

Detaljplan för Söderbymalm 3:125 med flera, Vallagränd
Handen

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2015-01-26**, § 16 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Söderbymalm 3:125 med flera, Vallagränd. Syftet med detaljplanen är att ge utökad byggrätt till Söderbymalm 3:273 för att kunna uppföra två nya punkthus för studentbostäder.

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden 2016-04-18 – 2016-06-03 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.

INKOMNA YTTRANDE

I samband med samrådet har 12 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:

	Instans:	Inkommen
1	TeliaSonera Skanova Access AB	2016-05-02
2	Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting	2016-05-11
3	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2016-05-25
4	Kultur- och fritidsnämnden, Haninge kommun	2016-05-26
5	Länsstyrelsen Stockholm	2016-05-26
6	Södertörns brandförsvaret	2016-05-31
7	Svenska kraftnät	2016-06-03
8	Trafikverket	2016-06-03
9	Socialförvaltningen, Haninge kommun	2016-06-03
10	Vattenfall Eldistribution AB	2016-06-03
11	Lantmäterimyndigheten, Haninge kommun	2016-06-06
12	Luftfartsverket	2016-08-23

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

1. TeliaSonera Skanova Access AB

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslaget och påpekar att de har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge och att detta noteras i planhandlingarna. Skanova förutsätter att eventuell flytt eller skydd av telekablar som behövs för att möjliggöra exploatering bekostas av den part som initierar åtgärden.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen noterar yttrandet.

2. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen är positiv till att planen medger förtätning i kollektivtrafiknära läge. Eventuellt skulle en rubrik om RUPS kunna läggas till under rubriken ”Tidigare ställningstaganden” för tydlighetens skull. Vidare anser de att hållplatser i planområdets närhet bör vara fullt tillgängliga samt anslutna till omgivande bebyggelse och vägnät med attraktiva gång- och cykelvägar. Tillgänglighetsanpassningen bör göras parallellt med utbyggnaden av området.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen noterar Trafikförvaltningens yttrande och framför att ombyggnad av Vallagränd med gångbana utreds parallellt med detaljplanearbetet. Till granskningen har Vallagränds vägområde utökats med 1 meter för att möjliggöra en trygg miljö för gångtrafikanter på Vallagränd.

3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har inget att erinra.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen noterar yttrandet.

4. Kultur- och fritidsnämnden, Haninge kommun

Kultur- och fritidsnämnden har inga synpunkter

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen noterar yttrandet.

5. Länsstyrelsen Stockholm

Länsstyrelsen framför följande synpunkter:

Buller: Det fortsatta planarbetet bör tillämpa de äldre bullerriktvärdena och det ska redovisas i planbeskrivningen att dessa uppfylls.

Geoteknik: Kommunen behöver tydligt motivera om de bedömer att marken är lämplig för bebyggelse, med hänsyn till risken för ras. De geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat vilket är något som kommunen behöver ta hänsyn till.

Förorenad mark: En markundersökning bör genomföras för att säkerställa eventuell föroreningsförekomst inom planområdet. Utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Miljö kvalitetsnormer för vatten: I planbeskrivningen behöver det framgå vilken den nuvarande ekologiska och kemiska statusen är för Husbyån samt hur planens genomförande bedöms påverka vattenkvaliteten.

Övrigt: Vid planering av byggnader eller anordningar högre än 20 meter över marknivå behöver kommunen i ett tidigt skede samråda med Luftfartsverket och vid behov beställa en flyghindersanalys.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planavdelningens kommentar:

Buller: Planbeskrivningen har till granskningsskedet kompletterats med bullerberäkningar för fastigheten Söderbymalm 3:273, och det framgår tydligare vilka bullerriktvärden som tillämpats.

Geoteknik: Planbeskrivningen har uppdaterats med information om markens geotekniska egenskaper inom planområdet, samt bedömning gällande föreslagen bebyggelses lämplighet.

Förorenad mark: En miljöteknisk markundersökning på Söderbymalm 3:273 har utförts av Geoveta AB på uppdrag av Haninge kommun. Undersökningen visade att området passar för känslig markanvändning utan åtgärder.

Miljö kvalitetsnormer för vatten: Planbeskrivningen har uppdaterats med de senaste statusklassningarna och fastställda miljö kvalitetsnormer för Husbyån och Horsfjärden. Dagvattenutredning har utförts av Geosigma AB på uppdrag av Haninge kommun, och den visar bland annat på reningseffekten av planerade dagvattenåtgärder.

Övrigt: Kommunen har samrått med luftfartsverket som inte har något att erinra mot rubricerat planförslag.

