

Detaljplan för del av Täckerråker 1:10

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### BAKGRUND

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

Detaljplaneförslaget har under perioden 23 november 2018 – 17 januari 2019 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådstiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé samt på kommunens hemsida, [www.haninge.se/tackeraker110](http://www.haninge.se/tackeraker110).

### INKOMNA YTTRANDEN

I samband med samrådet har 43 yttranden inkommit. 16 av dessa (S10 - S13 och S17 - S28) har lämnat in samma yttrandetext. Ett av dessa yttranden är en protestlista med 164 namn (S15). De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och samlade under olika kategorier samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Följande yttranden har inkommit under samrådet:

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

GDPR säkrad	Instans:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
M1	Vattenfall eldistribution AB	2018-12-05	x	x	
M2	Socialförvaltningen	2018-12-05		x	
M3	Trafikverket	2018-12-11		x	
M4	Länsstyrelsen	2018-12-19	x		
M5	Polisen Haninge/Nynäshamn	2018-12-20		x	
M6	Kultur- och fritidsförvaltningen	2018-12-21		x	
M7	Måsöskolan	2018-12-21	x		x
M8	Skanova	2019-01-03	x	x	
M9	Äldreförvaltningen	2019-01-07	x	x	
M10	Södertörns miljö- och hälsöförbund	2019-01-14	x	x	x
M11	Hyresgästföreningen	2019-01-16		x	
M12	Trafikförvaltningen	2019-01-17	x	x	

M13	SRV Återvinning AB	2019-01-17		x	
M14	Vega villaägarförening	2019-01-17	x		x
M15	Kommunens lantmäterimyndighet	2019-01-17	x		x

## Övriga yttranden

GDPR säkrad	Beskrivning	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
S1	Boende i Vega	2018-12-05	x		x
S2	Ingen uppgift	2018-12-06		x	
S3	Boende Täckeråker 1:167	2018-11-24	x		x
S4	Boende Täckeråker 1:66	2018-11-24	x		x
S5	Ingen uppgift	2019-01-02	x		x
S6	Boende Täckeråker 1:75	2019-01-07	x		x
S7	Boende Täckeråker 1:71	2019-01-10	x		x
S8	Boende Täckeråker 1:66	2019-01-10	x		x
S9	Boende Täckeråker 1:66	2019-01-10	x		x
S10	Boende Täckeråker 1:72	2019-01-15	x		x
S11	Boende Täckeråker 1:72	2019-01-15	x		x
S12	Boende Täckeråker 1:95	2019-01-17	x		x
S13	Boende Täckeråker 1:186	2019-01-17	x		x
S14	Boende Kolartorp 1:286	2019-01-17	x		x
S15	Protestlista, 164 namn från olika orter	2019-01-17	x		x
S16	Boende Täckeråker 1:172	2019-01-17	x		x
S17	Boende Täckeråker 1:56	2019-01-17	x		x
S18	Boende Täckeråker 1:56	2019-01-17	x		x
S19	Boende Täckeråker 1:176	2019-01-17	x		x
S20	Boende Täckeråker 2:45	2019-01-17	x		x
S21	Boende Täckeråker 1:176	2019-01-17	x		x
S22	Boende Täckeråker 1:177	2019-01-17	x		x
S23	Boende Täckeråker 1:177	2019-01-17	x		x
S24	Boende Täckeråker 1:74	2019-01-17	x		x
S25	Boende Täckeråker 1:74	2019-01-17	x		x
S26	Boende Täckeråker 2:46	2019-01-17	x		x
S27	Boende Täckeråker 2:46	2019-01-17	x		x
S28	Boende Täckeråker 1:65	2019-01-17	x		x

## SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

### Synpunkter på handläggningen av planen

#### **Information, planuppdrag**

- Synpunkt om att information inte har gått ut om planarbetet. (S7)
- Samrådsförslaget avviker från planuppdraget där det står att en mindre byggnad med 40 lägenheter ska utredas, nu föreslås istället 57 bostäder. Samrådsförslaget avviker även från befintlig detaljplan. (S6, S8 - S13, S17 - S28, M14)

