



Datum
2018-02-15

Diarienummer
KS-2013/244

Handläggare
Sophie Giers Arekrans
08-535 364 96
Sophie.giers-arekrans@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Granskningsutlåtande – Detaljplan för Utsälje 1:48 m.fl. inom Snättringe, Huddinge kommun

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att bidra till att uppfylla kommunens mål om fler bostäder, större blandning av bebyggelsestyper samt mer underlag för kollektivtrafik. Planen innebär att flerbostadshus, radhus, villor samt förskola kan tillkomma inom fastigheterna Utsälje 1:40–48 i Snättringe. Totalt bedöms planen kunna generera cirka 150 nya bostäder. Förskolan bedöms kunna rymma cirka 80 barn.

Förnyad granskning genomfördes under tiden 24 maj till 21 juni 2017 genom att plankarta med bestämmelser och planbeskrivning sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens Servicecenter och hemsida.

11 yttranden och synpunkter inkom under den förnyade granskningen. Både remissinstanser, sakägare och övriga hade yttranden gällande dagvattenhantering och den fridlysta växten knölvial. Utöver detta så hade remissinstanserna synpunkter på förskoletomtens storlek och utformning, samt släckvatten, brandvattenförsörjning och räddningstjänstens framkomst vid eventuell brand. Sakägarna och övriga hade främst synpunkter på planens integration av flerfamiljshus och relativt hög exploatering intill etablerade villaområden, samt Gamla Stockholmsvägens kapacitet.

Samtliga yttranden har bemötts i detta utlåtande. Där grund och möjlighet funnits har mindre revideringar gjorts i plankartan, och förtydliganden gjorts i planbeskrivningen.

Förändringar i plankartan

- Förtydligande har gjorts i bestämmelse e_1 och e_3 om att huvudbyggnad endast får innehålla en bostad
- Exploateringsgrad 400 kvm byggnadsarea i bestämmelsen e_4 föll bort i granskningshandlingen och har nu återinförts
- Nockhöjden på förskoletomten har justerats från 15 meter till 12 meter, vilket var ett redaktionellt fel i granskningshandlingen
- Förtydligande har gjorts att mur som tillåts inom z-bestämmelse avser stödmur
- Bestämmelse v_2 om souterrängvåning har tagits bort då planen inte reglerar våningar i antal
- Utfartsförbud i sydöst har dragits ut längs Stråkvägen



- Korsmark mellan flerbostadshusen har ersatts med korsprickad mark och reglerar att endast uthus får uppföras
- Reglering av parkeringsområdena norr och sydöst om flerbostadshusen har förtydligats. Korsmark reglerar att skärmtak, carport och körbart bjälklag får byggas. En högsta byggnadshöjd om 4 meter har införts, samt bestämmelse om hänsyn till terräng (v_2) samt vegetationsklädda tak (f_1)
- En bestämmelse (b_2) har lagts till i planen om att flerbostadshusen ska byggas med Tr 2 trapphus
- Bestämmelse m_1 har förtydligats med att väl gestaltat bullerdämpande plank får uppföras
- Schaktförbud 0126K-11232 har lagts till i plankartan. Samtliga schaktförbud är av samma beskaffenhet och bedöms inte utgöra en stor förändring
- Redaktionella förändringar har gjorts för att plankartan ska bli tekniskt korrekt

Bakgrund

Plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning fick av kommunstyrelsen i december 2013 i uppdrag att upprätta en detaljplan för Utsälje 1:48 m.fl.

Planen innebär att flerbostadshus, radhus, villor samt en förskola kan tillkomma inom fastigheterna Utsälje 1:40–48 i Snättringe, och bidrar till att uppfylla kommunens mål om fler bostäder, större blandning av bebyggelse typer samt mer underlag för kollektivtrafik. Totalt bedöms planen kunna generera cirka 150 nya bostäder. Förskolan bedöms kunna rymma cirka 80 barn. Skolbehovet täcks dels av en utbyggnad av Utsäljeskolan samt nybyggnation av Långsjöskolan.

Gamla Stockholmsvägen är utpekad som viktig att bevara ur ett kulturmiljöperspektiv. Vägen har dock dåliga siktförhållanden, smal vägbredd samt saknar separat 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.

