

Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Detaljplan för Haninge centrum

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2026-02-17 § 5 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheterna Söderbymalm 3:21, 3:375 (1) och delar av 3:380. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostads- och centrumutveckling samt parkering och förskola.

Detaljplaneförslaget har under perioden 23 mars – 10 maj 2026 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådet har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé samt på kommunens hemsida, haninge.se/haningeceentrum.

INKOMNA YTTRANDE

I samband med samrådet har 27 yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos planenheten. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och samlade under olika kategorier samt åtföljda av planenhetens kommentarer.

Följande yttranden har inkommit under samrådet:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

GDPR säkrad	Instans	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran
S15	Myndigheten för civilt försvar	2026-03-23		x
S16	PostNord	2026-03-24	x	
S17	Skanova (Telia company) AB	2026-03-24	x	
S18	Vattenfall AB Heat Sweden	2026-03-24	x	
S21	Södertörns brandförsvarsförbund	2026-04-07		x
S22	Luftfartsverket	2026-03-30	x	
S23	Vattenfall Eldistribution AB	2026-04-10	x	
S26	Försvarsmakten	2026-04-23		x
S27	SRV Återvinning	2026-04-27	x	
S28	SGL	2026-05-06		x
S29	Länsstyrelsen	2026-05-06	x	
S31	Svenska kyrkan Haninge pastorat	2026-05-08	x	
S32	Lantmäterimyndigheten i Haninge kommun	2026-05-08	x	
S33	Svenska kraftnät	2026-05-08		x
S35	PRO Handens intressecirkel	2026-05-10	x	

S37	Hyresgästföreningen i Haninge	2026-05-10	x	
S38	Haninge Hembygdsgille	2026-05-10	x	
S42	Trafikverket	2026-05-11		x
S43	Region Stockholm Trafikförvaltningen	2026-05-25	x	
S44	Region Stockholm Locum	2026-05-28	x	

Privatpersoner

GDPR säkrad	Beskrivning:	Inkommen	Med synpunkter
S19	Privatperson	2026-04-02	x
S20	Privatperson	2026-04-06	x
S24	Privatperson	2026-04-12	x
S34	Privatperson	2026-05-09	x
S36	Privatperson	2026-05-10	x
S39	Privatperson	2026-05-10	x
S40	Privatperson	2026-05-11 (sent inkommen)	x

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED PLANENHETENS KOMMENTARER

Synpunkter från myndigheter och organisationer med flera

S15 Myndigheten för civilt försvar

Avstår från att yttra sig.

S16 PostNord

PostNord informerar om hur postutdelning ska kunna ske.

Planenhetens kommentar: Noterat.

S17 Skanova

Skanova informerar om att de har markförlagda ledningar och önskar behålla dem i befintligt läge. Om ledningar tvingas flyttas eller skyddas på grund av exploateringen så ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

Planenhetens kommentar: Noterat.

S18 Vattenfall Heat AB Sweden

Vattenfall meddelar att planerad bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet och informerar om förhållningssätt till befintliga fjärrvärmeledningar vid genomförandeskedet.

Planenhetens kommentar: Noterat.

S21 Södertörns brandförsvarsförbund

Inget att erinra.

S22 Luftfartsverket

Sekretessbelagt yttrande.

LFV informerar om att berörda flygplatser ska tillfrågas som sakägare om byggnadsverk med en höjd över 20 meter planerar att uppföras, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering.

Planenhetens kommentar: Kommunen tackar för informationen, flygplatserna remitteras via Swedavia i den fortsatta planprocessen.

S23 Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall informerar om att de har elnätanläggningar inom planområdet och dess närhet, och dialog pågår mellan Vattenfall, kommunen och övriga inblandade aktörer. Vattenfall informerar om riktlinjer för nybyggnation invid nätstation och nätkabel.

Planenhetens kommentar: Noterat.

S26 Försvarsmakten

Försvarsmakten bedömer inte att planförslaget i sin nuvarande utformning riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset för totalförsvarets militära del.

Planenhetens kommentar: Noterat.

S27 SRV

SRV informerar om att parkeringsdäcket i den södra delen av planområdet i dagsläget inte har tillräcklig bärighet för att klara tyngden från sopbilar. SRV informerar även om att man i planeringen av den nya bebyggelsen bör beakta hantering av grovavfall, farligt avfall och möjligheter till återbruksrum.

Planenhetens kommentar: Dialog har förts mellan exploatören, kommunen och SRV. Exploatören har redovisat en ny lösning för det södra bostadskvarteret som innebär att avfallshantering sker genom SRVs tjänst för hämtning av kärl. Med en sådan lösning så används fordon som inte påverkar bärigheten på parkeringsdäcket. I den fortsatta planeringen kommer även övriga avfallsbehov att studeras.

S28 SGI

Inget att erinra.

S29 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa avseende buller och förorenade områden. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter i detta yttrande.

1. Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Framtagen dagvattenutredning visar att planerad dagvattenhantering minskar belastningen på mottagande vattenförekomster från planområdet, vilket påverkar möjligheten att följa MKN positivt. Kommunen redovisar dock inte om dagvattenhanteringen går att utforma på ett lämpligt sätt, detta på grund av oklarheter kring om det finns föroreningar i mark och grundvatten. Kommunen behöver i planbeskrivningen beskriva om det finns behov av åtgärder för att minska risken för att infiltration av dagvatten eftersom detta kan påverka möjligheten att bibehålla god status, vilket skulle påverka grundvattenförekomsten.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningens avsnitt om MKN för vatten är kompletterat med information om att det vid infiltration behöver säkerställas att vattnet är tillräckligt rent och att eventuella föroreningar har beaktats. Planbeskrivningen är också kompletterad med information under avsnitt Markföroreningar kring att dagvattenhanteringen behöver anpassas i områden där förhöjda halter påträffats. Under avsnitt Dagvatten föreslås det att magasin nära identifierade markföroreningspunkter kläs med täta bottnar för att undvika risk för urlakning. Med förtydliganden och föreslagna åtgärder bedöms risken för negativ påverkan på MKN vara hanterad.

2. Hälsa och säkerhet – buller

Kommunen anger i planbeskrivningen att det i dagsläget finns bullerproblematik från Nynäsvägen och Eskilsvägen, men behöver komplettera med information från bullerutredningen kring buller från spårtrafik och verksamheter. Verksamhetsbuller från takinstallationer på centrumanläggningen kan bli en hälsorisk och om riktvärden överskrids, behöver kommunen föreslå åtgärder och vid behov reglera dessa i plankartan.

Enligt framtagna bullerutredning överskrids 60 dBA längs med fasader i norra och södra kvarteret som vetter mot Nynäsvägen och till viss del på fasader som vetter mot Parkvägen. Kommunen klarar bestämmelserna i trafikbullerförordningen (2015:216) genom utformning och reglering på plankartan. Kommunen behöver dock tydligare redovisa bullersituationen vid ovan nämnda fasader, till exempel med illustrationer som visar fasadnivåer. Eftersom planbestämmelse m1 är generell behöver även exempel på planlösningar i bullerutsatta lägen redovisas. För det södra kvarteret behöver åtgärder redovisas för lägen där genomgående lägenheter inte är möjliga.

Kommunen behöver även utveckla planbeskrivningen så att det framgår vilka ljudnivåer det rör sig för de befintliga skivhusen väster om Nynäsvägen som blir påverkade av den ökade vägtrafiken och de reflexer som uppstår från de planerade byggnaderna och visa att planförslaget inte försämrar för omkringliggande bostäder.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med information om både spårtrafik och verksamheter. Inför granskningsskedet har befintliga takinstallationer på centrumanläggningen mätts in och planbeskrivningen kompletterats med resultat och åtgärdsförslag för verksamhetsbuller samt hur det hanteras vid processen för startbesked.

Planbeskrivningen har kompletterats med illustrationer som visar fasadvärden för bullerutsatta bostadshus och de i bullerutredningen redovisade planlösningarna. För det södra kvarteret införs en planbestämmelse (s1) som reglerar att bostäder ej får uppföras i bottenvåning på bostadshus där riktvärden på 65 dB överskrids och genomgående lägenheter ej går att ordna.

Planbeskrivningen kompletteras information kring hur omkringliggande bostäder påverkas av planförslaget avseende buller.

