

HANDLÄGGARE  
Susanna Udd  
08-535 364 28  
Susanna.udd@huddinge.se

## Detaljplan för Utsälje 1:48 m fl, SBN 2012-1887

### Sammanfattning

#### Remissinstanser

*Länsstyrelsen* efterlyser komplettering av planbeskrivningen vad gäller vattenstatus, dagvattenhantering, mark- och grundläggningsförhållanden och en planbestämmelse angående buller. Länsstyrelsen framhåller vikten av att bevara Gamla Stockholmsvägens karaktär i enlighet med kulturmiljöinventeringen.

*Grundskolenämnden* är positiva till planförslaget och framhåller vikten av att förskoletomten planläggs med en planbestämmelse som tillåter både förskola och skola.

*Miljönämnden* framhåller att Huddinge kommuns dagvattenstrategi, riksdagens uppsatta bullerriktvärden för nybyggnad av bostäder och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus ska följas och den ekvivalenta bullernivån från trafik utomhus på maximal 55 dB(A) inte ska överskridas. Vidare framhålls att förskolan ska placeras på tillräckligt avstånd från vägen så att inte olägenhet för barnens hälsa uppstår. Nämnden anser att skötselplan för knölvialen ska tas fram.

*Naturskyddsföreningen i Huddinge* betonar att det är absolut nödvändigt att planens bestämmelser utformas så att maximalt skydd ges åt knölvialen. Samt att full ekologisk kompensation tillämpas för den ianspråktaga naturmarken. Föreningen ifrågasätter om det sparade området för Knölvialen med tillhörande skötselplan ger tillräcklig kompensation och ser gärna en redovisning av gjorda bedömningar och beräkningar.

*Trafikverket* ser gärna att kommunen arbetar aktivt med att begränsa användandet av bil. Bland annat kan detta ske genom att arbeta för att en attraktiv kollektivtrafik finns på plats i samband med inflyttning samt att gång- och cykelnätet är sammanhängande och av hög standard. Trafikverket anser att en

flyghinderanalys bör upprättas och att Försvarmakten ska ges tillfälle att yttra sig i ärendet.

*Försvarmakten* har inget att erinra i ärendet.

*SRV återvinning AB* betonar vikten av att utformning och dimensionering av transportvägar och utrymmen för avfallshantering.

*Trafikförvaltningen* ser positivt på att kommunen planerar att höja standarden av busshållplatsen väster om planområdet. Det är viktigt att hänsyn tas till riktlinjer i RiBuss vad gäller lutningar och gatubredder samt utformningar av hållplatser när dessa projekteras. Trafikförvaltningen vill delta i det fortsatta planeringsarbetet när det gäller dessa frågor. För planerad bebyggelse som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformningen av fastigheterna ske så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. Vid den förskola som planeras ska åtgärder vidtas så att ny-etableringsriktvärdena avseende ekvivalentnivåer för trafikbuller innehålls på hela skolgården/lekplatsen.

*Södertörns Brandförsvarsförbund* anser det önskvärt att vägförbättringen av Gamla Stockholmsvägen görs fram t.o.m. Kvarnlyckevägen. PM 615 gällande alternativ utrymning vid byggnader över 2 våningar bör beaktas i projekteringen. Har inget nytt att erinra utan hänvisar till lämnat yttrande under programsamrådet. Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallat till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en BrO- eller Br1-byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor.

*Södertörns Fjärrvärme AB* föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet.

*Vattenfall Eldistribution AB* har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerad detaljplan.

### **Sakägare**

Yttranden från ett tiotal sakägare har inkommit. Svar på de vanligast förekommande synpunkterna återfinns nedan:

1. Bebyggelsen anses inte smälta in i befintlig bebyggelse samt vara för tät och hög. Förslaget är inte anpassat till angränsande område. Större hänsyn bör tas till den ursprungliga karaktären i området. Normaltomter om minst 800 kvm förespråkas framför flerbostadshus.

*Enligt kommunens översiktsplan ska en blandad bebyggelse eftersträvas inom kommunen. Kommunen avses växa med 40 000 personer fram till 2030 och nya bostäder ska uppföras genom förtätning inom redan utbyggda bebyggelseområden. Resterande mark utgörs primärt av naturreservat. Den övergripande inriktningen i översiktsplanen är att samtliga redan utbyggda områden inom Huddinge kommun ska förtätas i rimlig utsträckning. En blandning av bebyggelse typer är eftersträvansvärd. Gång- och cykeltrafik ska prioriteras. Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma kring spårstationer och i andra hand till områden angränsande till ”stamnät för kollektivtrafik”. Aktuell planområde ligger ca 200 meter från ett förslaget stamnät inom sekundärt förtättnings- och utbyggnadsområde med bebyggelseutveckling längs kollektivtrafikstråk.*

*Höjden på flerbostadshusen regleras på plankartan genom en planbestämmelse om högsta tillåtna totalhöjd.*

2. Den gröna yta med träd som fanns i ursprungsförslaget bör återinföras och breddas.

*Föreslagna radhus i norra delen av planområdet är placerade på ett normalt avstånd till fastighetsgräns. Detta avstånd bedöms inte behöva utökas då förslagen bebyggelse i denna del endast tillåts i två våningar, precis som för en normal villatomt. De föreslagna radhusen ligger dessutom lägre än befintliga villor norr om planområdet.*

3. Vybilder från den egna fastigheten mot planerad ny bebyggelse efterfrågas av flera fastighetsägare.

*Ett antal vybilder från intilliggande fastigheter mot föreslagen bebyggelse har tagits fram och infogats i planbeskrivningen. Detta för att belysa hur tillkommande bebyggelse kommer att se ut från kringliggande fastigheter.*

4. Den bullerutredning som har gjorts tar bara hänsyn till normalt trafikbuller. Idag är idrottsevenemang på Källbrink samt utryckningsfordon den största ljudkällan. Hur detta kommer att påverkas om all skog avverkas är inte utrett i förslaget.

*Riksdagens uppsatta bullerriktvärden för nybyggnad av bostäder ska följas. Plankartan har försetts med en planbestämmelse angående trafikbuller. På*

*förskolan bedöms inte de riktvärden som anges i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus eller den ekvivalenta bullernivån från trafik utomhus på maximal 55 dB(A) överskridas. Buller från idrottsevenemang och utryckningsfordon regleras inte i detaljplanen.*

5. Förslaget leder till ökad trafik på Glömstavägen bortanför Källbrink. Trafiksituationen och vägstandard är bedrävlig på den sträckan med stora olycksrisker trots sänkt hastighet. Vi anser att det är fel att ytterligare öka trafiken genom att tillföra så många bostäder plus dagishämtning innan den här vägen är åtgärdad.

