

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

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### 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 bottenplan i ett service- och kollektivtrafknära 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 SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden 2016-06-20 - 2016-09-05 funnits tillgänglig för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådstriden har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida [www.haninge.se/abyentre](http://www.haninge.se/abyentre)

### INKOMNA YTTRANDE

I samband med samrådet har 16 stycken yttranden inkommit. Ytterligare ett yttrande har inkommit efter samrådstridens slut. 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

	Instans:	Inkommen	Ingen erinran	Med synpunkter	Ej tillgodosedd synpunkt
1	Länsstyrelsen	2016-10-10		x	
2	Trafikverket	2016-10-03		x	
3	Lantmäterimyndigheten	2016-08-30		x	
4	Svenska kraftnät	2016-07-22	x		
5	Socialförvaltningen	2016-07-28	x		
6	Södertörns miljö- och hälsoförbund	2016-08-17		x	

7	Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	2016-08-24	x		
8	Trafikförvaltningen	2016-08-29		x	
9	Kultur- och fritidsnämnden	2016-09-01	x		
10	Skanova	2016-09-05		x	
11	Vattenfall Eldistribution AB	2016-09-05		x	
12	Försvarsmakten	2016-09-05	x		
13	Södertörns brandförsvärsförbund	2016-09-06			
14	VA-avdelningen	2016-09-12		x	
15	Grund- och förskolenämnden	2016-10-04		x	
16	Lufffartsverket	2017-01-31	x		

## SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

### Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

#### 1. Länsstyrelsen

1.1 Nynäsbanan, som går mellan Älvsjö och Nynäshamn, utgör riksintresse för kommunikationer. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utnyttjandet av anläggningen. Så länge järnvägen inte breddas i riktning mot planområdet bedömer länsstyrelsen inte att den utgör någon påtaglig risk för planområdet. Länsstyrelsen anser dock att kommunen behöver, i granskningshandlingarna, redogöra för om det finns några utvecklingsplaner för Nynäsbanan såsom spårbreddning eller transport av farligt gods.

1.2 Kommunen behöver även komplettera granskningshandlingarna med en riskbedömning kring järnvägen som bör grunda sig på beräkningar av individ- och samhällsrisk. Där ska eventuella skyddsavstånd och lämpliga skyddsåtgärder framgå och eventuella skyddsåtgärder fastställas i planbestämmelser och plankartan.

1.3 Det bör framgå tydligare i planbeskrivningen vilken recipient som berörs, dess senaste statusklassning avseende ekologisk och kemisk status samt hur vattenkvalitet och därigenom möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten påverkas.

1.4 Vattenmyndigheten har i dagsläget inte ansett att Husbyån (SE655850-163256) har problem med några miljögifter bortsett från de överallt överskridande. Det saknas dock ofta mätningar av flera miljögifter och det är därför möjligt att det finns okända problem med dessa. Av den orsaken bör arbete fortgå med att minimera utsläpp av miljögifter.

1.5 I planbeskrivningen behöver det anges att planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Jordbromalm (SE656020-163276) samt angränsar i sydväst till Västerhaninge-Tungelsta (SE655636-162994) och dess senaste statusklassning (kemisk och kvantitativ status) samt hur möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna påverkas.

1.6 Det är positivt att det står i planbeskrivningen att en geoteknisk utredning bör genomföras för att säkerställa grundvattennivåerna och att dessa inte påverkas av exploateringen.

1.7 Parametrarna "Närområdet runt sjöar" och "Svämplanets strukturer och funktioner runt sjöar" under kvalitetsfaktorn för morfologiskt tillstånd i Husbyån är klassade som otillfredsställande. Detaljplanen innebär vissa ingrepp i svämplanet och närområdet runt om Husbyån, men dessa medför troligen inte att kvalitetsfaktorn "morfologiskt tillstånd" försämras. Om andelen anlagda ytor inom 30 meter från stranden eller inom svämplanet fortsätter att öka i kommande detaljplaner kan det i framtiden resultera i att dessa parametrar och i längden även kvalitetsfaktorn påverkas. Om kvalitetsfaktorn är dålig innebär det att fortsatt ökning av anlagd yta inte är tillåtlig, det är därför av betydelse att framtida detaljplaner ses i ett större perspektiv. Med anlagda ytor menas "tomtmark", väg eller annan hårdgjord yta, industritomt, bebyggelse eller övrig inte hårdgjord yta som mänskligt tillskapad, enligt definition i 1 kap. 3 § HVMFS 2013:19.

1.8 Bebyggelse av naturmark resulterar i hårdgörande av ytor och ett ökat dagvattenflöde, om det inte går att minska utsläppen inom planområdet kan eventuellt andra åtgärder genomföras i avrinningsområdena till berörd recipient. Åtgärder utanför planområdet behöver vara långt planerade och säkerställda genom exempelvis avtal som säkrar genomförandet.

