande yttranden har inkommit under granskningen:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

Skrivelse nr:	Instans:	Inkommen
1	Nobina Sverige AB	2019-01-15
2	Trafikverket	2019-01-17
3	Skanova AB	2019-01-17

4	Polisen	2019-01-18
5	Äldreförvaltningen	2019-01-21
6	Länsstyrelsen	2019-01-23
7	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF)	2019-01-31
8	Skogsstyrelsen	2019-02-13
9	Trafikförvaltningen Region Stockholm	2019-02-19
10	Svenska kraftnät	2019-02-19
11	Kultur- och fritidsförvaltningen	2019-02-22
12	Lantmäterimyndigheten	2019-02-27

Sakägare

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen
13	Fastighetsägare Ribby 1:70	2019-02-25

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPKUNKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

1. Nobina Sverige AB

Nobina kan inte se att planförslaget ska påverka kollektivtrafiken särskilt mycket men att det kan vara bra att byggtrafiken tar hänsyn till busstrafiken.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

2. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planen.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

3. Skanova AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet.

Skanova förväntar sig att åtgärder kring dessa ledningar samt eventuella nya serviser bevakas under ledningssamordningen.

Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova att vidta flyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planavdelningens kommentar:

I planbeskrivningens genomförandedel framgår att respektive ledningshavare för till exempel tele inom planområdet ansvarar för ledningarna. Eventuell flytt eller skydd av ledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

4. Polisen

Lokalpolisen i Haninge/Nynäshamn har inga synpunkter eller förslag på ändringar i detaljplanen utan hänvisar till ansvariga för framtagningen av detaljplanen så att dessa tar fram en plan som är fungerade för den aktuella platsen.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

5. Äldreförvaltningen

Äldreförvaltningen har inte tidigare kommenterat ärendet och känner sig trygga med att Tornberget granskar tillgängligheten. Utifrån ett äldreperspektiv har äldreförvaltningen inget att kommentera.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

6. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22§ PBL.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

7. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF)

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har inga ytterligare synpunkter på föreslagen detaljplan.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

8. Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen har inget att erinra.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

9. Trafikförvaltningen Region Stockholm

Trafikförvaltningen vidhåller tidigare synpunkter och vill framföra att ett utzoomat perspektiv är absolut nödvändigt vid planering av vägdragningar. Byggrätternas storleksbegränsning kanske ger förutsättningar för att skapa gena vägdragningar men för ett bra slutresultat behöver dess placeringar också anpassas. Trafikförvaltningen förutsätter att detta perspektiv blir en del av den fortsatta planeringen.

Planavdelningens kommentar:

Synpunkterna noteras. Planavdelningen bedömer att planförslagets flexibilitet i placering av byggrätterna uppfyller synpunkterna i Trafikförvaltningens yttrande.

10. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inget att erinra.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

11. Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Planavdelningens kommentar:

Noterat.

12. Lantmäterimyndigheten

Plankarta

U-område bör ritas ut för befintliga ledningsrätter i plankartan. Befintlig ledningsrätt, akt 0136-00/95.1, har inte planstöd hela vägen fram till skolbyggnaden. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att u-området i planområdets nordvästra del bör preciseras ytterligare.

Det är svårt att urskilja var fastighetsgränserna går inom planområdet. Det gör att det blir svårt att tyda konsekvenserna av planen för berörda fastighetsägare.

Ledningsrätter och servitut är ej redovisade tydligt på plankartan. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att ledningsrätter och rättigheter redovisas både på plankartan och i planbeskrivningen.

Koordinaterna för koordinatkrissen syns endast delvis i plankartan. Det finns höjdangivelser som inte går att läsa då texten för flera höjdangivelser ligger ovanpå varandra.

Planbestämmelser

U-bestämmelsen ska vara en administrativ bestämmelse enligt Boverkets allmänna råd.

Detaljplanen hindrar inte en fastighetsbildning så att det blir flera skolfastigheter inom planområdet.

En byggrätt i absoluta tal bör inte användas när området kan komma att delas upp mellan olika fastigheter. Det kan uppstå oklarheter i hur stor byggrätt de olika fastigheterna har och svårt för Lantmäterimyndigheten att bevaka vid fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten föreslår en största byggnadsarea i procent av fastighetens yta inom egenskapsområdet.

Planbeskrivning

Planbeskrivning nämner att fjärrvärmeledningar som ägs av Vattenfall löper genom planområdets norra del och serverar intilliggande fastigheter med fjärrvärme. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att ledningarnas rätt säkerställs genom u-område.

Ribby 1:70 försörjs av vatten- och spillvattenledningar som löper över planområdet. Under fastighetsrättsliga frågor föreslås avtalsservitut tecknas mellan fastighetsägarna för Ribby 1:70 och Ribby 1:446. Servitut är ett rättsförhållande mellan två fastigheter, ej ledningshavare. Om vatten- och spillvattenledningen ej ägs av Ribby 1:70 rekommenderar Lantmäterimyndigheten att u-område läggs ut där vatten- och spillvattenledning är belägen.

Lantmäterimyndigheten vill uppmärksamma att ledningsrätt ej kan inrättas i strid mot detaljplanen. Ska det tryggas att ledningarna ska vara belägna inom kvartersmark bör området specificeras med ett markreservat för allmännyttiga ändamål (u-område).