*I och med den tillkommande bebyggelsen kommer trafiken att öka något. Vägstandard på befintlig väg utanför planområdet behandlas ej i detta planarbete.*

6. Sänkan där de norra radhusen skall placeras fungerar som lågpunkt och uppsamling av dagvatten från omkringliggande fastigheter. Det finns under den våta delen av året en fritt strömmande källa eller underjordisk bäck som mynnar där. I dagvattenutredningen är inte detta redovisat och inte heller redovisat vart vattnet kommer att ta vägen om området fylls ut. Vi befarar att det då kommer att stanna på våra tomter.

*Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter ur dagvattenutredningen för att tydliggöra hur dagvattnet inom planområdet avses omhändertas. Generellt gäller kommunens dagvattenstrategi som säger att allt dagvatten ska fördröjas och omhändertas på den egna fastigheten.*

### **Förändringar i detaljplanen**

- Planbeskrivningen har kompletterats med text och bilder angående vattenstatus, dagvattenhanteringen, luftkvalitet, buller och kulturmiljö samt med uppgifter ur PM angående mark- och grundläggningsförhållanden. Plankartan har försetts med en planbestämmelse angående buller. Angående kulturmiljön så bevaras vägens sträckning och utformning i stort, men åtgärdas inom planområdet där vägen bedöms brista i trafiksäkerhet. I planen föreslås en nivåjustering av vägen för bättre sikt och anpassning mot bebyggelse samt en separat gång- och cykelväg byggs bredvid ny bebyggelse för att skydda annars oskyddade trafikanter. Ingen uträtning som tidigare föreslogs i programmet är aktuell. En planbestämmelse som reglerar totalhöjden för flerbostadshuset har lagts till. Även en planbestämmelse som reglerar höjden på förskolan/skolan har lagts till och planbestämmelsen som reglerar våningsantalet för förskolan har tagits bort. Även den västra delen av planområdet har försetts med planbestämmelsen BS<sub>1</sub>, detta för att förutom bostäder även tillåta förskola

på fastigheterna. Detta som ett svar på den akuta bristen på förskoleplatser i kommunen. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter angående hur skolbehovet tillgodoses för tillkommande bebyggelse inom planområdet.

### ***Bakgrund***

Projektet finns med i kommunens projektplan för åren 2013-15. Ett planuppdrag gavs av kommunstyrelsen till SBN 16 december 2013 i samband med godkännandet av planprogram "Program för Utsälje 1:48 m fl". Planprogrammet var på samråd mellan 8 februari och 22 mars 2013. I programmet föreslogs en blandad bebyggelse bestående av gruppbebyggda och friliggande småhus i upp till två våningar samt flerbostadshus i upp till fyra våningar. Efter samrådet reviderades inriktningen främst avseende våningsantal för flerbostadshus. I det slutgiltiga planprogrammet, tillstyrktes i SBN 29 augusti 2013, rekommenderades flerbostadshus till högst tre våningar. I plansamrådsförslag prövas dock åter fyra våningar då det kan ge mer sparad mark och bättre exploateringsekonomi. Bebyggelsen med flerbostadshus blir fortsatt väl inpassad då den, till största del, förläggs nedanför en ca 30 meter hög skogsbrant inom området.

Fastigheterna Utsälje 1:41-44 samt 1:47 och 1:49 är idag bebyggda med enbostadshus. Övriga fastigheter är obebyggda. Hela området saknar detaljplan. Planområdet omfattar ca 4,5 ha

Detaljplaneförslaget för Utsälje 1:48 m fl har tagits fram av en projektgrupp under ledning av planavdelningen på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

### ***Hur har plansamrådet gått till?***

Samråd har skett under tiden **22 maj – 31 juli 2014**. Planhandlingar har sänts enligt remisslista till myndigheter, kommunala nämnder och organisationer samt till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Handlingarna har funnits tillgängliga i Tekniska nämndhuset samt på Huddinge kommuns hemsida under: [www.huddinge.se/utsalje](http://www.huddinge.se/utsalje). Ett informationsmöte hölls i Källbrinksskolans matsal den 2 juni 2014, cirka 10 besökare närvarade.

## **Yttranden**

### ***Följande remissinstanser har inte svarat***

Lantmäterimyndigheten, Regionplanenämnden, Kommunstyrelsen, Förskolenämnden, Gymnasienämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Äldreomsorgsnämnden, Socialnämnden, Stockholms läns museum, Snättringe Fastighetsägareförening, Södertörns polismästardistrikt.

### ***Följande remissinstanser har ingen erinran***

Södertörns fjärrvärme AB, Vattenfall Eldistribution AB, SRV Återvinning AB, Försvarmakten.

## **Remissinstanser**

### ***Länsstyrelsen***

Länsstyrelsen har följande synpunkter:

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen beaktar de synpunkter som framförs nedan.

### **De statliga ingripandegrunderna enligt 11 kap. PBL**

Nedan redovisas Länsstyrelsens syn på hur planförslaget förhåller sig till de statliga ingripandegrunderna.

### ***Miljö kvalitetsnormer för vatten***

Planområdet ingår i Tyresåns sjösystem och avvattnas mot sjön Trehörningen och vidare mot Magelungen och Drevviken. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras så att det framgår vilken status berörda vattenförekomsterna har. Aktuell information finns i vattendatabasen VISS <http://www.viss.lansstyrelsen.se/>.

Länsstyrelsen anser att det är positivt att en dagvattenutredning har tagits fram för planförslaget (*Dagvattenutredning för Utsälje 1:48 m fl i Snättringe*, WRS, 2014- 02-27). Av utredningen framgår att målsättningen med dagvattenhanteringen bör vara att flödet från planområdet och föroreningsbelastningen efter exploateringen inte ökar jämfört med dagsläget. Länsstyrelsen anser att föreslagna dagvattenåtgärder för att utjämna och rena dagvatten inom planområdet bör framgå också av planbeskrivningen.

### ***Trafikbuller***

Föreslagna bostäder och skola ligger intill Gamla Stockholmsvägen. Till planförslaget har en bullerutredning tagits fram (*Redovisning av trafikbuller*, Bernström akustik, 2014-03-01). Av bullerutredningen framgår att alla lägenheter kan klara 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Den maximala ljudnivån överstiger 70 dB(A) vid vissa fasader i den södra delen av planområdet. Bullerredovisningen visar att det krävs en 1,8 meter hög skärm mot vägen för att klara 70 dB(A) vid uteplats i markplan. Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att införa en bestämmelse om störningsskydd för att säkerställa att föreslagna bostäder kan få tillgång till en uteplats med maximalt 70 dB(A).

### ***Föroreningar***

Länsstyrelsen är positiv till att möjliga föroreningar från olovlig eldningsverksamhet beaktas i planen och till ställningstagandet där det framgår att marken ska åtgärdas med avseende på föroreningar innan marken bebyggs. Det finns inga kända objekt inom planområdet i Länsstyrelsens databas över eventuellt förorenade områden. Databasen är dock inte heltäckande och det kan ha funnits verksamheter inom det planlagda området som Länsstyrelsen inte har någon kännedom om.

