



Datum
2024-11-27

Diarienummer
KS-2022/631

Samrådsredogörelse – Detaljplan för Odal mannen 1 inom kommundelen Segeltorp, Huddinge kommun

Sammanfattning

Samråd genomfördes under tiden 29 april–2 juni 2024 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida, i Huddinge kommuns servicecenter samt på Segeltorps bibliotek.

Yttranden har inkommit från 13 remissinstanser, 1 sakägare och 5 privatpersoner.

Inkomna yttranden från remissinstanser lyfter bland annat frågor om hantering av markföroreningar, buller från Häradsvägen och möjliga anläggningar ovan befintliga ledningsrätter.

Inkomna synpunkter från sakägare och privatpersoner har i huvudsak handlat om den föreslagna bebyggelsens volym och karaktär samt trafiken i närområdet.

Samtliga yttranden bemöts i denna samrådsredogörelse. Yttrandena är sammanfattade och finns tillgängliga att begära ut i sin helhet.

Förändringar i plankartan

Följande ändringar har gjorts i plankartan efter samrådet:

- Planområdet har delats upp i två användningsområden, ett för radhus respektive flerbostadshus.
- Lägsta schaktnivå samt nivå för markreservat för underjordisk anläggning har ändrats från 20 meter över nollplanet till 25 meter över nollplanet.
- Planbestämmelse kring taklutning har förtydligats och inkluderar inte längre takkupor eller hisstoppar.
- Villkorsbestämmelse har reviderats till att enbart reglera att markföroreningar inom området ska avhjälpas innan startbesked kan ges.
- En planbestämmelse har adderats som anger att balkong som kragar ut över mark som regleras som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁) ska ha en lägsta frihöjd om 4,5 meter.

Förändringar i planbeskrivningen

Följande ändringar har gjorts i planbeskrivningen efter samrådet:

- Förtydliganden kring ansvar vid förrättning, information om ledningsägare och om kommande exploateringsavtals innehåll har gjorts.
- Motiven till planbestämmelserna har uppdaterats.
- Förtydliganden har gjorts utifrån sedan samrådet uppdaterade och nya utredningar, däribland bullerutredning och dagvattenutredning.

I övrigt har redaktionella ändringar genomförts.



Samrådsredogörelsens innehåll

Beskrivning av ärendet	2
Hur har samrådet gått till?	2
Inkomna yttranden från remissinstanser	3
Inkomna yttranden från sakägare.....	17
Inkomna yttranden från övriga	19

Beskrivning av ärendet

Plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning fick i april 2023 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för Odal mannen 1 samt del av Jakobslund 2:19.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder i blandad form, där övervägande del utformas som flerbostadshus. Planområdet utvecklas med goda boendekvaliteter och god gestaltning som på ett omsorgsfullt sätt anpassas till området. Planläggningen syftar även till att definiera gaturummet genom ett genomarbetat och väl gestaltat möte mellan den planerade bebyggelsen och Häradsvägen.

Detaljplanen för Odal mannen 1 har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden 29 april–2 juni 2024. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida samt på Segeltorps bibliotek.

Planförslaget har redovisats vid ett offentligt annonserat samrådsmöte som hölls i Segeltorpsskolans gamla matsal den 15 maj 2024. Vid samrådsmötet närvarande 13 personer.

Inkomna remissvar och yttranden har sammanställts och sammanfattats i denna samrådsredogörelse men finns tillgängliga i sin helhet i kommunens planakt. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan.



Inkomna yttranden från remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande miljökvalitetsnormer för vatten, hälsa kopplat till trafikbuller samt förorenad mark.

Kommunen behöver komplettera planförslaget med en reglering av bebyggelsen för att säkerställa att Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader följs. Kommunen behöver också utreda de föroreningar som finns inom planområdet för att kunna avgränsa dessa. Kommunen behöver också säkerställa att föroreningar i mark och grundvatten inte når recipienten via dagvatten.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

I den miljötekniska markundersökningen framkommer att det finns föroreningar i mark och grundvatten i halter överstigande känslig eller mindre känslig markanvändning av polyaromatiska kolväten, PAH-L, PAH-M, PAH-H, bly samt nickel. Dagvattenutredningen tar upp förekomsten av föroreningar vid beräkning av föroreningshalter. Dagvattenutredningen utgår dock från schablonvärden utan att ta hänsyn till föroreningarna.

Kommunen anger att marken kommer att saneras inför den nya bebyggelsen. Kommunen behöver säkerställa att de konstaterade föroreningar är sanerade eller på annat sätt förhindras att följa med dagvattnet till recipienten, se mer under rubriken *Förorenade områden* nedan. Om föroreningarna skulle visa sig inte gå att sanera på det sätt som kommunen föreslår, behöver kommunen bedöma planförslagets påverkan på MKN med de konstaterade föroreningarna inkluderade i beräkningarna och anpassa dagvattenåtgärderna därefter.

Buller

Bostäderna i planförslaget kommer att påverkas av trafikbuller, framför allt från Häradsvägen och Rödhakevägen. Kommunen anger att riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbebyggelse kommer att överskridas vid flerbostadshusets fasad mot Häradsvägen och även vid byggnadens gavlar. Enligt planbeskrivningen behöver därför samtliga bostäder i flerbostadshuset ha minst hälften av bostadsrummen vända mot luddämpad sida. Byggnadens gårdssida klarar riktvärdet för luddämpad sida (högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå). För att säkerställa att planförslaget blir lämpligt med hänsyn till människors hälsa behöver kommunen reglera nödvändiga åtgärder med planbestämmelser. Där tillgång till luddämpad sida krävs behöver kommunen redovisa exempel på planlösningar i planbeskrivningen.

Det framgår av planbeskrivningen att flerbostadshuset fungerar som ett bullerskydd för radhusen utmed Rödhakevägen. Kommunen behöver förtydliga om flerbostadshuset är en förutsättning för att radhusen ska klara riktvärden för buller. I så fall behöver det framgå av planbeskrivningen och utbyggnadsordningen regleras på plankartan.



Förorenade områden

Det förekommer föroreningar i mark och grundvatten inom planområdet. Kommunen skriver i planbeskrivningen att ytterligare undersökningar är nödvändiga för att avgränsa föroreningarna i plan- och djupled. Länsstyrelsen instämmer i denna bedömning.

Kommunen har infört en villkorsbestämmelse på plankartan. I villkorsbestämmelsen anger kommunen att markföroreningar ska vara avhjälpta eller att skyddsåtgärder ska ha vidtagits. Av planbeskrivningen framgår inte vad skyddsåtgärderna innebär. Innan alla utredningar är klara, och det går att konstatera vilken åtgärd som krävs för att göra marken lämplig för sitt ändamål och att åtgärden är genomförbar, är en villkorsbestämmelse inte lämplig att reglera på plankartan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar:

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Detaljplanens genomförande förutsätter att marken inom planområdet saneras, vilket säkerställs genom planbestämmelse om villkor för startbesked. Detta innebär att schablonvärden bedöms möjliga som utgångspunkt i dagvattenutredningen, vilket även har förtydligats i utredningen.

