

Detaljplan för del av Kalvsvik 16:1 med fler, Jordbro etapp 2

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2018-08-27, § 176** att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Jordbro etapp 2. Detaljplanens syfte är att utreda förutsättningar för ett nytt allaktivitetshus, centrum samt bostäder i anslutning till Jordbros pendeltågsstation.

Detaljplaneförslaget har under perioden 17 maj – 25 juni 2021 funnits tillgänglig för samråd och skickats ut till berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Med hänsyn till rådande omvärldsläge kunde samrådsmöte inte genomföras och ett direktadresserat reklamutskick med information om planförslaget sändes istället ut till tre postnummer inom stadsdelen Jordbro. Materialet har även varit utställt i Haninge kommunhus foajé, i Jordbro bibliotek samt på kommunens hemsida, www.haninge.se/jordbroetapp2

INKOMNA YTTRANDEN

I samband med samrådet har **27** yttranden inkommit. Då planarbetet handläggs med utökat förfarande redovisas inkomna synpunkter i denna samrådsredogörelse. Även Planavdelningens kommentarer om hur synpunkterna beaktas inför kommande granskningsskede redovisas. Samtliga inkomna yttranden finns att ta del av i sin helhet hos planavdelningen.

Följande yttranden har inkommit under samrådet:

Myndigheter, kommunala nämnder med flera

GDPR säkrad	Instans:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
M1	Trafikförvaltningen	11 juni 2021	x		
M2	Socialnämnden	15 juni 2021	x		
M3	Kultur- och demokratinämnden	15 juni 2021	x		
M4	Kommunala lantmäterimyndigheten	21 juni 2021	x		
M5	Grund- och förskolenämnden	18 juni 2021		x	
M6	Äldrenämnden	18 juni 2021	x		
M7	Idrotts- och fritidsnämnden	22 juni 2021	x		
M8	Trafikverket	24 juni 2021	x		
M9	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	24 juni 2021	x		
M10	Södertörns brandförsvarsförbund	30 juni 2021	x		
M11	Länsstyrelsen	1 juli 2021	x		

Fastighetsägare, rättighetsinnehavare, organisationer, föreningar

GDPR säkrad	Instans:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
O1	Svenska kraftnät	26 maj 2021		x	
O2	Vattenfall Eldistribution	28 maj 2021	x		
O3	PostNord	10 juni 2021	x		
O4	Vänsterpartiet	22 juni 2021	x		
O5	Haninge riksteaterförening	22 juni 2021	x		
O6	Hyresgästföreningen	24 juni 2021	x		
O7	Socialdemokratiska föreningen	24 juni 2021	x		
O8	Skanova	29 juni 2021	x		
O9	Hembla	24 juni 2021	x		
O10	TK Viking	25 juni 2021	x		

Övriga yttranden

GDPR säkrad	Beskrivning:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
P1	Boende 1	17 maj 2021	x		
P2	Boende 2	17 maj 2021	x		
P3	Boende 3	18 maj 2021	x		
P4	Boende 4	25 juni 2021	x		
P5	Boende 5	25 juni 2021	x		
P6	Okänd avsändare	17 maj 2021	x		

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER FRÅN MYNDIGHETER, KOMMUNALA NÄMNDER MED FLER:

M1. Trafikförvaltningen

Myndigheten framför synpunkter om att:

1. Jordbro är utpekad som "Primärt bebyggelse-läge" i RUF 2050 (Regional utvecklingsplan för Stockholm). Förhållningssätten i RUF för primära bebyggelse-lägen är bland andra att prioritera kollektivtrafik och nyttotrafik i gaturummet samt att skapa gena sträckningar vid planering och omvandling av ny respektive befintlig bebyggelse.
2. Under avsnittet *Tidigare ställningstaganden* anges att Västerhaninge pekas ut som "Primär bebyggelse-nod", dock är rätt benämning "Strategiskt stadsutvecklingsläge".
3. Förslag till bussterminal bedöms uppfylla krav för framtida kapacitet, dock behöver vissa justeringar ske på plankartan och planbestämmelsen T (Trafik) på plankartan behöver preciseras och kompletteras med användningen busstation för att säkerställa busstrafik. För att möjliggöra en robust buslösning behöver också gång och cykel inom område T ingå i området för bussterminal samt att P₂ (markparkering) behöver kompletteras med användningen bussterminal.
4. Även om framkomligheten för buss är begränsad i s-kurvan så är det viktigt att inte omöjliggöra busstrafik på sträckan då den utgör den enda möjliga körvägen vid händelse att den norra in- och utfarten till bussterminalen skulle vara stängd eller blockerad.
5. Det finns ett behov av en mindre personallokal (cirka 25-50 kvm, i entréplan med egen entré) i eller i direkt anslutning till bussterminalen. Den tillkommande byggnaden vid bussterminalen, betecknad C i detaljplanen skulle kunna bli en bra lösning för det, dock behöver användningen möjliggöras i plankartan.
6. Det finns behov av att behöva vända bussar runt ny byggnad vid bussterminalen. För att sådan vändning ska kunna vara möjlig behöver en mindre del av torgyta bli bussterminal.
7. Det är överlag viktigt att säkerställa att siktförhållandena i korsningen till bussterminalen är goda med hänsyn till byggnadens höjd.
8. Södra Jordbrovägens föreslagna vägbredd om 9,5 meter medger angöring för personbilar, om större fordon ska angöra krävs mer utrymme.
9. Bostäder bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller innehålls i sovrums och ger ett förslag på text till planbeskrivning för buller.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