### ***Geologiska hållanden***

Markförhållandena utgörs av morän och berg i dagen i de högre liggande partierna och av lera i de lägre liggande delarna. En PM (*PM angående mark- och grundläggningsförhållanden*, Ulf Johnson Geo AB, 2014-03-10) angående mark- och grundläggningsförhållanden har tagits fram för planområdet. Länsstyrelsen anser att vad utredningen redovisar avseende markens stabilitet och risk marksättningar bör framgå av planbeskrivningen till nästa skede för att visa hur marken är lämplig att bebygga. Av planbeskrivningen bör också framgå vad som eventuellt behöver utredas vidare. Länsstyrelsen vill framhålla att markstabiliteten kan komma att påverkas negativt vid framtida klimatförändringar med ökad nederbörd.

### ***Råd om tillämpningen av 2 kap. PBL***

#### ***Kulturmiljö***

Planområdet ligger intill Gamla Stockholmsvägen som har kulturhistoriska värden då den utgör en tidigare del av Göta landsväg och fortfarande har kvar en för äldre vägar typiskt slingrande karaktär. I Huddinge kommuns kulturmiljöprogram sägs att det är av stor vikt att vägens sträckning och utformning bevaras. Länsstyrelsen instämmer i detta och vill framhålla vikten av att vägens karaktär bevaras.

### ***Övriga frågor av betydelse för planens genomförande*** ***Behovsbedömning***

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

*Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med text angående vattenstatus och dagvattenhanteringen. Plankartan har försetts med en planbestämmelse angående buller. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter ur PM angående mark- och grundläggningsförhållanden. Angående kulturmiljön så bevaras vägens sträckning och utformning i stort, men åtgärdas inom planområdet där vägen bedöms brista i trafiksäkerhet. I planen föreslås en nivåjustering av vägen för bättre sikt och anpassning mot bebyggelse samt en separat gång- och cykelväg byggs bredvid ny bebyggelse för att skydda annars oskyddade trafikanter. Ingen uträtning som tidigare föreslogs i programmet är aktuell.*

### ***Grundskolenämnden***

Grundskolenämnden har följande synpunkter:

#### **Grundskolenämndens beslut**

Grundskolenämnden godkänner förvaltningens synpunkter och överlämnar tjänsteutlåtandet som nämndens yttrande till samhällsbyggnadsnämnden.

### **Sammanfattning**

Planområdet är beläget strax norr om Gamla Stockholmsvägen och Källbrinksdammen i Snättringe och omfattar cirka 4,5 hektar. Detaljplanen för utbyggnad av Utsälje 1:48 m.fl. beräknas generera cirka 100 nya bostäder. Ytterligare en detaljplan, Styrmannen 31 m.fl., vid korsningen Snättringeleden /Kallkärrsvägen beräknas ge cirka 35-40 nya bostäder.

Byggande av två nya grundskolor pågår, Kästa förskola och skola för 500 barn/elever F-6 i Flemingsberg med färdigställande till hösten 2015 och Glömsta skola i Vistaberg för 720 elever F-9 med planerat färdigställande till hösten 2016.

De senaste årens kraftiga bostadsexploatering har ökat trycket på elevplatser och behovet av tomtmark för byggnation av ytterligare grundskolor är mycket stort i de centrala delarna av Segeltorp. Det är angeläget att skyndsamt detaljpanelägga de tomter i Segeltorp som nu undersöks för placering av grundskolor. Aktuellt planområde omfattar cirka 4100 kvadratmeter och möjliggör endast uppförande av en ny förskola.



Lokalkapaciteten i kommundelen Segeltorp räcker inte till trots om- och nybyggnation av Segeltorpsskolan och tillfällig paviljonguppsättning vid Utsäljeskolan för att ta emot den ökade andelen elever. Bristen på elevplatser har gjort att förskolan Skansberget från hösten 2014 delvis kommer att återställas till grundskola för att fullt ut ett år senare vara en F-3 skola. Juringe Gårdsskolan, som drivs av Pysslingen, tar sedan en tid endast emot ett begränsat antal Huddingeelever jämfört med sin totala kapacitet.

Förvaltningen föreslår däremot att byggande av ny förskola i Utsälje 1:48 m.fl. ska utformas flexibelt så att den i framtiden även kan fungera för skola till yngre elever. Förvaltningen ställer sig i övrigt positiv till planerat bostadsbyggande i Utsälje och att utbyggnaden sker genom förtätning av området.

*Kommentar: En dialog mellan berörda förvaltningar har förts under planarbetet kring hur befintliga och kommande behov av för- och grundskoleplatser bäst kan tillgodoses. På plankartan regleras området för förskolan med ett S, vilket även medger skolverksamhet. Förskolan regleras också med en planbestämmelse om högst tillåtna nockhöjd.*

*Fastigheterna Utsälje 1:40 och 1:41 i den västra delen av planområdet har försetts med planbestämmelsen BS<sub>1</sub>, detta för att förutom bostäder även tillåta förskola på fastigheterna.*

### **Miljönämnden**

Miljönämnden har följande synpunkter:

#### **Förslag till beslut**

Miljönämnden beslutar att lämna över tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

### **Sammanfattning**

Syftet med planen är att pröva lämpligheten av att planlägga fastigheterna Utsälje 1:40-53, norr om Källbrinksdammen och längs Gamla Stockholmsvägen för bostadsändamål. Idag är Utsälje 1:41-44, 1:47 och 1:49 bebyggda med enbostadshus och övriga fastigheter är obebyggda. Hela området saknar detaljplan. Utsälje 1:45 och 1:46 ägs av kommunen och planläggs för förskola.

Planen föreslår två olika sätt att exploatera området. I den västra delen av området föreslås villabebyggelse. I den östra delen föreslås en högre och tätare exploatering bestående av grupphusbebyggelse och flerfamiljshus i upp till fyra våningar. Planen bedöms generera ca 100 nya bostäder. Planområdet

angränsar och har sin angöring till Gamla Stockholmsvägen som ur ett kultur-  
miljöperspektiv utgör en viktig del av regionens historia med anor från forn-  
och medeltid. I planen föreslås en nivåjustering av vägen för bättre sikt och  
anpassning mot bebyggelse samt en separat gång- och cykelväg. Ingen  
uträtning som tidigare föreslogs är aktuell.

