

Detaljplan för Täckeråker 1:10 "Bovieran"  
Vega

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE (NR 2)

### BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2016-09-26, § 264 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av Täckeråker 1:10. Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse med flerbostadshus på platsen samt utveckla bättre gång- och cykelstråk längs Vardövägen. Detaljplanen ska även säkra en erforderlig dagvattenhantering.

### HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Förslag till detaljplan upprättades **2018-10-19**. Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden **23 november 2018 – 17 januari 2019** med berörda myndigheter och fastighetsägare med flera. Under samrådstiden har planmaterialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida [www.haninge.se/tackeraker110](http://www.haninge.se/tackeraker110). Synpunkterna som inkom under samrådet sammanställdes och besvarades i en samrådsredogörelse som upprättades till granskningen av planen.

Därefter sändes det reviderade planförslaget ut på granskning under tiden **29 augusti - 27 september 2019**. Förslaget var då även utställt i Haninge Kommunhus foajé och på kommunens hemsida [www.haninge.se/tackeraker110](http://www.haninge.se/tackeraker110). Under granskning nr 1 inkom 33 skriftliga yttranden som besvarats i granskningsutlåtande (nr 1) och finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen.

Efter granskning (nr 1) har ett område med allmän platsmark (GATA) ändrats till att regleras som kvartersmark och byggrätten regleras i bruttoarea istället för byggnadsarea. Detaljplanen ställdes därför ut för en andra granskning under tiden **6 december 2019 - 10 januari 2020** för att inhämta eventuella synpunkter om ändringen. Detta granskningsutlåtande berör därmed endast inkomna synpunkter inkomna under granskning nr 2.

## INKOMNA YTTRANDE

Under granskning nr 2 har 26 skriftliga yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och sammanställda samt åtföljda av planavdelningens kommentarer. För tidigare synpunkter som skickats in på nytt hänvisas till samrådsredogörelsen och granskningsutlåtande nr 1 där dessa har besvarats. Dessa finns på projekthemsidan [www.haninge.se/tackeraker110](http://www.haninge.se/tackeraker110).

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

Följande yttranden har inkommit under granskning nr 2:

### Myndigheter, kommunala nämnder, organisationer med flera

Skrivelse nr:	Institans:	Ingen erinran	Med synpunkt	Inkommen (Granskning)
M1	Trafikförvaltningen/Region Stockholm	x		2019-12-10
M2	Länsstyrelsen	x		2019-12-10
M3	Idrotts- och fritidsnämnden	x		2019-12-11
M4	Kultur- och demokratinämnden	x		2019-12-11
M5	Polismyndigheten	x		2019-12-11
M6	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	x		2019-12-17
M7	Svenska kraftnät	x		2019-12-20
M8	Postnord	x		2019-12-20
M9	Trafikverket	x		2019-12-10
M10	Vega villaförening och Villaägarna Haninge-Tyresö kretsen		x	2020-01-10
M11	Kommunala lantmäterimyndigheten	x		2020-01-10

### Privatpersoner

Skrivelse nr:	Namn:	Ingen erinran	Med synpunkt	Inkommen (Granskning)
P1	Fastighetsägare Täckeråker 1:75		x	2020-01-03
P2	Fastighetsägare Täckeråker 1:75		x	2020-01-03
P3	Fastighetsägare Täckeråker 1:177		x	2020-01-10
P4	Fastighetsägare Täckeråker 1:177		x	2020-01-10
P5	Fastighetsägare Täckeråker 1:167		x	2020-01-10
P6	Fastighetsägare Täckeråker 1:66		x	2020-01-09
P7	Fastighetsägare Täckeråker 1:56		x	2020-01-10
P8	Fastighetsägare Täckeråker 1:176		x	2020-01-10
P9	Fastighetsägare Täckeråker 1:65		x	2020-01-10
P10	Fastighetsägare Täckeråker 1:176		x	2020-01-10
P11	Fastighetsägare Täckeråker 1:74		x	2020-01-10
P12	Fastighetsägare Täckeråker 1:56		x	2020-01-10
P13	Fastighetsägare Täckeråker 2:46		x	2020-01-10
P14	Fastighetsägare Täckeråker 2:46		x	2020-01-10
P15	Fastighetsägare Täckeråker 1:74		x	2020-01-10

# SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

## Synpunkter på ändringar sedan granskning nr 1

- Med ändringen från allmänplatsmark (GATA) till kvartersmark mot Brusewitz väg finns det inte längre något krav att anlägga en trottoar för barnen att gå till skolan på, vilket försämrar säkerheten runt själva Bovieran. Kommunen skriver själv: "In- och utfart möjliggörs mot Brusewitz väg då det av kommunen bedöms vara det mest lämpliga alternativet för att undvika mer biltrafik på Ishavsvägen där bland annat många barn promenerar till och från skolan". Vi vet däremot att det längs med Brusewitz väg idag promenerar massor med barn från Hermanstorp och Kolartorp och ert förslag gör att dessa barn utsätts för ännu större risker då in- och utfart ligger mitt i deras skolväg. (P2-P5, P7-P15)
- Till granskning nr 2 har bebyggbar area ändrats från byggnadsarea till bruttoarea samt beräkningen av höjdangivelse för bebyggelsen. Syftet och konsekvenserna av dessa förändringar framgår inte vilket gör det svårt att överblicka konsekvenserna. Vi förbehåller därför oss rätten att, om nödvändigt, komplettera vårt yttrande vid senare tillfälle. Våra synpunkter från det senaste samrådet gäller fortfarande då de ej bemötts på ett godtagbart sätt vid det efterföljande samrådet. (M10)

### **Planavdelningens kommentar:**

- *Det som avses med formuleringen om Brusewitz väg och Ishavsvägen är att kommunen bedömer det som lämpligt att hänvisa biltrafiken längs en utav dessa vägar så att biltrafiken samlas där. Tanken är att samla biltrafiken längs Brusewitz väg och att gående hänvisas till Ishavsvägen där det även planeras ett gång- och cykelstråk sydväst om Ishavsvägens vändplan, genom skogspartiet mot/från Kolartorp och Hermanstorp. (P2-P5, P7-P15)*
- *Det är kommunens ambition att vara så tydliga och transparenta som möjligt i detaljplanarbetet. Vi tar till oss dessa synpunkter om att budskapet inte nått fram till alla genom att skrivelserna är tekniskt formulerade. Att ändra från Byggnadsarea till Bruttoarea innebär kortfattat att byggrätten minskats till granskning nr 2. (M10)*

## Synpunkter på bebyggelsen/planförslaget

### **Skala, volym och koncept**

- Synpunkter om att efterfrågan borde vara högre på parhus och radhus med äganderätt som möjliggörs i befintlig detaljplan än på flerbostadshus. (P1, P2)
- Synpunkter om att den befintliga detaljplanen (D146) bör behållas och genomföras och att detta planförslag dras tillbaka. (M10, P1-P15)

### **Planavdelningens kommentar:**

- *Det nya planförslaget möjliggör fortfarande för radhus och parhus men lägger nu även till en möjlighet till att bygga flerbostadshus på platsen. (P1, P2)*
- *Kommunen kan inte tvinga fram ett genomförande av detaljplan D146 och känner inte till någon aktör som vill genomföra de 12 stycken parhus som gällande detaljplan tillåter. Kommunen tar nu fram en mer flexibel detaljplan för olika slags bebyggelse. Detta för att möta efterfrågan på bostäder i området samt skapa bättre förutsättningar för att marken faktiskt bebyggs med det den är avsedd för. Nästan 20 år har gått*

sedan D146 vann laga kraft (år 2002) och den har ännu inte byggts ut. (M10, P1-P15)

### **Bebyggelsestruktur och lokalisering**

- Synpunkter på att platsen förvisso kan räknas som ett kollektivtrafiknära läge, men endast för personer som är rörliga och friska. Svårt för seniorer att ta sig ner till pendeltågsstationen och sett till antal parkeringsplatser som planeras verkar det som att man kommer använda bil och inte kollektivtrafik. (P1, P2)

