



Datum
2021-09-08

Diarienummer
KS-2015/2547.313

Samrådsredogörelse – Detaljplan för fastigheterna Länna 4:9, Länna 4:7, Västra Skogås 1:13 m.fl., bostäder i Österhagen, Skogås, Huddinge kommun

Sammanfattning

Samråd genomfördes under tiden 20 april – 25 maj 2018 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och på kommunens hemsida.

Kommunstyrelsens förvaltning fick den 30 mars 2016 i uppdrag att ta fram en detaljplan för Österhagen. Efter information i samhällsbyggnadsutskottet togs beslut om samråd den 5 april 2018.

De inkomna synpunkterna under samrådet kan sammanfattas med att flera närboende känner oro för att det område som de nyttjar för rekreation ska bebyggas och att ny exploatering kommer att innebära mer trafik och störningar. Flera närboende uttrycker också en oro för att saneringen ska påverka enskilda brunnar med föroreningar. Nedan listas de vanligast förekommande synpunkterna från närboende:

- Påverkan av naturmarken
- Störningar under saneringstiden
- Hög exploatering med fler bostäder än vad som var aktuellt under programskedet. Förslag om att området endast bör bebyggas med småhus.
- Otrygghet
- Vikten av nya mötesplatser
- Deponins påverkan på privata brunnar
- Hanteringen av de förorenade massorna
- Möjlighet för kollektivtrafik för de nya bostäderna
- Problem med buller och trafiksäkerhet vid ökad trafikmängd

Inför granskning har utredningar kring miljöfrågor fördjupats (dagvatten, buller, markföroreningar, sulfidhaltigt berg) och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram. Placering av bebyggelse har setts över och arkitektskisserna för de olika kvarteren har fördjupats. Planområdet har utökats vid anslutningen mot Gamla Nynäsvägen och områdets gator har breddats för att möjliggöra för busstrafik.

Förändringar i plankartan

- Planområdet har utökats med området för anslutning mot Gamla Nynäsvägen. Planområdet har justerats i söder, i väster och norr för att bättre ansluta till omgivande detaljplaner och för att anpassas efter befintliga fastighetsgränser.



- Planområdet har utökats med området för anslutning till Gamla Nynäsvägen. Planområdet har justerats i söder, i väster och norr för att bättre ansluta till omgivande detaljplaner och för att anpassas efter befintliga fastighetsgränser.
- Planbestämmelserna har justerats gällande omfördelning av volymer, vilket inneburit justering av byggrätt, höjder samt placering och utformningsbestämmelser.
- Gatuområdet har breddats för att inrymma plats för buss och avfallsbil. Det innebär justeringar för gränser mellan gata och kvartersmark för de områden som angränsar mot gata.
- Bebyggelsens placering har justerats i planområdets södra del för att inte innebära intrång i området med höga naturvärden. Den del av befintlig natur som bedömts skyddsvärd har reglerats som naturmark i stället för parkmark.
- Byggbara ytor i nordvästra delen har justerats och det södra bebyggelseområdet i nordväst har anpassats med u-område och skyddsavstånd till befintliga dagvattenledningar.
- Administrativa bestämmelser har lagts till med syfte att upphäva strandskyddet för delar av planområdet.
- Områden för tekniska anläggningar, återvinningsstation och vändplan har tagits med i plankartan.
- Gränsdragningen mellan förskolan och vård- och omsorgsboendet har justerats.
- Bestämmelser om lägsta nivå för färdigt golv har lagts till.
- En ny gång- och cykelväg har lagts till längs järnvägen för anslutning mot Skogås station. Användningsbestämmelser för befintliga gång- och cykelvägar har tagits bort, eftersom dessa ligger inom område för natur- eller parkmark på plankartan anses reglering för GC-väg överflödig.
- Bestämmelser med begränsande nivåer för stomljud och vibrationer har lagts till plankartan.
- Bestämmelser för att uppfylla kraven i riskutredningen har setts över för de platser där bebyggelse ligger inom 50 meter från järnvägsspåret.

Samrådsredogörelsens innehåll

Beskrivning av ärendet	2
Hur har samrådet gått till?	3
Inkomna yttranden från remissinstanser	4
Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckningen	31
Inkomna yttranden från övriga och närboende	34

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning fick den 30 mars 2016 i uppdrag att ta fram en detaljplan för Österhagen. Detaljplanen syftar till att inom Österhagen möjliggöra för cirka 570 bostäder, ett nytt vård- och omsorgsboende, en förskola, handel och



service samt nya gator och gång- och cykelstråk. Ny detaljplan syftar till att möjliggöra sanering av deponin för att komma till rätta med de miljöskador som den orsakar i närområdet och för sjön Drevviken. Detaljplanen syftar också till att med nya rekreativstråk tillgängliggöra befintlig naturmark och länka samman Skogås och Länna. Rekreativvärdena kommer att behållas i de delar som inte berörs av saneringen. Planen bidrar till att förbättra tillgängligheten och tryggheten i området.