#### *Sammanfattande synpunkter*

Miljötillsynsavdelningen anser att Huddinge kommuns dagvattenstrategi ska  
följas. Riksdagens uppsatta bullerriktvärden för nybyggnad av bostäder ska  
följas. På förskolan ska inte de riktvärden som anges i Folkhälsomyndig-  
hetens allmänna råd om buller inomhus eller den ekvivalenta bullernivån från  
trafik utomhus på maximal 55 dB(A) överskridas. Barn är mer känsliga än  
vad vuxna är mot luftföroreningar och förskolan ska därför placeras på till-  
räckligt avstånd så att olägenhet för barnens hälsa inte uppstår. Inom  
programområdet finns den enda lokalen i Huddinge kommun för knölvial,  
som är en rödlistad och fridlyst ärtväxt. I planarbetet ska det utarbetas  
noggranna skötselbeskrivningar, så att arten kan finnas kvar.

#### **Beskrivning av ärendet**

Syftet med planen är att bidra till att uppfylla kommunens önskan om fler  
bostäder, större blandning av bebyggelse typer samt mer underlag för  
kollektivtrafik. Planen innebär att ett flerbostadshus, radhus, villor samt en  
förskola kan tillkomma inom fastigheterna Utsälje 1:40-53 norr om Käll-  
brinksdammen och längs Gamla Stockholmsvägen för bostadsändamål.  
Utsälje 1:41-44 och 1:47 och 1:49 är idag bebyggda med enbostadshus.  
Övriga fastigheter är obebyggda. Området är inte detaljplanelagt och ingår  
inte i ett tidigare övergripande program. Söder om Gamla Stockholmsvägen  
finns ett schaktningsförbud som kan komma att upphävas i anslutning till  
planområdets södra gräns. Totalt bedöms planen genererar 100 nya bostäder.  
Förskolan bedöms kunna rymma 4-5 avdelningar. I program-området föreslås  
två sinsemellan olika sätt att exploatera området. I den västra delen av  
området, Utsälje 1:40-45 föreslås en reglering av bebyggelsen till den gängse  
standard för villabebyggelse i kommunen. I den östra delen 1:45-53 före-  
slås en högre och tätare exploatering bestående av flerbostadshus i fyra  
våningar samt gruppbebyggda småhus i två våningar. Den del av området där  
flerfamiljshus föreslås är belägen strax söder om en skogsklädd brant, platsen  
är fri från insyn och därför lämplig för en relativt hög hushöjd. Utsälje 1:45  
och 1:46 planläggs för skola (förskola).

Gamla Stockholmsvägen är utpekad som viktig att bevara ur ett kulturmiljö-  
perspektiv. Vägen har dåliga siktförhållanden, smal vägbredd och hög hastig-

het samt saknar utrymme för gående och cyklister. I planen föreslås en nivåjustering av vägen för bättre sikt och anpassning mot bebyggelse samt en separat gång- och cykelväg.

### **Nuvarande bebyggelse**

Närområdet domineras av villabebyggelse från 1900-talet med enstaka inslag av större byggnader såsom brandstation och skola. Inom programområdet finns sex enbostadshus varav fyra i den västra delen. Två enbostadshus finns i den östra delen av området på Utsälje 1:47 och 1:49.

### **Natur och dagvatten**

Norra delen av programområdet består av kraftigt kuperade och skogsklädda partier. Söderut är området mer flackt och öppet och består av tidigare betesmark med uppvuxna träd och dungar. I programmet föreslås att främst de låglänta östra delarna tas i anspråk för byggnader och vägar liksom en del av en i området centralt belägen bergknallen. Den rödlistade växten knölvial har en känd förekomst i programområdets centrala, södra del och ytan kring denna undantas från exploatering. Den mesta kuperade delen av området i öster undantas helt från exploatering. Planområdet ingår i Tyresöans avrinningsområde. En dagvattenutredning av genomförts för aktuell plan. I utredningen föreslås åtgärder som ger möjlighet att ta om hand dagvatten utan att närings- tillförsel eller att flöden från området ökar. Exempel på föreslagna åtgärder är avskärande öppna diken, infiltrerande ytor samt magasin.

### **Knölvial**

Knölvial är en flerårig ärtväxt som är 5-10 dm hög och blommar juli-augusti. Arten har påträffats i programområdets södra del strax väster om befintlig infart till fastigheterna Utsälje 1:46-50. Arten är fridlyst och rödlistad. I Huddinge har växten tre kända växtplatser, Utsälje, Snättringe och Huddinge centrum. Vid de två senare platserna är förekomsten osäker. Knölvial förekommer i kulturpåverkade miljöer så som åkerkanter, vägrenar, övergivna åkrar och trädgårdar. Den växer framförallt på näringsrik lerjord. Bestånd av knölvial kan lätt utplånas om markanvändningen ändras eller det sker någon form av markexploatering. Vidare kan alltför intensiv vägkantsslåtter vara negativ eftersom arten, då den inte får möjlighet att blomma och sätta frukt. Viss röjning måste förekomma eftersom den annars kan konkurreras ut av buskar och träd eller högvuxna örter och gräs. Ogräsbekämpning utgör även ett hot. Växtplatsen för knölvial undantas från exploatering och ett skötselprogram bör tas fram för att säkerställa artens fortlevnad. Regalbunden

skötsel ska utföras regelbundet av kommunen. Området bör hägnas i för att få ytterligare skydd, förslagsvis med en gårdsgård.

### **Förorenad mark**

Olovlig eldningsverksamhet i nordvästra delen av området kan ha lett till att föroreningar i marken uppstått.

### **Miljötillsyns- och naturvårdsavdelningens synpunkter**

#### **Dagvatten**

Huddinge kommuns dagvattenstrategi ska följas.

#### **Markföroreningar**

Påvisas markföroreningar i området ska miljötillsynsavdelningen delges provatagningsresultat/provtagningsrapport.

#### **Buller**

Riksdagens uppsatta bullerriktvärden för nybyggnad av bostäder ska följas. De bullerriktvärdena som gäller anger 30 dB (A) ekvivalent nivå inomhus, 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid, 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) och 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Det är otydligt vad som bullerutredningen som finns i planavdelningens arkiv har gett för resultat. Det saknas en tydlig bullerkarta i planen.

#### **Rödlistad och fridlyst**

Naturvårdsavdelningen har inledningsvis i projektet fört fram att den numer enda aktuella lokalen av knölvial i Huddinge kommun ska värnas. Det finns endast ett få tal lokaler för knölvialen i hela länet. Området för knölvialen skulle kunna utvidgas med en smal remsa längs vägen västerut från den plats där knölvialen är ut markerad i programsamrådet. I det planarbetet ska det utarbetas noggranna skötselbeskrivningar, så att arten kan finnas kvar. Naturvårdsavdelningen ska ges möjlighet att delta i formuleringen av skötselbeskrivningarna. Som exempelvis får inga skuggande träd planteras vid lokalen, det är just trädplantering gjorde att en av de tidigare lokalerna i Huddinge förstördes genom att arten skuggades helt enkelt bort. Även andra viktiga faktorer för artens bevarande måste preciseras i det fortsatta arbetet. (Naturvårdsavdelningen deltog i handläggning av planprogrammet).

