



Detaljplan för Haninge centrum, etapp 1
del av fastighet Söderbymalm 3:380
Handen

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2018-09-24 § 199 att stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för aktuellt planområde inklusive befintligt parkeringsdäck söder om planområdet. Sedan dess har planområdet minskat till att i denna detaljplaneetapp enbart omfatta tillbyggnad av centrumverksamheter.

Planområdet omfattar cirka 2300 kvadratmeter och är beläget i centrala Handen, i anslutning till de västra delarna av Haninge centrumgalleria utmed Nynäsvägen.

Detaljplanen ska bidra till ett varierat och upplevelserikt Handen genom att möjliggöra en biograf och lokaler i bottenvåningen utmed Nynäsvägen. På så vis ska detaljplanen bidra till att centrumanläggningen vänder sig mer utåt och till att levandegöra Nynäsvägen och omkringliggande stadsmiljöer under fler tider på dygnet. Biografbyggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och blir ett nytt visuellt byggnadsinslag i Handen som samverkar väl med sin omgivning. Planförslaget ska understödja Nynäsvägens framtida funktion som stadsgata med kapacitetsstark kollektivtrafik och möjligheterna till ytterligare förtätning utmed gatan. Därför har det varit viktigt med ett helhetsperspektiv under detaljplaneprojektets gång.

Detaljplanearbetet finansieras genom plankostnadsavtal med exploatören, Gerp Haninge AB. Planavdelningen bedömer att förslaget till detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplaneförslaget stämmer överens med intentionerna i RUF, översiktsplanen och stadsutvecklingsplanen.

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden **18 april – 22 maj** varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådet har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se. Materialet har också annonserats på biblioteket/kulturhuset i Handen, i närliggande portuppgångar och med tidningsartikel i Mitti Haninge.

Pop-up samråd/öppet hus ägde rum den 14 maj, kl. 17-19 på platsen för aktuell planläggning. Cirka ett 20-tal personer besökte pop-up samrådet.

INKOMNA YTTRANDE

I samband med samrådet har 16 yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen. I detta dokument är synpunkterna sammanfattade och sammanställda samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Sist i dokumentet görs en sammanställning av de revideringar som gjorts i samrådshandlingen till följd av inkomna synpunkter.

Följande yttranden har inkommit under samrådet:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

	Instans:	Ingen erinran
1	Länsstyrelsen i Stockholms län	
2	Trafikförvaltningen region Stockholm, Stockholms läns landsting (SLL)	
3	Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund (SMOHF)	
4	Södertörns brandförsvärsförbund (Sbff)	x
5	Idrott- och fritidsnämnden (delegation kultur och fritidsförvaltningen)	x
6	Kultur och demokratinämnden (delegation kultur och fritidsförvaltningen)	x
7	Äldrenämnden	x
8	Lantmäteriet	
9	Lufffartsverket (LFV)	
10	Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI)	x
11	SRV återvinning	x
12	Skanova	
13	Svenska kraftnät	x
14	Vattenfall	

Övriga inkomna synpunkter

	Namn:	Ingen erinran
15	Boende Söderbymalm 3:40	
16	Boende, adress okänd	

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPNKTER MED KOMMENTARER

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen inte tillgodoser att en bebyggelse inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa avseende föroreningar. Till nästa skede behöver kommunen visa att det inte finns en risk för att människans hälsa kan påverkas negativt. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL. Inom planområdet finns inga registrerade objekt i Länsstyrelsens databas över eventuellt förorenade områden. Dock finns det i databasen uppgifter om två kemtvättar cirka 30 meter nordost om planområdet. Detta kan innebära att det finns en risk för förekomst av klorerade lösningsmedel i mark och grundvatten. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om marken är lämplig för sitt ändamål ur ett hälsoperspektiv behöver föroreningssituationen, framförallt avseende klorerade lösningsmedel, inom planområdet utredas innan nästa planskede. Det behöver också framgå i planbeskrivningen hur en eventuell föroreningssituation ska hanteras så att det inte föreligger någon risk för människors hälsa. På kemtvättar kan det ha använts klorerade lösningsmedel och läckage kan ha förekommit. Egenskaperna hos många klorerade lösningsmedel kan medföra att de

kan spridas långt från där de använts och tränga in i byggnader. Utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

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

Kommentar, planavdelningen:

En miljöteknisk markundersökning har sedan samrådet tagits fram. Resultaten redovisas i närmare i planbeskrivningen. Sammanfattningsvis bedöms inte bebyggelsen bli olämplig med hänsyn till människors hälsa avseende föroreningar.