3. Hälsa och säkerhet – förorenade områden

Inom planområdet finns förhöjda halter av föroreningar som överskrider riktvärdena för känslig markanvändning, nära planerad bostadsbebyggelse mot Nynäsvägen. Kommunen har infört en villkorsbestämmelse på plankartan, och behöver komplettera planbeskrivningen med åtgärds mål samt beskriva nödvändiga åtgärder för att planerad markanvändning inte ska medföra hälsorisker.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden om vilka ämnen som överskrider riktvärden för känslig markanvändning i aktuell provtagningspunkt. Förorening ska avlägsnas inför bostadsbyggande så att marken uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Anläggningsschakt och riskbedömning redovisas som åtgärder för att säkerställa att åtgärds målen kan nås.

4. Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Länsstyrelsen lämnar rådgivande synpunkter om förtydligande av texter i planbeskrivningen avseende kulturmiljö, buller och luftkvalitet.

Planenhetens kommentar: *Planbeskrivningen har förtydligats avseende påverkan på värdefulla kulturmiljöer.*

Planbeskrivningen har förtydligats avseende hur mittenkvarteret och förskolan klarar bullerriktvärden.

Planbeskrivningen har förtydligats kring MKN för luft avseende gränsvärden, nya MKN och luftkvalitet vid förskolans gård.

5. Bedömning kring betydande miljöpåverkan

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

Planenhetens kommentar: *Noterat.*

S31 Haninge pastorat Svenska kyrkan S:t Eskils kapell

1. Kyrkklockor utgör en central del av kyrkans tradition och verksamhet och har historiskt använts för att markera tidens gång, kalla till gudstjänst samt uppmärksamma högtider och särskilda händelser. Klockringningen fyller därmed både en praktisk och en kulturhistorisk funktion och är en etablerad del av det offentliga ljudlandskapet på platsen. Den utgör också ett viktigt immateriellt kulturarv som bidrar till områdets identitet och kontinuitet över tid. Kyrkklockorna i S:t Eskils kyrka ringer regelbundet, såväl vardagar som helger, under morgon, förmiddag, eftermiddag och kväll.

Den föreslagna bebyggelsen placeras i nära anslutning till kyrkans klockor, och denna specifika ljudkälla har inte beaktats i redovisade bullerutredningar. Haninge pastorat ser därför gärna att frågan om klockringningens påverkan belyses ytterligare i det fortsatta planarbetet i synnerhet kopplat till bostäderna och förskolan.

Planenhetens kommentar: *Planenheten tackar för informationen. Kyrkklockorna är en del av en etablerad ljudbild med förutsägbara ringningar. Kyrkan och klockringningen utgör sedan länge en del av stadsmiljön. I närområdet finns bostadsbebyggelse i direkt anslutning till kyrkan, vilket visar att platsen tidigare bedömts lämplig för bostadsändamål. Kommunen bedömer även vidare att föreslagen bebyggelse kan uppföras i närheten av befintlig kyrka utan att lämpligheten påverkas.*

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivelse om kyrkklockornas ringningar och en bedömning kring lämpligheten för placering av ny bebyggelse.

2. Någon fördjupad riskbedömning har inte redovisats avseende vibrationer och markrörelser i samband med byggskedet, exempelvis vid grundläggning och pålning och hur dessa kan påverka närliggande bebyggelse. Haninge pastorat ser därför gärna att denna fråga belyses ytterligare i det fortsatta planarbetet, för att säkerställa att eventuella risker för skador hanteras på ett tillfredsställande sätt.

Planenhetens kommentar: *Kommunen noterar den framförda oron avseende påverkan under byggskedet. Vi ser dock inte att det finns behov av att genomföra en fördjupad riskbedömning för byggskedet då stabilitetsförhållandena på platsen*

bedöms som goda. Varken länsstyrelsen eller Statens geotekniska institut (SGI) har anmärkt på den geotekniska utredningen eller kommunens bedömning kring stabilitetsförhållandena på platsen.

Genomförandet av planen kommer under en begränsad period att kunna medföra störningar såsom buller, vibrationer och ökad byggtrafik. Inför byggstart kommer genomförandet behöva planeras så att påverkan på omgivningen begränsas så långt som möjligt. Kommunen kommer inom ramen för kommande genomförande och avtal med exploatören att verka för att byggskedet planeras med särskild hänsyn till allmänheten. Byggaktören ansvarar samtidigt för att gällande krav enligt plan- och bygglagstiftning samt miljölagstiftning följs under genomförandet.

S32 Lantmäterimyndigheten i Haninge kommun

Lantmäterimyndigheten anser att planförslaget är otydligt och behöver förbättras avseende:

1. Redovisning av innehåll och konsekvenser exploateringsavtal och markanvisning

Om avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § plan- och bygglagen (PBL) i planbeskrivningen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av att detaljplanen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.

Planenhetens kommentar: Avsnitten om exploateringsavtal och markanvisningsavtal har förtydligats något och bedöms uppfylla kraven i PBL.

2. Risker med kombination av enskild och allmän kvartersmark

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet.

Användningen S och P betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs utan enbart för det enskilda. I så fall kan reglerna om inlösen för det allmänna ändamålet fortfarande tillämpas. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med en oreglerad kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Planenhetens kommentar: Kommunen noterar synpunkten avseende de fastighetsrättsliga risker som kan uppstå vid kombinerad användning. Planens syfte är att möjliggöra en funktionell och flexibel användning och i granskningsversionen har ett förtydligande kring användningen för förskolan specificerats i planbeskrivningen. Kommunen bedömer att ytterligare reglering av användningarnas inbördes placering skulle innebära en onödigt begränsande styrning då det centrala läget i framtiden kan innebära att användningen kan behöva ändras. Kommunen är medveten om inlösen skyldigheten men bedömer denna risk som minimal och därmed godtagbar. Eventuella fastighetsrättsliga frågor bedöms kunna hanteras i kommande genomförandeskede. Motiv till kombination av användningar fanns även i

samrådsversionen av planbeskrivningen och denna skrivning kvarstår och bedöms som tillräcklig.

3. Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Det saknas redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet och hur dessa berörs av planarbetet. Det kan exempelvis vara bra att inkludera en förtydligande text om att äldre planer fortsatt gäller utanför det nu aktuella planområdet.

Planenhetens kommentar: I planbeskrivningen finns under Planeringsförutsättningar och Detaljplaner en tabell där befintliga detaljplaner som planområdet innefattar är redovisade. I texten finns beskrivningen "De delar av gällande detaljplaner som ingår i det aktuella planområdet kommer att ersättas av den nya detaljplanens reglering." Planenheten bedömer att denna redovisning är tillräcklig för att beskriva hur befintliga detaljplaner påverkas av planförslaget.

4. Höjdkurvor ritade över vägar och GC-banor i grundkartan

De flesta höjdkurvor över vägar är raderade men kvarstår på ett ställe över Nynäsvägen. Detta bör åtgärdas för en mer enhetlig grundkarta.

Planenhetens kommentar: Höjdkurvorna har åtgärdats i den uppdaterade grundkartan.

S35 PRO Handens Intressecirkel

1. Bebyggelse och boendemiljö

Övergripande ser vi att det blir ett mycket kompakt bostadsområde runt centrum. Flera alltför höga hus förstör vårt område, det blir en storstadsbebyggelse och inte en stadsbebyggelse, som vore mer rimlig för vårt samhälle. Vi efterlyser måttligt höghusbyggande.

Det vi upplever av tidigare byggnationer söder om Örnens väg och kring Kommunhuset och terminalen är att byggnaderna står alldeles för tätt och att gröna ytor är minimala för vuxna och barn, som behöver grönt i närområdet. Vi förstår att det beror både på att man önskar närhet till kollektivtrafik och att tomtmark därmed blivit mycket dyrbar, men vi tror inte detta byggande bidrar till att människor stannar i sina nybyggda bostäder annat än en kortare tid tills de finner något annat med bättre ljusinsläpp, mer avskildhet från grannar mittemot och bättre grönytor.