1.9 Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget är upprättat enligt PBL (2010:900) i dess lydelse före den 1 januari 2015, då Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte gällde. Kommunen bör därför överväga att använda sig av den tidigare s.k. Stockholmsmodellen med avstegsfall, vilket Länsstyrelsen bedömer kan vara godtagbart i det aktuella planförslaget och regleras med planbestämmelser.

1.10 Med anledning av risk för ras och skred anser Länsstyrelsen att en geoteknisk utredning ska tas fram under planprocessen. De geotekniska förhållandena kan påverkas av klimatförändringar och planhandlingarna behöver kompletteras med ett klagörande i dessa frågor.

1.11 Inom planområdet finns en nyckelbiotop som Länsstyrelsen anser är bra att den sparas. För att värdena ska behållas bör den naturliga slingrande bäckfåran behållas för vattendraget och träd och buskar bör inte avverkas för att områdets höga och jämna fuktighet ska bestå.

1.12 Länsstyrelsen konstaterar att området inte finns noterat som en svag länk i områdets grönstruktur, men bedömer att grönskan runt vattendraget kan ha en sådan spridningsfunktion. Denna funktion bör inte försvagas då den har spridning mot närliggande viktiga naturresurser som Gullringskärrets naturreservat, Vitsån mm.

1.13 Det är viktigt med skötselåtgärder för dagvattenhantering som gröna tak, skötselplan rekommenderas eftersom underhållet är så pass viktigt. Det kan även vara bra att ha en plan för snöhantering och rening av smältvatten. I plankartan kan det med fördel föras in bestämmelser för ytor till dagvattenhantering och tillräckligt stora ytor avsätts.

1.14 Istället för antal våningar bör höjd över marknivå anges som planbestämmelser.

1.15 Byggnader som är högre än 20 meter över marknivå behöver samrådats med luftfartsverket och vid behov beställa flyghinderanalys.

1.17 Om grundvatten ska ledas undan kan det vara tillståndspliktig vattenverksamhet.

1.18 Kommunen behöver förtydliga att detaljplanen är upprättat enligt PBL (2010:900).

1.19 Länsstyrelsen delar bedömning om att detaljplanen inte förväntas medföra en betydande miljöpåverkan.

### **1. Planavdelningens kommentar:**

1.1 Planavdelningen har förtydligat i planhandlingarna att Nynäsbanan är ett riksintresse. Enligt den kontinuerliga kommunikationen som Trafikverket har med kommunen så finns inga utvecklingsplaner för Nynäsbanan i läget längs och i riktning mot planområdet.

1.2 En uppdaterad riskutredning som berör individ- och samhällsrisk med hänsyn till Nynäsbanan har tagits fram för detaljplanen. Riskutredningen kommer fram till att föreslagen markanvändning bedöms vara lämplig under förutsättning att rimliga riskreducerande åtgärder vidtas. I enlighet med riskutredningen har ett antal riskreducerande åtgärder i form av planbestämmelser vidtagits bland om att: Fasader (som vetter mot väg 257) utförs i obrännbart material eller lägst brandteknisk klass EI 30 (gäller de byggnader som är placerade närmast väg 257 på ett avstånd om 30 meter från närmsta väggkant) och att friskluftsintag ska placeras mot skyddad sida.

1.3 Planbeskrivningen förtydligas med vilken recipient som berörs, dess senaste statusklassning avseende ekologisk och kemisk status samt hur vattenkvalitet och därigenom möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten påverkas.

1.4 Planavdelningen gör samma bedömning. För planarbetet har en lämplig dagvattenhantering utretts som inte ska påverka recipienterna status negativt.

1.5 Planbeskrivningen har kompletterats så att det framkommer att planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Jordbromalm samt angränsar till Västerhaninge-Tungelsta. Vidare förtydligas vattenförekomsternas kemiska och kvantitativa statusklassning samt hur möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna påverkas av planförslaget.

1.6 Markteknisk undersökningsrapport daterad 2018-11-27, reviderad 2019-02-07, har mätt grundvattennivån genom nyinstallerat rör. Grundvattennivån ligger cirka 7,7 m under markytan vid röret. Bedömningen är att byggnationen inte kommer vara sig påverka eller påverkas av grundvattnet.

1.7 Avståndet från tilltänkt exploatering till Husbyån uppgår till minst 30 meter. Planförslaget kommer inte påverka parametrarna "Närområdet runt sjöar" och "Svämplanets strukturer och funktioner runt sjöar" under kvalitetsfaktorn för morfologiskt tillstånd då naturmark införs vid Husbyån samt då bebyggelse lokaliseras med ett avstånd om minst 30 meter från Husbyån.