Detaljplanen grundar sig på ett planprogram, ”Program för Utsälje 1:48 m fl”. Programsamråd har skett under tiden 8 feb – 22 mars 2013. Plansamråd skedde under tiden 22 maj – 31 juli 2014. Planhandlingar skickades vid båda tillfällena enligt remisslista till myndigheter, kommunala nämnder och organisationer samt till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Handlingarna fanns tillgängliga i Tekniska nämndhuset samt på Huddinge kommuns hemsida. Ett informationsmöte hölls i Källbrinksskolans matsal den 2 juni 2014, cirka 10 besökare närvarade. Granskning/utställning skedde 12 mars – 9 april 2015. Underrättelse om granskning med planhandlingar skickades enligt remisslista till myndigheter, kommunala nämnder och organisationer samt till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Kungörelse infördes i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet samt anslogs på kommunens anslagstavla 12 mars 2015. Handlingarna fanns även tillgängliga i kommunhuset samt på Huddinge kommuns hemsida.

Yttranden som inkom under tidigare remissomgångar sammanställdes efter respektive skede och har besvarats i separata redogörelser och utlåtande. Dessa



finns i skrivande stund tillgängliga på kommunens hemsida samt fortsättningsvis i kommunens arkiv.

Varför förnyad granskning och hur har den gått till?

Förvaltningen gjorde bedömningen att en förnyad granskning krävdes då en del av den mark som i tidigare förslag varit planlagd som allmän plats (natur) förts över till kvartersmark (skola/förskola).

Förnyad granskning skedde under tiden 24 maj till 21 juni 2017. Kungörelse infördes i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet samt anslags på kommunens anslagstavla och Huddinge Servicecenter den 24 maj 2017. Underrättelse om granskning med planhandlingar skickades till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning, myndigheter, nämnder med flera, enligt sändlista. Handlingarna fanns tillgängliga i kommunhuset samt på Huddinge kommuns Servicecenter och hemsida.

Under tiden för förnyad granskning inkom 11 yttranden, varav 7 från remissinstanser och 4 från sakägare och övriga. Inkomna remissvar och yttranden har samlats i detta utlåtande efter förnyad granskning. De har sammanfattats men finns tillgängliga i sin helhet i kommunens planakt. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan.

Yttranden

Inkomna yttranden från remissinstanser	4
Lantmäterimyndigheten	4
Förskolenämnden	4
Natur- och byggnadsnämnden	4
Tillsynsnämnden	5
SRV Återvinning AB	8
Södertörns Brandförsvarsförbund	8
Telia Sonera, Skanova Access AB	8
Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning	9
Inkomna yttranden från övriga	11



Inkomna yttranden från remissinstanser

Följande remissinstanser har inte svarat:

Hembygdsföreningen Huddinge
Naturskyddsföreningen Huddinge
Stockholms Läns museum
Snättringe fastighetsägareförening
Vattenfall El AB

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Länsstyrelsen Stockholm
Försvarsmakten
Luftfartsverket
Södertörns Fjärrvärme AB
Trafikverket
Trafikförvaltningen
Stockholm Vatten och Avfall

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har endast inkommit med plankartetekniska synpunkter. [finns i akten]

Kommentar:

Synpunkterna har omhändertagits genom redaktionell revidering av plankartan inför antagande.

Förskolenämnden

Förskolenämnden ställer sig positiv till föreslagen bostadsexploatering och att planen möjliggör utbyggnad av en permanent förskola med kapacitet för cirka 80 förskolebarn inom kommunägda fastigheterna Utsälje 1:40–1:41 i Snättringe.

Planområdet omfattar cirka 4 000 kvadratmeter vilket ger goda förutsättningar för uppförande av en förskola, inklusive lekgård, komplementbyggnader, parkering och angöring.

I direkt närhet till planerat bostadsområde, vid korsningen Snättringeleden/Kallkärrsvägen, i Snättringe har sedan maj 2017 pågått inflyttning till ett flerbostadshus med cirka 50 nya lägenheter.

[Illustration från planbeskrivningen borttagen, finns i akten]

Nämnden bedömer att en förskola med kapacitet för cirka 80 förskolebarn innebär ett viktigt kapacitetstillskott för aktuellt planområde och för det nya bostadsområdet vid Snättringeleden/Kallkärrsvägen, i Snättringe.