#### **Planavdelningens kommentar:**

- *Informationsbrev skickades ut till berörda sakägare i december 2016 när planarbetet startades. Information om planarbetet har sedan dess funnits tillgänglig på kommunens hemsida. Ett försättsbrev skickades ut till kända sakägare både inom och utom planområdet enligt framtagen fastighetsförteckning inför samrådet för planen. Information om samråd annonserades även i lokaltidningen "Mitt i Haninge" den 29 november 2018. (S7)*
- *Vid tiden för samrådet utreddes en exploatering som möjliggjorde cirka 57 bostäder. Inför granskning har förslaget ändrats till att göra rum för en mindre byggnad med cirka 36 lägenheter. Detta dels då kommunen tagit till sig av de inkomna synpunkterna om exploateringen och dels för att en något mindre exploatering bedöms passa bättre in på platsen vad gäller dagvattenflöden och befintlig struktur. De 36 lägenheter som den nya detaljplanen möjliggör är fortfarande fler bostäder än vad som tillåts på platsen idag vilket gör den nya planen mer yteffektiv än den befintliga. Att detaljplanen sedan avviker från befintlig detaljplan är anledningen till att användningen av marken nu prövas i en detaljplaneprocess med nya planbestämmelser. Befintlig detaljplan möjliggör parhus som ännu inte har byggts. I den nya detaljplanen utreds möjligheten till att även bygga flerbostadshus på platsen och därigenom skapa möjlighet för fler bostäder än befintlig detaljplan. (S6, S8 - S13, S17 - S28, M14)*

### Synpunkter på bebyggelsen

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

- Synpunkter kring exploateringens höjd: För hög byggnad föreslås i samrådsförslaget. Synpunkter om att det riskerar leda till betydande olägenheter som insyn på närliggande fastigheter från balkonger nära fastighetsgräns, försämrad utsikt och stor avvikelse från befintlig villastruktur. Vissa av synpunkterna menar även på att den högre bebyggelsen kan sänka både det ekonomiska värdet och känslö- och trivselvärdet då det blir den högsta byggnaden i hela området. (S3 - S13, S16 - S28, M14)
- Solstudien och 3D-modellens helikopterperspektiv på hemsidan visar inte verklighetstroget den negativa påverkan byggnadens höga ytterväggar har på närliggande byggnader runtomkring (skuggning och insyn). (S6, S10 - S13, S16 - S28)

- Menar att behovet av markyta har ökat under planprocessen (S10 - S13, S17 - S28, M14)
- Anser att projektet inte överensstämmer med Stadsbyggnadsnämndens reglemente att verka för en god byggnadskultur och en god stads- och landskapsbild och att förslaget avviker från kraven i 2 kap. PBL. Då bebyggelsen innebär betydande ingrepp till skada för områdets karaktär av villabebyggelse. (S6, S10 - S13, S17 - S28, M14)
- Anser inte att byggnaden har potential att utgöra ett landmärke. (S6, S8)
- Planen som var att bygga ett äldreboende, vart tog den vägen? (S5)
- Bra med blandad bebyggelse och upplåtelseformer i området för att motverka segregation. (M2)

### **Planavdelningens kommentar:**

- *Planförslaget möjliggör en högre exploatering än gällande detaljplan som ger fler bostäder i ett kollektivnära läge samt ett större underlag för handel, kollektivtrafik och närservice i området. Att bygga tätt, som till viss del också går ut på att bygga högre, innebär även en mer yteffektiv markanvändning där mark kan sparas för exempelvis naturmark och grönstruktur med ekosystemtjänster. Att planlägga området och möjliggöra en relativt tät bebyggelse ses som ett sätt att begränsa fotavtrycket av bebyggelsen.*

*Höjden har begränsats ytterligare i plankartan till granskningsskedet till att reglera nockhöjd för glastaket som satts till +65,5 meter och för byggnadskropparna som fått en lägre nockhöjd på maximalt +63,5, respektive +64,0 meter ovan angivet nollplan. På så sätt kommer endast den inre delen av byggnaden tillåtas ha högsta angivna nockhöjd och byggnader mot gatorna kommer att vara minst 2 meter lägre än så. Då lägsta nivå för färdigt golv även höjts till 50,8 meter i granskningsförslaget för att undvika översvämningrisk motsvarar detta byggnader med maximal nockhöjd om 12,7 meter (yttre byggnader) respektive 14,7 meter (glastaket).*

*Det är även skillnad på byggnadshöjd och nockhöjd. Gällande detaljplan D146 tillåter 6,5 meter i byggnadshöjd, det vill säga avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Byggnadshöjd är därmed inte detsamma som byggnadens högsta punkt då det lämnar utrymme för en obestämd höjd för ett tillkommande tak. I gällande detaljplan medges 6,5 meter i byggnadshöjd plus takkonstruktionen. Om taket blir 4 meter högt medges alltså redan en byggnad om 10,5 meter i totalhöjd på platsen. I samrådsförslaget fanns endast en bestämmelse om nockhöjd på +65 meter över angivet nollplan för hela kvartersmarken. Med nockhöjd menas takkonstruktionens högsta punkt och brukar därmed ses som mer representativt för byggnadens faktiska högsta höjd. I granskningsförslaget har detta justerats med specificeringen som nämnts ovan för att säkerställa att byggnaderna faktiskt blir av den höjd som är tänkt och att utrymme inte lämnas för en byggnad med fler våningar.*