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet berör även Ribby 1:421 som inte finns med i tabellen som ger förslag till möjliga fastighetsregleringar.

Planavdelningens kommentar:

Plankarta

Ledningsrätten för 0136-00/95.1 har inte planstöd som u-område fram till befintlig skolbyggnad av två anledningar. Detta eftersom dessa ledningar endast levererar fjärrvärme till skolområdet och eftersom skolbyggnaden kanske kommer att byggas om eller rivas i framtiden. Planen måste därför vara så pass flexibel att dessa ledningar kan flyttas utefter var en eventuell ny skolbyggnad hamnar. Ledningsrätterna kan då komma att behöva förändras. Någon förändring av u-området i plankartan har inte genomförts inför antagandet.

Plankartan har setts över gällande tydligheten av fastighetsgränser, ledningsrätter och servitut samt koordinater och höjdangivelser.

Planbestämmelser

Eftersom planen handläggs enligt normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens (2010:900) lydelse före 1 januari 2015 används de allmänna råd från Boverket som gällde vid tiden för planuppdraget. Enligt dessa regleras markreservat som exempelvis u-områden som en egenskapsbestämmelse. U-området ska därför inte heller avgränsas med en administrativ gräns.

Detaljplanens syfte är inte att förhindra att skolområdet delas upp i flera fastigheter. Därför regleras inte minsta fastighetsstorlek i detaljplanen.

Byggrätterna regleras i detaljplanen med bestämmelsen "sammanlagda byggnadsarea inom samtliga områden som regleras med e_1 får vara högst 13 800 kvm". Planavdelningen anser att bestämmelsen om byggrätt är tillräckligt tydlig och någon ändring av bestämmelsen har inte skett inför antagandet.

Planbeskrivning

För svar på synpunkten gällande fjärrvärmeledningar, se svar gällande ledningsrätter under *Plankarta*.

De vatten- och spillvattenledningar som ansluter Ribby 1:70 till det övriga nätet ägs av Tornberget som också äger Ribby 1:446. Något u-område har därför inte lagts in i plankartan utan det rekommenderas att ett avtalsservitut tecknas mellan de två fastighetsägarna.

Upplysningen gällande ledningsrätter noteras.

Fastighetsrättsliga frågor

Tabellen gällande förslag till fastighetsregleringar har uppdaterats med Ribby 1:421.

Sakägare

13. Fastighetsägare Ribby 1:70

En modern byggnad med tre våningar som läggs i anslutning till planområdets västra del, nära Nynäsvägen för att exempelvis ersätta Ribby I, riskerar att skymma Västerhaninge kyrka. Det skulle bryta Västerhaninges karaktär med kyrkan mitt i byn. En trevåningsbyggnad av samma typ som den nya förskolan vid Ribbyskolan skulle inte passa in i gatumiljön utmed Nynäsvägen. Den skulle riskera att skymma kyrkan från olika håll och bli alltför dominerande i den äldre miljön med tingshuset, kyrkan, bygdegården och bebyggelsen på Ribby 1:70.

Noterar tacksamt att planen medger anslutning från planområdet via upp till två in- och utfarter direkt mot Nynäsvägen. Fastighetsägaren ser gärna att in- och utfart sker direkt från Nynäsvägen eller Österhaningevägen då detta innebär att trafiken inte behöver ta en omväg runt Ribby 1:70.

Förutsätter att fastighetsägaren till Ribby 1:446 ordnar med tecknandet av servitut för att Ribby 1:70 ska kunna bibehålla vatten- och spilledning genom Ribby 1:446. Undrar om servitut även bör tecknas för tillgången till skaftvägen då denna är enda infart till Ribby 1:70.

Planavdelningens kommentar:

En generell bestämmelse reglerar att tillkommande bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn till befintliga byggnader avseende områdets karaktär. Planavdelningen anser att även kyrkans arkitektur och plats i Västerhaninge kan räknas in i den bestämmelsen. I planbeskrivningen går även att läsa att ifall någon av de befintliga byggnaderna rivs och ersätts med nya bör dessa utformas enligt de arkitektoniska och gestaltningsmässiga ideal

som gäller vid uppförandet av byggnaderna. Redan idag innehåller både Ribbyskolan och Västerhaninge byggnader från olika tidsepokrar, vilka tillsammans bidrar till den stadsmiljö som finns i Västerhaninge. Planavdelningens bedömning är därför att detaljplanen redan tar tillräcklig hänsyn till exempelvis kyrkan och den redan befintliga miljön i Västerhaninge och att inga ytterligare regleringar har införts i planen.

Synpunkterna om in- och utfart noteras. Var exakt in- och utfarterna till Ribbyskolan kommer hamna kommer att utredas närmare i genomförandeskedet.

Tecknande av servitut för vatten- och spillvatten samt skaftväg sker i dialog mellan fastighetsägarna och är inte en del i planarbetet.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV ANTAGANDEHANDLINGAR

Endast redaktionella ändringar har genomförts inför antagandet. Exempel på redaktionella ändringar som genomförts är:

-Rättning av stavfel i planbeskrivningen.

-Fastigheten Ribby 1:421 har lagts till i tabellen under rubriken Fastighetsrättsliga frågor på sid. 22.