1.8 Framtagen dagvattenutredning visar att det finns möjligheter att ta hand om och rena dagvattenflöden inom planområdet. Dagvattenåtgärder utanför planområdet är inte aktuellt.

1.9 En uppdaterad bullerutredning har tagits fram till granskningskedet. Utredningen visar hur planförslaget påverkas av om den tidigare Stockholmsmodellen ska tillämpas men även den senare förordningen (2015:216). Framtagen bullerutredning visar att bullernivåerna klaras av i större delen av planförslaget enligt Stockholmsmodellen. Endast en liten del av västra kvarteret får högre bullernivåer än Stockholmsmodellens riktvärden. Inom denna del klarar bostäderna riktvärden enligt förordningen. Planavdelningen gör bedömningen att det är lämpligare att utgå ifrån förordningen från 2015 eftersom Stockholmsmodellen inte är författningsreglerade riktvärden. Planavdelningen gör bedömningen att det är viktigt att säkerställa att det finns möjligheter för fler mindre lägenheter i ett centralt läge i Västerhaninge som är prioriterat för nya bostäder. Enligt Boverket kan kommunerna ha viss vägledning av de riktvärden som anges i förordningen för även planer som påbörjats före den 2 januari 2015. Boverket rekommenderar att det för äldre ärenden bör göras en samlad bedömning göras utifrån den kunskap som är tillgänglig vid prövningen i det enskilda ärendet. I detta fall har planavdelningen gjort en samlad bedömning om att det är lämpligare att utgå ifrån förordning (2015:216) i planarbetet.

1.10 En geoteknisk utredning har tagits fram till granskning och planhandlingarna har kompletterats med geotekniska förutsättningar.

1.11 Nyckelbiotopen planläggs som Natur i detaljplanen och ges förutsättningar att behållas i nuvarande skick. En buffertzona på 30 meter från Åbyån har satts till kvartersmark.

1.12 Planförslaget innebär att området runt Åbyån planläggs som Natur och ges därmed förutsättningar att behållas och fortsätta fungera som värdefull spridningsfunktion.

1.13 Kommunen håller med om att det är viktigt att dagvattenhantering underhålls. Kommunen har ingen avsikt att skriva en skötselplan för dagvattenhantering då mycket av dagvattenhanteringen sker inom kvartersmark och inom privat fastighet.

1.14 Antal våningar har till granskning ändrats till nockhöjd över nollplanet.

1.15 Luftfartsverket har tagit del av planförslaget i samband med samråd och har inget att erinra.

1.16 Grundvatten är på tillräckligt djup för att inte behöva bortledas.

1.17 Informationen har lagts till på plankartan.

1.18 Noterat.

1.19 Noterat

## **2 Trafikverket**

2.1 Planområdet berör influensområde för riksintresset trafikslagets anläggningar vid avser Nynäsbanan. Riksintresset och dess eventuella påverkan av planförslaget ska framgå i planbeskrivningen.

2.2 Planområdets influensområde berör även cirkulation vid väg 257, Tungelstavägen, som är statlig väg och sekundärled för farligt gods.

2.2 Trafikverket önskar ta del av bullerutredning för att säkerställa att trafikuppgifter överensstämmer med nuläge och basprognos 2040 som ska tillämpas vid bullerberäkning.

2.3 Buller från både väg och järnväg ska ingå i beräkningen, för alla våningsplan. Trafikverkets basprognos för 2040 visar att Nynäsbanan vid Västerhaninge trafikeras av 220 pendeltåg och 11 godståg, inräknat Norvik. År 2016 trafikeras järnvägen av 220 pendeltåg och 3 godståg. ÅDT för väg 257 enligt basprognos 2040 utgörs av 12 500 fordon. År 2016 är ÅDT 7 800 fordon.

2.4 Av bullerkartor i bilaga till lämplighetsanalys framgår inte vilket målår som avses utan det står "framtida scenario". Tydliggör med målår som ska beräknas utifrån målår 2040.

2.5 Åbyån korsar järnvägen i trumma nedströms planområdet och enligt planbeskrivningen, i samrådsskedet, är översvämnings- och skredrisken stor i exploateringsområdet. Vid exploatering riskeras översvämnings- och skredrisken stor i området om inte åtgärder görs. Planen behöver i fortsatt planarbete hantera hur riksintresse järnväg påverkas nedströms planområdet avseende översvämnings-, ras och skred. Planen behöver också beakta eventuella ändringar i grundvattennivån samt ändrade flöden genom järnvägstrumman, så att påverkan på Trafikverkets anläggningar kan samrådats och utredas inför planering och byggande. Likaså behöver lokalisering av magasin för vattenutjämning fastställas och omfattas av plankartans skyddsåtgärder. Detta för att tillse att vattenflöde inte ökar mot dagens mängder.