För oss äldre är det mycket bra med tillgängligheten i nya bostäder, men en stor andel av gruppen 65+ kommer att ha stora svårigheter att få ekonomi att hyra eller köpa dessa nybyggda bostäder. Problemet i Handen/Haninge med många trevåningshus utan hiss kvarstår, vilket gör att dessa nybyggda bostäder inte hjälper kommunens äldre att få ett tillgängligt boende och det blir en viktig fråga för kommunen att lösa på något annat sätt än med denna planering.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Planförslaget utgår från kommunens översiktsplan och målbilden om en regional stadskärna, vilket innebär en högre exploateringsgrad och en tätare stadsstruktur i ett kollektivtrafik- och centrumnära läge. Bebyggelsens höjd och placering har studerats utifrån flera olika perspektiv. Planförslaget innehåller både allmänna torg och gröna bostadsgårdar för att bidra till en god boendemiljö. Kommunen noterar också önskemålen om utveckling av övriga Haninge så som Jordbro och Västerhaninge.

Frågor om bostädernas upplåtelseformer, prisnivåer och vilka grupper som har ekonomiska möjligheter att efterfråga nyproducerade bostäder regleras inte genom detaljplan. Kommunen delar dock uppfattningen att behovet av tillgängliga bostäder för äldre är viktigt och arbetar med frågan genom den övergripande bostadsförsörjningsplaneringen.

2. Barnperspektiv

Vi ser också att det förutom gröna ytor saknas lekplatser mellan husen. Att räkna med att mindre barn ska ge sig av till Eskilsparken eller Rudan är inte realistiskt. Det försvårar bara för föräldrar att leva upp till det ansvar som ställs på dem. Bra lekplatser för små barn ska finnas nära hemmet.

När man gör en stor utbyggnad av centrala Handen måste man räkna med att också antalet barn kommer att öka. Nyinflyttade familjer är ofta i samma åldrar, kanske får de också snart barn som behöver förskola, vilket mycket riktigt finns inritat vid norra utgången från centrum. Men man kan också räkna med att dessa barn växer och snart behöver börja förskoleklass och skola. Därför är det en stor brist i planen att det saknas en F–6-skola i området. En lämplig plats för detta är den tomt där den nu rivna Runstensskolan låg. Det rimliga är att bygga en förskola/skola där man har möjlighet att förändra förskolan till en F–6-skola när antalet barn ökar till följd av all byggnation i centrala Handen. Som skolorna är placerade nu i Handenområdet blir det en orimligt lång väg, med många korsande gator med tät trafik, för barn att ta sig till skolan. Föräldrar får då inte nära till kollektivtrafik utan måste gå långt för att följa barnen till skolan och därefter till den kollektiva trafiken.

Vi tror inte att denna befolkningsökning på relativt kort tid främjar en god uppväxt för barnen. Både yngre och äldre barn blir dåligt tillgodosedda i denna plan, vilket kan leda till problem under olika skeden av uppväxten. Vi tror att det är bättre att låta centrumområdet växa i en lugnare takt.

Planenhetens kommentar: Kommunen noterar synpunkterna. Planförslaget möjliggör en ny förskola och syftar till att skapa goda uppväxtmiljöer för barn genom bostadsgårdar, övriga torg och platser samt förbättrade gång- och cykelstråk. Lekmöjligheter kan tillgodoses både inom bostads- och förskolegårdar och vid tillfälle även i närliggande allmänna park- och grönområden, däribland den nyligen upprustade Eskilsparken eller Rudans naturområde. Planområdet är lokaliserat i den absoluta stadskärnan inom Handen och där bör tyngden av stadsmiljön växa fram. Kommunen står fast vid att stadsmiljön bidrar till befolkade och trivsamma platser där både barn och vuxna kan få sina behov tillgodosedda och känna sig trygga.

Behovet av förskole- och grundskoleplatser analyseras genom kommunens lokalförsörjning och den långsiktiga skolplanering som görs utifrån befolkningsutvecklingen. Planförslaget täcker det behov som exploateringen genererar och som inte kan tillgodoses utanför planområdet.

Kommunen noterar synpunkten om förslag på placering av grundskola på Runstenstomten. Nyligen har ett beslut om planuppdrag för bostadsutveckling inom Runstenstomten fattats, och placering av en framtida grundskola i Handen utreds vidare.

I

3. Trafik

En stor befolkningsökning kommer att öka belastningen på vägnätet. Även om de nya invånarna kommer att resa mer kollektivt så kan man inte bortse ifrån att befolkningsökningen kommer att leda till ökad biltrafik. De är redan idag en orimlig trafiksituation på Nynäsvägen genom Handen, särskilt i rusningstrafik, då det är helt igenproppat, men också övriga tider på dygnet. Någon lösning på det problemet har inte presenterats i detaljplanen och det tycks inte finnas en sådan lösning, alltså bör man inte försämra den situationen ytterligare.

Planenhetens kommentar: I det Trafik-PM som tagits fram så analyseras konsekvenserna av exploateringen för vägnätet. I ett framtida scenario så kommer primärt den kommunala och regionala utvecklingen att påverka Nynäsvägen, inte aktuell

exploatering för Haninge centrum. Med trafikutredningen som underlag bedömer kommunen att påverkan är acceptabel för att vara i stadsmiljö.

S37 Hyresgästföreningen

1. Hyresgästföreningen anser att lokalentrén på det norra höghuset bör placeras mot Parkvägen i stället för Nynäsvägen med tanke på den kraftigare trafiken.

Planenhetens kommentar: Entrén till lokalen ska placeras mot Nynäsvägen för att markera den platsbildning som tillskapas i hörnet samt att bidra till att orienterbarheten till lokalen ökar. Ur trygghetsaspekt ska entrén placeras där den tydligast syns och nås. Mot Parkvägen är det trångt och det finns inte heller möjlighet för verksamhetsutövaren att nyttja platsbildningen i samma utsträckning.

2. Poängterar att det behövs tekniska och praktiska skyddsanordningar för att skydda barn från fallskador då förskolegården föreslås upphöjs från det angränsande torget.

Planenhetens kommentar: Kommunen delar Hyresgästföreningens synpunkt att nivåskillnaden ska utformas med erforderliga skyddsåtgärder och bedömer att det går att ordna in genomförandet. Utformningen av förskolegård förväntas följa gällande regelverk för en trygg och säker skolmiljö och för att undvika risk för fallolyckor för barn. Frågan hanteras inte i detaljplanen, utan i kommande bygglovsprövning.

3. Framför synpunkter kring behovet av att integrera skyddsrum i samband med nybyggnation av bostäder och garage i Haninge centrum. Hyresgästföreningen informerar också om skäl till att integrera skyddsrum i samband med nybyggnation.

Planenhetens kommentar: Kommunen delar uppfattningen att civil beredskap är en viktig samhällsfråga. Frågor om behov av skyddsrum regleras dock inte genom detaljplan enligt plan- och bygglagen. Behovet av att anordna skyddsrum prövas enligt gällande bestämmelser och beslutas av ansvarig statlig myndighet (MSB) i samband med byggnation. Detaljplanen innehåller därför inga bestämmelser om skyddsrum.

Hyresgästföreningen ser positivt på utvecklingen av Haninge centrum och behovet av fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Samtidigt bedömer de att planförslaget i nuvarande form uppvisar sådana brister i utredning, transparens och konsekvensanalys att det inte utgör ett tillräckligt robust beslutsunderlag enligt plan- och bygglagens krav på lämplighetsprövning. Nedanstående punkter redovisas.

4. Bristande underlag avseende vattenverksamhet och geotekniska risker

Hyresgästföreningen anser att planförslaget saknar en redovisad hydrogeologisk analys trots att planen möjliggör byggnation under mark som kan påverka grundvattennivåerna. Föreningen menar att konsekvenserna för markens lämplighet därmed inte är tillräckligt utredda. Vidare framförs att risker för sättningsskador på befintlig bebyggelse, påverkan på intilliggande fastigheter samt förändringar i vegetation och stadsmiljö behöver bedömas samlat inom detaljplaneprocessen. Att hänvisa dessa frågor till senare tillståndsprövningar anses innebära en otillräcklig prövning inom ramen för detaljplanen.