Förskolan förelås drivas i privat regi.

Nämnden ställer sig i övrigt positiv till planerat bostadsbyggande i Utsälje och att utbyggnaden sker genom förtätning av området.

Kommentar:

Synpunkterna föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Natur- och byggnadsnämnden

Natur- och byggnadsnämnden ser att de fastigheter som idag är bebyggda med enbostadshus i och med detaljplanen kommer göras avstyckningsbara. I framför allt Utsälje 1:42 och 1:43s fall kommer en sådan avstyckning vara problematisk



att genomföra i och med de rådande förhållandena med svårtillgänglighet och höga nivåskillnader.

I plankartan vill nämnden att bestämmelsen för ”z” ändras till ”Slänt får anläggas eller stödmur får uppföras”. Det anses viktigt att det står stödmur i stället för mur på grund av att muren ska ha en funktion i terrängen och vara en del av markplaneringen, inte vara en utsmyckning eller ett insynskydd.

Kommentar:

Av planbeskrivningen framgår att även om detaljplanens bestämmelse om minsta tomtstorlek uppfylls är detta ingen garanti för att avstyckning är möjlig. Det poängteras att Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning. Gällande z-bestämmelsen har plankartan reviderats och ett förtydligande har gjorts att det är stödmur som avses.

Tillsynsnämnden

Tillsynsnämnden har följande synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

Knölvial

Nämnden anser att det måste säkerställas att knölvialen klarar sig på den nya platsen dit den ska flyttas. Det behöver upprättas en skötselplan med tydligt skötselansvar. Skötselplan och skötselansvar ska vara klara innan flytt.

Dagvatten

Dagvattnet på fastigheten ska tas omhand enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi. Det betyder att det bland annat ska utjämnas/fördröjas och renas innan det går till recipient. Dagvattensystemet bör utformas så att utsläpp vid eventuella olyckor lätt kan tas om hand.

Släckvatten

Inom planområdet behöver det planeras för åtgärder för att förhindra att släckvatten vid eventuell brand lämnar fastigheten och förs vidare till Tyresöans sjösystem. Släckvatten är förorenat och ska inte släppas ut i dagvattensystemet.

Nämnden anser att en yta för släckvattenhantering ska avsättas i planområdet. Det kan också vara lämpligt med höjdangivelser för att säkerställa att släckvatten inte leds till det område som avsätts för dagvattenhantering.

Förskolans storlek och utformning

Nämnden skriver att det i planbeskrivningen saknas information om förskolans storlek, yta för förskolegård, det enda som anges är att en yta för en förskola med fyra avdelningar är reserverad. Ytan där skolan/förskolan ska placeras uppgår enligt en översiktlig uppmätning, gjord av nämnden, på plankartan till ca 2 500 kvadratmeter, inklusive yta för utevistelse.

Nämnden anser att Boverkets rekommendationer är att friytan ska vara 40 kvm friyta per barn i förskolan ska följas. Boverket hänvisar till forskning som visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 kvm.

Nämnden anser att förskolegården ska uppfylla Boverkets rekommendationer gällande buller och att det är det önskvärdt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk.



Friskluftsintag ska placeras så långt ifrån de trafikerade vägarna som möjligt, i taknivå eller mot innergård.

Nämnden tycker inte att det går att ta ställning till om den valda platsen för förskola är lämplig när informationen om förskolan är mycket bristfällig i planhandlingen.

Förorenad mark

De markföroreningar som finns på fastigheten som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) måste efterbehandlas. Startbesked får endast ges om marken uppfyller KM.

Nämnden anser att planbestämmelsen förtydligas, förslagsvis: "Startbesked för bostäder får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningarna har avhjälpats". Det är inte lämpligt att koppla bestämmelsen till en fastighetsbeteckning då denna kan komma att ändras före det att startbeskedet prövas.

Buller

Eftersom arbetet med planen har påbörjats före januari 2015 ska Boverkets allmänna råd 2008:1 om buller i planeringen följas.