Buller

Kommunen bedömer inte att det är nödvändigt att genom planbestämmelse reglera att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida. Anledningen till detta är att frågan ändå följs upp och säkerställs i samband med bygglovsprövningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med exempel på planlösning som visar på att minst hälften av bostadsrummen kan vändas mot ljuddämpad sida.

Bullerutredningen har uppdaterats med beräkningar enbart för radhusen. Utredningen visar att aktuella bullerriktlinjer inte överskrids, i det fall radhusen uppförs innan flerbostadshuset. Radhusen är således inte beroende av flerbostadshusets genomförande och ytterligare regleringar bedöms därför inte vara nödvändigt.

Förorenade ämnen

Enligt genomförda marktekniska undersökningar har aktuella föroreningar bedömts vara begränsade, även om de inte varit möjliga att begränsa exakt i plan- och djupled. Föroreningarna har detekterats inom två provpunkter på ett djup om 0,8–1,2 meter. En uppskattning har gjorts att cirka 300 kubikmeter massor är nödvändiga att schakta bort. Denna uppskattning bedöms enligt genomförd miljöteknisk utredning som väl tilltagen.

Föroreningarna bedöms inte innebära en risk kopplad till planerad markanvändning och riskerar inte att påverka detaljplanens genomförbarhet. Villkorsbestämmelsen har sedan samråd reviderats till att enbart reglera att



markföreningarna ska vara avhjälpna. Den del som berör skyddsåtgärder har således tagits bort. Genom den aktuella villkorsbestämmelsen följs frågan kring markföreningar upp i genomförandeskedet. Sammanfattningsvis bedöms vidare utredning av bland annat avgränsning i höjd och djupled, vara möjlig att genomföra först i anslutning till kommande entreprenadarbeten.

Lantmäterimyndigheten

Plankarta

Lantmäterimyndigheten påtalar att fastighetsbeteckningar som ska visas saknas i grundkartan. De påpekar att det är oklart hur egenskapsgränserna kring trädet ser ut då de redovisas med heldragen linje som inte finns med i legenden. Beroende på vad det är för typ av gräns påverkas u_1 på olika sätt och gränserna behöver därför förtydligas. Om u_1 -området ska gälla samma område som idag behöver den sekundära gränsen justeras. Om befintlig ledningsrätts läge ska ändras behöver detta framgå i planbeskrivningen.

Planbeskrivning

Lantmäterimyndigheten framför att om avsikten är att teckna exploateringsavtal ska avtalens huvudsakliga innehåll, liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med ett eller flera sådana avtal, redovisas i planbeskrivningen. Konsekvenserna av exploateringsavtalet ska också redovisas.

Lantmäterimyndigheten påpekar även att redovisning av rättigheterna genom två servitut saknas, samt beskrivning av hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Vidare saknas redovisning av vem som är ledningshavare för ledningsrätt 0127-98/49.1.

Det bör förtydligas om exploatören ska stå för alla förrättningskostnader samt vem som ska ansöka om förrättning. Det bör även framgå i planbeskrivningen vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet.

Kommentar:

Grundkartan, plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats utifrån Lantmäteriets synpunkter. Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll under rubriken "Avtal" har kompletterats. I övrigt framgår konsekvenserna av avtalet i redovisningen av övriga genomförandekonsekvenser. Inga lägen för ledningsrätter föreslås ändras.

Planbeskrivningen har kompletterats med att det inom planområdet finns två avtalsservitut och att dessa inte påverkas av detaljplaneförslaget utan är tryggade genom de båda ledningsrätterna (0127-98/49.1) samt (0126K-9987.1).

Region Stockholm, Trafikförvaltningen

Region Stockholm, trafikförvaltningen, lyfter att detaljplanen är i linje med RUF 2050.

Trafikförvaltningen påpekar vikten av att planen säkerställer att framkomligheten för busstrafik/resenärer på Häradsvägen inte påverkas av spontanangöring vid kommande bostäders entréer. Beskrivningen av angöring till flerbostadshuset är



något otydlig i planbeskrivningen och i trafikanalysen, vilket skulle behövas förtydligas till granskningsskedet.

Trafikförvaltningen framför även att det under genomförandetiden är viktigt att busstrafiken inte påverkas av byggnationen och önskar kontakt med god framförhållning om detta visar sig vara svårt.

De påpekar också att bostäder bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller innehålls i minst hälften av boningsrummen, med anledning av busstrafikens lågfrekventa buller. Riktvärden kan hållas genom att exempelvis förlägga sovrum mot mindre bullerutsatt sida.

Kommentar:

Trafikförvaltningens medskick om att säkerställa framkomligheten på Häradsvägen, både under genomförandetiden och efter exploatering, noteras. Kommunen bedömer inte att risk finns för spontanangöring på Häradsvägen, men planbeskrivningen har uppdaterats med information om att detta inte tillåts samt att beskrivningen om angöring till flerbostadshusen har förtydligats.

Trafikförvaltningens synpunkter om buller noteras och beaktas vid bygglovsskedet. Se vidare under kommunens svar på Länsstyrelsens yttrande.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar så långt som möjligt behålla dessa i nuvarande läge. Skanova önskar medverka i tidigt skede för att samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Skanovas medskick noteras.

SRV Återvinning

SRV uppmärksammar om att avfallslösning ska planeras för fastighetsnära insamling av avfallsfraktioner mat- och restavfall, förpackningar för plast, papper, metall, färgat och ofärgat glas samt returpapper. Från 2027 kommer SRV att erbjuda insamling av skrymmande förpackningar på lättillgängliga insamlingsplatser och ÅVC:er. Även insamling av farligt avfall som småbatterier, elavfall och ljuskällor bör planeras för.

SRV lyfter att ett separat utrymme för insamling av grovavfall bör säkerställas vid nybyggnation av flerbostadshus i syfte att hålla en god servicenivå för de boende. Utrymmet för grovavfall ska om möjligt dimensioneras så att även bygg och rivningsavfall från boendes egenhändiga renoveringar ska kunna sorteras. Utrymme för grovavfall bör vara skilt från hushållsavfallet för bästa sortering.

För att förebygga att fullgoda saker blir avfall bör även utrymmen planeras för boende att byta saker med varandra i eller i anslutning till fastigheten.



SRV ser positivt på möjligheten att få delta i den fortsatta planeringsprocessen samt vara remissinstans vid bygglov för dessa.

Kommentar:

Informationen från SRV noteras. Detaljplanen möjliggör för miljörum inom en yta om totalt cirka 80 kvadratmeter, vilket bedöms vara tillräckligt för nödvändiga ändamål. Detaljplanen styr inte miljörummets innehåll.

Stockholm Vatten och Avfall AB

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har lämnat yttrande utifrån VA-teknisk synpunkt. De informerar om lägsta vattentryck och att installationer för tryckstegring över nivå om +75 m inte bekostas av SVOA.

SVOA har ledningar och spillvattentunnel genom området. De framhåller att det är acceptabelt att placera byggnader ovanpå bergtunnlar, tunneln i fråga ligger på cirka 15,5 meters djup mellan tunneltak och marknivå. För exakt information om skyddszonen ska SVOA kontaktas.