Översvämningar förekommer, enligt Trafikverket avdelning Underhåll, vid extremt väder/regn i tunneln under spåret vid stationen.

2.6 Västerhaninge omfattas av utpekat regionalt cykelstråk (Handen-Jordbro-Västerhaninge-Nynäshamn). Kommunen behöver förhålla sig till detta stråk.

2.7 En funktionsanalys för väg 257 och väg 556 i Haninge kommun är gjord av Trafikverket, Haninge kommun och Trafikförvaltningen. Resultatet av dess arbete behöver följas upp i fortsatt arbete, för att se hur eventuella åtgärder påverkar planområdet.

## **2. Planavdelningens kommentar:**

2.1 Planhandlingarna har förtydligats att planområdet berörs av influensområde för riksintresset trafikslagets anläggningar. Planhandlingarna har förtydligats att planområdet angränsar till riksintresse för trafikslagets anläggningar vad avser cirkulationsplats väg 257.

2.2 En ny bullerutredning har tagits fram till granskning som beaktat synpunkten.

2.3 En ny bullerutredning har tagits fram till granskning som beaktat synpunkten.

2.4 En ny bullerutredning har tagits fram till granskning som beaktat synpunkten.

2.5 Planförslaget ska inte medföra ökade vattenflöden till Åbyån från planområdet då dagvattenåtgärder föreslås som innebär att dagvatten kan fördröjas inom kvartermark och allmän platsmark.

2.6 Planbestämmelsen Gång- och cykelväg skapas längs med Nynäsvägen för att säkerställa att det regionala cykelstråket kan möjliggöras inom planområdet.

2.7 Planavdelningen har tagit del av funktionsanalysen och bedömer att inga åtgärder har påverkan på detaljplanen.

## **3. Lantmäterimyndigheten**

3.1 Koordinater och koordinatkryss saknas.

3.2 I beskrivningen för användningsbestämmelsen för BC, bör "ska" tas bort.

3.3 Minsta kvadratmeter för lokal bör justeras om till högsta tillåtna.

3.4 Uttrycket "föreses" istället för "får bebyggas" känns främmande.

3.5 Minsta tomtstorlek bör regleras inom hela detaljplaneområdet.

3.6 Är det tänkt att ha parkering under det planterbara bjälklaget? I så fall behöver användningsbestämmelsen P läggas till och eventuellt egenskapsbestämmelsen g (gemensamhetsanläggning) i plankartan (detta ifall parkeringsgaraget ska användas av ett flertal fastigheter).

3.7 I planbeskrivningen, på sida 16, beskrivs bara en transformatorstation. Men detaljplanekartan reglerar tre stycken.

3.8 Vem som ansöker och bekostar en eventuell omprövning av befintliga ledningar inom planområdet nämns inte i planbeskrivningen.

3.9 På detaljplanekartans beskrivning av vilka planhandlingar som hör till planen saknas kvalitetsprogrammet.

3.10 Laga kraftdatum för gällande detaljplan är felaktigt, på sida 5.

3.11 I planbeskrivningen beskrivs framtida gång- och cykelvägar. Men i detaljplanekartan regleras denna väg som gång-, cykel- och mopedväg.

3.12 På sida 25 i planbeskrivningen nämns gemensamhetsanläggningar och omprövningar av servitut. Om det planeras och var framgår inte av texten.

### **3. Planavdelningens kommentar:**

3.1 Planavdelningen har förtydligat planhandlingarna enligt inkommen synpunkt.

3.2 Planavdelningen har reviderat användningsbestämmelsen enligt inkommen synpunkt.

3.3 Planbestämmelsen är inte längre aktuell.

3.4 Meningen "Marken får inte förses med byggnad" är från Boverkets allmänna råd beslutade den 9 september 2020, och kommer därför inte justeras.

3.5 Eftersom detaljplanen inte reglerar högsta eller minsta byggnadsarea eller bruttoarea med någon egenskapsbestämmelse, utan reglerar den maximala byggrätten med hjälp av egenskapslinjer kommer inte någon egenskapsbestämmelse om minsta fastighetsstorlek läggas till i detaljplan.

6.6 Detaljplanekartan har kompletterats med användningsbestämmelsen P1 som står för parkering i källare eller under bjälklag.