### **Planavdelningens kommentar:**

- *Utbyggnaden av Vega är fortfarande under genomförande. Tillgängligheten till stationen kommer att vara tillräcklig enligt de lagkrav som finns när allt står klart. Kommunen kan inte styra vilka som flyttar in eller om de boende väljer att resa med egen bil eller inte. Däremot kan kommunen i planeringen av den fysiska miljön möjliggöra för, och uppmuntra till ett hållbart resande. I denna detaljplan möjliggörs ett förhållandevis lågt antal parkeringar för att vara belägen i ett område med främst villor, med ett p-tal på 1,0 p-platser per lägenhet. Kommunen bedömer därmed att så goda möjligheter som möjligt har skapats för att de boende ska kunna använda kollektivtrafiken. (P1, P2)*

## **Synpunkter på trafik, parkering, gator, gång och cykelvägar**

### **Trafiknät, trafikkopplingar och tillgänglighet**

- Synpunkter om att in- och utfarter är olämpligt på platsen, var de än placeras. In- och utfarten har flyttats till Brusewitz väg vilket inte är ett speciellt bra förslag eftersom gatan redan idag är den mest trafikerade i närområdet. (P3-P5, P7-P15)
- Synpunkter på att planen riskerar att leda till ökad trafik som genererar ökade bullernivåer och utsläpp, samt att många barn passerar i området och planen riskerar leda till ökad trafik vid skola. (P2-P5, P7-P15)
- Synpunkt om att förslaget motsäger det som står i planbeskrivningen på sida 24 om att trafikslag ska prioriteras i följande ordning: gång, cykel och sedan bil. (P1)
- I den nya planen finns inte längre beskrivet hur många lägenheter som får uppföras istället beskrivs endast BTA. Exempelvis skulle det dubbla antalet lägenheter nu kunna byggas fast mindre vilket skulle ytterligare öka trafikproblemet eftersom det enligt planen får finnas 1 parkering per lägenhet. (P3-P5, P7-P15)
- Bättre gång- och cykelmöjligheter längs Vardövägen möjliggörs av planen då det blir gångbanor på båda sidor om vägen. Men om man tittar lite närmare på det så gäller detta bara precis framför Bovieranbyggnaden då det inte finns gång- och cykelbanor på båda sidor av Vardövägen varken före eller efter den byggnaden. Att tro att detta ska leda till att fler i området går och lämnar sina barn istället för att ta bilen och bidra till den ansträngda trafiksituationen vid Måsöskolan är högt osannolikt. (P3-P5, P7-P15).

### **Planavdelningens kommentar:**

- *Se svar ovan om Brusewitz väg. In- och utfart har flyttats till Brusewitz väg för att minska påverkan på de gator där närboende främst är tänkta att färdas till fots. Det planeras även ett gång- och cykelstråk genom skogspartiet sydväst om vändplanen för Ishavsvägen varför denna väg bedöms vara mindre lämplig för mer biltrafik. Denna utbyggnad ligger däremot utanför planområdet och regleras därmed inte i detaljplanen (P3-P5, P7-P15)*

- *En viss andel parkeringsplatser bedöms behövas för denna bebyggelse och för att undvika trängsel med bilparkering på kommunala gator möjliggörs parkering här på kvartermark. Åtgärder som att markparkering förbjuds inom vissa delar av planen, att utfartsförbud satts mot de vägar där gående färdas mest och att parkeringstalet har räknats relativt lågt för planområdet, är åtgärder för att minimera de tillkommande trafikrörelsernas påverkan på närområdet. Planen möjliggör även förbättrade gång- och cykelmöjligheter längs Vardövägen. (P2-P5, P7-P15)*
- *Gående prioriteras i detaljplanen, bland annat med den tillkommande gångbanan längs Vardövägen. Men det faktum att gångtrafikanter prioriteras framför bilister innebär inte att det inte ska gå att ta sig till området med bil. (P1)*
- *Parkeringstalet är 1,0 parkeringsplatser per lägenhet. Det finns dock endast en begränsad yta där markparkering får placeras eftersom markparkering är förbjuden inom delar av planområdet, vilket bostadsutvecklaren behöver förhålla sig till vid ansökan om bygglov. Kommunen bedömer det därmed inte vara nödvändigt att reglera lägenhetsstorlek eller liknande i detaljplanen (P3-P5, P7-P15)*
- *Detaljplanen kan endast reglera det som ligger inom planområdet, vilket är de tre vägar som omger planområdet. (P3-P5, P7-P15)*