Kapacitet i befintliga dricks-, spill- och dagvattennät finns. Inga åtgärder krävs på VA-anläggningar så länge byggnader placeras utanför SVOA:s ledningsrätt. Inga nya VA-anläggningar behöver byggas ut i samband med exploateringen. Förbindelsepunkter för anslutning tas fram under planeringsskedet. SVOA redogör för information om ansökan, avgift för anslutning och kostnadsfördelning.

Fastighetsägaren ska försörja egna anläggningar med brandvatten och sprinkler, SVOA garanterar inget minsta konstant flöde eller tryck i vattenservisen.

Dagvattenhantering

SVOA undrar hur överdämningsytan om 16 kvadratmeter ska konstrueras, om den ska skålas ur ytterligare. Detta skulle i så fall medföra sämre täckning på VA-ledningarna och måste stämmas av med SVOA.

Plankartan

SVOA frågar om nuvarande byggnad, som inte möjliggörs i detaljplaneförslaget, kommer att tas bort. De informerar om att inget förutom grus, plattor, gräs och asfalt får användas inom ledningsrättsområdet. Maximalt mindre buskar i vanlig matjord kan uppföras inom u-området. Konstruktioner eller träd som är svåra att återställa får inte förekomma.

Situationsplanen

SVOA påpekar att pergolan och delar av de träd som visas på illustrationsplanen ser ut att ligga inom ledningsrätten och behöver flyttas.

Planbeskrivningen

Under u₁ står att planteringar får uppföras, SVOA påpekar att det endast gäller mindre buskar. Inga växtbäddar, skelettjordar eller liknande får uppföras för att säkra driftåtkomst och återställning. Vidare påpekas under f₁ att utkravning av balkonger inte får vara lägre än 4,5 m mellan ledningsrättens markhöjd och balkongens underkant.



För ledningsrätten över tunneln påpekas att det är viktigt att säkerställa skyddszonen runt tunneln vid eventuell markförstärkning/pålning av husen inom detaljplanen.

SVOA frågar om det är fastighetsmark som går in i ledningsrättsområdet u_1 och framför att detta måste ses över i sådana fall.

Restriktioner

SVOA framför att parkeringsplatser kräver oljeavskiljare. Vidare får laddstationer inte uppföras inom ledningsrättsområde, plus med ett avstånd på minst två meter mellan laddstolpens fundament och ytterkant närmast liggande ledning.

Kommentar:

Vidare avstämning har gjorts med SVOA efter samråd, där lösningar för de olika synpunkterna har diskuterats.

Detaljplanen reglerar lägsta schaktningsnivå ovan bergtunneln till 20 meter över nollplanet, vilket är cirka 15 meter under marknivån. I syfte att säkerställa den skyddszon som finns runt bergtunneln skapas än mer marginal, genom att bestämmelserna om markreservat för allmännyttig underjordisk anläggning (u_2) samt lägsta schaktningsnivå (b_1) från +20 meter till +25 meter.

Dagvattenhantering

Överdämningsytan kan konstrueras på olika sätt, men avser kunna fördröja en volym om 16 kubikmeter. Nödvändigt djup beror på överdämningsytans utbredning. Uppskattad utbredning och förväntat djup kan ses i dagvattenutredningens figur 1 (situationsplan). Sedan samråd har ytan och djupet för överdämningsytan konkretiserats, vilket beskrivs och visas i planbeskrivningen. Detta ska följas upp och stämmas av mellan byggaktör och ledningsägaren vid projekteringsskedet.

Planförslaget innebär att befintlig byggnad inom fastigheten kommer att behöva rivas. Ingen ny bebyggelse planeras inom aktuellt u -område.

I plankartan förtydligas planbestämmelsen att balkonger inte får kraga ut över område reglerat med u_1 . Situationsplanen har reviderats utifrån SVOA:s synpunkter. Förtydliganden har gjorts att träd som visas i illustrationsplanen finns på platsen redan i dagsläget.

Planbeskrivningen

Medskick om skyddszon för ledningsrätt noteras och regleras genom lägsta schaktningsnivå.

Restriktioner

Planbeskrivning har kompletterats med information att oljeavskiljare ska anläggas vid parkering ovan SVOA:s ledningsrätt. Efter avstämning med SVOA efter samråd har förutsättningarna för att möjliggöra laddningsinfrastruktur ovan u_1 -området lagts till i planbeskrivningen.

Övrig information och medskick från SVOA noteras.



Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elnätansläggningar i form av markkabel och kabelskåp inom detaljplaneområdet. De har även en befintlig nätstation nordost om Odal mannen 1 som kan ansluta till området. Planens genomförande medför att Vattenfall Eldistribution behöver förlägga nya markförlagda kablar fram till området, vilket betyder att de kommer behöva schakta utmed i karta schematiskt markerad sträcka, inklusive korsning av Häradsvägen.

Vattenfall informerar bland annat om att flytt/förändringar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören, samt hur och när beställning/förfrågan om detta görs.

Kommentar:

Vattenfalls synpunkter noteras. Inför genomförande ska dialog föras med Vattenfall, bland annat för att diskutera ledningsdragningar och återställande.

Bygglov- och tillsynsnämnden

Namn

Bygglövs- och tillsynsnämnden (BTN) påpekar att det dike som benämns "Långsjödiket" i undersökningen om betydande miljöpåverkan inte är ett beslutat namn. Det ska i stället skrivas som "dike som mynnar ut i Långsjön". Vidare skrivs Rödhakegatan på tre stället i stället för Rödhakevägen och på flera ställen förekommer benämningen Odal mannen, rätt benämning är Odal mannen 1.

Plankarta

Bygglövs- och tillsynsnämnden uppmärksammar att samtliga nockhöjder saknar plustecken samt att det inte framgår vilken typ av höjd som avses i bestämmelsen om höjd på komplementbyggnad. Vidare kommer egenskapsbestämmelsen om minsta takvinkel att påverka föreslagna takkupor. För att möjliggöra takkupor med flackare tak måste bestämmelsen arbetas om och förtydligas.

Planbeskrivning

Se över och justera beskrivningarna av bestämmelserna för höjd på byggnadsverk och takvinkel.

I beskrivningen av planbestämmelse u₁ står det att "samordning med de exakta ledningsdragningarna behöver komma till". Bygglövs- och tillsynsnämnden framför att detta behöver förtydligas så det framgår vem eller vilka som ansvarar för samordningen och när den ska ske.

Bygglovsbefriade åtgärder

Enligt förvaltningen är radhus sammanbyggda en- eller tvåbostadshus om inget annat anges, vilket möjliggör att samtliga bygglovsbefriade åtgärder kan användas – exempelvis skärmtak, friggebodar och attefallsåtgärder. Sammantaget kan det förändra den föreslagna exploateringen och kan komma att påverka gestaltungsprinciper både för byggnaderna och områdena mellan byggnaderna. Om avsikten inte är att möjliggöra för samtliga bygglovsbefriade åtgärder bör detta regleras i plankartan.



Dagvatten

Då översvåmningsytor och växtbåddar kråver kontinuerlig skåtsel framfårs att det i ett tidigt skede bår säkerställas vem som ska skåta dessa för bibehållen funktion på lång sikt.