3.7 Planhandlingarna har förtydligats avseende E-områden.

3.8 Planavdelningen har förtydligat i planhandlingarna utifrån inkommen synpunkt.

3.9 Planavdelningen har förtydligat planhandlingarna enligt inkommen synpunkt.

3.10 Planavdelningen har ändrat i planhandlingarna så uppgifter om gällande detaljplan stämmer.

3.11 Planavdelningen har förtydligat i planhandlingarna utifrån inkommen synpunkt.

3.12 Planavdelningen har förtydligat i planhandlingarna utifrån inkommen synpunkt.

### **4. Svenska kraftnät**

4.1 Svenska kraftnät har inget att erinra mot upprättat planförslag.

### **4. Planavdelningens kommentar:**

4.1 Noterat.

### **5. Socialförvaltningen**

5.1 Socialförvaltningen ställer sig positiv till planförslaget, då förslaget inte påverkar förvaltningens verksamheter negativt.

### **5. Planavdelningens kommentar:**

5.1 Noterat.

### **6. Södertörns miljö- och hälsöförbund**

6.1 Det är viktigt att tillräcklig yta för utomhusvistelse avsätts vid planerad förskola, 40 kvadratmeter fria per barn. Kvaliteten på förskolegården är även en viktig faktor att ha med

i fortsatt planering, bland annat vegetation, topografi och tillgänglighet. Möjlighet till solljusavskärmning måste också finnas.

6.2 Vid fortsatt planläggning är det viktigt att vidare utreda vilka dagvattenåtgärder som krävs inom planområdet samt ta fram kontrollprogram för dagvattenhanteringen under byggtiden för att undvika framtida störningar på den känsliga Husbyån.

6.3 Förbundet vill betona vikten av att framöver genomföra utredningar och undersökningar för att säkerställa att grundvattennivåerna och kvaliteten inte påverkas negativt av exploatering.

6.4 Det vore önskvärt att plankartan uppdateras med en bestämmelse om materialval, exempelvis "Byggnader ska ej ha tak- eller fasadbeklädnad av omålad och/eller oskyddad zink eller koppar".

6.5 Då planområdet angränsar till ett bostadsområde så anser förbundet att kommande kontrollprogram ska omfatta riktlinjer för bullrande verksamhet under byggskedet, rutiner för information till närboende med mera.

6.6 Rekommenderat skyddsavstånd mellan eventuella pumpstationer för spillvatten och bostäder/undervisningslokaler är 50 meter. Om möjligt bör alternativ placering undersökas om inte skyddsavstånden uppnås. I annat fall krävs tekniska åtgärder för att ingen olägenhet ska uppkomma.

6.7 Viss hänsyn vid lokalisering måste tas till eventuell störningsrisk mot närliggande bostäder från exempelvis stojande barn i förskoleverksamhet, leveranser till verksamheter, eventuella kvällsaktiviteter vid serveringar och föreningslokaler.

## **6. Planavdelningens kommentar:**

6.1 Förskolan har tagits bort från planområdet och är inte med i granskningsförslaget.

6.2 Lämpliga dagvattenåtgärder har utretts enligt den dagvattenutredning som tagits fram för detaljplanen. Kommande dagvattenhantering ska, för att inte riskera att Husbyån påverkas negativt, följa Haninges riktlinje för dagvatten om att minst 6% av den reducerande hårdgjorda ytan ska bestå av infiltrationsyta för dagvatten, vilket motsvarar 20 millimeter fördröjning. Denna riktlinje gäller när bygget är klart. Under byggnationen ska SMOHF själva tillhandahålla riktvärden som byggaktören ska följa.

6.3 Dagvattenutredningen visar på att grundvattnets kvalitet inte kommer försämrats då dagvattenåtgärder bland annat utförs som tätad växtbädd, där föroreningar inte når grundvattenförekomsten. Markteknisk undersökningsrapport daterad 2018-11-27, reviderad 2019-02-07 har mätt grundvattennivån genom nyinstallerat rör. Grundvattennivån ligger cirka 7,7 meter under markytan vid röret. Bedömningen är att byggnationen inte kommer vara sig påverka eller påverkas av grundvattnet.

6.4 Synpunkten är noterad men planavdelningen bedömer att det inte är nödvändigt och förenligt med detaljplanens syfte i det här fallet.

6.5 Generellt gäller Naturvårdsverkets riktlinjer för byggbuller och om detta informeras byggaktör i kommande marköverlåtelseavtal. Även inför kommande bygglovhantering informeras byggaktör om detta och har då ansvar att vid byggnation följa de lagar och regler som gäller. Om problem uppstår inleds eventuell tillsyn.

6.6 Haninge kommuns VA-avdelning utformar pumpstationer enligt gällande teknisk standard, varvid risk för olägenhet inte bedöms uppkomma för nya eller befintliga bostäder i närheten.



6.7 Synpunkten är inte längre aktuell då förskolan inte är inkluderad i detaljplanen.

## **7. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden**

7.1 Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden har inget att erinra mot upprättat planförslag.