Planenhetens kommentar: Kommunen bedömer att planförslaget har ett tillräckligt underlag för att pröva markens lämplighet enligt plan- och bygglagen. Planarbetet har föregåtts av relevanta utredningar, däribland geoteknisk utredning, dagvattenutredning och miljöteknisk markundersökning. Utredningarna visar att marken är lämplig för den föreslagna markanvändningen under förutsättning att rekommenderade åtgärder genomförs. Frågor om grundvattenpåverkan och eventuell vattenverksamhet är beroende av den slutliga projekteringen och kan, om sådana åtgärder aktualiseras, bli föremål för särskild prövning

enligt miljöbalken. Kommunen bedömer att de utredningar som tagits fram ger tillräckligt underlag för detaljplanens lämplighetsprövning.

5. Otillräcklig hantering av biotopskydd och ekologiska värden

Hyresgästföreningen anser att planförslaget förutsätter ingrepp i biotopskyddade alléer utan att planhandlingarna redovisar en tillräckligt konkret avvägning mellan bevarandeintressen och exploatering. Föreningen menar att avsaknaden av redovisade alternativ och kompensationsåtgärder försvårar en saklig bedömning av planens konsekvenser och riskerar att leda till oåterkalleliga värdeförluster i stadsmiljön.

Planenhetens kommentar: Planförslaget innebär påverkan på biotopskyddade alléer, vilket redovisas i planhandlingarna. För åtgärder som påverkar alléerna krävs dispens från biotopskyddet enligt miljöbalken. Dispensprövningen sker i särskild ordning och omfattar en bedömning av påverkan, alternativa lösningar och behov av kompensationsåtgärder. Alternativa lösningar och kompensationsåtgärder redovisas inom ramen för dispensansökan och inte i detaljplanens planhandlingar. Prövningen handläggs under planprocessen hos länsstyrelsen och dispensen är en förutsättning för ett genomförande av detaljplanen.

Kommunen bedömer att underlaget är tillräckligt för detaljplanens lämplighetsprövning.

6. Inlösen och bristande redovisning av sociala konsekvenser

Hyresgästföreningen anser att planen möjliggör inlösen av mark utan att konsekvenserna för berörda boende och hyresgäster redovisas. Föreningen menar att hyresgäster kan påverkas av omvandlingar, rivningar och förändrade fastighetsförhållanden samt att planen därför bör kompletteras med en social konsekvensanalys som redovisar effekterna för befintliga hyresgäster, trygghet och social kontinuitet.

Planenhetens kommentar: Planförslaget har utformats med målsättningen att stärka Haninge centrum som en levande, trygg och attraktiv stadskärna. Planhandlingarna redovisar planens konsekvenser för bland annat stadsmiljö, trygghet, tillgänglighet samt barn och unga. Kommunen bedömer att underlaget är tillräckligt för att bedöma planens sociala konsekvenser inom ramen för detaljplanearbetet.

Eventuella fastighetsrättsliga frågor hanteras inom ramen för planens genomförande och regleras genom de processer som följer av fastighetsbildningslagstiftningen och andra tillämpliga regelverk. Kommunen bedömer att planförslaget innehåller ett tillräckligt underlag för detaljplanens lämplighetsprövning.

7. Rättsosäkerhet kopplad till genomförandetid

Hyresgästföreningen anser att planens genomförandetid om tio år kan skapa långsiktig osäkerhet för boende eftersom rättigheter därefter kan förändras utan ersättning. Föreningen menar att denna aspekt inte är tillräckligt belyst i planhandlingarna.

Planenhetens kommentar: Detaljplanens genomförandetid följer plan- och bygglagens bestämmelser och syftar till att ge fastighetsägare en garanterad rätt att genomföra planen under en viss tidsperiod. Att genomförandetiden upphör innebär inte att detaljplanen upphör att gälla, utan endast att kommunen därefter har möjlighet att ändra eller upphäva planen utan att ersättningsbestämmelserna i plan- och bygglagen blir tillämpliga. Kommunen bedömer att genomförandetiden är lämplig med hänsyn till planens omfattning och genomförande.

8. Otillräcklig säkerställning av genomförbarhet

Hyresgästföreningen anser att planens genomförbarhet inte är tillräckligt säkerställd eftersom flera centrala frågor, såsom dispens från biotopskydd och eventuella tillstånd enligt miljöbalken, hänskjuts till senare skeden. Föreningen menar att detaljplanen bör vila på ett underlag som visar att den kan genomföras utan betydande rättsliga eller praktiska hinder.

Planenhetens kommentar: Kommunen bedömer att detaljplanen är genomförbar. Dispensprövning om biotopskydd tar lång tid och processen löper över detaljplanens granskningsskede. Dispensprövningen pågår parallellt med detaljplaneprocessen. Beslut om dispens bedöms kunna föreligga innan detaljplanen antas och är en förutsättning för planens genomförande.

Behovet av prövningar enligt miljöbalken påverkar inte bedömningen av markens lämplighet enligt plan- och bygglagen. Planhandlingarna redovisar de tillstånd och dispenser som bedöms bli aktuella inför genomförandet.

S38 Haninges hembygdsgille

Vi tycker att utbyggnaden kring centrum är lovvärt och bra tänkt med förtätning i centrala delar i stället för att ta naturmark i anspråk.

Men vi har några synpunkter. Rent stilmässigt har den nya arkitekturen tagit avstamp i 60-talscentrumet och detta följer förstås en viss logik. Detta för med sig viss problematik och krockar med uppdraget att forma en stad. Den inslagna vägen med stadsmässig bebyggelse som präglar de nya delarna av Handen kan med fördel följas även i denna utbyggnadsfas. Vi förespråkar lägre men längre huslängor med putsade fasader istället för höga hus med 60-talsinfluenser som för tankarna till utpräglad förortsstil. Parkeringsytor överdäckade med bostadshus istället för separat mobilitetshus skulle kunna möjliggöra detta. Vi tror också att de mycket höga husen kan ge problem med vindförhållandena på marknivå. Vi minns hur det höga gamla kommunalhuset ofta tog ner starka vindar på torget nedanför. Även skuggförhållanden som väldigt höga hus ger kan bli ett problem. För att inte förstärka Handens förortsmässighet önskar vi lägre men längre hus.

Planenhetens kommentar: Kommunen tackar för synpunkterna och för det positiva ställningstagandet till att utveckla centrumområdet.

Planförslaget har utformats med utgångspunkt i platsens förutsättningar, däribland centrumets befintliga konstruktioner och fastighetsförhållanden, och ambitionen att utveckla centrumområdet till en mer stadsmässig och levande stadskärna. Planförslaget bedöms ligga väl i linje med kommunens målsättning att utveckla centrumområdet med tät och stadsmässig bebyggelse.

Gestaltningen tar avstamp i den befintliga bebyggelsens karaktär samtidigt som den tillför nya kvaliteter och en större variation i skala, uttryck och användning. Avsikten är att skapa en sammanhållen stadsmiljö där ny och befintlig bebyggelse samspelar. Efter samrådet har gestaltningen vidareutvecklats och till exempel har det södra punkthuset getts ett mer samtida uttryck. Kommunen håller med om att parkering med fördel inryms under mark, men det är en förutsättning för projektet att det norra parkeringsdäcket bevaras och inrymmer parkeringsplatser som inte kan lösas under mark på grund av centrumanläggningens underjordiska lastfar.

Kommunen är medveten om hur vind historiskt har påverkat centrumområdet. Planförslaget har därför efter samrådet studerats avseende vindförhållanden. Vindstudien visar att god vindkomfort kan uppnås utifrån de olika platsernas funktion och användning. Planbeskrivningen är kompletterad med ett avsnitt om vindförhållanden.

S42 Trafikverket

Trafikverket förutsätter att det i det fortsatta plan- och projekteringsarbetet säkerställs att den tillkommande bebyggelsen inte medför sättningar, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka järnvägsanläggningen negativt. Om ovanstående uppfylls har Trafikverket inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Planenhetens kommentar: Noterat.

S43 Region Stockholm Trafikförvaltningen

1. Trafikförvaltningen menar att planen ligger i linje med den regionala utvecklingsplanen och ser positivt på förslaget som verkar för ett tryggare och mer levande gaturum. Planen beskriver gång- och cykelvägar och dessas relation till kollektivtrafiken, liksom ytor för väntande resenärer på ett bra sätt. Hela resan perspektivet är viktigt att bevaka genom hela plan- och genomförande processen. Kollektivtrafiken är väl beskriven i planen.