*Till granskningsskedet har ett område med prickmark lagts till i planområdets sydvästra del för att styra att ytan lämnas fri från byggnader vilket även motverkar insyn från balkonger mot närliggande fastigheter. Hur fastighetsvärdet på närliggande fastigheter påverkas av planen är svårt att bedöma. Fler bostäder ger större underlag för ökad möjlighet till service i närområdet vilket istället skulle kunna öka fastigheternas värde. (S3 - S13, S16 - S28, M14)*

- Solstudien har tagits fram i ett program som används för att avgöra hur skuggningen blir av en särskild exploatering. Kommunen bedömer den vara tillförlitlig. 3D-modellen är uppritad i programmet Cityplanner efter de höjder som tillåts av planbestämmelserna i samrådsförslaget. Till granskningen har höjden begränsats ytterligare med två olika nockhöjder inom respektive egenskapsområde och det finns nu en uppdaterad 3D-modell att ta del av på hemsidan. Kommunen gör bedömningen att det allmänna intresset med att skapa fler bostäder i ett kollektivtrafiknära område överstiger det enskilda intresset med eventuell skuggning av närliggande fastighet. Kommunen bedömer inte att skuggningen innebär en betydande olägenhet. Se vidare i uppdaterad solstudie 2019-06-13 över den mindre byggnaden. (S6, S10 - S13, S16 - S28)
- Planområdets avgränsning har varit densamma från planuppdrag till samråd. I granskningsförslaget har planavdelningen utökat planområdet till andra sidan Ishavsvägen och Vardövägen för att ha möjlighet att sätta planbestämmelse om utfartsförbud till angränsande gator. Den nya fastigheten som skapas förväntas omfatta cirka 6300 kvm, men byggrätten som avgör hur stor yta och volym byggnader maximalt får uppta, har inte ökat utan istället minskat något sedan planuppdrag och samråd. (S10 - S13, S17 - S28, M14)
- Planavdelningen gör bedömningen att förslaget är i linje med Stadsbyggnadsförvaltningens reglemente om en god byggnadskultur samt lämplighetskraven i 2 kap. PBL. (S10 - S13, S17 - S28, M14)
- Formuleringen att bebyggelsen kan utgöra ett landmärke har tagits bort i planbeskrivningen då det kan råda olika syn på det. Planavdelningen vill dock uppmärksamma om att det finns högre bebyggelse (3 våningar) vid torget invid korsningen Haugans gränd/Barents väg och Måsöskolan (2 våningar) som båda är belägna inom 150 meter från planområdet. Den föreslagna bebyggelsen bedöms därmed inte innebära betydande ingrepp till skada för områdets karaktär av villabebyggelse. (S6, S8)
- Det är fortfarande Bovieran AB:s förslag om seniorboende som utreds i planen. Kommunen kommer inte att reglera i detaljplanen vilken upplåtelseform bebyggelsen får. (S5)
- Positiv synpunkt noteras. (M2)

### **Bebyggelsestruktur, placering, lokalisering**

- Synpunkter på planområdets/byggnadernas lokalisering: Byggnaden passar inte in i befintlig bebyggelsestruktur i "Gamla Vega". Varför inte hitta plats för byggnaden vid Vega pendeltågsstation istället där det planeras för hög bebyggelse? (S3, S6 - S9, S16, S24, S25)
- Anser att befintlig detaljplan D146 ska fortsätta gälla. (S3 - S5, S10 - S13, S15 - S28 M14)
- Positiva till att ytterligare förtäta området som är nära beläget den nya pendeltågsstationen Vega och planförslaget är i linje med RUFSS 2050 och kommunens översiktsplan. (M12)

### **Planavdelningens kommentar:**

- Variation i bebyggelsemiljöer eftersträvas för att göra Vega till en stadsdel, och inte uppdelad i "nya" och "gamla" Vega. Planområdet ligger redan i ett kollektivtrafiknära