## **Förskolan**

### *Buller*

Byggnaden ska utformas så att buller inomhus inte överstiger de riktvärden som anges i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus. För den ekvivalenta bullernivån från trafik utomhus på gården gäller att det inte ska överstiga 55 dB(A) enligt prejudicerande dom från Mark- och miljööverdomstolen<sup>1</sup>.

### *Luftföroreningar*

Runt trafikerade vägar förekommer olika typer av luftföroreningar. Barn är mer känsliga än vad vuxna är mot luftföroreningar och exempelvis partiklar påverkar deras luftvägar i hög grad negativt. Forskning har visat att förskolor och skolor inte ska byggas för nära tätt trafikerade vägar eftersom det bland annat ger för höga halter av partiklar (PM10 och PM2,5) såväl inomhus som utomhus. Förskolan ska därför placeras på tillräckligt avstånd så att olägenhet för barnens hälsa inte uppstår.

### *Solavskärmning*

Behåll träd och växtlighet för att solavskärma. Det ska finnas möjlighet att hitta skuggiga miljöer vid utevistelse och så mycket naturmark som möjligt med befintliga träd bör behålla.

*Kommentar: Huddinge kommuns dagvattenstrategi ska följas, vilket regleras i avtal. Kapitlet om dagvatten i planbeskrivningen har förtydligats och visar på hur dagvattenhanteringen inom planområdet är tänkt att ske.*

*Riksdagens uppsatta bullerriktvärden för nybyggnad av bostäder ska följas. Plankartan har försetts med en planbestämmelse angående buller och planbeskrivningen har kompletterats med ett utdrag ur kommunens bullerkartering. På förskolan bedöms inte de riktvärden som anges i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus eller den ekvivalenta bullernivån från trafik utomhus på maximal 55 dB(A) överskridas.*

*Luftföroreningarna vid förskolan är inte onormalt höga och förskolan ska placeras på tillräckligt avstånd så att olägenhet för barnens hälsa inte uppstår.*

---

<sup>1</sup> Mål nr 2000-M238, publikationsbeteckning MÖD 2000:32.

*Knölvialen finns inom de två områden som i plankartan avsätts som allmän plats naturmark med avsikten att bevara knölvialen. För att detta ska kunna ske krävs att marken sköts på rätt sätt. Naturvårdsavdelningen kommer att upprätta sköteselplan för nämnda områden så att arten kan finnas kvar.*

*På förskoletomten regleras inte vegetationen då tomten är förhållandevis liten och inte innehåller några enskilt skyddsvärda träd. Vid detaljprojekteringen av förskolan ingår att skapa en kvalitativ utemiljö vilken lämpligen ska innehålla vegetation.*

### **Naturskyddsföreningen i Huddinge**

Naturskyddsföreningen i Huddinge lämnar följande synpunkter: Grunden för dessa är främst Naturskyddsföreningens strävan att i alla sammanhang slå vakt om vår natur men också behoven av långsiktigt arbete mot alla former av miljö- och resursförstöring inklusive klimatförändringarna. Befintlig naturmark är till stor del inhägnad och skogspartierna branta och idag svåråtkomliga. Föreningen har inte noterat några omistliga naturvärden i de delar av området, som föreslås bebyggas av nya bostäder. Undantag är förekomsten av den rödlistade Knölvialen. Det är naturligtvis absolut nödvändigt att planens bestämmelser utformas så att maximalt skydd ges åt denna växt. Det är vidare angeläget att full ekologisk kompensation tillämpas för den ianspråktagna naturmarken. Föreningen ifrågasätter om det sparade området för Knölvialen med tillhörande skötselplan ger tillräcklig kompensation. Vi ser gärna en redovisning av gjorda bedömningar och beräkningar. Föreningen vill också framhålla vikten av att den nya bebyggelsen utformas så att den visar vägen mot ett hållbart byggande för framtiden. Vi hänvisar i denna del till synpunkterna vi nyligen framförde på program för Vista skogshöjd. Med dessa kommentarer kan Naturskyddsföreningen i Huddinge tillstyrka föreslagen detaljplan.

*Kommentar: Planområdet består till stor del av gräsbevuxen hagmark samt en del uppvuxna träd, däribland gran, tall, björk och ek. Nya träd avses planteras dels mellan radhusen och Gamla Stockholmsvägen i södra delen av planområdet samt mellan lokalgatan och gång- och cykelvägen i planområdets norra del. Knölvialen är den växt som är skyddsvärd inom planområdet, övriga naturvärden inom planområdet är ringa.*

### **Trafikverket**

Trafikverket lämnar följande synpunkter:

#### **Ställningstagande**

Av planmaterialet framgår att den nya bebyggelsen inte placeras i ett kollektivtrafknära läge. Trafikverket anser att det är viktigt att kommunen i sin samhällsplanering skapar möjlighet för ett minskat bilberoende. Kommunens Översiktsplan anger att ny bebyggelse i första hand ske i närhet till spårstationer och i andra hand till områden som angränsar till "stamnät för kollektivtrafik". Ny bebyggelse bör därmed planeras i lägen som underlättar kollektivt resande. Planområdet ligger cirka 200 meter från ett framtida stråk med stornätsbuss. En effektiv och attraktiv kollektivtrafik bör finnas på plats i samband med planens färdigställande. Erfarenhetsmässigt är det svårt att ändra på ett invant beteende, därmed bör bebyggelseutvecklingen ske i samband med utbyggnaden av ett stornät för kollektivtrafiken längs med Häradsvägen. Trafikverket ser positivt att kommunen i samband med exploateringen förbättrar gång- och cykelnätet. Gång- och cykelnätet bör vara sammanhängande och ansluta till befintliga regionala stråk.

En bullerutredning har genomförts. Utredningen visar att alla lägenheter får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och på uteplats. Vid vissa fasader överstiger maximal ljudnivå till 70 dBA. Trafikverket ser det positivt att bullerutredningens slutsatser har tillvaratagits.

Planen har studerat detaljplanens transporteffekter och trafikallstring. Trafikverket ser gärna att kommunen arbetar aktivt med att begränsa användandet av bil. Bland annat kan detta ske genom att arbeta för att en attraktiv kollektivtrafik finns på plats i samband med inflyttning samt att gång- och cykelnätet är sammanhängande och av hög standard. Omkringliggande vägnät, som exempelvis väg 259 - Glömstavägen och väg 226 - Huddingevägen, är hårt belastat och exploatering i närheten av dessa riskerar att ytterligare försvåra trafiksituationen längs dessa.