- 1-2. Planavdelningen noterar inkommen synpunkt och förtydligar i planbeskrivningen.
3. Enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan så ska markanvändningen "Trafik" tillämpas för områden för väg- och spårtrafik med tillhörande anläggningar samt vägreservat. Här ingår spårrområden och liknande anläggningar samt stations- och servicebyggnader. Även komplement till verksamheten trafik ingår i användningen. Planavdelningen bedömer därav att reglering med T (trafik) kan förtydligas ytterligare med att separera användning Trafik med användningen T¹ busstation.
4. Busstrafikens framkomlighet ska inte vara ett hinder i bussterminalens "s-kurva" vid eventuella hinder i terminalens norra del. Detta har säkerställts i aktuell projektering för området. Bogsering av buss genom S-kurvan är möjlig men kräver då att mötande trafik anpassar sig efter bussen. Detta bedöms ske ytterst sällan.
5. Enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan så ska markanvändningen centrum tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen. Planavdelningen bedömer att regleringen med C (centrum) på plankartan är tillräcklig. Möjligheten för en personallokal har säkerställts inför granskning.

6. Inför granskning har byggrättens läge justerat något för att möjliggöra en god trafikmiljö runt hela byggrätten för busstrafik och gående.
7. Inför granskningen har frågan om att tillgodose siktkrav studerats vidare enligt Göteborgs stads tekniska handbok. I hörnet vid den nya centrumbyggrätten ligger byggnaden på gränsen (0,3 meter) till att klara sig utanför sikttriangeln. Vid angöring från norr med en högersväng in i terminalen kan det uppstå siktproblem om en lastbil står vid planerad lastficka utmed Södra Jordbrovägen. För planerad linjetrafik för buss inom terminalen är det inte planerat att det svänger in i detta läge så bedömningen är att siktproblem inte kommer uppstå särskilt ofta.
8. Angöring för lastbil är utanför angiven körbanebredd på 9,6 meter i norra delen av Södra Jordbrovägen. I södra delen av Södra Jordbrovägen där det är angöring för personbilar är körbanan 7 meter bred och parkeringsfickorna 2,2 meter breda.
9. Riktvärden för buller finns utskrivna på plankartan vilket bedöms som tillräckligt för att säkerställa en ljudmiljö som uppfyller de nationella riktvärdena för buller. Vad gäller behov av att reglera lämpliga planlösningar och bullerriktvärden inomhus är det en fråga som avgörs vid bygglov.

M2. Socialnämnden

Myndigheten framför synpunkter om att:

1. Socialnämndens lokalresursplan saknas i detaljplanen. Socialnämnden ser ett ökat behov av LSS-boenden och att detta planeras in i bostadsbebyggelsen samt följs upp i detaljplaneskedet.
2. Detaljplanen bör redogöra för hur belysning och buskage placeras utifrån en trygghetsaspekt på gångstråk samt vid tunneln i närhet till järnvägen.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

1. Planavdelningen noterar inkommen synpunkt. Inför granskningen möjliggöra planförslaget för 6 nya lägenheter för LSS-boende.
2. Inför granskning har ett kvalitetsprogram för allmän plats tagits fram, i vilket bland annat riktlinjer för belysning lyfts fram. Utformning av belysning och placering av växtlighet kan dock inte styras mer konkret i detaljplaneskedet.

M3. Kultur- och demokratinämnden

Myndigheten framför synpunkter om att:

1. Det underjordiska garaget måste upplevas som en trygg plats då det kommer utnyttjas av personal och besökare till aktivitetshuset.
2. Landskapsgestaltningen vid pendeltågstationens södra uppgång är ett offentligt konstverk av Hans Peterson och Jonas Berglund, uppfört år 2000.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

1. Utformning av det underjordiska garaget är inte en fråga som hanteras i planskede. Som beställare av allaktivitetshuset kan kommunen däremot säkerställa att garaget utformas för att skapa en trygg miljö.
2. Planavdelningen noterar upplysningen. Konstverket av H Peterson och J Berglund finns mer utförligt beskrivet i bifogat gestaltungsprogram för allmän plats som tagits fram inför granskning av detaljplanen.