Hur har samrådet gått till?

Samråd genomfördes den 20 april - 25 maj 2018. Planhandlingar skickades till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådet fanns planhandlingarna tillgängliga på kommunens servicecenter, i biblioteket i Skogås och på kommunens hemsida. Kungörelse infördes i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet samt anslogs på kommunens anslagstavla och på Huddinge kommuns servicecenter.

Planförslaget kommunicerades till sakägare och närboende vid ett offentligt annonserat samrådsmöte som hölls i form av "öppet hus" den 3 maj, 18.30-20.00 i Sjötorpsskolans matsal, Sjötorpsvägen 1, Skogås. Vid samrådsmötet närvarade cirka 65 personer. Framförda synpunkter under mötet handlade om oro för trafikstörningar från många nya bostäder, påverkan på naturmarken och oro för störningar och påverkan under saneringen.

Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanfattats och besvarats i denna samrådsredogörelse som till granskningen kommer att finnas tillgänglig på kommunens hemsida samt fortsättningsvis i kommunens arkiv. Personnamn har tagits bort för att möjliggöra publicering på kommunens hemsida. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan.

Följande remissinstanser har inte svarat

SYVAB

AB Stokab (fibernet)

SRV återvinning AB

Förpacknings- och tidningsindustrin

Råd för funktionshinderfrågor

Friluftsförbundet, Huddinge

Huddinge Hembygdsförening

Huddinge Naturskyddsföreningen

Huddinge villaägarkrets

Sjöängens villaförening

Cykelförbundet i Storstockholm

Följande remissinstanser har ingen erinran

Haninge kommun



Inkomna yttranden från remissinstanser

Länsstyrelsen, Stockholms län

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL, under förutsättning att nedanstående synpunkter på miljökvalitetsnormer för vatten, strandskydd samt hälsa och säkerhet (farligt gods, påkörningsrisk, översvämning, geoteknik, förorenad mark och deponigas) beaktas. Synpunkter gällande arkeologi, markavvattningsföretag, vatten och avloppsförsörjning samt naturmiljö behöver också beaktas i det fortsatta planarbetet. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Beskrivningen av saneringsarbetet innehåller uppgifter om att det ”vid behov” kan komma att anläggas lakvattendamm eller dammar. Behovet av lakvattendammar behöver klargöras innan planen antas och uppgifter om dammens utformning och funktion behöver redovisas bland planhandlingarna. Om behovet finns behöver mark reserveras i planen.

Enligt dagvattenutredningen (*Marktema, 17-12-06*) ska det inte finnas kärr, sumpskog eller våtmark inom planområdet. I kartmaterial går det att se att den nordliga delen av planområdet är sank och består främst av torvmark. Det innebär att den delen av området kan ha en våtmarksliknande karaktär. I planbeskrivningen finns en bild på lövsumpskog i norra planområdet. Kommunen behöver anmäla vattenverksamhet för den dagvattendamm som planeras i norra delen av planområdet. I översvämningsskarteringen kan utläsas att det handlar om anläggande i ett vattenområde.

Detaljplanen får inte försvåra för att MKN kan följas i Drevviken.

Strandskydd

En mindre del av södra planområdet omfattas av strandskydd. Kommunen avser att upphäva strandskyddet i samband med planläggningen för fastigheter som ligger inom planområdet men inte för vattenområdet och naturmarken öster om järnvägen.

Kommunen motiverar ett upphävande av strandskyddet i detaljplanen enligt MB kap. 7 - 18 c § punkt:

1. området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är området väl avskilt från området närmast strandlinjen. Det aktuella området är sedan länge ianspråktaget och Nynäsbanan ligger som en barriär mellan Drevviken och planområdet.



Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att strandskyddet inte upphävs i strid med gällande bestämmelser i 7 kap. MB eftersom 7 kap. 18 c § p 1 och p 2 är tillämpliga. Hanteringen av strandskyddsfrågorna bör tydliggöras på plankartan. I de delar kommunen avser att upphäva strandskyddet ska detta anges med en administrativ planbestämmelse. Området där strandskyddet upphör ska tydligt markeras på plankartan med en administrativ linje.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

I riskanalysen framkommer ett antal säkerhetshöjande åtgärder. Länsstyrelsen ser positivt på att skyddsåtgärder beaktats i planbestämmelser men bedömer att ett par kompletteringar är relevanta. Obebyggda ytor inom 25 m från Nynäsbanan ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Sådan reglering kan också behöva göras i den norra delen av planområdet på prickmark där det endast är 11 meter till närmsta spårmitt. Länsstyrelsen anser att utöver det behöver det regleras i plankartan att friskluftsintagen till ventilationen ska vändas bort från Nynäsbanan i flerfamiljshuset. Länsstyrelsen ser att det är bra om lekområdet i parkmarken i den södra delen av planområdet placeras så långt bort som möjligt från Nynäsbanan.

Översvämning

Lågpunktsområde finns i planområdets norra del. Området är reglerat i plankartan som PARK damm och ska fungera som översvämningssyta. I dagvattenutredningen anges att en höjdsättning av området skyddar bebyggelsen och att färdig golvnivå bör vara minst 0,3 m ovan planerad marknivå för intilliggande gatuområde. Detta för att säkerställa gatuområdets funktion som sekundär avrinningsyta vid extrema regn. Det finns dock inte reglerat i plankartan varken med höjdsättning eller angivet lägsta golvnivå. Kommunen har bedömt avrinningen vid ett 100-årsregn, dock utan klimatfaktor. För att minska risken för marköversvämningar vid kraftig nederbörd anser Länsstyrelsen att kommunen bör beakta konsekvenserna av ett 100-årsregn också med klimatfaktor och om nödvändigt justera exempelvis dämningutbredningen av översvämningssytan. Höjdsättningen av marken och lägsta grundläggningsnivå eller lägsta golvnivå ska regleras i plankartan för att förhindra översvämning.

Geoteknik

Både inom den norra och den södra delen av planområdet finns aktsamhetsområden för skred där kommunen låtit göra en geoteknisk undersökning (*Geoteknik PM, Momentux, 2017-02-19*). I den norra delen finns en gammal deponi och i den södra delen förekommer också flera meter fyllning. Vid fyllning av planområdet ska också eventuell påverkan på järnvägsbankens stabilitet beaktas. Kommunen behöver beakta stabiliteten i området och införa de eventuella planbestämmelser som kan behövas för att säkra bebyggelsen.

Förorenad mark

Även om kommunen avser att gräva ur alla förorenade massor i deponin kan



grundvattnet fortfarande vara påverkat. Detta har inte undersökts enligt planhandlingarna. Länsstyrelsen anser att kompletterande undersökning av grundvatten med avseende på framför allt flyktiga ämnen ska genomföras för att säkerställa att människors hälsa inte riskerar att påverkas negativt.

Deponigas

Att bygga bostäder på gamla deponier är i regel förknippat med risker. Förutom att avfallets heterogenitet försvårar representativ provtagning och tolkning, innehåller deponier i vanligtvis organiskt material som vid nedbrytning bildar deponigas. Dessa risker behöver beaktas, särskilt med hänsyn till gasinträngning av deponigas till bostäder och gassäkerhet. Deponigas kan, till exempel vid sättningar, tränga in genom sprickor i grundkonstruktioner. Kabelrör, ledningsgravar, avlopp, fogar osv. är andra exempel på kritiska spridningsvägar av deponigas. Gasen kan även transporteras horisontellt till angränsande byggnader utanför deponin. Pålningsarbeten kan till exempel skapa nya spridningsvägar. Om bostäder kommer att anläggas där det finns risk för att deponigas kan spridas till bebyggelse behöver lämpliga åtgärder vidtas.

Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar, men i anslutning till områdets norra del finns de övriga kulturhistoriska lämningarna Huddinge 401:1 och 401:2 (område med militära anläggningar).

Inom planområdet kan okända fornlämningar förekomma. Länsstyrelsen gör bedömningen att en arkeologisk utredning behöver göras för att till fullo kunna svara på hur fornlämningsbilden inom området ser ut. En sådan utredning bör utföras i ett så tidigt skede som möjligt i planprocessen.

Markavvattningsföretag

Från planhandlingen och dagvattenutredningen framgår att det inom detaljplanen finns ett markavvattningsföretag, Länna Aspgården torrläggningsföretag (AB_2_1032), som enligt Länsstyrelsens kartskikt är noterat som "aktivt". Länsstyrelsen förordar att man avvecklar företaget eftersom det spelat ut sin roll och en dagvattenanläggning med annat syfte ska nyttja befintligt dike. Markavvattningsföretag som är inaktiva bör avvecklas. Denna process bör vara avklarad innan området exploateras.