### **7. Planavdelningens kommentar:**

7.1 Noterat.

## **8. Trafikförvaltningen**

8.1 I planbeskrivningen beskrivs befintlig busstrafik i detalj och eftersom detaljplaner har lång giltighetstid bör kollektivt resande beskrivas med vilka funktioner som uppnås, det vill säga, till vilka målpunkter det finns förbindelser och vilken typ av kollektivtrafik som erbjuds idag.

8.2 För att möjliggöra en god kollektivtrafik ska utformning av hållplatsen, längs Ringvägen, samt gatan utformas enligt RiBuss. Gångvägen bör inte inkräkta på utrymmet för bussar och Trafikförvaltningen önskar delta i arbetet med utformningen av gata och hållplats.

8.3 Busstrafiken medför vissa begränsningar för bostadsutveckling, då det är viktigt att eventuella störningar från busstrafiken beaktas. Vad gäller bussar är det oftast maximalnivåerna som genererar klagomål. Trafikförvaltningens erfarenhet är även att framför allt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan till exempel uppkomma vid korsningar och busshållplatser. För de bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av byggnader ske så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:3) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

### **8. Planavdelningens kommentar:**

8.1 Planavdelningen har förtydligt planhandlingarna enligt inkommen synpunkt.

8.2 RiBuss rekommendationer har efterföljts genom bland annat upphöjt övergångsställe, upphöjd korsning, avstånd mellan övergångsställe framför buss är 10 meter och avstånd mellan övergångsställe bakom buss är fem meter. Vidare är gång- och cykelvägen inte dikt an kantsten och buss utan det finns en plattsatt yta på ca 2,5m mellan kantsten och GC-väg.

8.3 Bullernivåerna har utretts för planområdet och visar att tillkommande bostäder är inom riktvärdena enligt förordning (2015:216). Detta bygger dock på att ett antal planlösningar tillämpas, bland annat behöver mindre lägenheter än 35 kvm byggas i ett bostadskvarteren. Planavdelningen har gjort bedömningen att det är viktigt att säkerställa att det finns möjligheter för fler mindre lägenheter i ett centralt läge i Västerhaninge som är prioriterat för nya bostäder. I planarbetet har inte (FoHMFS 2014:3) legat till grund för om detaljplanen är lämplig utifrån bullernivåer, utan dessa riktvärden ligger mer till grund för specifika tekniska åtgärder som avses undersökas i samband med att detaljplanen genomförs.

## **9. Kultur- och fritidsnämnden**

9.1 Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra mot upprättat planförslag.

### **9. Planavdelningens kommentar:**

9.1 Noterat.

## **10. Skanova**

10.1 Skanova har flera markförlagda teleanläggningar av mer betydande karaktär inom detaljplaneområdet. 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. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna.

## **10. Planavdelningens kommentar:**

10.1 Planavdelningen har förtydligat ansvarsförhållanden och hur ledningar påverkas i planbeskrivningen.

## **11. Vattenfall Eldistribution AB**

11.1 Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmföreskrifter. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

## **11. Planavdelningens kommentar:**

11.1 Uppgifterna om ledningarna förtydligas i planbeskrivningen.

## **12. Försvarmakten**

12.1 Försvarmakten har inget att erinra mot upprättat planförslag.

## **12. Planavdelningens kommentar:**

12.1 Noterat

## **13. Södertörns brandförsvarsförbund**

13.1 Södertörns brandförsvarsförbund önskar att räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning beaktas i projekteringsarbetet.

13.2 Om det är tänkt att räddningstjänsten ska vara en del i utrymningsstrategin, bör antalet träd, som är inritade på illustrationsplanen, ses över för att inte hindra eventuell stegutrymning.

13.3 Då det planeras för underjordiska garage bör även bärigheten för tunga fordon beaktas om dessa ytor är tänkta att fungera som uppställning av räddningstjänstens fordon vid en eventuell utrymning.

13.4 Då skolor och förskolor oftare är utsatt för anlagda bräder förespråkar Södertörns brandförsvarsförbund att dessa byggnader uppförs med ett obrännbart ytskikt.

13.5 Vattennätet i planområdet bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet. Både som alternativ lösning när man gör avvikelser i det byggnadstekniska brandskyddet och som en del i brandskyddet i de fall där inga avvikelser förekommer. Både så kallade bostadssprinkler (till exempel enligt SBF-reglerna) i en – eller flerbostadshus och konventionella sprinkleranläggningar i andra byggnader utgör en bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador. I det fall där kommande exploitör är kända bör en diskussion ske mellan kommunen och dessa redan i detaljplaneskedet för att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna.

## **13. Planavdelningens kommentar:**

13.1 Framkomligheten till och inom planområdet för räddningstjänsten har beaktats i detaljplanen. Information om brand och utrymning har förtydligats i planbeskrivningen. Brandposter finns i projekteringsunderlag och platser för uppställning av fordon för räddningstjänsten finns inom kvartersmark och allmän platsmark.