*läge med flera busslinjer och knappt 800 meter gångväg till Vega pendeltågsstation. Kommunen behöver bygga fler bostäder för målgrupper med olika behov och eftersträvar därför en blandning av bebyggelse typer och upplåtelseformer. Det aktuella området utgörs av homogen bebyggelse idag med främst villabebyggelse. Bebyggelsestrukturen som planförslaget medger är en fortsättning av den struktur som finns vid torget Barents väg/Haugans väg och har potential att bidra till att integrera området med det som byggs ännu närmare Vega pendeltågsstation. Detaljplanerna för Vega är redan antagna och har fortfarande gällande genomförandetider. Kommunen kan under genomförandetiden för planen inte ändra i dessa om inte samtliga sakägare är överens om en planändring. Vid pendeltågsstationen är det alltså redan planerat för vad som ska byggas. (S3, S6 - S9, S16, S24, S25)*

- *En anledning till att kommunen nu föreslår att ändra detaljplanen för fastigheten och inte ha kvar den befintliga är att den ännu inte har bebyggts med det som planen tillåter. Genomförandetiden för D146, som denna nya plan är belägen inom, gick ut 2012. Detaljplanen D146 är mycket detaljerad och därmed inflexibel för olika typer av projekt/förslag. Därför prövar kommunen möjligheten till en ny detaljplan på platsen som är mer flexibel, och tillåter en tätare bebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge. (S3 - S5, S10 - S13, S15 - S28, M14)*
- *Positiv synpunkt noteras. (M12)*

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

### **Trafiksituation och tillgänglighet**

- *Synpunkter på att det råder trafikproblem vid Måsöskolan vid lämning/hämtning av barn. Det finns få bra gångvägar i området vilket gör elevernas skolväg mycket riskfull. Risk för mer trafikproblem med en ökad mängd bilar som leder till fler brister i trafiksäkerhet och ökad trängsel. (S5 - S8, S10 - S13, S16 - S28, M7)*
- *Olämpligt att in/och utfart kommer ligga precis där barnen går till och från skolan samt blir avsläppta av sina föräldrar (S10 - S13, S16 - S28, M7).*
- *Ser positivt på att planen även innefattar förbättringar för gång- och cykeltrafiken (M6)*
- *Positiv till förslaget med seniorbostäder då konceptet riktar sig till åldersgruppen 55+ och kan därför tilltala förvaltningens målgrupp. Förslaget innebär också gång- och cykelväg vilket bidrar till en allmänt ökad tillgänglighet. (M8)*

### **Planavdelningens kommentar:**

- *Kommunen gör bedömningen att planläggningen inte påverkar trafiksituationen i någon större grad. Planläggningen bidrar till trafiksäkerheten genom att nya gångbanor anläggs längs Vardövägen och Brusewitz väg. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder med bland annat en upphöjd korsning vid korsningen Vardövägen/Brusewitz väg kommer att anläggas i samband med utbyggnaden. Trafikavdelningen är redan igång med arbetet "Säkra skolvägar" vid Måsöskolan och har preliminärt gjort Måsövägen enkelriktad mot Jökeltvägen. Om lösningen visar sig fungera kan det komma att bli en permanent enkelriktad väg. Befintlig detaljplan medger 12 parhus vilket motsvarar 24 bostäder. Om dessa boende har 2 bilar var, vilket är en historiskt vanligt förekommande parkeringsnorm för småhus, innebär det att plats för 48 p-platser på mark i nuläget medges på platsen. (S5 - S8, S10 - S13, S16 - S28)*

- *I granskningsförslaget har in- och utfart flyttats till Brusewitz väg. Utfartsförbud regleras i plankartan längs Ishavsvägen och Vardövägen. Antalet bostäder har även minskat från cirka 57 till cirka 36 vilket sannolikt genererar färre trafikrörelser till och från fastigheten. (S10 - S13, S16 - S28)*
- *Positiv synpunkt noteras. (M6)*
- *Positiv synpunkt noteras. (M8)*

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

### **Natur och kulturmiljö:**

- *Synpunkter på att grönområdet nu bebyggs: mycket natur har redan tagits bort i Vega. Tar man bort ytterligare natur är det många djur och fåglar som inte kan vara kvar. Hänvisar till att kommunen ska ta hänsyn till det globala målet (15): Ekosystem och biologisk mångfald. (S1, S6 - S8, S24, S25)*
- *Håller med bedömningen om att planen ej förväntas innebära betydande miljöpåverkan. (M4)*
- *Ställer sig i grunden positivt till förslaget, inga specifika objekt som är skyddsvärda ur kulturmiljösynpunkt (M6)*