Naturmiljö

I Artportalen och enligt naturvärdesinventeringen framgår det att grod- och kräldjur har påträffats i den norra delen av planområdet. I beskrivningen framgår det inte tydligt hur planerna på att anlägga parkmark, samt cykel- och gångväg, påverkar artens bevarandestatus (nationellt samt på lokal nivå) samt vilka eventuella kompensations- och/eller skyddsåtgärder som kommer att vidtas för att minimera en eventuell påverkan på respektive arts bevarandestatus. Om en negativ påverkan på någon arts bevarandestatus sker, oavsett nivå, är åtgärden förbjuden enligt artskyddsbestämmelserna. Enligt 4 §



artskyddsförordningen (2007:845) är det även förbjudet att störa vilda fåglar under häckningstid, samt att skada eller förstöra fåglarnas häckningsplatser. Avverkning av träd där fåglar häckar får därför inte ske under perioden 1 mars - 31 juli.

Planområdet berör viktiga naturmiljöer såsom hållmarkstallskogar och lövsumpskog. Dessa naturtyper utgör ofta värdefulla livsmiljöer för flera rödlistade arter. Inom hållmarkstallskogar bör grova och äldre träd så långt som möjligt sparas, alternativt läggas upp i faunadepå i närliggande och solbelyst park eller naturmark. I centrala delen av planområdet har t.ex. den rödlistade arten stor aspticka samt reliktbocken observerats. För att på sikt gynna aspticka bör äldre aspar och aspebestånd sparas och för reliktbockens del bör gamla tallar friställas och död ved sparas.

Vatten- och avloppsförsörjning – angränsande områden

Länsstyrelsen anser att kommunen bör beskriva om och hur den nu aktuella detaljplanen påverkar förutsättningarna för att förse närliggande områden, och då särskilt fastigheterna utmed Sjöviksvägen som idag inte har tillgång till allmänna vatten- och avloppstjänster, med sådana tjänster. Detta särskilt då planen kan medföra att föroreningar mobiliseras som påverkar människors hälsa, till exempel genom att de når grund- och därmed brunnsvatten. Länsstyrelsen hänvisar till det pågående tillsynsärendet gällande det till detaljplanen angränsande området utmed Sjöviksvägen mellan Nynäsbanan och Drevviken (dnr 25681-2016).

Behovsbedömning

I programskedet för detaljplanen, 2016, delade Länsstyrelsen kommunens bedömning att förslaget inte kunde antas medföra betydande miljöpåverkan. Planområdet har till samrådet utökats. Då det nu kan konstateras att planläggningen sker på ett grönområde som utformar en kil mellan två grönområden med direkt närhet till sjön Drevviken bedömer dock Länsstyrelsen att betydande miljöpåverkan inte går att utesluta. Även deponin i närheten av Drevviken utgör en väsentlig risk för miljön när kommunen, vid genomförandet, börjar schakta och bygga. Länsstyrelsen anser därmed att planen innehåller miljö- och hälsoskyddsfrågor som med fördel hade kunnat hanteras inom ramen för en miljöbedömning. Om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram bör samråd hållas med Länsstyrelsen om MKB:ns avgränsning och omfattning enligt 6 kap. 11–18 §§ MB, i dess lydelse före den 1 januari 2018.

Kommentar:

Dagvatten

En dagvattenutredning för detaljplanen har tagits fram (Marktema, 2017-12-06 rev 21-03-05).



I den norra delen av planområdet finns det ett område med våtmarksliknande karaktär som är den lägsta punkten i planområdet, för att undvika intrång i det våtmarksliknande området har dagvattendammen placerats längre upp i skogsområdet. Nuvarande förslag innebär att en del av skogsområdets befintliga krongränd meandras. För att främja sedimentation och erhålla fördröjande kapacitet, så att höga flöden inte passerar hastigt utan dämmer tillfälligt föreslås anläggningen utformas med strypt utlopp och reglerklänter. På så vis kan åtgärden också fungera som ett katastrofskydd för större delen av planområdet vid händelse av olycka som leder till utsläpp. Anläggningen utformas med andra ord motsvarande en långsmal meandrande damm. Dammen behöver kunna fördröja cirka 600 m³ av planområdets avrinning vid ett dimensionerande nederbördstillfälle. Utifrån storleken på de avrinningsområden som planområdet bidrar med, bör dammens permanenta vattenspiegel vara minst 900 m².