2. Trafikförvaltningen Region Stockholm, SLL

Trafikförvaltningen är positiv till att planförslaget stödjer den typ av utveckling som både kommunens och regionens styrdokument anger. Då planen innefattar en del av Gamla Nynäsvägen vill trafikförvaltningen framhålla vikten av att denna väg erbjuder god framkomlighet för kollektivtrafiken framgent. Som trafikförvaltningen uttryckte även i yttrandet över Haninges stadsutvecklingsplan har erfarenhet visat att det lätt kan uppstå konflikter mellan ambitionerna att bygga stadsgator med förtätning och att bibehålla god framkomlighet på samma gator. Trafikförvaltningen deltar gärna i diskussioner kring vägens utformning och om kollektivtrafiken i området generellt. Haninge kommun och trafikförvaltningen arbetar för närvarande gemensamt med ensträckningsstudie för stomlinje J mellan Handen och Tyresö. Ett av alternativen som studeras är att stomlinjen dras vi Gamla Nynäsvägen. Oavsett vilket alternativ som landar i slutändan ser trafikförvaltningen att Gamla Nynäsvägen kommer att vara ett viktigt kollektivtrafikstråk i den regionala stadskärnan. För att planera och utforma infrastruktur för buss finns trafikförvaltningens riktlinje RiBuss till stöd. Att riktlinjen efterlevs är en förutsättning för att trafikförvaltningen ska kunna trafikera. Trafikförvaltningen ser fram emot ett gott samarbete med Haninge kommun.

Kommentar, planavdelningen:

Informationen noteras. Kommunen ser även fram emot ett fortsatt gott samarbete med trafikförvaltningen.

3. Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund (SMOHF)

De av Sveriges miljömål som bedöms bli berörda av planförslaget är *Levande sjöar och vattendrag*, *Grundvatten av god kvalitet* och *God bebyggd miljö*. Med de planerade åtgärderna bedöms att planområdet inte motverka målet om *Levande sjöar och vattendrag*.

För att miljömålet om *Grundvatten av god kvalitet* inte ska motverkas bedömer förbundet dels att växtbäddar för fördröjning och rening av dagvatten bör anläggas. Växtbäddarna bör vara utformade med dränerande botten som tillåter dagvatten att renas och perkolera till underliggande isälvsmaterial och bilda grundvatten. Sjunkande grundvattennivåer inom stadsbebyggelse bör motverkas genom att dagvatten i ökad omfattning tillåts perkolera och infiltrera i mark så att det kan bilda grundvatten. Förutsättningen för perkolation inom aktuellt område bedöms vara goda. En sådan hantering minskar även flödestoppar efter nederbörd och belastningen på Drevviken. Detta har även stöd av miljöbalkens 1 kapitel 1 §.

Förbundet bedömer att det finns risk för hög halt av markradon eftersom marken består av glacifluvialt material som kan transportera jordluft in i byggnader när undertryck råder inomhus. Jordluft innehåller alltid högre halt av radon än "fri luft". Vissa markradonundersökningar inom området har visat på hög markradonhalt. För att inte planförslaget ska motverka miljömålet *God bebyggd miljö* ska exploatören låta utföra markradonundersökning och val av grundläggningsmetod med avseende på radonsäkerhet ska väljas efter resultatet. Detta bedöms även stödjas av miljöbalkens allmänna hänsynsregler samt dess 9 kapitel 9 §.

Förbundet har inte kännedom om någon markförorening inom aktuellt område.

Kommentar, planavdelningen:

Inom det aktuella planområdet är det svårt att få plats med växtbäddar då marken består av bebyggelse och begränsade ytor för torg och gatumark i form av gångbana och infartsytor. Därför föreslås och regleras vegetationsklädda tak i detaljplaneförslaget, vilket tillsammans med brunnsfilter har visats i dagvattenutredningen uppnå tillräcklig rening och fördröjning. Inom kommande eventuella angränsande detaljplaneetapp/er för gata, Nynäsvägen och bebyggelse vid befintligt parkeringsdäck kan växtbäddar inrymmas.