M4. Kommunala lantmäterimyndigheten

Myndigheten framför synpunkter om att:

1. Fastighetsbeteckningarna, rättigheterna och fastighetsgränserna är skymda i plankartan.
2. Grundkartans teckenförklaringar inte stämmer samt att legenden behöver förtydligas vad avser fastighetsgränser, rättigheter och beteckningar.
3. Legendens för planbestämmelser vad avser (TORG₁), (GATA₁), CYKEL, (B₁), (B₃), (J₁), (P) och (P₁) är vita i teckenförklaringen men inte i plankartan.
4. Textförslag ges för planbestämmelse g₁ samt g₂

5. Markreservat inte innebär att det går att bilda en gemensamhetsanläggning samt frågor om varför detaljplan säkerställer en gemensamhetsanläggning.
6. Boverket rekommenderar att GÅNG och CYKEL beskrivs som GC-VÅG med ljusgrå färg samt bestämmelseformulering Gång- och cykelväg.
7. Ledningsrätt inte kan bildas för enskilda ledningar. Om ledningen a₁ avser förse förskolan med allmänna ledningar ska detta regleras med ett u-område.
8. Vilka fastighetsrättsliga konsekvenser etableringsyta medför samt varför bestämmelsen regleras.
9. Förskolans fastighet med stor sannolikhet inte kan bildas om befintlig komplementbyggnad finns kvar samt varför B₂ regleras på plankarta
10. Figurerna på sid. 27-31 i planbeskrivningen inte stämmer överens med plankartan.
11. Planbeskrivningens del angående ekonomiska konsekvenser bör utvecklas angående inlösen av mark samt ersättning för detta.
12. Planbeskrivningens del angående ekonomiska konsekvenser bör utvecklas med att kommunen kan behöva initiera att officialservitut upphävs.
13. Planbeskrivningens del angående ekonomiska konsekvenser bör utvecklas med information om att byggaktören kommer behöva ansöka om lantmäteriförrättning för att bilda fastigheter som kan bebyggas. För att tillskapa lämpliga fastigheter kan gemensamhetsanläggning behöva bildas och servitut ändras eller upphävas.
14. Planbeskrivningens del angående fastighetsrättsliga konsekvenser bör utvecklas då alla fastighetskonsekvenser inte är beskrivna i tabellen. Det är otydligt vilka områden som avses med det som beskrivs samt att vissa konsekvenser är felbeskrivna men att det även saknas information om konsekvenser som inlösen, ersättning, servitut, ledningsrätt med mera.
15. Det behöver beskrivas om befintliga fastigheter vars garage rivs behöver ingå i gemensamhetsanläggning för garage eller tilldelas rättighet på annan fastighet för att de ska vara lämpliga när planen genomförs.
16. Det är otydligt om genomförandeavtal ska tecknas. Om det är vad som avses att ingå ska genomförandeavtalets huvudsakliga innehåll redovisas.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

- 1-2. Gränserna, symbolbeteckningar och grundkarta justeras för förbättrad läsbarhet.
3. I det allmänna rådet står det i avsnitt "2.5 Kombinationer av användningar": Kombinationer av användningar kan på plankartan betecknas med de beteckningar som ingår i kombinationen. Vid färgläggning av kombinationer av användningar kan på plankartan en av användningarnas färger användas. 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. Plankartans legend uppdateras med en kulör som motsvarar huvudanvändningen för de kvarterna med kombinerad användning.
- 4 och 5. Den nya bostadsfastigheten får g-bestämmelse för att möjliggöra gemensam in och utfart från allmän plats och underbyggt garage.
6. Plankartan är framtagen med en tidigare bestämmelsekatalog där GÅNG och CYKEL fortfarande reglerades separat
7. Ytan regleras i granskningsförslaget som ett u- område för allmänna underjordiska ledningar.
8. Under avsnittet "tekniska frågor har text om etableringsytan lagts till. Etableringsyta är för att göra det enklare att bevilja tidsbegränsade bygglov för bodelableringar m.m. under byggtiden. Dessa blir då planliga och något grannhörande behöver inte utföras. Planbestämmelsen har inga fastighetsrättsliga konsekvenser.
9. Syftet med B2 bestämmelsen är att säkerställa bostadsändamål för en befintlig tvättstuga men även för en eventuell framtida förskolfastighet.
10. Kommentar noteras. Planbeskrivningen uppdateras till granskning.
- 11-14. Inför granskning beskrivs avtal och fastighetsrättsliga konsekvenser mer utförligt.
15. Planhandlingarna har sedan samrådsskedet reviderat utifrån synpunkterna.
16. Genomförandeavtal kommer att tecknas inför antagande.

M5. Grund- och förskolenämnden

Myndigheten har inget att erinra då detaljplanen tar hänsyn till framtida förskolekapacitet i enlighet med beslutad lokalresursplanering.

M6. Äldrenämnden

Myndigheten framför att ett tydligare äldreperspektiv lyfts fram i detaljplanen, så som att tillgodose äldres behov av mindre bostäder samt anpassning och tillgänglighet på allmänna platser.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av de sociala konsekvenserna för området. Som beskrivs i yttrandet så är trygghetsfrågorna särskilt viktiga i genomförandefasen. Detaljplanen möjliggör utbyggnation av nya bostadskvarter med centrumverksamhet i bottenvåning, kontor, underbyggda parkeringshus samt gator och torg. Genom att förtäta platsen kommer fler människor att befolka platsen och röra sig på gator och gång och cykelvägar. Det kommer bli fler byggnader som har fönster ut mot de aktuella platserna och i detaljplanen möjliggör vi ytor där människor kan mötas och vistas på. Sammantaget bedöms detta skapa en större trygghet i området. Vad gäller frågor om tillgänglighet så hanteras detta inom kommande bygglovsprocess och styrs av författningssamlingen Boverkets byggregler samt plan- och bygglagens krav om tillgänglighet.