### **Planavdelningens kommentar:**

- *Marken är redan planlagd för bostäder och markanvändningen för platsen kan därmed ses som avgjord sedan tidigare i detaljplan D146. Det finns flera grönområden med planlagd naturmark i området både för lek och natur/biologisk mångfald. Kommunen bedömer det som lämpligt att bygga tätare på en mindre yta och därigenom spara naturmark och lämna rum för grönska. (S1, S6 - S8, S24, S25)*
- *Noterat i planhandlingarna.*
- *Positiv synpunkt noteras.*

### **Beaktande av barnens perspektiv och intressen:**

- *Den förlust av möjligheter till framför allt spontan lek för barn som skogspartiet idag utgör är marginell då det finns planlagd naturmark i närområdet. Dessutom tillåter redan den nuvarande detaljplanen bebyggelse. (M6)*
- *Boende i närområdet tycker att barnens perspektiv har missats i behovsbedömningen: Det bor många barnfamiljer i området och skogsdungen har bra kvalitéer som lekskog. Tråkigt att bebygga skogsdungen som skulle kunna utnyttjas av skola och FSK. De naturområden som finns längs Karahavsvägen och Barnets väg, är starkt kuperade och otillgängliga. (S14)*

### **Planavdelningens kommentar:**

- *Noteras. (M6)*
- *I likhet med M6:s synpunkt gör planavdelningen bedömningen att det finns flera lekplatser i närområdet samt planlagd naturmark som kan nyttjas för rekreation. Det blir säkrare för barnen att gå till skolan med de trafiksäkerhetshöjande åtgärder som möjliggörs av planen, såsom gångbanor längs Brusewitz väg och Vardövägen. Ishavsvägen bedöms inte bli mer trafikerad då det är en gata som slutar med*

återvändsgränd där den anknyter till ett grönområde med möjlighet till att färdas till fots eller med cykel. Utfartsförbud har även fastställts mot Ishavsvägen. (S14)

## Synpunkter rörande miljöaspekter

### Avfall och återvinning

- Synpunkter på beskrivna lösningar avseende källsortering samt SRV:s möjlighet till hämtning av källsorterat avfall med så liten interaktion med de boende som möjligt. Bra att angöring är markerad då det underlättar för sophantering. Soprum bör vara av den storlek att det finns rum för källsortering. SRV ser positivt på möjligheten att kunna delta i den fortsatta processen. (M13)

### Planavdelningens kommentar:

- *Det har skett en ändring av planerad angöring för avfallshantering till granskningsskedet. Soprum nås från en lastficka längs Brusewitz väg som gjorts rum för i planen, det finns olika möjliga lösningar och utrymmen för att säkerställa en god avfallshantering. Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter 2011-11-17, vilket har förtydligats i planbeskrivningen. (M13)*

### Geoteknik, sprängning

- Den marktekniska undersökningen bör kompletteras med en översiktlig undersökning av bergets totala svavelhalt där sprängning kan vara nödvändigt. Markanalyser avseende eventuella sulfidhalter behövs innan byggstart. Planhandlingarna klargör inte för sprängningens omfattning. Förbundet önskar därför en komplettering om detta för att kunna bedöma miljörisker i samband med sprängning och hantering av berg- och krossmassor. Förbundet vill även ha möjlighet att lämna synpunkter till provtagningsplan för svavelanalys. (M10)
- Fastighetsägare är oroliga för skada vid sprängning: Den omfattande sprängning och schaktning som krävs för ett garage under byggnaden riskerar att orsaka skada på grundläggning och slutningar på fastigheter runtomkring. Det räcker inte med att riskerna ska beaktas av utföraren. (S9 - S13, S16 - S28)

### Planavdelningens kommentar:

- *Planavdelningen gör bedömningen att undersökning av svavelinnehåll i berget lämpligast genomförs inom detaljprojekteringen/genomförandefasen av projektet när det faktiska markgreppet är kartlagt och inte i samband med detaljplaneprocessen. En notering om att kompletterande markanalyser bör genomföras innan byggstart har lagts till i planbeskrivningen samt att en provtagningsanalys ska skickas till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund för granskning. (M10)*
- *I granskningsförslaget ställs inte längre krav på underjordiskt garage vilket innebär att sprängning inte planeras i samma omfattning som tidigare. Däremot kan viss sprängning krävas för grundläggning av byggnader och planen möjliggör fortfarande underjordiskt garage. Skulle eventuell sprängning orsaka sättskador i närliggande bebyggelse är exploatören/utövaren ersättningsskyldig, eller det försäkringsbolag som denne tecknat avtal med. (S9 - S13, S16 - S28)*