Övrigt

Dagvattenanläggningar

Tillsynsnämnden ska informeras om dagvattenanläggningar. Informationen görs via e-tjänst på kommunens hemsida. Det kommer ställas krav på att egenkontrollprogram finns upprättat med bland annat tydlig ansvarsfördelning och provtagning på utgående vatten. Reningsgraden från dagvattenanläggningen ska vara sådan att kommunens kommande riktlinjer för dagvattenutsläpp ska kunna följas, annars kan tillsynsnämnden förelägga verksamhetsutövaren att utföra ytterligare rening av utgående dagvatten.

Efterbehandling

Efterbehandlingsåtgärder avseende markföroreningar inom planområdet ska anmälas till tillsynsnämnden innan efterbehandlingsåtgärderna vidtas.

Kommentar:

Knölvial

Natur- och byggnadsförvaltningen har utrett förekomsten av växten och konstaterat att den finns kvar i planområdet. Växten anses möjlig att flytta och för att säkerställa växtens överlevnad kommer beståndet flyttas till Sundby gård. Flytt kommer ske innan exploatering påbörjas. Kommunen kommer i samband med flytten upprätta en skötselplan, och sköta växten utifrån denna.

Dagvatten

En omfattande dagvattenutredning har genomförts i planarbetet för att omhänderta dagvattnet, i vilken flera åtgärder föreslås. Exempel på föreslagna åtgärder är avskärande öppna diken, infiltrerande ytor, anläggande av en torrdamm samt magasin t ex under vändplatserna i området. En breddning vid häftiga regn kan ske via kulvert till Källbrinksdammarna söder om Gamla



Stockholmsvägen. Huddinge har en aktuell dagvattenstrategi som efterföljs för att undvika utbredd problematik med dagvatten.

Släckvatten

Frågan om släckvatten har vidare utretts av kommunstyrelsens förvaltning. Förvaltningen ser, efter dialog med SBFF, inget problem i att släckvatten avrinner till dagvattensystemet så länge möjlighet finns att bromsa upp vattnet, stänga av utlopp och omhänderta det vatten som samlats i dagvattensystemet. Förvaltningen ser däremot en problematik i förslaget att olika typer av vatten från samma källa ska ledas till olika uppsamlingsytor.

Detaljerad teknisk utformning av dagvattensystem kan inte regleras i planen, men krav kan till viss del ställas i det exploateringsavtal som upprättas i samband med framtagande av detaljplanen. Förvaltningen instämmer i att detta är en viktig fråga i såväl planeringsskede som genomförandeskede och behandlar därför denna fråga i exploateringsavtalet.

Generellt gäller också att för avledning av överskottsvatten från kvartermarken ut i ledningsnätet ansvarar Stockholm vatten och avfall AB. Stockholm vatten och avfall AB bör som huvudman för ledningsnätet följa upp hur ledningar ska kunna stängas av vid anslutningspunkt och senast nedströms planområdet för uppsamling av eventuellt släckvatten. Räddningstjänsten har i egenskap av verksamhetsutövare en skyldighet att anmäla till Stockholm vatten och avfall när det sker/riskerar att ske ett förorenat utsläpp till ledningsnätet.

Förskolans storlek och utformning

Under framtagandet av detaljplaneförslaget har kommunens lokalplanering framfört att förskolan bör drivas i privat regi, och detta har således varit utgångspunkt i framtagandet av planen. Det finns i dagsläget ingen aktör för förskolan, och således ingen exakt information om dess utformning. En exploateringsgrad finns för förskoletomten, som tyvärr föll bort i plankartan pga tekniskt fel. Detta har justerats i antagandekartan och är satt till 400 kvm byggnadsarea. Tomten är på ca 3600 kvm, ej 2500 kvm som anges i tillsynsnämndens yttrande. Förskolans storlek har tidigare kommunicerats som fyra avdelningar. Detta har justerats i planbeskrivningen och bedömningen är att förskolan ska kunna rymma cirka 80 barn.

En bullerutredning har genomförts för området och bullernivåerna på förskolegården beräknas ej överstiga Boverkets rekommendationer.

Förorenad mark

Planbestämmelsen gällande när startbesked för byggnation får ges förtydligas genom att ta bort hänvisningen till fastighetsnamn.

Buller

Boverkets allmänna råd 2008:1 om buller gäller men regleras inte i plankartan. En notering om att de allmänna råden ska följas har lagts till i planbeskrivningen.