Fåreslagen dagvattenhantering utgåår från antagandet att radhusens mark kan bli en egen fastighet som kan anslutas till den allmänna dagvattenledningen i Rådhakevågen. Fårvåltningen framfår att mÅjlig heterna att vidta dessa dagvattenåtgårder vid en håndelse av att radhusens mark inte blir en egen fastighet bår undersåkas i ett tidigt skede.

Fårorenad mark

Inom planområdet har fåroreningar påtråffats som åverstiger halter för farligt avfall. Dessa fåroreningar bår avgrånsas för att säkerstålla att området i rimlig utstråkning avhåjåps för att mÅjliggåra framtida markanvåndning. Fårvåltningen inståmmer i rekommendationen i den miljåtekniska undersåkningen om att utfåra kompletterande provtagning för att avgrånsa påtråffade fåroreningar.

I planbeskrivningen står att fårorenade massor ska avhåjåpas genom schaktsanering. Fårvåltningen ser hellre att val av metod fårs i ett senare led.

Planerad markanvåndning år inte låmplig fårrån fåroreningarna år avhåjåpa, varfår det år positivt att startbesked för byggnaderna inte får ges fårrån sanering av markfåroreningar har genomfårts och godkånts, eller skyddsavstånd- och sårkerhetsåtgårder kommit till stånd och godkånts.

Masshantering och sulfidberg

Som ståed vid återvinning av avfall i anlåggningsåndamål finns Naturvårdsverkets handbok. Anmålan kråvs om massorna åverskridet mindre ån ringa risk.

Sulfidhaltigt berg riskerar vid lossållning och hantering skada miljån genom fårsurning och metallurlakning. Sådant material kan sållan återanvåndas, varfår det år att fåredra att undvika att skapa sådant avfall. Det framgåår inte av handlingarna om sulfidhaltigt berg finns på platsen eller om berg kommer att språngas bort inom projektet.

Påverkan gållande miljåkvalitetsnormer

Enligt dagvattenutredningen och planbeskrivningen bedåms exploateringen leda till en generell fårbåttning av fåroreningsbelastningen till recipienten, och fåruitsåttningarna att uppfylla miljåkvalitetsnormerna fårbåttas, vilket ses som positivt.

Trafikbuller

De tekniska åtgårder som planeras för att skapa en bullerdåmpad fasad fårvåntas nå trafikbullerfåordningens riktvråden med liten marginal. Positivt vore om åven riktvrådena i Folkhålsomyndigheten's allmänna råå om buller inomhus nåddes. Dessutom bår placering av flåktar och andra installationer på fasadens tystare sidor ses åver, eftersom det kan påverka ljudnivåå.

De balkonger som enligt planbeskrivningen vetter mot Håradsvågen beråknas ha bullernivåer som åverskrider riktvrådet för bullernivåer på uteplatser enligt trafikbullernivåer. Detta gåller åven för den åstra fasaden. Planbeskrivningen



borde kompletteras med ett förtydligande avsnitt om detta, eftersom dessa placeringar av uteplatser inte är lämpliga sett till bullernivåerna.

Kapacitet för avfallshantering

Från och med 2024 finns lagkrav på att sortera bioavfall och från och med 2027 ska fastighetsnära insamling av förpackningar finnas. Högre krav ställs på utrymme för avfallshantering för flerbostadshus och vissa verksamheter.

Avfallsfordon som tillåts stanna till utmed gatan kan ge upphov till störningar i form av buller eller strålkastarljus.

Radon

Byggnation måste enligt lag ske radonsäkert. Gränsvärdet för radon får inte överskridas i färdigställda byggnader. Vid behov ska åtgärder vidtas för att reducera radonhalter i inomhusluft. Markradonhalten säger ingenting om halten radon i inomhusluften.

Hållbarhet och barnkonventionen

Förvaltningens förslag innehåller synpunkter ut flera hållbarhetsperspektiv, men inget barnrättsperspektiv.

Kommentar:

Namn

Felaktiga namn som förekommer i planebeskrivningen justeras. Felaktiga benämningar som förekommer i underlag som är framtaget av extern part ändras i den mån underlaget förändras i sak.

Plankarta

Att lägga till plustecken bedöms inte vara nödvändigt då planbestämmelsen preciseras genom att den anger attnockhöjden gäller "ovan nollplanet". Högsta höjd på komplementbyggnad har sedan samråd ändrats till att ange högsta nockhöjd.

Egenskapsbestämmelsen för nockhöjd har reviderats enligt BTN:s synpunkt, i syfte att möjliggöra takkupor och hisstoppar med flackare tak.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån justeringar i plankartan samt med information kring samordning med ledningsägare.

Bygglövsbefriade åtgärder

I syfte att hantera bygglovbefriade åtgärder så som attefallshus och friggebodar har planområdet delats upp i två användningsområden, ett för flerbostadshus och ett för radhus. Detta innebär att den totala ytan där bygglovbefriade åtgärder är möjligt minskar och att bostadsgården fortsatt kan hållas fri från byggnation, vilket detaljplaneförslaget avser.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för skötsel av dagvattenanläggningarna inom kvartersmarken. I det fall radhusen och flerbostadshuset fortsatt ska tillhöra samma fastighet föreslås dagvattenhantering ske i enlighet med samma lösning som föreslås i dagvattenutredningen, det vill säga genom två anslutningspunkter. Detta har sedan samråd förtydligats i utredningen.



Förorenad mark

Trots att aktuella föroreningar inte har varit möjliga att avgränsa i plan- och djupled, bedöms föroreningspunkterna vara lokala om av relativt liten omfattning. Omfattningen bedöms inte vara av sådan omfattning att föreslagen markanvändning riskerar att bli olämplig. Av denna anledning bedöms ingen vidare utredning vara nödvändig i detta skede, utan kan med fördel genomföras först när entreprenadarbeten påbörjas.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att schaktsanering rekommenderas enligt vad den miljötekniska utredningen föreslår. De tekniska konsulternas bedömning i denna är att schaktsanering är det lämpligaste och ekonomiskt försvarbara alternativet utifrån påträffade halterna, platsens förutsättningar samt den planerade markanvändningen.

Bestämmelsen kopplat till villkor för startbesked har sedan samråd reviderats, genom att enbart reglera att markföroreningarna ska vara avhjälpa. Den del som berör skyddsåtgärder har således tagits bort.

Masshantering och sulfidberg

Berggrunden i området riskerar att innehålla halter av sulfidmaterial. Inom ramen för detaljplanen anses risken för lokalmiljön liten då inget berg i dagen finns i området, och där flerbostadshuset möjliggörs har berg påträffats på ett djup om mellan 1–1,5 meter under markytan. Inga källare planeras som föranleder bergschakt. Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån detta.

Övriga medskick noteras.

Trafikbuller

BTN:s synpunkt gällande trafikbuller och placering av bland annat fläktar noteras och följs upp i samband med bygglovsprövningen. Detaljplanen reglerar inte placering av fläktar eller andra installationer.

Balkonger möjliggörs mot Häradsvägen, vilket bidrar med gestaltningsmässiga kvaliteter utmed vägen. Balkonger möjliggörs även mot gårdssidan och en gemensam gård planeras som skyddas från buller av flerbostadshuset. Detta innebär att de boende även har tillgång till andra uteplatser, som uppfyller aktuella bullerriktlinjer.