M7. Idrotts- och fritidsnämnden

Myndigheten framför att det är viktigt att utformningen av det underjordiska garaget måste upplevas som en trygg plats då det kommer att nyttjas av personal och besökare till aktivitetshuset

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Utformning av det underjordiska garaget är inte en fråga som hanteras i planskede. Som beställare av allaktivitetshuset kan kommunen däremot säkerställa att garaget utformas för att skapa en trygg miljö.

M8. Trafikverket

Myndigheten framför följande synpunkter:

1. Nynäsbanan är ett utpekat riksintresse för kommunikationer och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Riksintresset omfattar samtliga delar av anläggningen och eventuella framtida utbyggnadsbehov. Hänsyn måste också tas till riksintressets influensområde.
2. Bebyggelse får inte placeras närmare 25 meter från närmaste spårmitt. Även nätstation räknas som byggnad och ska därför uppfylla samma krav om avstånd.
3. Myndigheten anser att en överslagsberäkning bör göras för ny tillkommande bostadsbebyggelse för att säkerställa att det inte förekommer stabilitetsrisk för järnvägen.
4. Planerade schaktningar invid järnvägsanläggningen kan orsaka rasproblem och rasrisken påverkar primärt Södra Jordbrovägen men indirekt Nynäsbanan. Trafikverket ska ta del av riskbedömningen av ett eventuellt ras vid schakten, spontberäkningar om detta projekteras samt kontrollprogram för spont innan åtgärderna genomförs.
5. Eventuella vibrationer som uppkommer vid bergschakt får inte påverka Nynäsbanan och riskanalyser samt åtgärder måste godkännas av Trafikverket.
6. Planerad återvinningsstation kommer att placeras vid Trafikverkets grind, belägen i närheten av Trafikverkets teknikbyggnad. I de fall problem skulle uppkomma med råttor vid återvinningsstationen får skada inte uppkomma på kablar inne i teknikbyggnaden.
7. Framkomligheten till grinden får inte försvåras och behöver beaktas i det fortsatta

planarbetet. Avståndet mellan närmaste spårmitt till återvinningscentral bör uppgå till 15 meter och inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från spänningsatt anläggningsdel.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

1. Planavdelningen ser över planbeskrivningen och förtydligar denna. Trafikverket och kommunen för diskussioner kring detta. För att säkerställa drift, underhåll och angöring. Vilket även kommer ingå i ett bevakningsavtal innan detaljplanen är antagen.
2. Nätstationen intill spårområdet har utgått. Närmaste nätstation finns intill planområdets förskola. Kommunen har säkerställt att det finns plats för drift och underhåll intill spåranläggningen. Avståndet mellan närmaste busshållplats och spänningsatt anläggningdel säkerställs i plankartan med minst 5 meters, vilket motsvarar föreslaget skyddsavstånd.
3. Inför detaljplanen ställs ut på granskning har en geoteknisk utredning tagits fram som redovisar tillfredställande stabilitet.
4. Till granskning har en fördjupad riskanalys tagits fram som behandlar riskerna för ras och skred. Kommunen bedömer att riskerna med närheten till Nynäsbanan kan hanteras genom bebyggelsefritt avstånd om 30 meter från genomgående huvudspår, att ytor inom detta avstånd inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse samt byggnadstekniska åtgärder på byggnader inom 50 meter från järnvägen.
5. Plankartan kompletterats med bestämmelse om att byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivån i bostäder inte överstiger 0,4 mm/sek.
6. Placering av återvinningsstation har fått ett nytt läge i planområdets norra del, P1
7. Noterat, se vidare kommentar 6.

M9. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Förbundet framför synpunkter om att:

1. Återvinningsstation bör placeras närmare bostadsbebyggelse
2. Bullerutredning bedöms behöva kompletteras med hänsyn till trafikbuller från bussterminalen samt att en riskbedömning som visar eventuell påverkan på närliggande bostäder på Södra Jordbrovägen/Moränvägen bör ingå i planbeskrivningen.
3. Planbeskrivningen bör kompletteras med hur takdagvattnets kvalitet ska säkerställas.
4. Planbeskrivning behöver utvecklas angående förskolans friyta samt hur avsteg från Boverkets allmänna råd motiveras.
5. Planhandlingarna behöver kompletteras med en bedömning av eventuell påverkan på förskolans friyta från elektromagnetiska fält från närliggande transformatorstation.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