Trafikverket vill uppmärksamma kommunen om att byggnader över 20 meter kan påverka luftfarten. Det framgår ej i planmaterialet om en flyghinderanalys har gjorts. Om inte anser Trafikverket att en flyghinderanalys bör genomföras innan planarbetet går vidare. Detta för att berörd(a) flygplats(er) ska ha en möjlighet att yttra sig. LFV utför flyghinderanalyser samt prövar om det tilltänkta objektet utgör skada på LFV:s utrustning för navigation, övervakning och kommunikation. Även Försvarmakten ska ges tillfälle att yttra sig. Mer information finns på Försvarmaktens webbplats:

<http://www.forsvarsmakten.se/sv/ommyndigheten/samhallsplanering/>

*Kommentar: Huvudinriktningen i kommunens antagna trafikstrategi är att kollektivtrafik ska vara utgångspunkten vid all planering och ska prioriteras tillsammans med gång- och cykeltrafik. Den befintliga hållplatsens läge kommer att kvarstå, men ses över för att göras mer attraktiv (tillgänglighetsanpassade och trafiksäkra). Hållplatsläge och utformning ses över i detaljprojekteringen, tillsammans med Trafikförvaltningen.*

*Någon flyghinderanalys har inte gjorts då detta inte bedömts som nödvändigt. Föreslagna flerbostadshus har på plankartan försetts med en reglering i höjd, en totalhöjd på +52 meter, vilket gör att föreslagna flerbostadshus maximalt kan blir cirka 20 meter. Befintligt berg i backkant av flerbostadshusen är cirka tio meter högre med en höjd av +61 meter. Dessutom ingår planområdet i sammanhållen bebyggelse och då behövs endast flyghinderanalys göras om byggnader med en höjd av över 40 meter föreslås.*

*Samrådshandlingarna har i efterhand skickats till Försvarmakten för eventuellt yttrande.*

#### **Försvarmakten**

Försvarmakten har inget att erinra i ärendet.

#### **SRV återvinning AB**

SRV återvinning AB betonar vikten av att utformning och dimensionering av transportvägar och utrymmen för avfallshantering.

*Kommentar: Synpunkterna noteras och beaktas i detaljprojekteringen.*

#### **Trafikförvaltningen**

Trafikförvaltningen lämnar följande synpunkter:

Närmaste busshållplats ligger 250 m gångväg ifrån planområdets mittpunkt och trafikeras av buss 706. Buss 706 (Huddinge station-Källbrinks idrottsplats) och 704 (Fruängen-Björnkulla, via Huddinge och Flemingsberg) trafikerar en busshållplats ca 500 m gångväg söder om planområdets mittpunkt. Båda hållplatserna faller således inom de riktvärden som förespråkas i Trafikförvaltningens RiPlan vilket är positivt.

Området ligger i RUF 2010 inom övrig regional stadsbyggd, och liksom kommunen själv påpekar är tilltänkt bebyggelsen i linje med områdets definition som sådan.



Trafikförvaltningen ser positivt på att kommunen planerar att höja standarden av busshållplatsen väster om planområdet. Det är viktigt att hänsyn tas till Trafikförvaltningens riktlinjer i RiBuss vad gäller lutningar och gatubredder samt utformningar av hållplatser när dessa projekteras. Trafikförvaltningen vill delta i det fortsatta planeringsarbetet när det gäller de nämnda frågorna.

Trafikförvaltningen ser positivt på att planen möjliggör förbättrade gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken då det är viktigt att det finns gena, trygga och attraktiva gång- och cykelstråk mellan bebyggelsen och hållplatserna liksom trafiksäkra passager utmed vägen i anslutning till hållplatserna. Utformningen av vägar mellan hållplatser och bebyggelse skall vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. De in- och utfarter som planeras till området bör studeras noggrant så att det inte uppstår framkomlighetsproblem och trafiksäkerhetsproblem för förbipasserande busstrafik.

### **Buller & vibrationer**

Det är viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas. Vad gäller bussar är det oftast maximalnivåerna som genererar klagomål. Trafikförvaltningens erfarenhet är även att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan t.ex. uppkomma vid korsningar och busshållplatser. För planerad bebyggelse som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformningen av fastigheterna ske så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. Vid den förskola som planeras ska åtgärder vidtas så att nyetableringsriktvärdena avseende ekvivalentnivåer för trafikbuller innehålls på hela skolgården/lekplatsen.

### **Övrigt**

Trafikförvaltningen ser mycket positivt på att väderskyddade och lättillgängliga parkeringsmöjligheter för cykel planeras för området.

*Kommentar: Tillkommande bebyggelse samt de nya lokalgatorna ger ej upphov till framkomlighetsproblem för busstrafiken på huvudgata.*

*Riksdagens uppsatta bullerriktvärden för nybyggnad av bostäder ska följas.*

### **Södertörns Brandförsvarsförbund**

Södertörns Brandförsvarsförbund anser det önskvärt att vägförbättringen av Gamla Stockholmsvägen görs fram t.o.m. Kvarnlyckevägen. PM 615 gällande alternativ utrymning vid byggnader över 2 våningar bör beaktas i projekteringen.

Har inget nytt att erinra utan hänvisar till lämnat yttrande under program-samrådet. Se yttrandet 2012-02-22 Diarenr 2013-0037-43. Södertörns brand-försvarsförbund önskar bli kallat till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en BrO- eller BrI-byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor.

*Kommentar: Brandgatan i området går från Stråkvägen till Kvarnlyckevägen. Synpunkterna noteras och kommer att beaktas under detaljprojekteringen. Södertörns brandförsvarsförbund kommer att kallas till tekniskt samråd.*

#### **Södertörns Fjärrvärme AB**

Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran. SFAB föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Snättringeleden och kv. Brandmannen, Källbrink 1 och Källbrinksskolan är ansluten till fjärrvärme.

*Kommentar: Synpunkterna noteras och kommer att beaktas under detaljprojekteringen.*

#### **Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande. Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta (*finns i planavd arkiv, reds anm*), turkos linje = 22 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Streckade linjer är markförlagda kablar och heldragna linjer är luftledningar. Ledningarnas/ kab-larnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerad detaljplan. Vattenfall informerar därför endast om följande krav: [...] Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via [www.vattenfall.se/sv/anslutning-till-elnetet.htm](http://www.vattenfall.se/sv/anslutning-till-elnetet.htm) eller på telefon: 020 82 10 00. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se). Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 10 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

*Kommentar: Synpunkterna noteras och kommer att beaktas under detaljprojekteringen.*

## Sakägare

### *Postiljonen 2*

#### **Generellt**

De omarbetningar som gjorts efter att vi har lämnat synpunkter på programsamrådet har alla gått stick i stäv med våra synpunkter. Förändringarna har enbart medfört försämringar för oss med fastigheter i det norra området. Mest hänsyn har tagit till exploatörens önskemål att maximera uttaget av bostäder och den tidigare begränsade hänsyn som togs till befintliga angränsande fastigheter har helt offrats. Vi ger dock inte upp utan försöker en gång till.