Planenhetens kommentar: Noterat.

2. Framkomlighet buss

Nynäsvägen, Runstensvägen och Eskilsvägen som tangerar planområdet trafikeras av buss i linjetrafik. I framtiden ska området även trafikeras av två stombuss/expressbusslinjer. För bussarnas framkomlighet är det positivt att angöring av andra fordon, inklusive färdtjänst, taxi, varuleveranser och sophantering sker inom planen och inte längs de vägar som buss trafikerar.

Planen möjliggör för bussgata på Eskilsvägen mellan Runstensvägen och Nynäsvägen i västgående riktning vilket är mycket positivt för kollektivtrafikresenärernas/bussarnas framkomlighet. Föreslagen bussprioritering i korsningen förbättrar framkomligheten ytterligare, och är helt i linje med att den utveckling av framkomlighet införandet av expressbusslinjen i behöver.

Planenhetens kommentar: Det stämmer att behov av angöring för bostäder eller centrumverksamhet inom planområdet ej löses via Nynäsvägen eller Eskilsvägen.

Detaljplanen möjliggör för en utveckling av kollektivtrafik på Eskilsvägen. Det är i dagsläget dock inte fastställt när en sådan ombyggnation kan komma att ske. I samband med eventuell ombyggnation ses även möjlighet till bussprioritering i korsningen över.

3. Framkomlighet buss under byggtid

Enligt planen kommer Nynäsvägens körbanor inte att ingå i projektet och därmed inte påverkas av ombyggnationerna (byggtrafik kan dock påverka). Det är viktigt att informera trafikförvaltningen och trafikutövaren om start av ombyggnation av Eskilsvägen, då denna kan påverka bussarnas framkomlighet avsevärt under genomförandefas.

Planenhetens kommentar: Kommunen informerar trafikförvaltningen och trafikutövaren inför start av ombyggnation.

4. Hållplatser för buss

Det saknas idag ett bra hållplatsläge för framtida expressbuss J på Nynäsvägen, och planen verkar inte möjliggöra för ett sådant i anslutning till Eskilsvägen vilket gör att ett annat läge, utanför planområdet, måste tillkomma.

Planenhetens kommentar: Det stämmer att aktuell detaljplan inte möjliggör för ett nytt hållplatsläge för framtida expressbuss J inom planområdet. Kommunen anser att frågan om lämpliga hållplatslägen för den framtida expressbussen är viktig och ser fram emot en fortsatt dialog i frågan med trafikförvaltningen i ett separat sammanhang.

5. Ny hållplatsutformning hpl Haninge centrum

Hållplatsen på den norra sidan av Eskilsvägen (den del som föreslås utgöras av en bussgata) föreslås utformas som en enkel stopphållplats med ett dubbelt hållplatsläge samt ett enkelt extraläge. Det framgår inte om det dubbla läget uppnår 42 meters längd vilket är önskvärt. Hållplatslägena på södra sidan behåller befintlig utformning som körbanehållplatser, här finns två körfält. Biltrafik tillåts på södra sidan i det ena körfältet.

En överkörningsbar mittrefug på 1,2 m föreslås mellan körbanorna. Enligt RiGata-Buss rekommenderas att en mittrefug av detta slag förses med räcke för att förhindra spring över gatan på oönskade platser.

Vid det föreslagna dubbla hållplatsläget på bussgatan på Eskilsvägen visar sektion A6-A6 att körbanan planeras vara 3,5 meter och plattformen 2,0 meter (från kantsten till väderskydd). Viktigt att en friyta (bredd: 2,35 m, längd: 2,5 m) säkerställs vid andra bussdörren framifrån för att rullstolar med hjälp av ramp ska kunna ta sig av bussen. Hållplatsen ska utformas enligt gällande typritning för hållplats som återfinns i RiTerm. Det är även svårt att utläsa längden på det föreslagna extraläget, det ser kort ut i skisserna. Uppfylls kravet (GK-15065) i RiGata-Buss på minst 20 meter för ett enkelt hållplatsläge? Finns tillräckligt med utrymme för högersvängande biltrafik att passera en buss som angör hållplatsen? Även denna hållplats ska utformas enligt gällande typritning.

Planenhetens kommentar: Det dubbla hållplatsläget stämmer i ritningarna överens med hållplatslängd enligt RiGata-Buss, dvs 42 meter. Det enkla hållplatsläget behöver i den fortsatta planeringen och projekteringen studeras vidare. När en eventuell ombyggnation av Eskilsvägen blir aktuell kommer det säkerställas att gällande riktlinjer och funktionskrav uppfylls. Det övergripande ytbehovet bedöms med planen vara säkerställt.

S44 Region Stockholm Locum

1. Överväganden

Region Stockholm, genom Locum, ser det som positivt med de utökade möjligheterna till service, som planförslaget medger. Det korta avståndet mellan sjukhuset och planområdet gynnar sjukhusverksamheten vad gäller ett komplement till service och sjukhusverksamheten gynnar centrumverksamheten då patienter och besökare rör sig i området i samband med sitt sjukhusbesök.

Planenhetens kommentar: Noterat.

2. Bostadsbebyggelse

Planförslaget redovisar en hög byggnadsvolym i korsningen Nynäsvägen-Parkvägen. Utifrån illustrationer och redovisad byggnadsvolym framstår våningsantal och antagen höjd i planbeskrivningen inte som helt överensstämmande, vilket försvårar en entydig tolkning av bebyggelsens omfattning. Av illustrationerna går det att utläsa byggnadsvolymer i korsningen som;

- våning förhöjd sockel
- 15 bostadsvåningar
- 1–1½ våningar teknik på tak
= 18 våningar.

Sammantaget innebär detta att ett förtydligande avseende vilka höjder som förslaget möjliggör är nödvändigt.

Planenhetens kommentar: Följande förutsättningar råder kring det norra höghusets höjd: Det är plankartans reglering av nockhöjd som är bindande kring hur högt det norra höghuset tillåts bli. Plankartan reglerar högsta nockhöjd till 104,5 meter över angivet nollplan. Därutöver tillåts ett teknikutrymme till som högst 3 meter, vilket kan antas utgöra en våning. Teknikutrymmet får som mest uppta 50 % av byggnadens tak, och ska placeras indragen från samtliga fasader. Bottenvåningen ska enligt plankartan utformas förhöjd om minst 5 meter. Marknivån planeras enligt illustrationsplanen mot Nynäsvägen till 52,8 meter. Marknivån utmed gatan sluttar norrut, vilket gör att bottenvåningarna varierar mellan 1–2 våningar längs kvarteret.

Om byggnaden utförs med en förhöjd sockelvåning om 5 meter, ytterligare 15 bostadsvåningar á 3 meter och marknivån antas vara 52,8 meter så hamnar byggnadens nockhöjd på 102,8 meter. En marginal finns då på 1,7 meter, vilket bedöms som rimligt för takbjälklag och för att hantera eventuella osäkerheter. Därutöver tillkommer teknikutrymme om som cirka 3 meter. Notera att de två nedersta våningarna i visionsbilderna har en sammantagen gestaltning.

Planenheten bedömer att ovanstående beräkning och antagande är korrekt och tillräckligt återgivet i redovisade illustrationer.

Solstudier visar samtidigt att den föreslagna bebyggelsen ger upphov till en tydlig skuggutbredning norrut över Parkvägen, med påverkan även på områden norr om denna. Av redovisningen framgår att skuggpåverkan uppstår även under sommartid, vilket indikerar en betydande påverkan från bebyggelsens höjd och volym. För sjukhusets del innebär detta att södervända utemiljöer, som används av patienter, riskerar att få väsentligt försämrade ljusförhållanden. Mot bakgrund av verksamhetens karaktär, där tillgång till dagsljus och utemiljöer utgör en viktig del av vårdmiljön, är det en påverkan som behöver beaktas särskilt.

Utöver det behöver patienters och sjukhusbesökares integritet beaktas och tas hänsyn till. Det gäller dels sjukhusverksamheten idag, dels vid en framtida utveckling av sjukhusfastigheten. Sjukhusverksamheten får inte begränsas av exploateringen som aktuellt planförslag medger. Vid en samlad bedömning framstår påverkan från bebyggelsens volym och höjd, inklusive konsekvenser för omgivande fastigheter, inte som tillräckligt belyst i planunderlaget.