1. Inför granskning har återvinningsstationen, E² fått en ny placering i planområdets norra del P¹, parkering
2. Bullerutredningen har kompletterats med att även innefatta befintlig bebyggelse närmast bussterminalen. Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån öka med upp till 3 dBA till mellan 57–62 dBA för de mest utsatta fasaderna och Förutsatt att den befintliga bebyggelsen har standardfönster (dämpar ca 30 dBA) varierar den maximala ljudnivån inomhus mellan 47–53 dBA.
3. Dagvatten som uppstår på exploaterad yta, det vill säga tak, gata, parkering eller hårdgjord gårdsyta passerar minst ett hanteringssteg med kvalitetshöjande och fördröjande funktion innan avledning ut från fastigheten. Med föreslagen dagvattenhantering förväntas den sammanvägda föroreningsituationen för planområdet förbättras. Planbeskrivningen har uppdaterats med förslag på fördröjande och renande åtgärder. För planområdet nya kvartersutformning ska takdagvattnet ledas till regnbäddar på innergård och vid kvarterens förgårdsmark istället för att som i nuläget ledas direkt till ledningsnätet. Plankartan reglerar även genomsläppligt markmaterial vid cykelparkering och gaturum.
4. Förskolegården utformas så att friytan motsvarar ca 30 kvadratmeter per barn. Gårdsytan motiveras av att gården har en direkt kontakt med naturmarken i väster.
5. Plankartan uppdateras. Nätägaren kräver ett fem meter bebyggelsefritt område från nätstationen (till närmaste brännbar byggnadsdel). I övrigt bedöms den elektromagnetiska alstringen för den tillkommande nätstationen som liten. Det magnetfält som kan uppkomma

avtar enligt nätägaren snabbt och bedöms vara obetydligt 5 meter från nätstationen och utgör inte en hälsofara.

M10. Södertörns brandförsvarsförbund

Förbundet framför att:

1. Rekommendationer enligt framtagna riskutredningar bör följas
2. Vägar bör utformas med god framkomlighet för utryckningsfordon. Vägar bör därför utformas i enlighet med de riktlinjer som brandförsvaret har publicerat.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Vid kommande bygglovshandling samt i startbesked hanteras frågor kopplade till säkerhet, framkomlighet samt utrymning. Planavdelningen säkerställer dock frågan i samband med att allmän plats projekteras, så att utrymningsfordon har god framkomlighet.

M11. Länsstyrelsen

Myndigheten framför följande synpunkter:

1. Riktvärdena för vibrationer och stomljud behöver regleras i plankartan.
2. Den riskutredning som tagits fram tar inte hänsyn till bedömning av behovet av riskreducerande åtgärder kopplade till tryckpåverkan vid olycka med brandfarlig gas. Kommunen behöver därför beskriva hur scenarier kopplade till olycka med brandfarlig gas påverkar risknivåerna och införa eventuellt nödvändiga skyddsbestämmelser.
3. Det saknas en redogörelse för hur samtliga etapper i Jordbro påverkar grundvattenförekomsten Jordbromalms möjlighet att behålla god kvantitativ och kvalitativ status.
4. Bullernivån för delar av föreslagen bebyggelse uppnår precis trafikbullerförordningens riktvärden för trafikbuller. Länsstyrelsen anser dock att kommunen utifrån ett helhetsperspektiv bör säkerställa att platsen får en så god ljudmiljö som möjligt och införa eventuellt nödvändiga skyddsåtgärder.
5. Det saknas en redogörelse för om och hur barnens perspektiv har tagits till vara vid framtagandet av detaljplanen. Kommunen bör komplettera med detta.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

1. Plankartan kompletterats med bestämmelse om att byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivån i bostäder inte överstiger 0,4 mm/sek RR
2. Inför granskning har riskutredningen kompletterats för att beakta Länsstyrelsens frågeställningar. Föreslagna riskreducerande åtgärder är tillräckliga vid olycka med brandfarlig gas. Med planbestämmelser reglerar kommunen ett antal riskreducerande åtgärder.
3. Beräkning i StormTac ger en fingervisning för hur grundvattenbildning före och efter planerad bebyggelse kan se ut. När det gäller påverkan på grundvattnet för samtliga etapper i Jordbro så ska samtliga utformas i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och därmed bidra till att grundvattenförekomsten behåller en god kvantitativ och kvalitativ status
4. Bullerutredningen kompletteras inför granskning med att även innefatta befintlig bebyggelse närmast bussterminalen. Beräkningarna visar att bebyggelsen inom det tillkommande utredningsområdet klarar riktvärden för trafikbuller.
5. I granskningsskedet kompletteras planbeskrivningen med ytterligare förtydliganden i sociala konsekvenser kring barnperspektivet.

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER FRÅN FASTIGHETSÄGARE, ORGANISATIONER MED FLER:

O1. Svenska kraftnät

Instansen har inga synpunkter på planförslaget.

O2. Vattenfall Eldistribution AB

Instansen framför synpunkter om:

1. Att de innehar elnätansläggningar inom planområdet omfattandes 22 kV markkabel, 0,4 kV markkabel, signalkabel samt 0,4 kV kabelskåp
2. Information om gällande säkerhetsavstånd samt övriga föreskrifter i samband med omdragning av elnätansläggningar.
3. att E-området storlek bör uppgå till ett 10x10m stort utrymme för att klara kraven med utrymningsväg samt att avstånd till gatukant bör vara minst 2 meter.
4. Att E-området bör preciseras på plankarta till E1 "Transformatorstation".

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

1. Planavdelningen noterar inkommen synpunkt. Flytt av ledningar kommer att hanteras under detaljplanens genomförande noteras.
2. Plankartan reserver ett område i plankartan med dessa mått, avsett för transformatorstation. Inom området avgränsas en yta på fem meter (yta som inte får förses med byggnation) som säkerställer avståndet till närmast byggnad (brännbart material)
3. E1 bestämmelsen specificeras även med teknisk anläggning, transformatorstation och telekommunikation.