Kapacitet för avfallshantering

Vad gäller svar kopplat till kapacitet för avfallshantering hänvisas till kommunens kommentar till SRV Återvinnings yttrande.

Avfallsfordon stannar redan i dagsläget utmed Rödhakevägen. Aktuellt planförslag innebär således inga ändringar från nuvarande situation, varför åtgärder inte bedöms vara nödvändigt.



Radon

BTN:s synpunkter kring radon noteras.

Hållbarhet och barnkonventionen

Inom ramen för detaljplanearbetet har Huddinge kommuns checklista för barnkonsekvenser använts. Detaljplanen har en mycket begränsad påverkan på barn, då platsen historiskt inte innehållit målpunkter eller andra värden för den aktuella målgruppen. Detaljplaneförslaget innebär dock nya miljöer för barn att bo och vistas på, vilket tydliggörs i planbeskrivningen.

Natur- och stadsmiljönämnden

Detaljplanen möjliggör för byggandet av ett miljörum. Miljö- och bygglovsförvaltningen framför att det behövs ytterligare ytor inom detaljplanen för att omhänderta avfall inför nya lagkrav från och med 2027. Det är önskvärt att låta planbestämmelserna vara flexibla för att möjliggöra nuvarande och framtida system för avfallshantering. Dessa frågor bör kunna hanteras genom dialog mellan kommunstyrelsens förvaltning och SRV Återvinning.

Förvaltningens förslag innehåller synpunkter ur ett hållbarhetsperspektiv, men inget barnrättsperspektiv.

Kommentar:

Vad gäller svar kopplat till kapacitet för avfallshantering hänvisas till kommunens kommentar till SRV Återvinnings yttrande. Gällande svar kopplat till barnrättsperspektivet hänvisas till kommunens kommentar till bygglov- och tillsynsnämnden.

Grundskolenämnden

Grundskolenämnden ställer sig positiva till att gång- och cykelbanor ses över så att elever fortsatt kan gå till och från Långsjöskolans parkeringsplats som finns invid Häradsvägen.

I planförslaget föreslås besöksparkeringen samordnas med Långsjöskolans parkering. När Långsjöskolan byggdes skulle Huddinge kommuns parkeringspolicy följas för att klara planeringsnormen för skolan. Parkeringsplatserna vid Häradsvägen är till för skolan i form av personal- och besöksparkering samt avlämningsplats, eftersom det inte finns parkeringsmöjligheter vid själva skolan. Barn- och utbildningsförvaltningen vill säkerställa att parkeringsplatserna hålls för skolan under vardagar 06.30-19.00.

Kommentar:

Inga åtgärder för gång- eller cykeltrafiken föreslås på Rödhakevägen då vägbredden är starkt begränsad. Dock föreslås befintligt övergångsställe flyttas några meter söderut på Rödhakevägen i syfte att minska risk för konflikt mellan gående och bilister. Barn och föräldrar som går mellan Långsjöskolan och parkeringsplatsen hänvisas fortsatt till Ålyckevägen/Hagvägen, som inte påverkas av detaljplaneförslaget.



Sedan samråd har utrymme för besöksparkering säkerställts inom fastigheten, vilket även följs upp i bygglovsskedet. Långsjöskolans parkering kan användas som komplement innan och efter skoltider.

Förskolenämnden

Förskolenämnden ställer sig positiva till att gång- och cykelbanor ses över så att elever fortsatt kan gå till och från Långsjöskolans parkeringsplats som finns invid Häradsvägen.

Kommentar:

Se kommunens kommentar till Grundskolenämndens yttrande.

SPF seniorerna och PRO Huddinge

SPF och PRO framför att det inte är angivet i översiktsplanen att nämnd fastighet ska bebyggas med en hyresfastighet på fyra våningar, där ett femte plan dessutom kan inredas. Placering av ett så högt hur kommer kraftigt dominera området som till största del består av småhus. Byggnadsstilen bryter kraftigt mot omgivande byggnaders byggnadsstil och ger en steril karaktär som förvanskar miljön i området.

Byggnaderna

Byggnaderna föreslås sänkas till tre våningar, inklusive inredningsbar vind.

Det förutsätts att lägenheter och andra utrymmen utformas enligt Boverkets anvisningar med hänsyn till äldre och funktionshindrade. Att hissar, trappor och entréer anpassas för boende med nedsatt rörlighet. Det föreslås även att det ska finnas plats för stora skyddsrum.

Parkering

SPF och PRO påpekar att bilar kommer nyttjas och att det behövs god tillgång till parkering. Parkering för rörelsehindrade bör placeras med nära gångavstånd till entréer och hissar. De anser inte att reduktion av parkeringsplatser enligt samrådsförslaget bör göras.

Trafik, gång och cykel

Det är viktigt med övergångsställen med ljus och att gång- och cykelvägar blir tydligt markerade. In- och utfarter måste utformas så de inte blir en plats för trafikincidenter.

Gångvägar måste ge utrymme för möten av bland annat rullstolar och barnvagnar, varför gångvägens bredd bör vara 4 meter. Cykelbanan bör förses med farthinder och bör inte ligga i anslutning till gångbanan. Därtill bör det skapas platser att lägga snö på så att gång- och cykelvägarna inte används för snöupplag. Vidare bör bullerplank uppföras mellan gatan och flerbostadshuset.

Dagvatten

SPF och PRO uppmärksammar att det är viktigt att dagvattensystemet tar höjd för framtidens mer skyfallsliknande regn. Det är viktigt att dagvattenflödet på gator har fritt flöde till brunnarna och inte störs av farthinder.

Parker/grönytor



SPF och PRO framför att planerade parker och grönytor bör vara praktiskt utförda med sittplatser, skuggande träd och förslagsvis buskar med ätbara bär.

Kommentar:

Enligt Huddinge kommuns förslag till ny översiktsplan (ÖP 2050) ingår planområdet i ett område där komplettering kan prövas, som bland annat bidrar till möjligheter för blandade boendeformer och förbättrat underlag för service. Denna typ av kompletteringar ska, enligt översiktsplanen, ske längs centrala stråk med tillgång till kollektivtrafik och med hänsyn till områdenas befintliga karaktär som småhusområde. Fastigheten är i dagsläget bebyggd med en småindustribyggnad som har byggts ut vid olika tillfällen sedan den först uppfördes. Varken aktuell markanvändning eller byggnad bedöms vara värdefull för platsen idag, utan kan snarare uppfattas som både otrygg och trist då ingen aktiv verksamhet pågår. Platsen präglas därtill till stor del av den trafikerade Häradsvägen.

En större volym bidrar till att skydda både boende- och gårdsmiljöer från störningar som den trafikerade vägen bidrar till. Genom ett flerbostadshus mot Häradsvägen kan bättre boendekvalitéer tillskapas. Om detaljplanen i stället skulle ha möjliggjort radhus eller andra lägre byggnadstyper hade det varit svårare att skapa kvalitativa boendemiljöer med en bullerskyddad gård.