En markradonmätning har sedan samrådet tagits fram. Sammanfattningsvis finns inga förhöjda värden av radon. Resultaten redovisas närmare i planbeskrivningen.

Vad gäller markföroreningar, hänvisas till kommentaren i Länsstyrelsens yttrande.

4. Södertörns brandförsvarsförbund (Sbff)

Sbff ser inga risker i närheten som föranleder planbestämmelser. De närmsta farligt godslederna är Gudöbroleden och väg 73. Båda på ett behörigt avstånd från den berörda fastigheten och ingen vidare utredning krävs. Det finns inte heller någon bensinstation eller annan farlig verksamhet i närområdet som kan påverka.

Stores gränd utgör en angreppsväg vid insats för boende i "gamla kommunhuset" samt även för Haninge centrum. Den nya planen får inte medföra att räddningstjänstens inte har full framkomlighet där. Enligt planbeskrivningen så bör inte detta bli något problem men Sbff vill ändå belysa frågan.

Den nya planen kommer medföra en högre upplevd trygghet i närområdet.

Kommentar, planavdelningen:

Informationen angående angreppsvägar noteras och förtydligas i planbeskrivningen.

5. Idrott- och fritidsnämnden (delegation kultur och fritidsförvaltningen)

Enligt idrotts- och fritidsnämndens delegationsordning punkt 40 beslutar förvaltningschef om utlåtande i enklare planärenden utan större principiell betydelse. Kultur- och fritidsförvaltningen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

6. Kultur och demokratinämnden (delegation kultur och fritidsförvaltningen)

Enligt kultur- och demokratinämndens delegationsordning punkt 43 beslutar förvaltningschef om utlåtande i enklare planärenden utan större principiell betydelse. Kultur- och fritidsförvaltningen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

7. Äldrenämnden (delegation äldreförvaltningen)

Detta beslut har fattats av arbetsutskottet för äldrenämnden med stöd av 6 kap. 34 § Kommunallagen samt punkten 12.04 i äldrenämndens delegationsordning Äldreförvaltningen är positiv till utvecklingen av området som bidrar till en generellt ökad tillgänglighet t.ex. genom nya förflytningsstråk och nya hållplatslägen för kollektivtrafik. Äldreförvaltningen tycker att det är glädjande att det under avsnittet *Sociala konsekvenser* framgår att tillgängligheten kommer att säkerställas genom planförslaget. Under avsnittet *Tekniska frågor* lyfts att den fysiska tillgängligheten även behöver tillgodose under byggtiden t.ex. genom temporära passager i anslutning till byggområdet.

8. Lantmäteriet**Synpunkter på plankarta**

- Området som omfattas av C2 är inte specificerat i överkant eller är otydligt specificerat. För att säkerställa den utformning av 3D-utrymmet som framgår av principsektionen kan en separat höjdbestämmelse för utrymmet behövas. Bestämmelsen om nockhöjd tillsammans med e2 tolkas som att det finns en vilja om att ha en övre gräns. Det finns en risk att utformningen görs på ett annat sätt med

dessa bestämmelser. Planens nuvarande utformning gör det svårt för lantmäterimyndigheten att säga nej till en utformning som skiljer sig från den som finns i principsektionen.

- En annan fråga om principsektionen och den prickade marken: delen ovanför överhänget ska den påverkas av prickmarken eller inte? Vid illustrationen ser det ut som att hänsyn har tagits. Detta bör i sådant fall bli tydligare, något som skulle kunna tydliggöra hur 3D-fastighetsutrymmet ska se ut. Även den delen nedanför som utgör prickmark kan bli tydligare.
- Det finns en otydlig gräns i planen. Gränsen är en heldragen linje i ungefär samma bredd som en egenskapslinje. Den tolkas som en egenskapsgräns men större tydlighet vore önskvärt.