O3. Postnord

Instansen framför att vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Placering av postlådor kan inte regleras med detaljplanering och frågan behöver behandlas vid genomförandet. Att Postnord önskar en dialog med kommunen vid genomförandet noteras.

O4. Vänsterpartiet

Instansen framför synpunkter om att:

1. Förskolan som planeras i etapp 2 ska drivas i kommunal regi
2. Det bör planeras för en skola från förskoleklass till årskurs 9 inom planområdet för att säkerställa service inom närområdet samt minska pendlingsavstånd för skolbarn.
3. Allaktivitetshuset behöver vara anpassat för de verksamheter som skall utföras där och ett nära samarbete behöver ske med de föreningar som skall inrymmas i allaktivitetshuset.
4. Mark och byggnader bör fortsätta vara kommunala och att de inte ska säljas. Dock kan kommunala bolag driva verksamheterna. Instansen menar på att det är viktigt att säkerställa en rimlig hyresnivå.
5. Detaljplanen inte beaktar utrymme för tillkomst av LSS-boenden
6. Detaljplanen bör redogöra för hur belysning och buskage placeras utifrån en trygghetsaspekt på gångstråk samt vid tunneln i närhet till järnvägen.
7. Tillgodose äldres behov av mindre bostäder samt anpassning och tillgänglighet på allmänna platser.
8. Ungdomslägenheter bör planeras
9. Kollektivhus bör planeras samt att planförslaget bör säkerställa ateljé och hyreslokal med rimlig hyra samt att en del av Jordbro bibliotek reserveras åt medborgarnas behov och önskemål
10. Antalet p-platser bör minimeras med hänsyn till pågående klimatkris samt att busstrafik och bilpoolstrafik får företräde på vägar.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

1. Om föreslagen förskola kommer bedrivas med en privat eller kommunal aktör är inget som kan regleras i detaljplanen.
2. Planen möjliggör för en förskola

3. I planförslaget finns en byggrätt för R, besöksändamål, som är avsedd att användas för ett allaktivitetshus. Storleken på byggrätten och hur dessa lokaler disponeras avgörs av det lokalprogram som Kultur- och fritidsnämnden beslutar om.

4.

Frågan om ägande av mark kan inte hanteras i en detaljplan.

5. Inför granskning rymmer planförslaget 6 LSS bostäder.

6. Nybyggnationen av bussterminalen ger möjligheter till en omdaning av stationsområdet till en tryggare plats genom förbättrad koppling, tillgänglighet och överblickbarhet.

Omgestaltningen medför till ett mer sammanhållet stationsområde där överblickbarheten ökar och underlättar rörelse till bostäder, busshållplatser och torg.

7. Detaljplaneförslaget möjliggör och reglerar en majoritet av mindre lägenheter till följd av bullerkrav.

8. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform, eftersom det inte finns lagstöd för detta.

Haninge Bostäder är en stor fastighetsägare inom planområdet och kan som allmännyttigt bostadsbolag ges i uppdrag att bygga olika typer av specialbostäder. Frågan om ungdomsbostäder har dock inte varit aktuell i planarbetet. 9. Se punkt 3 och 8

10. Antalet parkeringsplatser är beräknat i enlighet med kommunens parkeringsstrategi.

05. Haninge riksteaterförening

Instansen framför att huset för den publika verksamheten i kvarter två ska benämnas Jordbro Kultur- och föreningshus och att samtliga våningsplan ska innehålla publika och förhyrningsbara utrymmen samt att det ska finnas en restaurang. Instansen har dock inga synpunkter på föreslagen placering av föreningshuset.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

I planförslaget finns en byggrätt för R, besöksändamål, som är avsedd att användas för ett allaktivitetshus. Storleken på byggrätten och hur dessa lokaler disponeras avgörs av det lokalprogram som Kultur- och fritidsnämnden beslutar om.

06. Hyresgästföreningen, Haninge föreningsstyrelse

Instansen framför synpunkter om att:

1. Hyresrätter bör prioriteras för flerbostadshusen
2. Parkeringsplatser bör ordnas under jord för att möjliggöra större parkytor.
3. Busshållplatser bör uppföras i anslutning till centrum och järnvägsstation.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

1. Synpunkt noteras. Upplåtelseform regleras inte i detaljplanen.

2. Parkering för tillkommande byggnader löses enligt kommunens parkeringspolicy. För att möjliggöra för en förtätning i området och för att frigöra yta för bostäder och bostadsgårdar används marken mer effektivt med parkering i underbyggda garage.

3. Med en ny bussterminal kommer ett/flera hållplatslägen för busstrafik och i anslutning till Jordbro stations pendeltågstrafik fortsatt ska placeras med direkt anslutning från pendeltågsstationen. Södra Jordbrovägen gatusektion möjliggör för ytterligare ett/flera hållplatsläge för bussar. Till granskning har placeringen av busshållplatserna i planområdet utretts vidare i dialog med Trafikförvaltningen. Haninge kommun har inte rådighet över busstrafikeringen i området utan det är upp till Trafikförvaltningen att besluta om.