### Dagvatten

- Bedömer att det finns risk för att utformningen av planen innebär att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till översvämning. Om problemet kvarstår vid ett antagande av planen kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Till nästa skede behöver kommunen tydliggöra hur skyfallsvatten (100-års regn med klimatkoefficient) kommer att avrinna efter exploatering och av höjdsättning behöver det framgå hur vatten kommer att avrinna. Höjdsättning och eventuella



skyddsåtgärder ska regleras i plankartan. (M4)

- Dagvattenutredningen måste hantera 100årsregn - hur stora flöden påverkar omkringliggande områden då infiltrationen för avrinnande vatten från omgivande mark som idag antas ske inom planområdet kommer att reduceras efter byggnationen. (M4)
- Det finns ingen reglering angående entréernas placering varför de kan antas förekomma även på annat sätt. (M4)
- Förtydliga att alla parkeringsytor (även parkeringshus och garage som utförs med golvavlopp) ska ha slam- och oljeavskiljare med filter. Avskiljaren ska dimensioneras så att den klarar ett 2-årsregn. Utgående vatten från oljeavskiljaren får maximalt innehålla 5 mg opolära alifatiska kolväten per liter. Konstruktion, dimensionering med mera av slam- och oljeavskiljare, ska ske enligt Europanorm (EN858-1 oh EN 858-2). (M10)
- Synpunkter på om kapaciteten i det kommunala dagvattensystemet verkligen räcker för dessa ytterligare hushåll. (S24, S25)

#### **Planavdelningens kommentar:**

- *Ytor för omhändertagande av dagvattnet säkerställs i detaljplanen genom bestämmelsen om att "Mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering. Denna yta kan delas upp och placeras utifrån de lokala förutsättningarna inom detaljplan dit dagvatten från de hårdgjorda ytorna leds och infiltreras. Mark och tak med vegetation, planteringar/rabatter samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor". I dagvattenutredningen föreslås att den planerade markparkeringen tillåts översvämmas vid extremregn. Markparkering har därför begränsat till en viss yta dit dagvatten avrinner genom höjdsättning av marken. En bestämmelse om att marken ska höjdsättas så att dagvatten avrinner mot n1 (parkeringen) har även lagts in i plankartan. Lägsta nivå för färdigt golv har höjts till +50,8 (b<sub>2</sub>) respektive + 50,2 (b<sub>1</sub>) i plankartan för att hamna ovan omkringliggande gator. Se avsnittet om dagvattenhantering i planbeskrivningen samt reviderad dagvattenutredning (2019-06-18) för mer information om hur dagvatten hanteras i planen. (M4)*
- *Dagvattenutredningen har kompletterats med att beakta 100-års regn och visar på att en erforderlig dagvattenhantering går att ordna på platsen. Se vidare i reviderad dagvattenutredning 2019-05-28. (M4)*
- *Vad gäller entréernas placering bedöms översvämningsrisken hanteras genom att lägsta golvnivå är reglerad i plankartan. (M4)*
- *Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån den reviderade dagvattenutredningen. I denna föreslås att hela parkeringen förses med en nedgrävd växtbädd i kombination med mindre växtbäddar utplacerade inom kvartersmarken. Det bedöms inte vara nödvändigt med en slam- och oljeavskiljare för att uppnå tillräcklig rening av dagvatten från parkeringen/planområdet. Med slam- och oljeavskiljare uppnås en ännu högre rening även av PAH-oljor, men nyttan behöver vägas mot kostnaden under genomförandet. (M10)*
- *Kapacitet i kommunala VA- och dagvattenledningarna bedöms finnas för exploateringen. Servisen behöver dock byggas om i samband med genomförandet av planen. Dagvatten ska fördröjas inom fastighet enligt riktlinjer om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), se vidare i uppdaterad dagvattenutredning*

och planbeskrivningen under avsnittet "Dagvattenhantering". (S24 , S25)

### **Miljö kvalitetsnorm (MKN) för Drevviken senast 2027**

- En förutsättning för att planen bidrar till att nå MKN är att den dagvattenhantering som föreslås i planen tas i bruk och har fullgod funktion. Länsstyrelsen vill att kommunen resonerar vidare kring åtgärder eftersom kommunen konstaterar att "ingen försämring av vattenkvaliteten får ske, tvärtom måste vattenkvaliteten förbättras". (M4)
- Det ska säkerställas att planen inte bidrar till en statusförsämring av Drevviken. Kommunen bör undersöka förslagen till kompensationsåtgärder i dagvattenutredningen för att försäkra sig om att belastningen till recipienten Drevviken inte ökar. (M10)