Vidare bedöms platsen närmast Häradsvägen vara mindre känslig för en högre volym, dels med anledning av den trafikerade vägen, dels då den inte möts av bebyggelse direkt på andra sidan Häradsvägen. Inom planarbetet har stor vikt ändå lagts vid att utforma bebyggelsen så den passar in i området. Mot söder, som är närmare den befintliga bebyggelsen, föreslås radhus som anpassas utifrån Rödhakevägens karaktär, med lägre skala och bredare förgårdsmark. Mellan det föreslagna flerbostadshuset och den befintliga villabebyggelsen längre österut på Häradsvägen möjliggörs för en lägre komplementbyggnad, vilket innebär att skalan minskar mot de närmaste grannfastigheterna.

En stor fördel med nya typer av bostadshus är att det breddar möjligheten för människor med olika behov och i olika livssituationer att bo i området. Detaljplanen kan inte reglera upplåtelseform, så såväl bostadsrätter och äganderätter som hyresrätter kan skapas på platsen.

Sammantaget bedöms aktuellt bebyggelseförslag vara lämpligt på platsen samtidigt som det bidrar med nya värden för området. Kommunen bedömer att påverkan på stadsbilden är en acceptabel och rimlig konsekvens av detaljplanen, då den möjliggör för nya boendetyper i ett attraktivt läge.

Byggnaderna

Utifrån ovanstående bedöms föreslagen bebyggelsehöjd således vara lämplig på platsen. Byggnader om tre våningar mot Häradsvägen bedöms inte tillskapa samma kvaliteter som en byggnad i föreslagen höjd, som bidrar till avskärmning från buller och andra störningar från vägen.

Aktuella tillgänglighetskrav ska följas och säkerställs i bygglovsskedet.



Detaljplanen omfattar inte planering av skyddsrum. Närmsta skyddsrum finns i Segeltorpsskolan.

Parkering

Parkering för rörelsehindrade placeras inom 25 meter från en tillgänglig entré, i enlighet med aktuella föreskrifter.

Planområdet är redan i dagsläget beläget i ett område där god tillgång till kollektivtrafik finns, med bussar som går med relativt hög turtäthet som ansluter till såväl tunnelbana som pendeltåg. Därtill ligger området inom influensområdet för den planerade Spårväg syd. Intill planområdet passerar även ett regionalt cykelstråk. Sammantaget bidrar detta till att en parkeringsreduktion inom den aktuella fastigheten bedöms vara lämpligt. Med färre parkeringsplatser bedöms även en större gård kunna tillskapas.

Trafik, gång och cykel

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats, och varken vägnätet eller gång- och cykelbanan innefattas i detaljplaneförslaget. Inom ramen för projektet föreslås dock att övergångsstället vid korsningen Häradsvägen/Rödhakevägen flyttas ett par meter söderut på Rödhakevägen. Detta innebär en mer trafiksäker korsning, då bilar inte blockerar övergångsstället när de ska köra ut på Häradsvägen.

Detaljplanen tar även höjd för en framtida breddning av gång- och cykelbanan utmed Häradsvägen. Detta då gång- och cykelbanan är utpekad i kommunens cykelplan som ett regionalt cykelstråk. På norra sidan av vägen finns ytterligare en gång- och cykelväg, som nås på ett trafiksäkert sätt genom en planskild gång- och cykeltunnel cirka 90 meter väster om aktuellt planområde. Det finns inga planer på att begränsa cykeltrafiken utmed vägen.

Detaljplanen omfattar inga ytor avsedda för snöupplag. Den snö som uppkommer inom planområdet ska dock hanteras inom den egna fastigheten.

Genom att placera flerbostadshuset mot gatan finns inget behov av bullerplank, då byggnaden utgör samma funktion. Ett bullerplank bidrar dessutom till en mer instängd känsla jämfört med en byggnad.

Dagvatten

Detaljplanen tar höjd för en adekvat hantering av såväl dagvatten som större vattenmängder. Att andelen hårdgjord yta inom fastigheten minskar i och med detaljplaneförslaget bidrar i sig till förbättrade möjligheter att hantera kraftiga regn, jämfört med dagens situation. Med föreslagna åtgärder kan vatten fördröjas och renas innan det rinner vidare ned i ledningsnätet.

Parker/grönytor

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark. Inga parker eller annan allmän plats planeras inom planområdet. Vidare ska den gemensamma bostadsgården utformas med kvalitéer och värden för de boende.

Naturskyddsföreningen Huddinge

Naturskyddsföreningen noterar med tillfredsställelse omsorgen om de tre utpekade skyddsvärda träden och förutsätter att de bevaras. Även återplanteringar av träd samt anläggande av rabatter och grönytor noteras och förutsätts genomföras.



Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Följande remissinstanser har inte svarat:

- Försvarsmakten
- SYVAB
- AB Stokab
- Beredning för trygghet, prevention och demokrati
- Huddinge pensionärsråd
- Friluftsförbundet, Huddinge
- Huddinge Hembygdsförening
- Villaägarna i Huddinge
- Segeltorps villaägareförening

Följande remissinstanser har ingen erinran:

- Trafikverket
- Luftfartsverket
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Södertörns fjärrvärme AB
- Swedavia

Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning

Sakägare 1

Tomtgräns

Sakägaren framför att de planerade radhusen har en byggrätt närmre än 4,5 meter från tomtgränsen mot Odal mannen 4. Sakägaren har förstått detta avstånd som ett minimum om inte innehavarna av angränsande fastighet godkänner annat.

Sakägaren framför vidare att de tomtgränser som anges i aktuell detaljplan avviker från gällande gräns vid fastighetsbildning. Fysiska markeringar i form av rör är gällande. Sakägaren undrar hur det säkerställs att tomtgränsen på kartan överensstämmer med den fortfarande gällande gränsen från när Odal mannen 1 styckades av från ursprungsfastigheten på 1940-talet.

Byggnadshöjd

Sakägaren ifrågasätter radhusens höjd om 11 meter, då omgivande radhus begränsas till en höjd om 6,5 meter – motsvarande två våningar. Sakägaren ställer sig frågande till att en högre höjd är lämpligt, då höjden är väsentligt högre och anses avvika från all kringliggande bebyggelse.

Även höjden på flerbostadshuset ifrågasätts. Sakägaren hänvisar till närbelägen detaljplan där endast tre våningar medges mot omkringliggande villor. Sakägaren ifrågasätter vad som föranleder att anpassning till omgivande bebyggelse inte är viktigt på denna fastighet.



Trafik

Sakägaren framför att bebyggelsen och Långsjöskolans parkering kommer medföra köbildning för att köra ut på Häradsvägen från Rödhakevägen. Sakägaren undrar om det finns planer på att anlägga en rondell för att underlätta att köra ut på Häradsvägen samt som en hastighetsbegränsande åtgärd på Häradsvägen.

Kommentar:

Tomtgräns

Före 1 juli 1987 fanns generella bestämmelser om byggnaders placering i 39 § byggnadsstadgan som bland annat innebar att byggnader skulle placeras 4,5 meter från tomtgräns. Genom övergångsbestämmelser gäller dessa generella bestämmelser nu som planbestämmelse i äldre planer. Sedan 1 juli 1987 regleras byggnaders placering genom planbestämmelser i detaljplanen. Detta innebär att om nya detaljplaner, som antagits efter detta datum, inte innehåller någon bestämmelse om placering så är inte byggnaders placering reglerad i detaljplanen. Enligt den föreslagna detaljplanen tillåts byggnaderna således placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter.

