

Detaljplan för del av Ribby 1:480  
Västerhaninge

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2016-03-07**, § **66** att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för del av **Ribby 1:480**. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostadsändamål på den del av mark som i gällande detaljplan medger kontor. Detta görs för att möta dagens efterfrågan i området.

### HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden **2016-04-06–2016-04-27** varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådstiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida [www.haninge.se](http://www.haninge.se).

### INKOMNA YTTRANDEN

I samband med samrådet har **7** 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 samrådshandlingen till följd av inkomna synpunkter. Följande yttranden har inkommit under samrådet:

### Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

Nr	Instans:	Inkommen
1	Södertorns miljö- och hälsoskyddsförbund	2016-04-15
2	Trafikverket	2016-04-25
3	Kultur- och fritidsförvaltningen	2016-04-26
4	Länsstyrelsen	2016-05-11
5	Äldreförvaltningen	2016-04-22

### Sakägare

Nr	Namn:	Inkommen
6	Balder Västerhaninge AB	2016-04-28
7	Haninge Kommun	2016-05-11

# SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

## Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

### 1 Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att tillstyrka förslag till detaljplan för Ribby 1:480.

Förbundet anser med befintlig geologi är lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration på fastigheten inte möjligt. Med stöd av Sveriges miljömål om Hav i balans samt levande kust och skärgård och grundvatten av god kvalitet samt kommunens dagvatten strategi bör därför fördröjning och rening av dagvatten med hjälp av dammar eller magasin sker innan vattnet leds vidare till recipient. Fördröjning kan även delvis ske genom matt vegetationsklädda tak anläggs.

#### Planavdelningens kommentar:

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planering av hela Ribby ängar. Syftet har varit att ta fram flöden av dagvatten med nuvarande markanvändning samt med framtida markanvändning och beräkna hur stora arealer som behöver tas i anspråk för att fördröja det ökade flödet av dagvatten. Utredningen redovisar två alternativ för fördröjningen av dagvatten. I alternativ 1 leds allt dagvatten till en samlad fördröjning med kapacitet att fördröja cirka 1000 kubikmeter dagvatten. I alternativ 2 används två separata magasin med kapacitet att fördröja ca 650 respektive 320 kubikmeter dagvatten. Kommunen har avvaktat med att genomföra åtgärder i enlighet med dagvattenutredningen på grund av ett pågående detaljplanarbete för Ribby gård. Då kan dagvatten för hela området, Ribby ängar och Ribby gård, åtgärdas samtidigt.

### 2 Trafikverket

Trafikverket hade inget att erinra om.

#### Planavdelningens kommentar:

Noterat.

### 3 Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen hade inget att erinra om.

#### Planavdelningens kommentar:

Noterat.

### 4 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap, 100 § PBL.

Länsstyrelsen hade två rådgivande synpunkter markstabilitet och geoteknik samt buller.

- Markstabilitet och geoteknik:

Enligt utförda studier av den geotekniska markstabiliteten i området, Geotekniska byggnadsbyrån AB 2014-01-20, så framgår att schaktmassor har lagts upp inom området. Fyllningens mäktighet varierar mellan 1,2 -2,0 meter och består

huvudsakligen av lerig silt med anslag av torv och gyttjig lera. Av studien och av planhandlingarna framgår att på fyllningen kan varken byggnader eller vägar grundläggas eftersom fyllningen inte kan packas samt att under fyllningen finns mäktiga lerlager.

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör kompletteras med lämpliga avsnitt från den geotekniska utredningen som belyser de grundläggningskrav som behövs för att sättningar ska kunna undvikas. Om extra ordinära grundläggningsåtgärder behövs så bör detta framgå av planbeskrivningen och eventuellt regleras på plankartan.

- Buller  
Länsstyrelsen anser att förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216), ska tillämpas för detaljplaner som är påbörjade efter 2 jan 2015. Planarbetet startade med ett planuppdrag den 7 mars 2016 varför förordningen ska tillämpas. Av förordningens 3 § framgår att buller från vägar inte bör överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Plankartans reglering av buller för uteplatser behöver justeras i enlighet med detta.