Planenhetens kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning för sjukhusets befintliga miljö avseende sol- och skuggpåverkan.*

3. Trafik

I Trafik-PM anges att korsningen Nynäsvägen-Parkvägen i ett 2045-perspektiv uppvisar en låg standard enligt VGU, både med och utan tillkommande exploatering av i planförslaget uppskattade 430 bostäder. Det framgår vidare att den största orsaken till den försämrade standarden för prognosåret 2045, i relation till idag, primärt utgörs av ökade trafikflöden längs Nynäsvägen till följd av kommunal och regional tillväxt, snarare än av tillkommande exploatering. Det bekräftas även av trafikprognosen, där trafikvolymen på Nynäsvägen år 2045 i stort sett är oförändrad oaktat exploateringen inom Haninge centrum.

I Trafik-PM:et för prognosåret 2045 uppgår belastningsgraden i korsningen till cirka 0,9–0,96, vilket överstiger riktvärdet 0,8 för god standard och indikerar en ansträngd trafiksituation. "Känslighetsanalysen visar att korsningen närmar sig sitt kapacitetstak och om trafiken längs Nynäsvägen ökar ytterligare skulle åtgärder längs vägen eller i korsningspunkter troligtvis krävas på sikt".

Sammantaget visar utredningarna att kapacitetsproblematiken är systemrelaterad och inte kopplad till enskilda exploateringar. Mot denna bakgrund efterfrågar Region Stockholm ett tydliggörande av hur kommunen, i egenskap av huvudman för allmän platsmark/gata, avser att hantera den påvisade kapacitetsbristen. I nuvarande planunderlag redovisas ingen konkret åtgärd eller strategi för hur denna situation ska lösas, trots att bristen är tydligt identifierad i utredningarna.

Planenhetens kommentar: *Trafik-PM redovisar likt yttrandet att korsningen Nynäsvägen-Parkvägen uppvisar låg standard år 2045 enligt VGUs definition, vilket primärt beror på de uppräknade trafikflödena längs Nynäsvägen från kommunens och regionens tillväxt. Det södra korsningsbenet är högst belastat. Då korsningen ligger i*

en tät stadsmiljö och inga längre köer uppstår bedöms korsningskapaciteten enligt PM:et fortsatt vara acceptabel med planerad exploatering. Eftersom korsningen uppvisar låg standard har en känslighetsanalys genomförts. Enligt PM:et bör resultatet beaktas som ett "worst case" och inte ett troligt scenario.

Utifrån framtagna utredningar bedömer kommunen att påverkan på Nynäsvägen är acceptabel och att inga åtgärder är nödvändiga enligt de förutsättningar som utredningen baserat analyserna på. Om förutsättningarna förändras eller ytterligare exploatering tillkommer kan nya analyser och eventuella åtgärder behöva övervägas.

4. Dagvatten

Avseende dagvattenhantering i direkt anslutning till sjukhusområdet är det viktigt att planen beaktar att samhällsviktig verksamhet huserar på Region Stockholms fastighet. Dagvattensystemet för att omhänderta konsekvenser av utveckling inom Detaljplan Haninge centrum behöver således dimensioneras därefter.

Planenhetens kommentar: Noterat.

5. Transformatorstation

Avseende utökning av den befintliga transformatorstationen, behöver säkerhetsavstånd till sjukhusets samhällsviktiga verksamhet säkerställas och inte äventyras.

Planenhetens kommentar: Detaljplanen bekräftar en befintlig transformatorstation nära Parkvägen mellan Lekvägen och Källvägen. Synpunkten förs vidare till Vattenfall som ansvarar för eventuella kapacitetshöjningar. Nya transformatorstationer uppförs mer än 100 meter från sjukhuset, vilket bedöms som tillräckligt för att säkerställa att verksamheten inte riskeras att påverkas negativt.

Synpunkter från privatpersoner

Förslaget och stadsutvecklingen som helhet

1. Synpunktslämnare framför oro och kritik mot att projektet ska genomföras.

Planenhetens kommentar: Kommunen förstår att stadsutvecklingen innebär förändringar i den upplevda miljön, men planförslaget är i linje med målen för regionens och kommunens långsiktiga utveckling. Planförslaget bedöms genom att bidra till förtätning och funktionsblandning i ett centralt läge i Handen överensstämja med intentionerna både i föregående och ny översiktsplan. Planförslaget stödjer den regionala utvecklingen genom att möjliggöra för attraktiva bostäder i kollektivtrafik- och centrumnära läge i Haninges absoluta stadskärna. Genom att förtäta och vidareutveckla befintlig bebyggelse, skapa ett sammanlänkat gatunät och en galleria som är mer integrerad i stadsstrukturen så skapas förutsättningar för en levande stadskärna med bättre service och mer folkliv.

2. Pendeltågsstationen ska renoveras så att den blir fräsch och trygg, då Handen är en plats som många pendlar till och första intrycket är viktigt.

Planenhetens kommentar: Kommunen håller med om att pendeltågsstationen är viktig. Pendeltågsstationen ingår dock inte i aktuellt planuppdrag utan hanteras inom ramen för detaljplanearbetet för Handenterminalen. Detaljplanen var ute på samråd under 2024 och innefattar bland annat en förnyelse av norra stationsentrén. Mer information om detaljplanen finns på kommunens hemsida. De olika projektens prioriteringar är inte beroende av varandra.

Bebyggelse och skala

1. Närboende har synpunkter på de höga hus som planeras då de kommer bidra till insyn och påverka möjligheten till solljus för befintliga bostäder på Källvägen.

Även övergripande synpunkter på planområdets skala.

Planenhetens kommentar: Det stämmer att ny hög bebyggelse kan bidra till insyn och påverka möjligheten till solljus för befintliga bostäder på Källvägen. En solstudie bifogas planhandlingarna där det framgår hur befintlig bebyggelse påverkas under olika tidpunkter under året. Planenheten bedömer att planförslaget ligger i linje med kommunala och regionala utvecklingsmål för stadskärnan, där området ska utvecklas med tät stadsbebyggelse. Planenheten bedömer att placering av ny hög bebyggelse är lämplig utifrån områdets och projektets förutsättningar. De högsta byggnaderna placeras i planområdets ytterkanter och möter i söder redan hög bebyggelse. För den norra delen har den höga byggnaden minst påverkan på befintlig bostadsbebyggelse. Den samlade bedömningen är att det allmänna intresset att utveckla Haninge centrum till en regional stadskärna överväger det enskilda behovet kring insyn.

2. Förslag att sänka höghuset i mittenkvarteret så att kringliggande hus inte beskuggas. Även förslag att byta plats på det norra bostadskvarteret och mobilitetshuset så att bostadsgården får mer sol.

Planenhetens kommentar: Höghusets höjd är en avvägning mellan platsens förutsättningar, kommunens målsättning kring stadsutveckling och förutsättningarna för ett genomförbart projekt.

Bevarandet av det befintliga parkeringsdäcket är en förutsättning för projektet, vilket utesluter att byggnaderna byter plats. Kommunen tackar dock för förslaget.

Trafik

1. Kritik mot genomfartsgata för biltrafik mellan Lekvägen och Källvägen.

Planenhetens kommentar: Det finns i dagsläget ingen avsedd vändplats på Lekvägen, utan vändning sker genom parkeringsdäcken. Med föreslagen bebyggelse finns ingen plats för en tillräcklig vändplan. Vändningen på Källvägen är inte heller dimensionerad för större lastbilar. Båda vägarna är smala med bristfälliga utrymmen för gång och cykel. Vägarna har tidigare varit sammankopplade, och vid en ny sammankoppling kan även en eventuell enkelriktning av gatorna övervägas om framtida behov uppstår. En sammankoppling möjliggör också för tillgänglig angöring och avfallshantering för de nya bostadshusen i mittenkvarteret. Kommunen gör bedömningen att den föreslagna sammankopplingen är lämplig för att hantera bebyggelseförslagets tillkommande trafik och funktionsbehov.

2. Närboende har synpunkter på den ökade trafik som planförslaget medför på Källvägen. Oro för att befintlig vegetation tas ner till förmån för utökning av gatan.