#### **Anpassning till intilliggande område**

Förslaget är inte anpassat till angränsande område. Större hänsyn bör tas till detaljplanen på vår sida av tomtgränsen så att bebyggelsen i det nya området bättre smälter in. Vi vill att en del av ursprungliga karaktären i området kan bevaras. Genom att bygga så tätt och så nära så förstörs områdets unika karaktär från 30-talet. Det är inte redovisat i förslaget hur vår vy mot söder kommer att förändras men max bygghöjd för radhusen ligger 10m över vår tomtmark vilket vi anser är för högt. Vi vill att en bättre beskrivning av hur förslaget påverkar vår utsikt tas fram. T.ex en vybild åt SÖ från vår tomts horisont. Vi vill vidare att den gröna yta med träd som fanns i ursprungs-förslaget återinförs och breddas. En allmänning med bevarade träd kostar inte så mycket mark i ett så svårbyggt område men har många positiva effekter för hela planen. Vi vill vidare att området bebyggs med villor på normaltomter om minst 800 kvm.

#### **Buller**

Den bullerutredning som har gjorts tar bara hänsyn till normalt trafikbuller. Idag är idrottsevenemang på Källbrink samt utryckningsfordon den största ljudkällan. Hur detta kommer att påverkas om all skog avverkas är inte utrett i förslaget.

### **Trafiksituationen**

Förslaget kommer oundvikligen att leda till ökad trafik på Glömstavägen bortanför Källbrink. Trafiksituationen och vägstandard är bedrövligen på den sträckan med stora olycksrisker trots sänkt hastighet. Vi anser att det är fel att ytterligare öka trafiken genom att tillföra så många bostäder plus dagis-hämtning innan den här vägen är åtgärdad. Avvakta med flerfamiljshus och förskola tills trafikfrågan är löst.

### **Dagvatten**

Det är väl känt att sänkan(kärret) där de norra radhusen skall placeras fungerar som lågpunkt och uppsamling av dagvatten från omkringliggande fastigheter. Det finns under den våta delen av året en fritt strömmande källa eller underjordisk bäck som mynnar där. I dagvatten utredningen är inte detta redovisat och inte heller redovisat vart vattnet kommer att ta vägen om området fylls ut. Vi befarar att det då kommer att stanna på våra tomter. Under tiden vi har bott i området har vattenmängderna ökat troligen pga. Av att fler ytor har asfalterats och hårdgjorts t.ex. vid utbyggnaden av Klyftvägen. Tomthöjderna måste redovisas så man åstadkommer fall i SÖ riktning. Bakfall så att vattnet leds tillbaka mot befintliga fastigheter är inte acceptabelt. Även här skulle en allmänning som bevarar dagens naturliga dagvattenlösning vara ett bra alternativ. Med förhoppning att våra synpunkter beaktas bättre den här gången.

### **Öppet brev till Ledamöter i Huddinge Samhällsbyggnadsnämnd**

**Jag har för första gången kommit i kontakt med detaljplaneprocessen och samrådsprocessen i Huddinge i och med att jag är berörd av den nya detaljplanen för Utsälje 1:48 m.fl. Jag vill redan från början klargöra att jag har en stor förståelse för att kommunen måste växa och bostäder byggas även i mitt närområde. Jag kan inte heller se att långa och resurskrävande överklagande är något positivt för samhället i stort. Nu är det dock så att jag anser att planprocessen som jag har upplevt den leder till konflikt och strid. Jag ska redogöra varför.**

Vi kallades till programsamråd om en ny detaljplan våren 2013 och blev presenterade förslaget till ny bebyggelse. Vi lämnade våra synpunkter på förslaget som i huvudsak handlade om hur den nya bebyggelsen skulle ansluta till befintlig detaljplan på vår sida om tomtgränsen. Vi har flyttat till området mycket beroende på de stora tomterna och den speciella miljön med stora trädgårdstomter. I det förslag som presenterades hade en del hänsyn hade tagits till detta genom att man bevarade en remsa med träd mellan

områdena. Vi fick intrycket att planen utarbetats med kommunen som uppdragsgivare och finansiär och vi tyckte att dialogen kändes ganska bra. Vi blev därför mycket förvånade och upprörda när detaljplaneförslaget dämpades i våra brevlådor i maj. Justeringarna har gått tvärs emot våra önskemål. Den gröna remsan har försvunnit, radhus planeras med en bygghöjd 10m över vår tomt på minsta möjliga avstånd. Det förslag som visades hade utarbetats av en arkitektbyrå som bekostades av den utsedda exploatören. På plansamråds var en representant med för exploatören och kommunens tjänsteman ville att han skulle få höra våra synpunkter. Jag tror att det är ett dåligt sätt att ta till vara på våra önskemål att be exploatören att vara lyhörd. På frågan om vilken hänsyn han kunde tänka sig att ta till befintliga tomter var svaret att hans mål var att skapa säljbara fastigheter, inget om att ta hänsyn till helheten. Vi anser att våra önskemål är ganska rimliga. Våra hus har funnits där sedan 30-talet och vi vill bara försöka bevara en del av den karaktären. Planen omfattar cirka 100 nya bostäder och vårt önskemål skulle beröra ett par av dessa på tomtmark som är svårbyggd och skulle göra stor nytta för dagvattenavrinning. Gröna ytor har dessutom ett stort värde i sig både för nya och gamla bostäder.

Samråd innebär för mig en avvägning av olika intressen för att uppnå bästa möjliga lösning. Klarar kommunens tjänstemän att göra dessa avvägningar om det viktigaste arbetet utförs av konsultfirmor som styrs och bekostas av de som endast har kortsiktiga ekonomiska intressen för handen? Ger processen dem förutsättningar att göra objektiva förslag? Vi kan inte förvänta oss att en exploatör ska ta den långsiktiga sammanvägda hänsynen som bör ligga till grund för detaljplanen. Här handlar det om att maximera avkastningen. Om det blir en strid med bara ekonomiska argument så återstår bara för oss att driva överklagande till högsta instans. Vårt hopp får då stå till att kalkylen tid mot pengar ska tippa till vår fördel när inte sakargument hjälper. Nu har vi inte helt gett upp hoppet, vi har blivit uppmanade att lämna in samma synpunkter som vid programsamrådet en gång till och hoppas nu att nästa förslag tar hänsyn även till våra önskemål om en klok och objektiv hantering av allas intressen.