13.2 Planförslaget och situationsplanen har uppdaterats. Bostadsgården ska ha möjlighet för utrymnen för fordon för räddningstjänsten.

13.3 Bjälklaget dimensioneras så att tunga fordon, såsom sop-, brand- och lastbil kan ställas upp på gården.

13.4 Förskola är ej längre aktuellt inom planområdet.

13.5 Inom kommande bygglovhantering hanteras frågor om brandskydd samt om förenklad eller analytisk dimensionering bör tillämpas.

#### **14. VA-avdelningen**

14.1 Texten på sida 20 i planbeskrivningen bör ändras till "En del ledningar som tillhör privata ledningsägare kommer att behövas flyttas och vissa allmänna VA-ledningar kan behövas flyttas".

#### **14. Planavdelningens kommentar:**

14.1 Planhandlingarna har reviderats enligt inkommen synpunkt.

#### **15. Grund- och förskolenämnden**

15.1 Det är angeläget att trafikmiljön i anslutning till förskolan anordnas på ett sätt och i sådan omfattning att den medger en säker och smidig lämning och hämtning av barn på förskolan med bil.

15.2 Förskolegården blir liten i förhållande till antalet barn, vilket bedöms ge en negativ påverkan för de rekreativa kvaliteterna för barnens utevistelser. Utbildningsförvaltningen bedömer dock att det finns andra möjliga kompensatoriska ytor i anslutning till förskolan, till exempel ett angränsande skogsområde och Hanvedens idrottsplats. Därför är det viktigt att förskolegården utformas på ett sätt som så långt det är möjligt bidrar till en bra utemiljö för barnen på förskolan.

15.3 Behovet av förskoleplatser är stort i Åbyområdet i Västerhaninge och därför är det angeläget för utbildningsförvaltningen att förskolan uppförs i ett sådant tidigt skede som möjligt av genomförandet av den här detaljplanen.

15.4 I detaljplaneförslaget framgår felaktigt att Haninge kommuns riktlinjer för friyta inom förskolan är 30-35 kvadratmeter per barn. De riktlinjer som är beslutade är 60 kvadratmeter friyta per barn i förskolan.

15.5 Vad gäller buller, livsmiljö och risk för olycka med farligt gods har utbildningsförvaltningen inte någon annan uppfattning än det som redovisas av stadsbyggnadsförvaltningen i detaljplaneförslaget, vilket medger uppförandet av en ny förskola inom detaljplanen.

#### **15. Planavdelningens kommentar:**

14.1 Planförslaget har inför granskning omarbetats och möjliggör inte längre för förskola inom planområdet. Synpunkten är därmed inte längre aktuell.

15.2 Med anledning av att förskola utgår ur planområdet bedöms synpunkten inte vara relevant.

15.3 I dialog med kommunens lokalförsörjningsenhet har Tornberget inkommit med planbeskedsansökan inom Nytorps skolområde och tanken är att planarbete avses inledas under år 2023 för att möjliggöra ny konceptförskola. Detaljplanen för Åby entré delas upp i två etapper, där den första etappen avser ombyggnation av kommunal mark och den andra etappen omfattar ombyggnation av kvartersmark. Den kommunala ombyggnationen i etapp 1 förväntas pågå under minst sex månader. Planavdelningen avser säkerställa att detaljplan för ny konceptförskola inom Nytorps skolområde synkroniseras till utbyggnad av etapp 2 för

Åby entrés kvartersmarksutbyggnad. Byggrätt för förskola med 6 avdelningar planläggs även i detaljplan för Åby 1:39 m.fl. som är belägen mer centralt i området.

15.4 Med anledning av att förskola utgår ur planområdet bedöms synpunkten inte vara relevant.

15.5 Med anledning av att förskola utgår ur planområdet bedöms synpunkten inte vara relevant.

#### **16. Luftfartsverket**

16.1 Luftfartsverket har inget att erinra.

#### **16. Planavdelningens kommentar:**

16.1 Noterat.

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

### Kompletterande utredningsarbete

- En trafikbulerutredning har tagits fram.
- En geoteknisk utredning inklusive markundersökning och grundvattenmätningar har tagits fram.
- En riskutredning har tagits fram.
- En mobilitetsutredning har tagits fram för att visa på möjligheterna att implementera mobilitetstjänster på platsen.
- Dagvattenutredningen har uppdaterats i enlighet med de nya föreskrifterna för vattenförekomster samt till den mindre justeringar på förslaget på kvarter 3.
- Kvalitetsprogram har tagits fram.

### Ändringar plankarta

- Planområdesgränsen har justerats marginellt för att utöka allmän platsmark, GATA.