Övrigt

Notering av upplysning om informationsplikt gällande dagvattenanläggningar görs och tas med i fortsatt arbete. Gällande krav på reningsgrad är detta svårt att säkerställa då dessa riktlinjer ännu inte är beslutade. Förvaltningen anser därtill



att det kan vara olämpligt att reglera enligt kommunens riktlinjer då dessa kan komma att förändras.

Notering av upplysning om anmälningsplikt gällande efterbehandlingsåtgärder avseende markföröreningar görs och tas med i fortsatt arbete.

SRV Återvinning AB

För att sträva efter en hållbar avfallshantering önskar vi ett nära samarbete vid utformning och placering av hämtställen och angöringsplatser för sopbilarna.

Kommentar:

Remissvaret kräver ingen åtgärd i planhandlingarna men tas med i fortsatt arbete med projektet.

Södertörns Brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund anser att då bebyggelsen förändras från småskaliga villor till flerfamiljshus på upp till fyra våningar behöver ett brandvattensystem med brandposter inarbetas i planen. Planen ska förtydligas med att följande delar ur PM 608 och PM 609 ska beaktas:

Brandvatten (PM608)

Alternativsystem för brandvattenförsörjning får tillämpas i hela planområdet. Dock ska minst en brandpost på minst 1200 l/min placeras centralt i området i syfte att kunna försörja med brandvatten i händelse av brand i flerfamiljshuset 4 vån.

Det är dock önskvärt med två brandposter, förslag till placering är i T-korsningen in till punkthusen (1200l/min) samt en på minst 600 l/min i östra kanten på det övre området med radhus.

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon (PM 609)

Illustrationerna i planen visar på suterräng byggnader som är fem våningar höga där bottenvåningen troligtvis är av sådan karaktär att den ej räknas som våning, troligtvis suterräng med tvättstuga/tekniska utrymmen. Detta innebär dock att de övre delarna i huset kommer att ligga högre än 11 meter upp vilket medför att räddningstjänsten ej kan utrymma huset med bärbar stege. Därmed kommer krav på åtkomst med räddningstjänstens höjdfordon. Ett alternativ som Södertörns brandförsvaret vill lyfta fram är att planen ställer krav på att byggnaderna dimensioneras så att de kan utrymmas utan hjälp från räddningstjänstens höjdfordon. Detta kan uppnås genom att ställa krav på Tr 2 trapphus i byggnaderna enligt Boverkets byggregler (BBR).

Kommentar:

I plankartan har säkerställts att utrymme finns mellan husen. Åtkomst för räddningsfordon kommer beaktas i bygglovskedet, men en bestämmelse har även lagts till i planen om att flerbostadshuset ska byggas med Tr 2 trapphus, för att säkerställa möjlighet till utrymning. Synpunkterna anses viktiga att behandla vidare under genomförandeskedet i dialog med SBFF.

Telia Sonera, Skanova Access AB

Remissvaret består av ledningskarta [finns i akt].



Kommentar:

Remissvaret kräver ingen kommentar eller åtgärd i planhandlingarna men tas med i fortsatt arbete med projektet.

Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning

Sakägare 1

Sakägare 1 anser inte att dennes tidigare synpunkter angående dagvatten och avrinning till fastigheterna Postiljonen 2 och 3 har lösts. Sakägaren menar att de utredningar som gjorts endast behandlar den bäck som leder från Fornstavägen. Sakägaren uttrycker en oro för det kärr som är beläget i det norra planområdet, och huruvida de dagvattenåtgärder som planeras är tillräckliga. Sakägaren hänvisar till inskickade bilder från det planerade radhusområdet som visar på höga vattennivåer, även efter en torr period.

Kommentar:

En omfattande dagvattenutredning har genomförts i planarbetet för att omhänderta dagvattnet, i vilken flera åtgärder föreslås. Exempel på föreslagna åtgärder är avskärande öppna diken, infiltrerande ytor, anläggande av en torrdamm samt magasin t ex under vändplatserna i området. En breddning vid häftiga regn kan ske via kulvert till Källbrinksdammarna söder om Gamla Stockholmsvägen.