### **Synpunkter på vegetation, rekreations- och grönområden**

- *Synpunkter om att det börjar bli brist på naturliga naturområden i området, efter exploateringarna i Vega (P1, P2)*

#### **Planavdelningens kommentar:**

- *Detta är en fråga på strategisk nivå som inte avgörs inom ramen för detaljplanen. Skogsdungen är redan planlagd för bostäder i gällande detaljplan och användningen av platsen är därför redan avgjord. Kommunen har redan bedömt att platsen är lämplig att bebygga, men nu utreds bara hur den kan bebyggas på ett annat sätt. Planen resulterar därmed inte i att någon naturmark tas i anspråk. (P1, P2)*

### **Synpunkter på planhandlingar (plantekniska frågor och fastighetsrättsliga frågor)**

#### **Planbeskrivning**

- *Synpunkt om skuggning och minskat ljusinsläpp för befintliga byggnader: enligt den nya delen i PBL så har alla rätt till solinstrålning vilket vi inte ser kan fastställas att alla har enligt den studie av solskuggning som är gjord då den är gjord i juni då solen står som högst. Troligen kommer en studie under vår, höst och vinter visa ett helt annat resultat och vi är inte säkra på att alla då får solinstrålning. (P3-P5, P7-P15)*
- *Synpunkter om ökat buller: i planbeskrivningen står det vid flera ställen att det: "ska finnas möjlighet till att ordna sovrum mot "tyst sida" vilket tyder på att kommunen anser att det kommer att bli bullrigt. Kommunen tar med detta inte hänsyn till befintliga boenden som ej är anpassade för ökade bullernivåer. Exempelvis får Täckeråker 1:66, samt Täckeråker 1:83, 37 stycken parkeringsplatser ett fåtal meter från sin tomtgräns vilket kommer att leda till ökat buller och störningar. (P1-P5, P7-P15)*

#### **Planavdelningens kommentar:**

- *Solstudien visar situationen för samtliga årstider och vid flera klockslag på dygnet. I planbeskrivningen har endast ett urklipp från solstudien lagts in vilket är sommaren*

då det är som ljusast då vilket gör att eventuell skuggning blir som mest synlig. Se Solstudie 2019-06-13 för att ta del av hela utredningen som tagits fram under planarbetet. Solstudien har även funnits tillgänglig tillsammans med planhandlingarna och övriga utredningar på kommunens hemsida under granskningen (P2-P5, P7-P15)

- Bestämmelsen om att lägenheter ska vara genomgående har som syfte att säkerställa utrymning ur byggnaden vid brand eftersom innergården avses glasas in och därmed bli en del av byggnaden. Bostadsgården blir alltså ingen utrymningsväg. Bestämmelsen bidrar även till att motverka buller i de bostäder som planeras, men det är inte huvudsyftet med bestämmelsen. I planbeskrivningen framgår att bullernivåerna från de omkringliggande vägarna bedöms vara inom gällande riktvärden i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Området bedöms därmed inte vara bullerstört i någon större utsträckning. (P2-P5, P7-P15)

#### **Synpunkter på Granskningsutlåtande (nr 1)**

- Synpunkt om att "det allmänna väger tyngre än det enskilda" är ett förlegat synsätt som inte hör hemma i vår moderna tid. Anser att det är fler i närområdet som är emot Bovieran än de som är för. (P1)

#### **Planavdelningens kommentar:**

- När kommunen tar fram en detaljplan så är oftast den övervägande majoriteten av de privatpersoner som yttrar sig emot planförslaget. Detta eftersom de som är för ett planförslag inte har någon större anledning att yttra sig i planprocessen. Kommunen måste då bedöma ifall dessa yttranden ger uttryck för ett allmänt intresse eller ett enskilt intresse från dessa privatpersoner. Vad gäller allmänna och enskilda intressen är kommunen enligt plan- och bygglagen skyldig att göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. (P1)

## SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG (EFTER GRANSKNING NR 2)

Mindre redaktionella ändringar har gjorts i planhandlingarna efter granskning nr 2:

### **Plankarta**

Planbestämmelsen om att mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering har förtydligats med information om att ytor med växtbäddsdjup om minst 20 cm inte räknas som hårdgjorda ytor.

### **Planbeskrivning**

Mindre redaktionella ändringar i planbeskrivningens genomförandedel har genomförts.