6. Södertörns brandförsvaret

Inget att erinra. Deltar gärna som stöd i den kommande byggprocessen.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen noterar yttrandet.

7. Svenska kraftnät

Inget att erinra. Då de inte har några synpunkter önskar de inte delta i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende förutsatt att planområdet inte förändras.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen noterar yttrandet.

8. Trafikverket

Trafikverket informerar om olika instanser som ska kontaktas vid uppförande av byggnader högre än 20 m över marknivån samt även byggnadstekniska krav kring dessa.

Buller och vibrationer: Vid beräkning av maximala bullernivåer inomhus ska antalet lastbilar, bussar eller tåg användas. Fasadåtgärder ska dimensioneras så att riktlinjerna från boverkets allmänna råd inte överskrids. Vad gäller vibrationer anser Trafikverket att riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS ska tillämpas vid nybyggnad av bebyggelse. Även stomljud bör beaktas. Gränsvärden för omgivningsbuller förenliga med Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbebyggelse ska anges i planbeskrivningen.

De beräknade gränsvärdena för buller och vibrationer som ska innehållas enligt planen måste utgå från Trafikverkets basprognoser för år 2040 för att de ska kunna bedömas av Trafikverket. Andra faktorer inom transportsystemet, även sådana som inte omfattas av gällande basprognoser, kan vara relevanta att beakta. Även de tredimensionella effekterna av bullerutbredningen behöver framgå. Om gränsvärdena

överskrids och krav på åtgärder uppstår som inte finns angivna i bullerutredningen som Trafikverket ska ha godkänt kan Trafikverket kräva full ersättning för de kostnader som kan uppkomma för dem. Överskridanden av gränsvärden för buller och vibrationer kan leda till en allmänt försämrad tillgänglighet både regionalt och lokalt.

Planavdelningens kommentar:

Planbeskrivningen noterat Trafikverkets yttrande och framför att till granskningsskedet har planbeskrivningen kompletterats med bullerberäkningar för fastigheten Söderbymalm 3:273, och det framgår tydligare vilka bullerriktvärden som tillämpats.

9. Socialförvaltningen, Haninge kommun

Att uppföra två studentbostäder kommer inte direkt påverka socialförvaltningens verksamheter, dock kan uppförandet av två nya punkthus som kategoribostad för studenter innebära att området får en institutionell prägel. Detta kan vara en försämrade omständighet om socialnämnden i framtiden beslutar att låta verksamheterna drivas på entreprenad av privat utförare.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen noterar Socialförvaltningens yttrande och framför att det söder om planområdet uppförs ett nytt vårdboende och flerbostadshus vid förlängningen av Vallagränd. Således kommer närområdet att bestå av blandade upplåtelseformer och verksamheter.

10. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilka redovisas på en kartbilaga till yttrandet. Enligt beräkningar de utfört på befintligt nät, med hänsyn till nytillkommande bebyggelse, har de kommit till slutsatsen att nätet måste förstärkas med ytterligare en nätstation. Vattenfall är öppna för diskussion om lämplig av placering av nätstationen inom planområdet. De behöver kontaktas i god tid före antagande av detaljplanen för att lösa placeringsfrågan. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. 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 starkströmsföreskrifter. Till Vattenfalls lågspänningsluftledning gäller 2 meters avstånd och till högspänningsluftledning gäller 5 meters avstånd.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen har i dialog med Vattenfall kommit fram till en lämplig placering av en nätstation och utrymme för denne reserveras i detaljplan.

11. Lantmäterimyndigheten, Haninge kommun

Lantmäterimyndigheten påpekar att enligt PBL:s grundregel ska genomförandetiden för detaljplaner vara 15 år och om det frångås ska detta motiveras i planbeskrivningen. I den här detaljplanen är genomförandetiden 5 år, och Lantmäterimyndigheten undrar vilka skäl finns till det.

Detaljplanen saknar bestämmelse om minsta fastighetsstorlek vilket kan komma att innebära att Söderbymalm 3:273 delas upp i mindre fastigheter genom styckning.

Planavdelningens kommentar:

Enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 21 § ska genomförandetiden bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Planavdelningen bedömer det rimligt att planen kan genomföras på fem år.

Plankartan reglerar tillåten bruttoarea inom särskilda egenskapsgränser, och även om fastigheten skulle styckas av så skulle detta inte påverka hur den fysiska miljön inom planområdet får bebyggas.

12. Luftfartsverket

Luftfartsverket har inget att erinra.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen noterar yttrandet.