En anmälan för den permanenta dagvattendammen avseende vattenverksamhet kommer att upprättas av kommunen i den fortsatta projekteringen av dammen och därefter lämnas in till länsstyrelsen.

MKN för vatten – lakvattendamm

Den mest lämpliga lösningen för att hantera länshållningsvatten som uppstår i samband med saneringen av detaljplaneområdet kommer att upprättas inför saneringen. Om dammar eller en annan typ av lösning behöver anläggas i samband med saneringen av deponiområdet kommer dessa att vara av tillfällig karaktär och fungera som sedimenteringsdamm med ansluten oljeavskiljare. Dammarna eller annan lösning för att rena länshållningsvatten kommer att tas bort efter avslutat saneringsarbete, varför mark för lakvattendammar inte behöver avsättas i planen. En saneringsanmälan enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd för sanering av Österhagsdeponin i Länna har lämnats in till Länsstyrelsen och åtgärder för att rena länshållningsvatten hanteras i anmälan.

Strandskydd

Plankartan har kompletterats med planbestämmelse (a₁) i den södra delen av planområdet, där kommunen avser att upphäva strandskyddet enligt 7 kap § 18 c miljöbalken.

Hälsa och säkerhet

I arbetet med detaljplanen har områden intill spåret där transporter av farligt gods går utformats med hänsyn till riskfrågan. Dessa platser har medvetet inte utformats för lek eller annan stadigvarande vistelse. I vissa lägen har dessa ytor planerats att användas till parkering, vilket inte räknas som stadigvarande vistelse.

Byggnader inom 25 meter från riskkällan har undvikits. Bostäder som finns inom 50 meter från riskkällan har reglerats med skyddsbestämmelser (m₁)



som innebär att byggnaderna ska utformas med utrymningsväg, friskluftsintag och ventilation orienterade från järnvägen. Skyddsbestämmelserna regleras i plankartan.

Översvämning

Dagvattenutredningen (Marktema 2017-12-06 rev 2021-03-05) har kompletterats med klimatfaktor (1,25) för 100-års regn. Samtliga gator i området beräknas ha kapacitet att transportera bort ett dimensionerande 100-års flöde inom vägområdet. Som säkerhetsmarginal ska entréer som ansluter mot allmän gata placeras minst 0,2 meter högre än anslutande gatuområdets maximala dämningnivå. Plankartan har kompletterats med att lägsta nivå för färdigt golv ska vara minst 0,2 meter högre än anslutande gata. En fastighet inom detaljplaneområdet har dock svårt att klara regleringen om 0,2 m. Detta beror på att bebyggelsen har smal förgårdsmark och fordrar tillgänglighetsanpassning. För denna fastighet beräknas säkerhetsmarginalen kunna sänkas till 0,1 m förutsatt att gatusträckan som löper längs med fastigheten förses med nedsänkt körbana/kantsten samt enkelskevade gång- och cykelbanor längs den aktuella fastigheten. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om det.

Grundvatten

Ett antal undersökningar och provtagningar har genomförts för att kartlägga föroreningssituationen inom deponiområdet. Förhöjda halter av kadmium, zink, aromater, alifater, PAH och ftalater har påträffats i jord. Under sommaren 2019 utfördes en grundvattenprovtagning (Momentux, 2019-07-04). Provtagningen utfördes i totalt 16 grundvattenrör. Proverna analyserades mot metaller, PFAS, alifater, aromater och PAH. I grundvattnet påvisades generellt förhöjda halter av tyngre alifater som överstiger riktvärdena. Nickel och krom påträffades även i förhöjda halter. I två av grundvattenrören detekterades PFAS, men i nivåer under Livsmedelsverkets åtgärdsgräns.

Vid provtagningen 2021 analyserades ett stort antal flyktiga ämnen och resultaten visar att det med stor sannolikhet inte finns flyktiga organiska ämnen i det undersökta området. Fältiakttagelser och kemiska analyser visar att det förekommer alifatiska petroleumkolväten i flertalet av de undersökta grundvattenrören. Uppmätta koncentrationer under 2021 var betydligt lägre än vid tidigare undersökningar.

Deponigas

Deponiområdet skall saneras och kommer efter saneringen inte klassas som ett deponiområde. Allt nedbrytbara material i deponin ska sorteras bort och endast renade inerta massor kommer att återanvändas. Med anledning av att de deponimassor som kan ge upphov till deponigas tas bort finns det ingen risk för deponigas. Inga bostäder kommer därmed att anläggas där det finns risk för deponigas.