Planbeskrivningen

- På sida 19 hänvisas överhänget till " ... maximalt i enlighet med illustrationslinjer ... ". I plankartan finns det inga illustrationslinjer och i och med att det är en typ av gräns som kan förekomma i en plan bör det av tydlighet inte användas som beskrivning av annan gräns.
- 3dimensionell fastighet bör ändras till 3D-fastighet.
- Figur 18, 3D-fastighet begränsas i höjled och illustrationen bör visa på en övre gräns.
- Vid genomgång av servituten som gäller för området upptäcktes något som skulle kunna vara en felaktighet i registerkartan. 0136-86/33.4 har enligt fastighetsregistret ändamål "Va, kraftledning, fjärrvärme". Servitutet kan ha fått fel syfte än vad som är tänkt. Detta utreds vidare hos lantmäteriet.
- Vid ändring av servitut som en konsekvens av genomförandet rekommenderas att det framgår vem som ska betala för förrättningen.
- I fastighetskonsekvenstabellen står det "En del av servitutet övergår till enskild nyttjanderätt". Lantmäteriet är osäker på vad som menas med detta och hittar inget svar i texten och kan därför inte uttala om det är korrekt.

Kommentar, planavdelningen:

Planhandlingarna revideras utefter lantmäteriets synpunkter. Sedan samrådsförslaget har allmän plats lyfts ur detaljplanen och därför kommer det inte bli aktuellt att möjliggöra 3D-fastighetsbildning inom detaljplanen.

9. Luftfartsverket (LFV)

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. I remissvaret har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser ska därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta (Minimum Sector Altitude") cirka 60 km ut från flygplatsen.

Kommentar, planavdelningen:

Flyghinderanalys bedömer planavdelningen inte vara aktuellt då ett lägre byggnadsverk än 20 meter möjliggörs i detaljplanen.

10. Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI)

FTI har inga synpunkter så länge befintlig återvinningsstation för förpackningar och tidningar kan vara kvar eller får ett nytt läge inom detaljplanen.

11. SRV återvinning

SRV:s målsättning är att, i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter, bistå med kundvänliga möjligheter för boende och verksamheter att källsortera sitt hushållsavfall. Samtidigt ska hämtningen kunna ske med så liten interaktion med boende och verksamheter som möjligt. I handlingen föreslås att avfallet i den nya delen ska hanteras på samma vis och regi som för övriga delar i gallerian. Nu sker hämtningen i garageplan, med tillfredsställande trafikflöde, vilket stöder SRV:s ambitioner. SRV förutsätter att denna logistik säkerställs under byggtid samt efter ombyggnad.

12. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till Planområdet. Skanova förväntar sig att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta detaljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen i kontakter med Skanovas representant för området.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar, planavdelningen:

Planavdelningen instämmer i kostnads- och ansvarsfördelningen vid en eventuell flytt av ledningar. Detta framgår också utav planbeskrivningens genomförandebeskrivning.

13. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Eftersom Svenska kraftnät inte har några synpunkter och inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anses ärendet avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar Svenska kraftnät inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

Kommentar, planavdelningen:

Informationen noteras, Svenska kraftnät kan strykas från sändlistan i det fortsatta ärendet.

14. Vattenfall

Vattenfall har ett flertal 0,4 kV markkablar, några signalkablar samt något kabelskåp, svart rektangel inom aktuellt planområde. Vattenfall noterar att kommunen i framtiden planhandling angivit att "... elledningarna som ägs av Vattenfall kommer också att behöva flyttas". Vattenfall önskar att planbeskrivningen kompletteras med att området ska anslutas till befintligt elnät, liksom angetts för fjärrvärmens. För att i planhandlingarna klargöra vilket av Vattenfalls bolag som avses önskar vi att ni anger Vattenfall Eldistribution AB som ägare av elnätet eftersom att Vattenfalls koncernen består av ett flertal olika bolag.

Vattenfall har konstaterat att det behövs en ny nätstation inom planområdet, förslag till läge bifogas. För placering av ny nätstation anges kontaktperson.

Vattenfall vill också informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs hos Vattenfall enligt kontaktuppgifter
- Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Detta beställs via www.ledningskollen.se
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

- Någon anläggning, t. ex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls.

Kommentar, planavdelningen:

Planbeskrivningen kompletteras enligt Vattenfalls förslag. Informationen noteras. Vad gäller en eventuell elnätstation har Vattenfall vidare kontaktats i frågan. I bedömningen visade det sig att man hade räknat på en mycket mer omfattande bebyggelse än vad som föreslagits. Det behövs därmed ingen ny nätstation utan bebyggelsen kan koppla på befintligt.