Vid beställning av grundkartan säkerställs fastighetspunkternas läge, och i de fall de bedöms vara osäkra görs i första hand en fastighetsutredning, där gränsmarkeringar eftersöks på platsen och registreras, och i andra hand en fastighetsbestämning. I detta fall är gränspunkterna säkra varför en gränsutredning eller fastighetsbestämning inte har varit nödvändigt.

Byggnadshöjd

Enligt tidigare gällande planer regleras höjden på omkringliggande bebyggelse genom våningsantal (två våningar) och i vissa fall byggnadshöjd.

Byggnadshöjden mäts från en lägre punkt på byggnaden jämfört mednockhöjden, som aktuellt planförslag anger. Inomnockhöjden inryms även taket, vilket inte inryms i sin helhet vid beräkning av byggnadshöjd. Med angivennockhöjd i kombination med radhusens takvinkel och djup beräknas byggnadshöjden vara i nivå med omgivande befintlig bebyggelse.

Lämplig höjd på byggnader utreds i varje enskilt fall. I föreliggande detaljplan har en högre höjd inom planområdets norra del bedömts som acceptabel. Mot Häradsvägen kan fler kvalitéer och värden tillskapas genom en högre volym, som skärmar av platsen från Häradsvägens buller och störningar. Radhusen föreslås ges en höjd som möjliggör två våningar samt inredd vid, under ett sadeltak. Takutformningen bedöms lämplig, för att den nya bebyggelsen ska samspela med den befintliga. Vidare följer radhusens höjd terrängen, vilket gör att den trappar ned och är som lägst intill befintliga villor österut längs Rödhakevägen.

Trafik

En analys av hur korsningens kapacitet påverkas av tillkommande bebyggelse har gjorts, där även trafiken till och från Långsjöskolans parkering ingått i beräkningarna. Analysen visar att trafik från Odalmannens exploatering inte bedöms påverka belastningsgraden i korsningen. Varken Häradsvägen eller Rödhakevägen innefattas av det föreslagna detaljplaneförslaget, och ingen cirkulationsplats planeras.



Inkomna yttranden från övriga

Närboende 1

Den närboende ser positivt på att fastigheten utvecklas men är negativ till antalet våningar för flerbostadshuset. Fyra våningar med möjlighet till en femte, i ett bostadsområde med tvåvåningshus, anses förstöra områdets dynamik. Den närboende anser att ett trevåningshus skulle smälta in bättre.

Kommentar:

Planförslaget får en viss påverkan på stadsbilden, i och med föreslagen bebyggelse. En högre byggnad bedöms dock vara lämplig på fastigheten, bland annat då ett flerbostadshus bidrar med värden såsom att det verkar som ett bullerskydd och skärmar av gården från störningar från vägen. Genom att placera en mer reslig byggnad mot Häradsvägen minskar även andelen oanvändbara ytor och bidrar till att tydligare gränser mellan allmän plats och kvartersmark skapas. Att en högre volym placeras just utmed Häradsvägen fungerar även väl utifrån ett solljusperspektiv, då byggnaden inte orsakar skugga på närliggande byggnader.

Flerbostadshusets höjd gör också att det syns från ett visst avstånd längst Häradsvägen. Att bostäder är synliga bedöms ge en mer levande karaktär till gatan som i övrigt till stora delar kantas av bullerplank. I förlängningen bidrar bostäderna förhoppningsvis till att minska känslan av transportled, med målet att få bilar att sänka sin hastighet.

Anpassningar av bebyggelsens utformning har gjorts, med syftet att byggnaden ska bidra med estetiska värden samtidigt som upplevelsen av skalan minskar. Detta inkluderar att byggnaden bryts upp vertikalt i tre tydligt markerade delar samt att förgårdsmark skapas framför byggnaden som ger möjlighet till plantering av buskar och mindre träd som ramar in bebyggelsen.

Närboende 2

Trafiksituation

De närboende framför att det är oklart om CapCal-analysen kan ha påverkats av pandemin samt om Långsjöskolan var i drift under mätperioden. Vidare påpekas att mätpunkten på Rödhakevägen är placerad nära korsningen, vid Rödhakevägens infart, vilket gör att det inte går att skilja på flöden som stannar vid avlämningsplatsen respektive vidare in på Rödhakevägen.

De närboende lyfter att avlämning till Långsjöskolan inte enbart sker vid avlämningsplatsen, både avlämning och parkering sker även på villagatorna i området. Avsikten med Långöskolans detaljplan var att få en bilfri skola med avlämning invid Odalmannen. Risk finns att ambitionen om att styra all trafik till avlämningsplatsen motverkas vid en ökad trafikbelastning kring Odalmannen. Det kan indirekt medföra att trafiken på omkringliggande villagator ökar till följd av den trafikökning som blir kring Odalmannen.



Barnperspektivet

Vid planering av Långsjöskolan iordningställdes en gångbana längs Hagvägen/Ålyckevägen. En stor andel barn väljer dock Rödhakevägen istället, som är en smal lokalgata utan plats för mötande trafik eller möjlighet att anlägga en trottoar. I och med att utrymmet är begränsat behöver alla typer av fordon, exempelvis personbilar och renhållningsfordon, därmed backa. För att säkerställa en god trafikmiljö på Rödhakevägen ur ett barnperspektiv menar de närboende att det behöver anläggas en säker gångväg för barnen.

Gästparkering

De närboende framför att det finns ett behov av besöksparkeringar eftersom parkeringsplatserna för Odal mannen är dimensionerad för boende. Dessutom är avlämningsplatsens parkering avgiftsbelagd förutom vid hämtning och lämning, vilket innebär risk för ett ökat antal parkerade bilar på Rödhakevägen.

Byggnadsmiljö

De närboende ifrågasätter valet av mer stadsmiljölikande bebyggelse då det ligger i ett område som domineras av villabebyggelse. Längs Häradsvägen finns små möjligheter att fortsätta med flerbostadshus som bebyggelsetyp och byggnaden kommer därför framstå som en solitär, avvikande från annan bebyggelse.

Därtill påpekar de närboende att radhusens placering medför uteplatser i nordostlig riktning vilket innebär en försämrad boendekvalitet.

Kommentar:

Trafiksituation

Mätningarna på Rödhakevägen genomfördes 2022, efter att Långsjöskolan hade öppnats. Mätningarna på Häradsvägen gjordes 2021, vilket innebär att de kan ha påverkats av pandemin. Den trafikanalys som genomförts har utgått från ett trafikpåslag om 20 %. Detta bedöms ta höjd för förändrade resebeteenden efter pandemin. Analysen visar att trafik från planförslagets exploatering inte bedöms påverka belastningsgraden i korsningen.

Analysen syftar inte till att skilja på trafiken utan ska visa belastningsgraden i korsningen. Hur trafiken fördelas efter korsningen ingår inte i utredningen.

Trafikmätningarna indikerar att viss genomfartstrafik förekommer (bilar som kommer in men sedan inte kör ut från korsningen).

Sammantaget visar genomförd känslighetsanalys att trafiken som alstras från Odal mannen 1 inte påverkar belastningen i korsningen.