07. Jordbro Socialdemokratiska förening

Instansen framför synpunkter om att:

1. Allaktivitetshuset ska inkludera bibliotek, sport, kultur- och föreningshus (lokaler), scen för stora möten och ungdomsfester och liknande.
2. det är viktigt att det ska finnas tillgång till parkeringsplatser för boende och besökare
3. Idrottshall med omklädningsrum och dusch kan ligga kvar i närheten av nuvarande fotbollsplan vid Höglundaparken

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

1. Synpunkt noteras. Angivna användningsområden/funktioner ryms inom den breda användningsbestämmelsen centrumändamål
2. Parkeringsbehovet för tillkommande bostäder följer stadens parkeringsnorm och avses att täckas genom garage under bebyggelsen samt på gård.
3. Kommentar noteras. Ingår inte i aktuell detaljplan.

O8. Skanova

Instansen framför att:

1. De har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och att ledningsägaren vill behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.
2. Vid händelse av undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Planavdelningen noterar inkomna synpunkter. I planbeskrivningens genomförandedel beskrivs ansvarsfördelning vid händelse av ledningsflytt.

O9. Hembla

Instansen framför synpunkter om:

1. Antalet parkeringsplatser räcker samt förslag om att utöka planområdet söderut med ytterligare en markparkeringsyta (mellan Södra Jordbrovägen och Nynäsbanan).
2. Att uppföra ett mobilitetshus på markparkeringsytan mellan Södra Jordbrovägen och Nynäsbanan.
3. Avfallsstationerna bör kunna nås med bil
4. Det finns plats för angöring med större leveransbilar, då dessa ska ha framkomlighet till varje port.
5. Det finns plats att lasta och lossa från gatan för mataffär, kontor och aktivitetshus. Det går att utläsa att angöring kan ske från underjordsgarage, men dit brukar inte de högre leveransbilarna komma ner.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

1. Planavdelningen noterar inkommen synpunkt. Markparkeringen har utökats något mot norr.
2. Marken är avsedd för markparkering och återvinningsstation. Ett mobilitetshus med olika funktioner finns inte med i planförslaget.
3. Återvinningsstationer möjliggör vid markparkering P1, och ska kunna nås direkt från Södra Jordbrovägen.
4. Leveranser till nya butiker i bostadskvarteren avses ske genom att tillåta transporter sophämtning på allmän plats. Se vidare bifogade kvalitetsprogram för kvartersmark och allmän platsmark.
5. Leveranser ska i huvudsak ske i angöringsfickor utmed gata och affärsgatan vid det nya stadsdelstorget. ändamål. Eventuell angöring och leverans med större lastbil studeras vidare i kommande genomförandeprocess.

O10. TK Viking

Instansen framför synpunkten om att planförslaget inte förbättrar för föreningslivet i Jordbro och att det i planförslaget bör tillkomma sådana ytor. De lokaler som tidigare fanns för det privata föreningslivet har rivits och behovet är stort.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

I planförslaget finns en bygggrätt för R, besöksändamål, som är avsedd att användas för ett allaktivitetshus. Storleken på bygggrätten och hur dessa lokaler disponeras avgörs av det lokalprogram som Kultur- och fritidsnämnden beslutar om.

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER FRÅN ÖVRIGA BERÖRDA:

P1.

Privatpersonen framför synpunkter om att Höglundabadet bör upprustas.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Planavdelningen kan med gällande detaljplaneförslag endast utforma tillkommande bebyggelse inom planområdet. Då Höglundabadet är beläget utanför planområdet omfattas inte badet av denna detaljplaneprocess. Dock kan synpunkten framföras till idrotts- och fritidsnämnden.

P2.

Privatpersonen önskar uppsättande av övervakningskameror för att öka tryggheten.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Denna fråga hanteras inte i detaljplaneprocessen. Synpunkterna kring ökad trygghet i området har varit en av utgångspunkterna i planarbetet och områdets utformning.

P3.

Privatpersonen framför synpunkter om:

1. Allaktivitetshusets gestaltning och dess många glaspartier.
2. Allaktivitetshuset med fördel kan uppföras som ett passivhus
3. Flerbostadshusens planlösningar samt funktioner och att det bland annat är viktigt att inrymma ordentlig sopsortering, barnvagns-, cykel-, rullator-, och cykelförråd.
4. Utrymme för besöksparkering
5. Framkomlighet för snöröjningsfordon samt avstjälningsplatser för snön.
6. Framkomlighet för räddningstjänst i trapphus men även för boende som fraktar stora och skrymmande saker
7. Att planera för egna balkonger istället för takterrasser.
8. Att planera för uthyrningsdel och två separata ingångar.
9. Planförslaget är otydligt vad avser centrumfunktionen samt vad som planeras där

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

1-2. De bilder på allaktivitetshuset i planskedet är endast visionsbilder. Utformningen bestäms i bygglovsskedet.

3. Bostadsutformningskraven i BBR innehåller både utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Utformningskraven prövas vid bygglovet.