Geoteknik

En komplettering gällande geoteknik utfördes under 2018. En stabilitetsutredning har också utförts (Iterio, 2020-05-28) som redovisar att en lokal svacka där löst lagrad silt eller lera förekommer längst ett kortare parti och där banvallen kan vara känslig för schaktarbeten.

Lera under deponin är till följd av trycket från de överlagrande massorna kompakterad och troligen inte sättningbenägen. Gällande banvallen behövs inga restriktioner för schakt på upp till 2 meters djup utanför ett avstånd av 15 m från banvallens släntfot är nödvändiga.

I den fortsatta projekteringen kommer ytterligare undersökningar avseende geoteknik att utföras för att anpassa grundläggning till de olika byggnadstyperna och i detaljplaneområdet.

Markens stabilitet efter genomförd sanering ska säkras genom avtal för saneringens genomförande. Eftersom saneringen görs för att markens ska vara lämplig för bostäder ska stabiliteten följas upp innan området ges tillträde för utbyggnad. Någon planbestämmelse gällande markstabilitet har därför inte lagts till detaljplanen i detta skede.

Naturmiljö

I planområdets norra del har användningen ändrats från park till natur för att i större grad värna den värdefulla natur som finns där (utpekade område i naturinventeringen). Området (delområde 7 i NVI) är en igenväxningsmark, före detta hävdad mark med rik insektsfauna och förekomst av naturvårdsarter.

I norra delen av planområdet, där det planläggs för park ska naturen i största mån sparas. Viss påverkan och ingrepp kommer att ske i samband med anläggandet av dagvattendammen men i övrigt ska naturen sparas i sin nuvarande form. Dagvattendammens placering har justerats inför granskningen. Ny placering, uppströms, i västra delen av parkmarken innebär att intrång i den sumpskogsliknande befintliga våtmarken kan undvikas. Ny placering innebär också mindre påverkan på potentiella livs-, lek- och övervintringsmiljöer för grod- och kräldjur. Två utpekade övervintringsplatser berörs dock av saneringen och exploatering, men genom att bevara diken och sumpskog och genom att vidta lämpliga skyddsåtgärder bedöms groddjuren kunna fortleva i området.

Följande skyddsåtgärder och åtgärder föreslås:

Skyddsåtgärder

- *Skog ska sparas i den norra delen av planområdet och död ved ska placeras ut på lämpliga platser för att gynna mindre hackspett och grod- och kräldjuren.*
- *Diken och dagvattendammen ska anpassas så att de kan utgöra lämpliga miljöer för groddjur.*



- Öster om planområdet har en viktig lokal för groddjur pekats ut i groddjursinventeringen. Denna lokal ska ses över och om möjligt stärkas.

Åtgärder

- Gångvägar i områden med höga naturvärden ska så långt det är möjligt undvikas.
- Underhållsvägen till dagvattendammen bör planeras så att den inte tar ängsmark i anspråk (område 7 i NVI).
- Ytor med torrängsliknande miljöer ska skapas. Sådana platser utgör boplatser för vildbin och är mycket viktiga för den biologiska mångfalden.
- Vegetation som anläggs ska vara sådan vegetation som finns sedan tidigare i området.
- Gallring ska utföras där det finns behov.
- Avverkning av träd där fåglar häckar får därför inte ske under perioden 1 mars - 31 juli.

Sammantaget bedöms de flesta arter kunna fortleva i området genom att skyddsåtgärder vidtas och genom att befintliga naturvärden tas tillvara och stärks. Arters livsmiljöer kommer dock att bli beskurna och fragmenterade, men under förutsättning att skyddsåtgärder vidtas bedöms detaljplanen inte hamna i konflikt med artskyddsförordningen.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har utförts av Stiftelsen Kulturmiljövård 2019-09-13 och redovisas i rapport Länna-Österhagen, Huddinge, Arkeologisk utredning etapp 1 och 2. Utredningen visar att det inte påträffades några fornlämningar men att det i norra delen av planområdet finns militära lämningar från tiden kring första världskriget. De militära lämningarna saknar skydd. Lämningarna kommer inte att kunna bevaras när detaljplanen genomförs. Det större värnet i nordöstra planområdet var tidigare tänkt att bevaras, men i arbetet med detaljplanen har det konstaterats att lämningen behöver tas bort för att kunna ge vägen en modern och trafiksäker standard.

Markavvattningsföretag

Gällande markavvattningsföretag har upphävts av mark- och miljödomstolen (Mål nr M 7291-19) under 2019.