*Kommentar: Se kommentarer på sidan 2-4.*

*Kommunen tar fram och styr arbetet med framtagandet av erforderliga planhandlingar. Det är kommunen som väger allmänna och enskilda intresse mot varandra. Exploatören beställer och beskostar alltid underlagsmaterial till planarbetet efter direktiv från kommunen. Kommunen granskar alltid framtagna utredningar och begär kompletteringar om så krävs.*

### ***Postiljonen 6***

Vi var många som lämnade synpunkter på tidigare förslag och tyvärr togs det ingen hänsyn till dessa i det nya förslaget. När man läser programsamrådsredogörelse har man i kommentarerna ändrat på våningsantalet i flerfamiljshusen från 4 våningar till 3 våningar efter synpunkter från remissinstanserna för att sedan återgå till 4 våningar i planbeskrivningen? Vid en så hög exploateringsgrad som 100 bostäder samt förskola med 4-5 avdelningar, hur har man tänkt att lösa trafiksituationen, kollektivtrafiken och få till serviceutbud? Om inte förutsättningarna finns just här varför kan man inte blanda minivillor, parhus och kedjeradhus som ex Ängshyddevägen och Oxelvägen. Förutsättningar för flerfamiljshus är bättre i Styrmannen 31 diarie nr: SBN 2012- 542 där det redan finns en etablerad mataffär och bättre förutsättningar att lösa kollektivfrågan och övrig service. Vi förstår och har inget emot att man vill exploatera marken men det är ändå ett relativt litet område vi pratar om och vi hoppas att man tar hänsyn till områdets befintliga karaktär, dom boende och dom förutsättningar som finns på platsen vad gäller trafiksituation, möjlighet att bygga ut kollektivtrafiken och övrig service mm. Positivt från första förslaget var grönområden upp emot befintlig bebyggelse minivillorna, radhus och kedjehusen kanske att man kan arbeta vidare med för att komma fram till en lösning som alla kan acceptera.

*Kommentar: Se kommentarer på sidan 2-4.*

### ***Postiljonen 7***

Generellt tycker jag att förändringarna enbart har medfört försämringar för oss med fastigheter i det norra området. Mest hänsyn har tagits till exploatörens önskemål att maximera uttaget av bostäder och den tidigare begränsade hänsyn som togs till befintliga angränsande fastigheter har helt offrats vilket jag starkt emotsätter mig. Förslaget är inte anpassat till angränsande område. Större hänsyn bör tas till detaljplanen på vår sida av tomtgränsen så att bebyggelsen i det nya området bättre smälter in. Jag önskar att en del av ursprungliga karaktären i området kan bevaras, genom att bygga så tätt och så nära så förstörs områdets unika karaktär från 30-talet. Jag önskar också att den gröna yta med träd som fanns i ursprungsförslaget återinförs och breddas. En allmänning med bevarade träd kostar inte så mycket mark i ett så pass svårbebyggt område men har många positiva effekter för hela planen och utsikten från norra delen. Det är inte redovisat i förslaget hur vår vy mot söder kommer att förändras men max bygghöjd för radhusen ligger 10m över vår tomtmark vilket vi anser är för högt. Jag vill att en bättre beskrivning av hur förslaget påverkar vår utsikt tas fram. T.ex en vybild åt SÖ från vår tomts

horisont. Vi vill vidare att området bebyggs med villor på normaltomter om minst 800 kvm.

Jag tycker heller inte att den bullerutredning som har gjorts beskriver hur förändringen kommer att påverka norra delen i form av ökat ljud och buller, tar bara hänsyn till normalt trafikbuller. Idag är idrottsevenemang på Källbrink samt utryckningsfordon den största ljudkällan. Hur detta kommer att påverkas om all skog avverkas är inte utrett i förslaget. Med förhoppning att våra synpunkter beaktas bättre den här gången.

*Kommentar: Se kommentarer på sidan 2-4.*

### ***Utsälje 1:42***

#### **Gatukostnader**

Förslaget föreslår att kostnader om ca 100 000 för befintliga fastigheter och ca 200 000 för ev tillkommande fastigheter. Idag finns en asfalterad väg som mer än nog uppfyller behoven för en återvändsgata. Ingen av fastigheterna längs med vägen ser ett behov av att "förbättra" vägen och ser inga vinster med detta. Reglerna för gatukostnadsuttag ses just nu över pga av oskäligheten att betala flera hundra tusen kronor för en enskild fastighetsägare. Sannolikt kommer möjligheten att ta ut gatukostnader för befintliga fastigheter att tas bort. Till det så är det ett fåtal kommuner i landet som tolkat lagen på ett sådant sätt att man får ta ut gatukostnader. Därför bör förslaget ändras så att gatan inte "förbättras". Skulle så beslutas så bör inte gatukostnader tas ut av enskilda fastighetsägare avseende Utsälje 1:48 m.fl.

#### **Förskola**

En förskola innebär olägenheter för de närmast boende i.o.m ökad trafik, buller och minskat värde. Det är orimligt att lägga in en förskola så pass nära en precis nybyggd förskola som har en så stor kapacitet. Det kommer att innebära än mer olägenheter för de närmast boende. Vidare så kommer upptagningsområdet tvingas att bli större då koncentrationen av förskoleplatser blir så stor. Idag är Gamla Stockholmsvägen dålig ur en säkerhetssynpunkt. Den är smal och har mycket kurvor. Det är dessutom farligt dålig sikt längs större delen av vägen. Att då öka belastningen avsevärt kommer öka risken för allvarliga olyckor inte minst för barn i området. Därför bör förslaget inte innefatta en förskola

#### **Höghus**

Vid byggandet av lägenhetshus (speciellt vid många våningar) bör så ske i närheten till mycket goda kommunikationer. I Huddinge har så skett genom

att man bygger lägenheter nära pendeltågsstationerna och inte som i det här fallet. Området består av villabebyggelse från 30-40 talet och höghus skulle förstöra områdets unika karaktär. Exempel på lägenhetshus som smälter in på ett på ett bra sätt i villaområdet är de nedanför Hemköp på Ängshyddevägen. Därför bör förslaget inte innehålla lägenhetshus. Skulle det ändå beslutas bör det begränsas till max två våningar.

*Kommentar: Kommunens gatukostnadsreglemente reglerar hur uttag av gatukostnader ska ske.*

*Plats för förskola/skola efterfrågas av kommunens barn- och utbildningsförvaltning. Det råder redan idag stor brist på framför allt förskoleplatser i kommunen och alla platser som anses lämpade för detta ändamål kommer att planläggas för att möjliggöra detta ändamål.*

*Se kommentarer på sidan 2-4.*

#### ***Utsälje 1:54***

Vi vill på det bestämdaste säga NEJ till de fyra fyravåningshus som finns med i programförslaget. Då det ej passar in i vare sig naturens (fortidsmark) eller till det befintliga bostadsområdet med äldre bebyggelse. Dessutom klarar inte vägnätet ökad trafik. Kommentar på detta mail (en. ovan) är från miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen är: de tidigare föreslagna fyravåningshus har efter samråd minskats till tre våningar. Hänsyn bör tas, i framtagande av detaljplan, till områdets nuvarande karaktär osv. Men på informationsmötet 2/6 fick vi i skrift där de står bla flerfamiljshus i upp till fyra våningar. Vi vidhåller NEJ till fyra våningar.

*Kommentar: Se kommentarer på sidan 2-4.*

Susanna Udd

Handläggare