Planenhetens kommentar: Trafiken kommer att öka på både Lekvägen och Källvägen i samband med planförslagets genomförande, som konsekvens av exploateringen och kommunala och regionala mål om stadsutveckling. I samband med detaljplanens genomförande tydliggörs gatornas olika funktioner med utpekade platser för angöring och bättre förutsättningar för gående. Ingen vegetation kommer att tas ner mot den befintliga bebyggelsen mellan Lekvägen och Källvägen. Lekvägen kommer med aktuellt projekt att byggas om och mellan angöringszonerna mot den nya bebyggelsen vid det norra kvarteret kommer nya träd att planeras.

3. Synpunkter på det norra kvarteret och hur bostäder planeras ovanpå garagetaket samt infarter till garaget. Det föreslås att in- och utfart till mobilitetshuset ska styras så

att en infart ligger norrut och en utfart söderut, detta för att minimera påverkan på bostadshusen på Källvägen.

Planenhetens kommentar: I det norra bostadskvarteret planeras ett högt hus om 16 våningar och mot Nynäsvägen lamellbebyggelse med sex våningar. Mot Lekvägen planeras ett lägre hus med tre våningar. Under detta kvarter kommer ett bostadsgarage att anläggas, infart sker från den norra delen av Lekvägen. På takbjälklaget till garaget kommer en bostadsgård att anordnas. För att klara krav på tillgänglig angöring på 25 meter till entré för bostäder mot Nynäsvägen så behöver bilar kunna köra upp på gården.

Det befintliga parkeringsdäcket i norr kommer bevaras och byggas på med fler våningar, denna byggnad kallas för mobilitetshuset. De nedersta våningsplanen av mobilitetshuset planeras att utgöra centumparkering, och de övre boendeparkering. In- och utfart till mobilitetshuset sker både i den norra och södra delen av byggnaden. Den nuvarande rampen närmast centrumanläggningen rivs och för att nå mobilitetshuset övre plan ersätts rampen med en ny ramp inne i byggnadens södra del.

4. Framtida trafikflöden och alternativ om Eskilsvägen byggs om till bussgata i västgående riktning. Vilken väg ska boende kring Vikingavägen/Eskilsvägen för att komma ut på Nynäsvägen? Söderut så behöver man ta en omväg norrut eller runt Torvalla. Synpunktslämnaren menar att förslaget med bussgata innebär orealistiska omvägar för boende. Saknar också trafikstring på Vikingavägen om Eskilsvägen stängs av västerut.

Planenhetens kommentar: Trafikutredningen redovisar i kapitel 4.8.1 effekter av en ombyggnation av Eskilsvägen till bussgata. Införandet av en bussgata längs Eskilsvägen i västgående riktning kommer påverka det övriga vägnätet eftersom biltrafiken behöver ta andra vägar. Enligt utredningen och den ÄVS som tidigare tagits fram påverkar alternativa resvägar enbart restiden marginellt. En ombyggnation ökar framkomligheten för buss på Nynäsvägen, vilket är i linje med både kommunens före detta och nyss antagna trafikstrategi.

Parkering

Fråga om hur parkeringslösningen ser ut för det södra bostadskvarteret och hur detta nås.

Planenhetens kommentar: Delar av det befintliga parkeringsdäcket under det södra bostadskvarteret planeras att bevaras och byggas runt med bostadshus. Det nya boendegaraget nås via centumparkeringen med infart från Nynäsvägen.

Gångperspektiv

1. Synpunkten gäller att den södra parkeringen vid centrumanläggningen utgör en barriär mot Nynäsvägen, och att planförslaget innebär att den befintliga passagen genom garaget från Eskilsvägen försvinner. Detaljplanen bör verka för förbättrade gångkopplingar mellan Nynäsvägen och centrumanläggningen, till exempel i form av en trappa till entrén. Vidare framförs att området bör utvecklas till en mer tillgänglig och sammanhängande miljö för gående och cyklister från alla riktningar.

Ytterligare synpunktslämnare anger att smitvägen genom garaget är enda möjligheten att nå Hemköp efter centrumets stängning.

Planenhetens kommentar: Kommunen delar synpunkten att passagen är viktig för gående, särskilt kvällstid. I granskningsförslaget har därför en ny koppling mellan Nynäsvägen och centrumentrén arbetats in. Kopplingen är placerad mellan det södra kvarteret och parkeringsdäcket och gående når centrumentrén via parkeringsdäcket.

2. En synpunktslämnare anser att planförslaget skapar flera otrygga trafikmiljöer, särskilt längs Lekvägen där flera in- och utfarter korsar gång- och cykelstråk. Särskild kritik riktas mot lastplatsen vid Runstensstråket, som bedöms innebära en trafiksäkerhetsrisk för gående och cyklister. Det framförs att lastplatsen bör tas bort för att skapa ett tryggt och attraktivt stråk.

Vidare uttrycks oro över att gångstråket mellan det norra kvarteret och mobilitetshuset upplevs som smalt och otryggt. Synpunktslämnaren efterfrågar en bredare passage.

Planenhetens kommentar: Vidareutveckling av en redan bebyggd miljö är komplicerad då många olika förutsättningar spelar in. Utformning och placering av in- och utfarter till mobilitetshuset och boendegaraget i det norra kvarteret beror på att det befintliga parkeringsdäcket bevaras och byggs på samt att angöring till det norra kvarteret inte får ske från Nynäsvägen eller Parkvägen. Tillgänglig angöring för bostadshusen mot Nynäsvägen behöver därför lösas från Lekvägen, vilket innebär att bostadsgården har en koppling för bil. Planenheten bedömer att föreslagna lösningar är godtagbara då det även finns möjlighet för gående att röra sig längs gångbana utmed det norra kvarteret och mobilitetshuset på Nynäsvägen.

Lastplatsen mot Runstensstråket behöver finnas kvar då inga möjligheter finns att lösa behovet nere i lastfaret. Föreslagen lösning bedöms som lämplig under förutsättning att Runstensstråket utformas så att det är tydligt var godstrafik korsar gångstråket. Exploatören har redovisat att lastbilar kan vända inne i lastgården för att undvika backande fordonsrörelser över gångstråket. För att bidra till en god helhetsmiljö så ska lastgården förses med garageport och ha en stadsmässig gestaltning.

Gångstråket mellan mobilitetshuset och det norra bostadskvarteret bedöms ha en tillräcklig bredd för att en trygg och säker kvarterspassage ska kunna uppnås.

3. Det framförs frågor kring hur fastighetsgränser nära gång- och cykelbanor påverkar säkerheten, exempelvis risk för dörrar som öppnas ut över allmänna ytor.

Planenhetens kommentar: I framför allt det södra kvarteret planeras bostadshus i fastighetsgräns mot allmän plats. För att undvika att entrédörrar öppnas upp över gångbanor införs i granskningsversionen av plankartan en bestämmelse om att entréer eller andra byggnadsdelar i bottenvåning inte får öppnas över allmän platsmark.

4. Fråga kring hur cykelparkeringar inom Runstenskvarteret påverkar en framtida exploatering.

Planenhetens kommentar: Placeringen är felaktigt redovisad och tas bort.

Förskola

1. Synpunktslämnaren ifrågasätter om placeringen av en förskola precis intill centrum och nära Systembolaget är lämplig. Förskolegården understiger dessutom Boverkets riktvärden för friyta, samtidigt som tillgången till närnatur är begränsad. Det är cirka en kilometers gångväg från planområdets södra gräns till Rudans naturreservat och Kulturhusparken saknar lekmiljöer, vilket innebär att endast Eskilsparken kan fungera som komplement till förskolegården.

Detta riskerar att stå i konflikt med kommunens nya översiktsplan där kommunen betonar vikten av gröna samband och tillgång till närnatur och rekreativa miljöer i anslutning till skolor och förskolor. Översiktsplanen framhåller särskilt att

naturområden nära skolor och förskolor ska skyddas och utvecklas eftersom de är viktiga för lek, lärande och undervisning utomhus.