Vatten- och avloppsförsörjning – angränsande områden

Länsstyrelsen har ett pågående tillsynsärende enligt lag om allmänna vattentjänster (vattentjänstlagen) gällande det till detaljplanen angränsande området utmed Sjöviksvägen mellan Nynäsbanan och Drevviken (dnr 25681-2016).

Kommunens hantering av vattentjänster bedöms inte påverkas av föreslagen detaljplan. Järnvägen utgör en kraftig fysisk barriär mellan planområdet och Sjöviksvägen. Provtagningar och utredningar visar att de enskilda brunnarna



vid Sjöviksvägen inte kommer att påverkas negativt av sanering eller byggnation. Flera provtagningar av brunnar i närområdet visar att de privata brunnarna i närområdet klarar gällande riktvärden för dricksvatten. Planläggningen av Österhagen bedöms inte ändra förutsättningarna för att förse närliggande fastigheter med allmänna vatten- och avloppstjänster i en eventuell framtida planläggning av det området.

Behovsbedömning

Kommunen delar länsstyrelsen synpunkt om att det inte kan uteslutas att detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning för planen har därmed tagits fram. Ett avgränsningssamråd om MKB:ns avgränsning och omfattning hölls med Länsstyrelsen den 5 juni 2019. Länsstyrelsen delar kommunens förslag till avgränsning för miljökonsekvensbeskrivningen.

Kommunala lantmäterimyndigheten, Huddinge kommun

Lantmäterimyndigheten påpekar att det saknas en administrativ planbestämmelse om upphävande av strandskydd. En sådan bestämmelse bör anpassas och avgränsas med administrativ gräns så att den endast avser de områden där det är aktuellt med upphävande av strandskydd. De påpekar också att det bör framgå att detaljplanen möjliggör avstyckningar av bostadsfastigheter och förskolefastighet.

Lantmäterimyndigheten efterfrågar förtydliganden om syfte och avsikt med angivna gemensamhetsanläggningar samt tydlighet om vilka fastigheter som ska ingå.

I plankartan är ett markreservat utlagt för allmännyttiga underjordiska ledningar. Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar ser kommunen dels till att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark, dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen. Det är inte heller beskrivet vilka slags ledningar som berörs, vem som är ledningshavare eller vilken fastighet som kommer belastas av ledningsrätten.

Kommunala lantmäterimyndigheten efterfrågar en tydligare beskrivning av de befintliga servitut och gemensamhetsanläggningar som påverkas av ny detaljplan samt vad konsekvensen blir för dessa vid planläggning. För att detaljplanens konsekvenser för berörda fastighetsägare ska framgå tydligt behöver det specificeras vilka av servituten som berörs och till vilken del de kommer behöva upphävas.

Inom Länna 4:9 gäller officialservitut 0126K-11081.6, men eventuellt även ett avtalsservitut och ett par nyttjanderätter. Det behöver också framgå av



planbeskrivningen att servitut 0126K-9469.2 kommer behöva upphävas vid genomförandet av detaljplanen. Servitutet belastar Västra Skogås 1:15 och 1:16 och gäller till förmån för Västra Skogås 1:10. Likaså behöver servitut 0126K-9469.1 till förmån för Västra Skogås 1:15 och 1:16 belastande Västra Skogås 1:10 redovisas. Även konsekvenserna för gällande och inskrivna avtalsservitut och nyttjanderätter som berörs behöver redovisas, speciellt det avtalsservitut för ledning som belastar Västra Skogås 1:13 och gäller till förmån för Stockholm Vatten AB:s fastighet. (Eftersom ledningsservitutet inte är lokaliserat genom avtalet har det lokaliserats dit ledningarna lagts ned.)

I övrigt sammanfaller kommunala lantmäterimyndigheten skrivning med skrivningen från Natur- och byggnadsnämnden. Utöver redovisade synpunkter har kommunala lantmäterimyndigheten inkommit med ett antal plantekniska synpunkter för hur läsbarhet och tolkning av plankartan kan förbättras.

Kommentar:

Till granskningskedet har plankartan kompletterats med en administrativ bestämmelse om strandskydd. Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats med förtydliganden om fastighetsbildning för förskola och nya bostäder. Förtydligande om gemensamhetsanläggningar, marksamfälligheter, servitut och rättigheter har också lagts till i planbeskrivningen. Plankartans bestämmelser har setts över utifrån kommunala lantmäterimyndighetens synpunkter.