### **Planavdelningens kommentar:**

- *När det gäller MKN och recipientens aktuella status har Stadsbyggnadsförvaltningen i Haninge kommun bedömt att vår temporära åtgärdsnivå för dagvatten (minst 6% av den reducerande hårdgjorda ytan ska bestå av infiltrationsyta för dagvatten, vilket motsvarar 20 mm fördröjning) ska vara tillräcklig för att följa MKN. Detta gäller när bygget är klart. Under byggnationen ska Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund själva tillhandahålla riktvärden som byggaktören ska följa. Då granskningsförslaget innebär en lägre exploatering än samrådsförslaget har dagvattenutredningen reviderats och flöden och föroreningsämnen beräknats på nytt. Beräkningarna visar att samtliga studerade föroreningsämnen minskar, förutom PAH som kan öka något. Denna eventuella ökade belastning är dock så låg att det inte bedöms innebära någon statusändring av Drevvikens MKN. Beräkningarna bedöms i utredningen vara väl tilltagna och inkluderar inte den ökade rening som kan erhållas med slam- och oljeavskiljare. (M4)*
- *Synpunkten har beaktats och utretts i den reviderade dagvattenutredningen. Resultatet visar att föreslagna åtgärder ger en tillräcklig rening för dagvatten från planområdet och minskar tillförsel av samtliga ämnen förutom PAH. Detta bedöms inte bidra till någon statusändring av Drevvikens Miljö kvalitetsnorm. Se även svar i punkten ovan. (M10)*

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

#### **Plankarta**

- Detaljplanen är väldigt flexibel, om Bovieran inte byggs ges möjlighet för små tomter med stora byggrätter. Det finns även risk för att största sammanlagda byggnadsarea blir uppfyllt inom en del av detaljplanen. Det vore därför bra att ha en minsta tomtstorlek i detaljplanen, alternativt att ha olika e-bestämmelser för olika bebyggelse typer kopplad till minsta tomtstorlek. Olika e-bestämmelser inom samma egenskapsområde kan dock leda till vissa otydligheter. (M15)
- En byggrätt i absolut tal bör inte delas upp när området kan komma att delas upp mellan flera fastigheter då det uppstår oklarheter om hur stor byggrätt som de olika fastigheterna har som kan vara svårt för lantmäterimyndigheten att bevaka. Lantmäterimyndigheten föreslår att istället ange största byggnadsarea i procent av fastighetens yta inom egenskapsområdet eftersom det kan ge avsedd exploatering både när området delas in i flera fastigheter eller inte. (M15)

- Det blir tydligare om utfartsförbudet även ritas ut på plankartan. (M15)
- Flytta viss text som täcker fastighetsbeteckningar. Det finns även fastighetsbeteckningar och övrig text som endast delvis syns i plankartan. (M15)
- Se över planbestämmelser så att de inte reglerar mer än vad som står i syftet. (M4)

#### **Planavdelningens kommentar:**

- *Det är planavdelningens ambition att ta fram mer flexibla detaljplaner där det är lämpligt för att skapa ett handlingsutrymme om det visar sig att något annat än exakt det tilltänkta ska uppföras på platsen. Enligt PBL får plankartan inte reglera med än vad som är nödvändigt för att uppnå detaljplanens syfte och det bedöms inte vara nödvändigt att reglera minsta fastighetsstorlek för att uppnå detta. (M15)*
- *Planavdelningen tackar för lämnad synpunkt men har ändå valt att ange byggrätten i absoluta tal då det ger en större flexibilitet. (M15)*
- *Utfartsförbud har ritats ut i plankartan. (M15)*
- *Plankartan har reviderats så att det tydligare går att se fastighetsbeteckningarna. (M15)*
- *Syftet med detaljplanen har ändrats till att även inkludera att erforderlig dagvattenhantering går att ordna och planbestämmelserna har setts över och justerats. Då området till viss del fungerar som en naturlig dagvattendamm idag bedöms det vara motiverat att lägga in den aspekten i syftet. (M4)*

#### **Planbeskrivning**

- Förtydliga att exploatören övertar marken enligt marköverlåtelseavtal under "Fastighetsrättsliga åtgärder", inte eftersom marken planläggs som kvartermark. (M15)
- Där det står att fastighetsbildning söks hos lantmäteriet bör det ändras till lantmäterimyndigheten i Haninge kommun. (M15)
- Endast sakägare i förrättningen kan betala förrättningskostnad för avstyckning eller fastighetsreglering. I stort sett kan endast fastighetsägare som berörs av fastighetsregleringen ansöka om fastighetsreglering. Ansökan om avstyckning kan endast göras av fastighetsägare eller av den som genom köp eller annat förvärv blivit ägare till den mark som avses att avstyckas. (M15)
- Förtydliga att det är Länsstyrelsen som ska kontaktas om en fornlämning hittas inom området. (M4)