Vattnet från Fornstavägen kommer fortsatt rinna ner i det dike som breddas längs den nya lokalgatan och mynnar sedan ut i en ny planerad torrdamm. Under varje radhus i det norra området, där kärret idag är beläget, kommer utjämningsmagasin anläggas. Överskottsvatten ska avledas via dagvattenledning i gatan till nämnt dike i lokalgatan för att senare mynna ut i torrdammen.

Utifrån genomförd dagvattenutredning bedöms föreslagna åtgärder vara tillräckliga för att hantera dagvatten i enlighet med kommunens dagvattenstrategi.

För svar på tidigare synpunkter som inkommit under första granskning hänvisas till tillhörande granskningsutlåtande.

Sakägare 2

Sakägaren rubricerar sitt yttrande som ett överklagande. Sakägaren menar att kommunen inte tar hänsyn till befintlig bebyggelse då man planerar för radhus och hyreshus nära befintlig bebyggelse. Kommunen ska 2012 ha skickat ut ett förslag som visade på en grön kil mellan ny och befintlig bebyggelse, vilket sakägaren nu menar att kommunen frångått. Sakägaren uttrycker missnöje med ljud och trafikstörningar.

Vidare uttrycker sakägaren missnöje över att exploateringsgraden ändrats i det norra bostadsområdet, från 1600 byggnadsarea till 4100 bruttoarea och undrar vad det betyder för omkringliggande grannar.

Sakägaren har vidare synpunkter på att kommunen tidigare, när det gällde byggnation av 14 nya hushåll i närliggande område, inte velat bygga en korsning



på Gamla Stockholmsvägen, med hänvisning till att den skulle bli för farlig, men att detta inte längre gäller när vi planerar för 100 nya hushåll.

Sakägaren menar också att de illustrationer som finns i planbeskrivningen är vilseledande. Sakägaren anser därtill att kommunen inte värnar om grönområden och den fridlysta knölvialen.

Slutligen påtalar sakägaren att kommunen inte i tillräcklig utsträckning utrett de eventuella markföröreningarna som kan finnas i det norra planområdet, och att detta bör utredas redan nu.

Kommentar:

Yttrandet är rubricerat som ett överklagande. Då en detaljplan inte kan överklagas förrän efter beslut om antagande och denna skrivelse inkom under tiden för förnyad granskning tolkas denna som ett yttrande.

Kommunen har ett mål om fler bostäder, större blandning av bebyggelsetyper samt mer underlag för kollektivtrafik, vilket denna plan syftar att bidra till att uppfylla. I utformningen av dessa nya områden är det många intressen som ska tas i beaktning och kommunen både utreder och väger mellan dessa för att nå ett gott resultat och god gestaltning i blandandet av gamla och nya bostadsområden.

Exploateringsgraden i det norra radhusområdet har ändrats från 1600 kvm byggnadsarea till 4100 kvm bruttoarea. Byggnadsarea är den area som byggnationen upptar på marken, medan bruttoarea är den area av bebyggelse som kan användas (alltså samtliga våningsplan, inredd vind, altan etc.). Anledningen till att man bytt sätt att reglera exploateringen är att då bebyggelsen delvis kommer byggas på pelare så kommer altanerna uppta byggnadsarea. Genom att istället använda bruttoarea och sätta denna till 4100 kvm kommer man kunna nå den exploatering som var menad även i förra planförslaget, när byggnadsarea var satt till 1600 kvm. Man möjliggör även för inredande av vind. Ändringen behöver således inte innebära en ökad exploatering jämfört med tidigare förslag.

I samband med detaljplaneläggningsen av de nya bostäderna som planeras uppföras görs en upprustning av Gamla Stockholmsvägen.

Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk till förmån för bostadsbebyggelse. Grönområden är fortsatt viktiga och kommunen arbetar kontinuerligt med att få in gröna värden även inom bostadsbebyggelse. Det kommer även fortsatt finnas en del naturmark inom och runt planområdet.

Efter förnyad granskning har nya illustrationer tagits fram och lagts in i planbeskrivningen.

Den fridlysta växt, Knölvial, som finns inom området kommer flyttas till Sundby gård, där kommunens naturvård kommer sköta växten. Knölvialen är en ursprungligen planterad växt och är alltså inte naturligt förekommande. Det kan därför antas att denna kommer trivas även på annan plats.

En bestämmelse, a9, finns i plankartan som säger att marksanering ska ske i den norra delen av planområdet innan startbesked för bygglov kan ges.