Barnperspektivet

Den primära skolvägen är via Hagvägen/Ålyckevägen. Majoriteten av gående och cyklister väljer denna väg utifrån observationer som gjorts under morgonrusningen. Eftersom både trafikflöden och hastigheter är låga på Rödhakevägen samt att utrymmet är begränsat bedöms inte en gångbana utmed vägen vara prioriterat. Kommunen arbetar med att minska obehörig trafik på Rödhakevägen.



Gästparkering

Sedan samråd har utrymme för besöksparkering säkerställts inom fastigheten, vilket även följs upp i bygglovsskedet. Dock kan även Långsjöskolans parkering användas som komplement innan och efter skoltider, trots att den är avgiftsbelagd.

Byggnadsmiljö

Aktuellt bebyggelseförslag har sin utgångspunkt i platsens förutsättningar, som idag är starkt präglad av den trafikerade Häradsvägen. Genom området finns idag ett större ledningsstråk som begränsar byggnaders placering. En större volym bidrar till att skärma av fastigheten från Häradsvägen, samtidigt som den begränsar buller på kvartersgården.

Vidare kan tilläggas att bebyggelsestrukturen redan i dagsläget är brokig, där större volymer uppkommer med jämna mellanrum, om än närområdet domineras av villor och radhus. Föreslaget bebyggelsetillägg bidrar dessutom med nya bostadsformer, där möjligheten för människor med olika behov och i olika skeden i livet att bo i området breddas. Bedömningen är således att aktuellt planförslag är ett positivt tillägg i området.

Radhusen utformas med en bredare förgårdsmark mot Rödhakevägen, i linje med befintlig bebyggelsestruktur längs gatan. Detta innebär att uteplatser kan möjliggöras både söder och norr om byggnaden, vilket skapar olika gårdsrum för olika behov och ändamål.

Närboende 3

Yttrandet inkom efter samrådstidens slut.

De närboende framför att ett högt hus som sticker upp skulle förstöra villaområdets karaktär. Det hade räckt med ett två- till trevåningshus som smälter in i vyn.

Kommentar:

För motiv till aktuella byggnadshöjder hänvisas till kommunens kommentar till yttrandet från närboende 1.

Närboende 4

Yttrandet inkom efter samrådstidens slut.

Den närboende frågar varför man måste klämma in maximalt i området och anser att det skulle passa bättre med två- eller trevåningshus utan inredd vind. Att ha ett fyra- till femvåningshus mitt i ett villa-/radhusområde beskrivs som varken estetiskt eller förenligt med omgivningen.

Huset kommer sticka upp över trädtopparna, begränsa ljusinsläpp för omkringliggande tomter och hus, samt blockera solen under vinterhalvåret när solen står lågt för alla omkringliggande tomter – även på andra sidan Häradsvägen.



Den närboende ställer sig därutöver frågande till varför radhusområdet på andra sidan Häradsvägen inte blivit inbjuden till möten om detta, då de också påverkas om bygget, som föreslås, blir för högt.

Kommentar:

För motiv till aktuella byggnadshöjder hänvisas till kommunens kommentar till yttrandet från närboende 1.

Flerbostadshuset har ett relativt stort avstånd till kringliggande byggnader. Genomförd skuggstudie visar att flerbostadshusets skuggor, med anledning av detta, i stort sett endast når vägar och parkeringen på andra sidan Häradsvägen. Sammantaget bedöms planförslagets skuggpåverkan på omgivande bebyggelse som liten.

I samband med att samrådet inleddes skickades information ut till remissinstanser och sakägare. Inför samrådet har en bedömning gjorts om vilka som ingår i sakägarkretsen. Fastighetsägare för radhusen närmst Häradsvägen samt samfällighetsföreningen har bedömts vara sakägare och har därmed bjudits in till samrådet. Fastighetsägare längre bort från planområdet har inte bedömts vara berörda av planförslaget i samma utsträckning och har därmed inte klassats som sakägare. Information om att detaljplanen var på samråd, såväl som att ett öppet hus skulle hållas, annonserades dock i lokaltidningen Mitt i Huddinge den 4 maj 2024. Information om detta fanns även att tillgå dels på kommunens hemsida, dels på Segeltorps bibliotek.

Privatperson 1

Privatpersonen frågar huruvida bullernivåerna utmed Häradsvägen är mätta utifrån den skyltade eller den faktiska hastigheten. Personen anser att bostäder inte bör byggas så nära vägen, då man bör kunna ha fönstren öppna utan att störas av buller. Bostäderna föreslås flyttas in minst 15 meter på fastigheten och att radhusen eventuellt kan utgå. Det är bättre att bygga färre bostäder med kvalitet än fler bostäder med sämre kvaliteter.

Ett annat bostadsprojekt lyfts fram där ett hus är placerat cirka 24 meter från vägen, där en garagelänga är placerad mellan vägen och bostäderna. Personen ställer sig frågande till om mer bullriga bostäder tillåts än tidigare.

Privatpersonen anser att den skyltade hastigheten på Häradsvägen ska ändras från 40 km/tim till 50 km/tim.

Kommentar:

Den modell som trafikbullerutredningen bygger på utgår inte från skyltad hastighet, utan tar hänsyn till den faktiska hastigheten. Bullernivåerna beräknas utifrån medelhastigheten, som anger den hastighet som flest har. Enligt de trafikmätningar som har gjorts ligger dock medelhastigheten i nivå med den skyltade hastigheten.

Detaljplaneförslaget utgår från Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader, som utfärdades 2015. I förordningen anges att buller från vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads



fasad (3 §), men om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vändas mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden (4 §), så kallad ljuddämpad sida. Enligt den trafikbullerutredning som tagits fram uppgår den ekvivalenta ljudnivån vid ljuddämpad sida som högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Inom ramen för planprocessen görs avvägningar mellan olika intressen. Flertalet fördelar med att placera byggnaden mot gatan har identifierats. Genom att placera byggnaden mot Häradsvägen kan större och mer kvalitativa gårdar skapas, där byggnadskroppen hjälper till att skydda både gården och radhusen bakom från trafikbuller. Byggnadens placering bidrar även till en mer effektiv markanvändning, där andelen oanvändbara eller lågkvalitativa ytor minimeras. Detta medför en ökad möjlighet för fler och en större blandning av bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge. Vidare skapar byggnaden även en tydlig och stadsmässig front mot gatan. I många fall har byggnader placerats längre in på fastigheterna utmed vägen. Till följd av att ytan mellan byggnaderna och vägen blir bullriga har bullerplank uppförts mot vägen, vilket bidrar till ett stängt uttryck.

Ytterligare en faktor som har påverkat byggnadens placering är det ledningsstråk som går rakt igenom planområdet i östvästlig riktning. I det område som är markerat med u₁ i plankartan finns underjordiska ledningar som inte kan byggas över.

Detaljplanen reglerar inte hastigheter. I Huddinge kommun finns principer framtagna för hur hastigheter sätts på olika gator. På vägar som ingår i huvudgatunätet som trafikeras av buss och kantas av gång- och cykelbanor sätts hastighetsgränsen enligt principen till 40 km/tim.

Anna Forssén

Planarkitekt