#### **Planavdelningens kommentar:**

- *Planbeskrivningen har förtydligats gällande ovanstående synpunkter under rubrikerna "fastighetsrättsliga frågor", "konsekvenser av genomförandet av detaljplanen", med mera. (M15)*

## **Synpunkter på tekniska anläggningar och ansvar**

### **Ansvar för tekniska anläggningar**

- Ledningsägare i området vill att det noteras i planhandlingarna att de inte kommer stå för kostnaderna om de behöver flytta sina ledningar, det gör exploatören. Befintliga

anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet av planen. Markförlagda kablar för inte byggas över och måste uppfylla det skyddstillstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmföreskrifter. Ledingsägarna ska kontaktas i god tid före byggstart. (M1, M8)

- Otydligt vem som ansvarar för drift och skötsel av planerade dagvattenanläggningar - förtydliga ansvar för framtida drift av dagvattenanläggningar och hur detta kommer att hanteras över tid då de anläggningar som valts för exploateringen är underhållskrävande och brist i underhåll försämrar förutsättningarna att nå MKN (M4)

#### **Planavdelningens kommentar:**

- *Synpunkterna har noterats i planhandlingarna. (M1, M8)*
- *Det har förtydligats i planbeskrivningen att den enskilde ägaren/framtida boende ansvarar för drift och skötsel av de planerade dagvattenanläggningarna. (M4)*

## **Synpunkter på störningar och riskfrågor**

### **Trafikbuller**

- Riktvärden för buller och vibrationer bör uppnås för att förebygga risk för olägenhet för människors hälsa. Om avsteg från dessa görs ansvarar kommunen för eventuella störningar i framtiden inklusive kostnader för att avhjälpa dessa. Bostäder bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller innehålls i sovrum (M12).
- Trafikförvaltningens verksamhet och de eventuella störningar som denna kan generera behöver beskrivas mer utförligt i planbeskrivningen (M12).
- Den omfattande bebyggelsen innebär störningar i form av ökad trafik och buller, vilket ytterligare försvårar trafiksituationen samt bullret i ett redan utsatt område (M14).

#### **Planavdelningens kommentar:**

- *Synpunkten gällande riktvärden för buller beaktas och bedöms uppfyllas på platsen. Då det i planen ställs krav på att lägenheter ska vara genomgående bedömer planavdelningen att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller i sovrum kan uppfyllas. (M12)*
- *Se svar i punkten ovan. (M12)*
- *Synpunkten noteras. Bebyggelsen bedöms däremot inte resultera i någon väsentligt ökad trafik till området som skulle kunna generera buller (M14)*

### **Byggtrafik, störningar och tillgänglighet under genomförandeskedet**

- Avsnittet tillgänglighet bör tydligare beskriva på vilket sätt som tillgängligheten kommer att säkerställas under projektets gång. Skälet till detta är att äldreförvaltningen genom kontakter med kommuninvånare vid ett flertal tillfällen har uppmärksammat på att brister har förekommit i andra projekt. (M9)
- Hur ska byggtrafik lösas på dessa smala vägar? Har varit mycket tung byggtrafik i området de senaste åren. (S6, S8, S14, S16)
- Då bebyggelsen kan generera tung byggtrafik behöver skolelevernas perspektiv ses till så att deras skolväg blir säker. (M7)
- Det kan bli aktuellt med schaktning och sprängning för bl.a. underjordiskt garage. Dessa arbeten kan upplevas störande för närboende och risken för störningar under

byggtiden bör därför uppmärksammas. Byggherren ansvarar för att ha dialog med närliggande verksamheter som kan störas under genomförandet i form av buller från byggplats och transporter, dammbildning m.m. Denna fråga bör beröras under "detaljplanens genomförande". (M10)

**Planavdelningens kommentar:**

- *Svar på samtliga punkter ovan: Byggtrafik och tillgänglighet till området under byggtiden regleras inte i detaljplanen utan styrs av annan lagstiftning och riktlinjer i genomförandeskedet. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser (för närvarande NFS 2004:15) ska följas vilket förts in i planbeskrivningen. Byggaktörerna ansvarar för att tillgänglighet garanteras under byggtiden och att eventuella störningar hålls inom satta riktvärden. (M9, S6, S8, S14, S16, M7, M10)*