Övriga inkomna synpunkter

15. Boende Söderbymalm 3:40

Den yttrande bor på andra sidan av Nynäsvägen och är oroad över allt kommunen har planerat att bygga i närområdet, mitt framför bostäderna som har utsikt mot skogen och sjön. Har man tänkt på hur bygget kan komma att påverka de boende? Jättehärligt att man vill bygga bio med mer men gör det inte här. Förstör inte naturområdet genom att trycka in fler hus, det är redan trångt som det är i Handen. I brevet som man fått hem står det att vi kan inkomma med synpunkter som kan påverka detaljplanens utformning men det låter som att man har tänkt att bygga oavsett vilka åsikter som inkommer. Hur kan åsikterna faktiskt påverka? Den boende anser att man bör låta utsikten mot skogen och sjön vara i fred, det är det som är det harmoniska med att bo här och med detta bygge tvingar man i väg de som trivs här.

Kommentar, planavdelningen:

Planavdelningen är osäker på vilken av detaljplanerna den boende yttrar sig över? Den aktuella detaljplanen för biografen, Haninge centrum etapp 1 eller detaljplanen för Handenterminalen och förlängning av Stationsvägen, där man nyligen har gått ut med information om uppstartat detaljplanearbete? Vad gäller detaljplanen för biografen bedöms den inte överhuvudtaget påverka den boendes utsikt mot skog och sjö, då den ligger längre österut än bostäderna med utsikt mot Rudasjön. Genom samråd kan man påverka ett detaljplaneförslag, i vissa fall om det finns synnerliga skäl kan man också påverka huruvida man bygger eller inte. I detta fall finns hittills inga starka skäl för att inte bebygga/utveckla Haninge centrum enligt aktuellt förslag. Vad gäller den andra detaljplanen är man i ett förstudieskede, där man utreder om området är lämpligt att bebygga/förtäta. Mer information om detta projekt kommer att ske inom ramen för detta detaljplanearbete, följ gärna projektets hemsida: <https://www.haninge.se/handenterminalen>

16. Boende, adress okänd

Den yttrande vill protestera mot byggandet av en ny biograf i Haninge centrum. Det finns redan en biograf i Brandbergens centrum som är bra och som kämpar för sin överlevnad. Det finns inte tillräckligt underlag för besökare i biografen i Haninge. Den boende anser att det handlar om drömprjekt som inte kan realiseras, inte ens McDonalds klarar sig att stanna kvar i Haninge centrum. Projektet anses vara slöseri på skattepengar och kommunen bör istället fokusera på att ta hand om de problem som Haninge kommun redan har. Varför kan man inte förbättra situationen i Brandbergens centrum och hjälpa biografen Cosmopolit?

Kommentar, planavdelningen:

Byggandet av biograf finansieras inte av kommunen eller skattepengar utan av den privata centrumägaren. Detsamma gäller för potentiell utveckling av Brandbergens centrum. Där finns det en nyligen genomförd detaljplan som möjliggör upprustning och utveckling av det befintliga centrumet, läs gärna mer om detta på kommunens hemsida: <https://www.haninge.se/bygga-bo-och-miljo/oversiktsplanering-och-detaljplaner/detaljplaner/brandbergen/brandbergens-centrum/>

Etableringen av biograf kan vara en positiv pusselbit för den växande regionala stadskärnan, att realisera målbilden om närhet till kultur och service i Handen. Samtidigt kan en biograf och fler lokaler i bottenvåning bidra till ökad trygghet och ge positiva synergieffekter för en utökad kvällsekonomi med exempelvis restauranger, caféer och barer samt andra kulturverksamheter i Handen.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖSLAGET EFTER SAMRÅDET

- Redaktionella ändringar och plantekniska ändringar i planhandlingar
- Förtydliganden enligt Lantmäteriets synpunkter
- Justering och noggrannare reglering av byggnaders nockhöjder.
- Komplettering av utformningsbestämmelser angående bebyggelsens bottenvåning.
- Planområdet har minskats. Allmän plats, GATA har lyfts ut från detaljplanen till att ingå i framtida detaljplaneetapp för hela Nynäsvägen.
- Eventuell förekomst av markföroreningar och markradon har utretts.
- Fråga om behov av ny elnätstation har utretts.