### Användningsområden

- Skola, S har tagits bort. Användningsområdena inom kvartersmark är istället BCP<sub>1</sub> respektive BP<sub>1</sub>.
- Användningsområde LOKALGATA och GCMVÄG har ändrats till GATA respektive GÅNG1
- Användningsområde C, Centrum har lagts och gäller i hela kvarter 1.
- Plankarta har förtydligats så det framgår vilka användningsområden som är inom allmän platsmark och vilka som är inom kvartersmark.

### Borttagna planbestämmelser

- e<sub>1</sub>, komplementbyggnader får uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på 90 kvadratmeter. Planbestämmelsen har tagits bort då en förskola inte längre är aktuell inom planområdet.
- n<sub>1</sub>, markhöjd ska anslutas efter anslutande naturmark. Planbestämmelsen har tagits bort då ytan inte längre är tänkt att ligga på kvartersmark utan kommer till stor del ligga inom allmän platsmark och Natur.
- n<sub>2</sub>, träd som har ett större stamomfång än 0,8 meter på 1,3 meters höjd över marken får inte fällas utan marklov har tagits bort. Planbestämmelsen har utgått då en trädinventering har tagits fram mellan samråd och granskning, inventeringen visade att det inte fanns så många skyddsvärda träd varvid planbestämmelsen anses överflödig.
- v<sub>1</sub>, största takvinkel är 40. Då planen reglerar nockhöjd istället för antal våningar anses inte planbestämmelsen behövas i lika stor utsträckning
- v<sub>2</sub>, största takvinkel är 6 grader, har tagits bort eftersom planbestämmelsen anses överflödig då platta tak föreslås.
- Marklov krävs för fällning av träd där n<sub>2</sub>-bestämmelse gäller har tagits bort eftersom planbestämmelsen anses överflödig.
- VI, bestämmelser om högsta våningar har tagits bort eftersom planbestämmelsen och våningsbegreppet kan vara svårtolkat i ett bygglovsskede

### Reviderade:

- Marken får byggas under planterbart bjälklag och får endast bebyggas med skärmtak för cykelparkering,(ringmark). Har ändrats till korsmark, marken får

endast förses med bostadskomplement och får byggas under med planterbart bjälklag för garage. Syftet med ändringen är att tillåta fler bostadskomplement än bara skärmtak till cykelparkering.

### **Nya planbestämmelser**

- $e_1$ , i bottenvåning ska minst 220 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) utgöras av lokaler för centrumändamål. Syftet är att säkerställa att en annan funktion än bostadsändamål inom kvartersmark tillkommer.
- $e_2$ , största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 kvm. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter över medelmarknivå. Syftet är att begränsa storleken för bostadskomplement på bostadsgårdar.
- Högsta nockhöjder i meter över angivet nollplan har lagts till för bebyggelsen inom planområdet. Syftet med att reglera nockhöjder är för att underlätta i ett eventuellt bygglovsskede.

### **Utformning**

- Generell planbestämmelse om att större byggnadsvolymer ska visuellt delas upp och obruten fasad får vara högst 25 meter lång. Delarna ska sinsemellan utföras med varierande utformning genom fasadmaterial eller fasadfärg. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse inom kvartersmark får en variation.
- Generell planbestämmelse om att Fasadmaterialet ska i huvudsak utgöras av puts, trä, skiffer, plåt eller tegel. Sockelvåningar får utgöras av glas. Syftet med bestämmelsen är att ny bebyggelse utformas med vissa fasadmaterial, fasadmaterialen knyter an till befintlig bebyggelse i omgivningen.
- $n_1$  - Parkering får ej anläggas. Syftet med bestämmelsen är att inte tillåta parkeringar på en yta som är planerad avsedd som offentlig yta för exempelvis torg.

### **Skydd mot störningar**

- Fasader i riktning mot Nynäsvägen utförs i obrännbart material eller lägst brandteknisk klass EI 30 eller motsvarande. Fönster utförs lägst i brandteknisk klass EW 30 eller motsvarande. Syftet med bestämmelsen är att göra bebyggelsen mer säker utifrån riskkällor. Då väg 257 har ett fåtal transporter med brandfarlig vätska behöver bebyggelsen mot Åbyrondellen utföras med ett obrännbart material.
- Friskluftintag placeras på skyddad sida bortvänt från järnväg eller på tak. Byggnad utformas så att det är möjligt att utrymma mot skyddad sida bort från järnväg. Syftet med bestämmelsen är att göra bebyggelsen mer säker utifrån riskkällor. Då väg 257 har ett fåtal transporter med brandfarlig vätska.

### **Planbeskrivning**

- Planbeskrivningen har generellt uppdaterats för att motsvara de ändringar som skett i plankartan och resultaten utifrån nya och reviderade utredningar.
- Planbeskrivningen har förtydligats utifrån samrådssynpunkter.