4. Besöksparkering ingår i förslaget

5. Se vidare kommentar 6.

6. Framkomlighet för räddningsfordon (och driftfordon) till såväl befintlig som tillkommande bebyggelse har studerats i planarbetet och kommer att säkerställas i samband med byggnmälan

7. Se vidare kommentar 3.

8. Synpunkt noteras. Planavdelningen vidarebefordrar informationen till byggaktörerna.

9. Planbeskrivningen har förtydligas i vad som avses med centrumfunktion.

Planbestämmelsen för centrumändamål är mycket bred för att möjliggöra en flexibel användning. Boverket:

Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller

hudvård. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom Centrum medan en kriminalvårdsanstalt bör planeras som användningen Vård

P4.

Privatpersonen framför synpunkten om att planförslaget inte förbättrar för föreningslivet i Jordbro och att det i planförslaget bör tillkomma sådana ytor.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

I planförslaget finns en byggrätt för R, besöksändamål, som är avsedd att användas för ett allaktivitetshus. Storleken på byggrätten och hur dessa lokaler disponeras avgörs av det lokalprogram som Kultur- och fritidsnämnden beslutar om.

P5.

Privatpersonen framför synpunkter om att:

1. Vägdragning bör gå genom det nya centrumet för att efterlikna en köpmangata. Därmed flyttas byggnader närmare rälsområdet vid stationen.
2. Detta bör underlätta framtida förändringar och utbyggnader längs gatans sidor
3. Med en in- och utfart i norra och södra Jordbro kommer vägnätet att i Jordbro bli mer funktionellt.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

1. Ambitionerna för utformning av planområdets gator och stråk finns beskrivet mer utförligt i bifogat gestaltningsprogram för allmän plats. Affärsgatan utgör ett viktigt rörelsestråk och förlängning av torget norrut och ska utformas primärt för de gående. Torgets karaktär och utformning ska finnas närvarande i utformningen då de två platserna kan stödja varandras attraktionskraft. Förslagsvis utformas gatan med möbleringszoner närmast fasader och entréer. I dessa placeras mindre träd tillsammans med sittmöbler av god tillgänglighet.
2. Kommentar noteras.
3. Kommentar noteras.

P6.

Privatpersonen önskar att gång- och cykelvägnätet prioriteras och byggs ut på ett funktionellt sätt samt med en hög standard.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Jordbro är en ort med mycket god potential för cykling och här finns möjlighet att verkligen påverka invånarnas resvanor. För att öka gång och cykling är det viktigt att det är gent, attraktivt och säkert. Balansen mellan olika färdmedel är viktig – det måste vara smidigare att färdas med gång och cykel än med bil. En säker och attraktiv cykelparkering är en av de viktigaste åtgärderna för att öka cyklingen till och från pendeltågsstationen. Cykelparkering bör ske i direkt anslutning till pendeltågsstationen och det bör finnas möjlighet att parkera cykeln i ett låst cykelgarage och inte bara gatuparkering. Ett cykelstråk behöver vara gent för att vara attraktivt - cyklisten väljer närmsta vägen.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR:

- PLANKARTA

Korrigerig av:

- E-områdets yta för elnätsanläggning ses över inför granskning
- E-området för elnätsanläggning preciseras med användningen transformatorstation
- Skyddsbestämmelse införs för att reglera riktvärdena för vibrationer och stömljud
- Bestämmelsen markparkering P₂ behöver kompletteras med ytterligare användning för att kunna möjliggöra bussterminal.
- Återvinningsstation och att denna föreslås få ny placering.
- Plangräns justeras något efter utarbetad systemhandling för allmän platsmark.

- B2 bestämmelse avgränsas med separat användningsgräns
- Utfartsförbud införs mot Södra Jordbrovägen

- PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen utvecklas och förtydligas för att beakta:

- Region Stockholm, Trafikförvaltningens yttrande angående att Jordbro är utpekat som Primärt bebyggelseläge enligt RUF 2050 samt att Västerhaninge benämns som ett "Strategiskt stadsutvecklingsläge.
- Trafikverkets synpunkt om riksintresse för kommunikation.
- Länsstyrelsens synpunkter om barnperspektiv.
- Länsstyrelsens synpunkter om riskreducerande åtgärder kopplat till tryckpåverkan vid olycka med brandfarlig gas.
- - Planbeskrivningens del angående ekonomiska konsekvenser utvecklas angående inlösen av mark samt ersättning för detta.
- Planbeskrivningens del angående ekonomiska konsekvenser utvecklas med att kommunen kan behöva initiera att officialrättighet upphävs.
- Planbeskrivningens del angående ekonomiska konsekvenser utvecklas med information om att byggaktören kommer behöva ansöka om lantmäteriförrättning för att bilda fastigheter som kan bebyggas. För att tillskapa lämpliga fastigheter kan gemensamhetsanläggning behöva bildas och servitut ändras eller upphävas.
- Planbeskrivningens del angående fastighetsrättsliga konsekvenser förtydligas då alla fastighetskonsekvenser inte är beskrivna i tabellen. Det är otydligt vilka områden som avses med det som beskrivs samt att vissa konsekvenser är felbeskrivna men att det även saknas information om konsekvenser som inlösen, ersättning, servitut, ledningsrätt med mera.