#### Planavdelningens kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med länsstyrelsens synpunkt om markstabilitet och geoteknik under rubriken Geotekniska förhållanden- Grundläggningsrekommendationer. Där har det lagts till att om man vill undvika att schakta bort påförda fyllningen kan byggnaderna grundläggas på plintar ned till fastare jordlager eller på pålar. Det första alternativet kommer dock att innebära att viss del av fyllningen måste schaktas bort. Vid grundläggning på pålar förväntas stora pållängder. Enligt utförd viktsondering kan pålarna bli minst så långa som 21 meter. Vid detta grundläggningsalternativ behöver endast urschaktning av fyllning ske för vägar. Dock kan man förvänta sig sättningar i fyllningen intill husfasader. Det har även reglerats som en bestämmelse på plankartan.

Gällande Länsstyrelsens synpunkt kring trafikbuller har en generell planbestämmelse reglerats i plankartan om att byggnader ska utformas och placeras så att ekvivalent ljudnivå vid fasad är 55 dB(A) eller lägre. Balkonger eller uteplatser ska placeras så att den ej utsätts för högre ekvivalent ljudnivå än 50 dB(A) och ej högre maximal ljudnivå än 70 dB(A). Det har även beskrivits i planbeskrivningen.

## 5 Äldreförvaltningen

Äldreförvaltningen har inga synpunkter på detaljplaneförslagen för Ribby 1:480 nuvarande samrådsförslag.

Förvaltningen uppmärksammade att planavdelningen ibland hänvisar till ett gammalt dokument som inte längre är gällande. Under rubriken Tillgänglighet (s. 8 i detaljplaneförslag Ribby 1:480) hänvisas det till kommunens gamla handikappolitiska program som slutade gälla 2013 då det ersattes av tillgänglighetsvägledningen Lätt och Rätt för Alla. Dokumentet antogs i kommunfullmäktige och är tillsammans med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättningar de styrdokument som ska användas i alla processer och verksamheter när det gäller tillgänglighetsarbete.

#### Planavdelningens kommentar:

Planbeskrivningen har redigerats i enlighet med äldreförvaltningens kommentar om en ny vägledning som gäller från 2013. Där har det lagts till en text från gällande vägledningen, Lätt och rätt för alla, vilken betonar att Haninge ska vara tillgängligt för personer med

funktionsnedsättning. Det betyder att vi måste utforma bostäder, grönområden, lekplatser, fritids- och kulturverksamhet så att de passar behoven som olika funktionsnedsättningar kan medföra. En person med funktionsnedsättning ska kunna välja var han eller hon vill bo, ta sig obehindrat mellan arbetsplats och bostad, utträta ärenden och ta del av allmän service och fritidsaktiviteter – på lika villkor som någon annan. Att bygga tillgängligt från början handlar inte bara om att uppfylla en rättighet – det sparar dessutom pengar i och med att behovet av anpassningar i efterhand minskar.

## **Sakägare**

### **6 Balder Västerhaninge AB**

Sakägaren har skriftligt godkänt planförslaget genom att fylla i och skriva under en godkännande blankett som har upprättats av planavdelningen för det här ändamålet.

#### Planavdelningens kommentar:

Noterat.

### **7 Haninge Kommun**

Sakägaren har skriftligt godkänt planförslaget genom att fylla i och skriva under en godkännande blankett som har upprättats av planavdelningen för det här ändamålet.

#### Planavdelningens kommentar:

Noterat.

## **Sammanfattning:**

### **Plankarta:**

- Generella bestämmelsen om trafikbuller har reviderats så att det medger 50 dB(A) och 70dB(A) som högsta ekvivalenta ljudnivå respektive högsta maximal ljudnivå för uteplatser.
- En bestämmelse om markens anordnande har reglerats i plankartan. Bestämmelsen medger att på den befintliga fyllningen på fastigheten kan varken byggnader eller vägar grundläggas. Om man vill undvika att schakta bort påförd fyllning kan byggnaderna grundläggas på plintar ned till fastare jordlager eller på pålar.

### **Planbeskrivning:**

- Planbeskrivningen har kompletterats med en text från geoteknisk utredningen under rubriken Geotekniska förhållanden- Grundläggningsrekommendationer. Där har det lagts till att om man vill undvika att schakta bort påförda fyllningen kan byggnaderna grundläggas på plintar ned till fastare jordlager eller på pålar.
- De gällande riksvärden för uteplatser enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) har lagts till planbeskrivningen under rubriken förändringar planförslag-Buller.
- Planbeskrivningen har redigerats i enlighet med äldreförvaltningens kommentar om en ny vägledning, Lätt och rätt för alla, som gäller från 2013.