Markföreningar tas därmed omhand om innan platsen används för det planerade bostadsändamålet.

Sakägare 3

Sakägaren anser inte att kommunen tagit hänsyn eller löst dennes tidigare synpunkter och frågor. Sakägaren ifrågasätter hur kommunen kommer lösa den ökade trafiken på Gamla Stockholmsvägen då denna ej får rätas ut.

Sakägaren ställer sig också frågande till varför den rekommendation om högst 3 våningar på flerbamiljshusen som angavs i programmet till planen inte följs, utan nu istället sätts till 4 våningar, och undrar vad anledningen till detta är.

Slutligen vill sakägaren framhålla att denne ställer sig positiv till bostadsbebyggelse i området men önskar att exploateringen var mer varsam och att mer ängsmark behålls i syfte att inte förändra områdets karaktär.

Sakägaren hänvisar även till tidigare inskickade synpunkter.

Kommentar:

Gamla Stockholmsvägen kommer rustas upp innan utbyggnad av de nya planerade bostadsområdena och framtida förskola. Vägen kommer hålla en standard som fungerar för både gångtrafikanter, cyklister, bilister och kollektivtrafik.

Souterräng tillåts i det norra radhusområdet för att möjliggöra att bebyggelseutformningen anpassas till den kuperade terrängen. I det första framtagna planprogrammet rekommenderas fyra våningar för flerbostadshusen. Detta justerades i det reviderade programmet till tre våningar. I det planuppdrag som gavs för detaljplanen i december 2013 förordas åter fyra våningar, vilket planförslaget således utgått från under hela planprocessen. Då omkringliggande terräng är väldigt kuperad så bedöms att fyra våningar kan byggas istället för tre utan att husen blir för påtagliga i relation till omgivningen. Det bör också här upplysas om att antal våningar ej är reglerat, istället regleras bebyggelsen med en högsta byggnadshöjd över nollplanet.

Det finns många olika intressen att väga in vid planeringen av nya bostäder och verksamheter. Med tanke på det stora behovet av bostäder samt förskoleplatser och utifrån platsens förutsättningar har kommunen gjort bedömningen att platsen kan bebyggas enligt utbyggnadsförslaget, även om ängsmark tas i anspråk. Ett område med naturmark lämnas kvar i planområdets södra del.

För svar på tidigare synpunkter som inkommit under programsamråd, samråd och granskning hänvisas till respektive redogörelser och utlåtande.

Inkomna yttranden från övriga

Närboende

Berörd närboende menar i sitt yttrande att denne anser att det inte är acceptabelt att integrera flerbamiljshus i gamla villaområden, utan menar att dessa hus bör byggas på andra platser. Förslag på platser nämns. Den närboende ifrågasätter att dagvattnet kommer kunna hanteras.

Kommentar:



Kommunen har ett mål om fler bostäder, större blandning av bebyggelse typer samt mer underlag för kollektivtrafik, vilket denna plan syftar att bidra till att uppfylla. I utformningen av dessa nya områden är det många intressen som ska tas i beaktning och kommunen både utreder och väger mellan dessa för att nå ett gott resultat och god gestaltning i blandandet av gamla och nya bostadsområden. Med tanke på det stora behovet av bostäder samt förskoleplatser och utifrån platsens förutsättningar har kommunen gjort bedömningen att platsen kan bebyggas enligt detaljplaneförslaget.

En omfattande dagvattenutredning har genomförts i planarbetet för att omhänderta dagvattnet, i vilket flera åtgärder föreslås. Exempel på föreslagna åtgärder är avskärande öppna diken, infiltrerande ytor, anläggande av en torrdamm samt magasin t ex under vändplatserna i området. En breddning vid häftiga regn kan ske via kulvert till Källbrinksdammarna söder om Gamla Stockholmsvägen. Huddinge har en aktuell dagvattenstrategi som efterföljs för att undvika utbredd problematik med dagvatten.

Information om granskningsutlåtande och datum för beslut i kommunfullmäktige samt senare eventuell besvärhänvisning skickas till dem som under program, samråd, granskning eller förnyad granskning ej fått sina synpunkter tillgodosedda. En förteckning över dessa finns i kommunens akt.

Sophie Giers Arekrans

Planarkitekt