Planenhetens kommentar: Planförslaget möjliggör en förskola i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. För boende med barn i området så kan det vara attraktivt med förskola i den nära omgivningen. Förskolegården ska tydligt separeras från torgytan så att en trygg och säker skolmiljö kan uppnås. Förskolegården är mindre än vad som normalt eftersträvas, vilket är en konsekvens av den täta urbana strukturen och behovet av effektiv markanvändning i området. Kommunen bedömer dock att förskolan kan fungera väl genom en kvalitativ utformning av gården samt genom närhet till parker och andra offentliga friytor som kan användas som komplement i verksamheten. Sammantaget bedöms platsen vara lämplig för förskoleändamål.

2. Torget ser i plan grönt och fint ut, men vid noggrannare granskning är ytorna upphöjda eller till och med en våning upp. Hur ska det gynna folklivet?

Planenhetens kommentar: De gröna ytorna som synpunktslämnaren hänvisar till tolkas vara förskolegården som planeras vara upphöjd för att tydligt avgränsas mot torget. Visuellt kontakt med torgbesökare kan fortfarande tillskapas, både från förskolegård och kringliggande bostadsgårdar.

Verksamheter i centrum

1. En synpunktslämnare menar att den som berörd av detaljplanen inte blivit informerad om den planerade förändringen. Den planerade byggnationen anses innebära betydande konsekvenser, vilka presenteras såsom risker för verksamhet och ekonomi. Synpunktslämnaren önskar information om tidsplan och hur verksamheter på platsen påverkas, dialog kring lösningar och ekonomisk kompensation.

Planenhetens kommentar: Kommunen har en projekthemsida med aktuell information om detaljplanen och enligt plan- och bygglagen ska kommunen informera i samband med detaljplanens samråd, vilket nu skett. Information om samråd har skickats ut till berörda enligt aktuell fastighetsförteckning, kungörelser har publicerats i DN, SvD och Mitti, information finns på kommunens hemsida och inlägg via facebook sida samt att en lokal med information om projektet har funnits i centrumet under hela samrådsperioden. Kommunen bedömer därmed att tillräckliga åtgärder har vidtagits för att information om samrådet ska framkomma till berörda. Om till exempel arrendeinnehavare eller dylikt finns som kommunen inte känner till så ska ovanstående kommunikation leda till att dessa identifieras.

Kommunen har i mejl kommunicerat kring tidplan för detaljplanen och dess genomförande samt informerat om att risker och åtgärder i samband med byggnationen ska hanteras av fastighetsägaren till centrumanläggningen, dvs den aktör som initierat planprojektet och ska genomföra ombyggnationen. Dialog avseende dessa frågor behöver därför ske med fastighetsägaren till centrum. Kommunen bedömer inte att ersättning till följd av skada som planförslaget medför är relevant då aktuellt planförslag inte innehåller bestämmelser som betydligt försvårar användningen av byggnaden. Kommunen gör bedömningen att detaljplanens genomförande på sikt påtagligt förbättrar centrumområdet, och med fler boende i området även ett ökat potentiellt kundunderlag. Kommunen är medveten om att befintliga verksamheter kan komma att påverkas under byggskedet.

2. Förslag att bygga McDonalds eller liknande i centrum så att alla samhällsgrupper har råd med en måltid ute.
- 3.

Planenhetens kommentar: Kommunen tackar för förslaget, detaljplanen reglerar dock inte vilka verksamheter som kan etablera sig i centrum. Förslaget vidarebefordras till fastighetsägaren.

Arkitektur och kulturmiljö

Synpunkt på att stilen på de föreslagna byggnaderna vid Runstensvägen avviker från kringliggande område.

Planenhetens kommentar: Kommunen instämmer kring att den föreslagna byggnaden vid Runstensvägen avviker från skala och till viss del även gestaltning i förhållande till arkitekturen och kulturmiljön i Lillcentrum. Kommunen menar att den nya bebyggelsen skapar en tydligt avläsbar årsring som är i linje med kommunala och regionala mål om att utveckla centrumområdet med tät och blandad stadsbebyggelse.

Balkonger

Önskemål om inglasade och mer rymliga balkonger än vad planförslaget medger i samrådsversionen för att öka boendekvaliteten. Även synpunkter på att balkongräcken regleras som genomsiktliga, då man ofta vill ha skydd för insyn.

Planenhetens kommentar: För att utöka möjligheten till boendekvalitet har i granskningsförslaget balkongregleringen justerats och begränsningar i djup för det södra höghuset tagits bort. Mindre djupa balkonger kan dock vara välgörande för den arkitektoniska helhetsupplevelsen. Balkongernas slutgiltiga utformning hanteras i bygglovsskedet. Planenheten bedömer att genomsiktliga balkonger är den del av den arkitektoniska idén som också bidrar till att byggnaderna upplevs som mindre skrymmande. Reglering av material kvarstår därmed.

Vindförhållanden

Synpunktlämnare efterfrågar analyser som redovisar hur planerad bebyggelse påverkar vindförhållandena på platsen. Detta eftersom området tidigare varit blåsigt och var en anledning till att centrumet byggdes in.

Planenhetens kommentar: Kommunen är medveten om de vindförhållanden som historiskt sett har påverkat centrumområdet. En vindstudie har inför granskningsskedet därför genomförts som visar att området kring det nya torget och butiksstråket uppnår komfortabla nivåer.

Elförsörjning

Fråga kring hur elförsörjning till de nya byggnaderna planeras att ske.

Planenhetens kommentar: De nya kvarteren kommer att behöva två nya transformatorstationer. En planeras att inhysas i mobilitetshuset och en planeras att förläggas utanför planområdet nära det södra parkeringsdäcket.

Detaljplanens genomförande

Oro kring byggskedet och fråga om när genomförandet ska inledas.

Planenhetens kommentar: Kommunen är medveten om den påverkan som stadsutvecklingen medför och kommer tillsammans med exploatören att verka för en smidig utbyggnadsprocess. Utbyggnad i stadsmiljöer innebär alltid en viss påfrestning på omgivningen. Genomförandet kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket i dagsläget beräknas ske som tidigast 2028. Då planområdet innehåller flera bostadskvarter och allmänna gator och torg kommer utbyggnaden att ske etappvis.

Namnsättning av torg

Synpunkten avser namnsättningen av entrétorget. Synpunktslämnaren anser att arbetsnamnet "Athenas torg" är olämpligt eftersom Athena saknar koppling till havstemat i området och till Handens historia. I stället föreslås namn som anknyter till platsens tidigare

skolor, exempelvis "Skoltorget" eller "Runstensskolans torg", som ett sätt att uppmärksamma de skolbyggnader som rivits och den betydelse de haft för området.

Planenhetens kommentar: *Torget har under planprocessen arbetsnamnet "Athenas torg". Torget planläggs som kvartersmark och kommer därmed inte vara kommunal allmän plats. Kommunen kommer inte påverka eller formellt namnge platsen, utan det är fastighetsägaren som hanterar namnsättningen. Synpunkter och förslag till namnsättning vidarebefordras därmed till fastighetsägaren.*

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Plankarta:

- Användningsbestämmelse förskola
- Användningsgräns mellan kvartersmark och allmän plats
- Reglering som syftar till att uppnå bullerriktlinjer
- Förtydligande av gestaltning- och utformningsbestämmelser
- Placering av nätstation
- Mindre justeringar av nockhöjder
- Utfartsförbud mot gator
- Tydliggörande av reglering för balkonger
- Byggrätter för komplementbyggnader
- Övriga mindre förtydliganden och redaktionella ändringar

Planbeskrivning:

- Tydliggörande av bulleravsnitt
- Åtgärds mål för markförorening
- Tydliggörande kring gällande detaljplaner
- Påverkan befintliga kyrkklockor
- Bebyggelseförslagets konsekvenser för vindförhållanden
- Dagvattenhantering och infiltration
- Uppdaterade visionsbilder
- Förtydligade texter om gestaltning och utformning
- Biotopskyddade träd och dispensansökan
- Utformning av allmänna gator
- Uppdatering av motiv till detaljplanens reglering
- Uppdatering av styrdokument
- MKN för luft, vatten och buller
- Avfallshantering för ny bebyggelse
- Sol- och skuggförhållanden
- Påverkan kulturmiljö
- Detaljplanens genomförande och organisatoriska frågor kring avtal
- Planåtgärder för att hindra betydande miljöpåverkan
- Övriga mindre förtydliganden och redaktionella ändringar