Natur- och byggnadsnämnden

Natur- och byggnadsnämnden har inkommit med samma skrivning som kommunala lantmäterimyndigheten om tydlighet och konsekvenser för gemensamhetsanläggningar, servitut och u-områden samt ett antal plantekniska synpunkter på egenskapsbestämmelser för hur läsbarhet och tolkning av plankartan kan förbättras. Utöver det har Natur- och byggnadsnämnden följande synpunkter om reglering av utkragande byggnadsdelar och friyta för förskola.

Allmän egenskapsbestämmelse inom detaljplanen om balkong och burspråk
Om det ska regleras hur mycket balkongerna ska få sticka ut från fasad behöver det stå med i planbeskrivningen. Det bör stå att de ska vara utkragande för att balkongerna inte ska få stolpar under sig.

Förskola

Enligt Boverkets rekommendation ska det finnas en friyta om 40 kvm per förskolebarn och den totala friytan på förskolegårdar ska vara minst 3 000 kvm oavsett antal barn. Förskolan inom planområdet föreslås ha plats för 100 barn vilket ger att friytan bör vara minst 4000 kvm. Prick- och korsmarken som finns på ytan som är planlagd för förskola på plankartan är ca 3 300 kvm (marken för korsmark är ca 3 000 kvm). Vid inskickad ansökan utreds storleken på friytan till förskolan, men risken är stor att Boverkets rekommendationer inte utfylls, framför



allt avseende friytan per barn.

Kommentar:

Kommunens bemötande till det kommunala lantmäterimyndigheten ovan svarar på den skrivning återkommer från Natur och byggnadsnämnden. Synpunkter på detaljplanens egenskapsbestämmelser och dess formuleringar har setts över i enlighet med NBN:s yttrande.

Huddinge kommuns riktlinjer för förskola anger att avsteg från Boverkets riktlinjer om 40 kvadratmeter per barn kan göras om förskolan ligger inom zon A eller B, vilket innebär inom område med mindre än 1200 meter till station för spårburen trafik. Förskolan i Österhagen räknas som zon B, varför ett avsteg från 40 kvadratmeter per barn kan godkännas. För zon B ska en friyta med minst 30 kvadratmeter per barn garanteras, den sammanlagda ytan ska vara minst 3000 kvadratmeter och det ska finnas tillgängliga stråk med koppling till naturmark inom 300 meter.

Föreslagen förskola har en planerad friyta om cirka 3050 kvm vilket innebär att 30 kvm frita per barn kan ordnas om förskolan byggs med kapacitet om 100 förskoleplatser. Möjligheten att ordna komplementbyggnad på förskolegården har begränsats till 50 kvm för att andelen friyta per barn inte ska underskrida 30 kvm och för att förskolans sammanlagda friyta inte ska underskrida 3000 kvm. Att uppnå 40 kvadratmeter friyta inom den aktuella platsen bedöms svårt och skulle innebära en mindre verksamhet.

Naturinventeringen pekar ut marken inom förskolegården som värdefull natur varför hänsyn tagits till markens befintliga karaktär och sprängning ska undvikas. Det ger en kuperad förskolegård med delvis naturlig karaktär. Förskolans läge innebär att lekplatser och naturmark kan nå trafiksäkert i direkt anslutning från förskolan både i norr och söder. Dessutom finns ny park inom gångavstånd från förskolan dock innebär vägen dit att huvudgatan måste korsas. Friytan om 30 kvm per barn och totalt 3050 kvm har bedömts tillräcklig då en mindre förskolegård kompenseras med närhet till lekplatser och naturmark.

Tillsynsnämnden

Tillsynsnämnden anser att det behövs en bättre beskrivning av förskolan, bland annat är gårdens storlek och bullernivåer i utemiljön sådant som behöver beskrivas närmare.

Dagvatten

I planhandlingen är informationen om miljö kvalitetsnormer och vattenförekomster klen beskriven eller saknas. Genom att läsa dagvattenutredningen går det att få reda på information, men nämnden anser att det ska stå i plan- och genomförandebeskrivningen hur planen är avsedd att genomföras och vilka konsekvenser den får (jfr 4 kap. 33 §, PBL).



Nämnden undrar om dagvattenutredningen och beräkningarna är rätt om beräkningar har gjorts på en fjärdedel av de bostäder som är planerade. Nämnden vill därför påtala vikten av att släckvatten ska kunna tas om hand så nära källan som möjligt så att brandsläckvattnet hindras att nå ut i dagvattensystemet

Länshållningsvatten

Länshållningsvatten får under byggskedet inte släppas ut utan föregående rening.

Buller

På fasaderna närmst järnvägen har de högsta maximala värdena beräknats upp mot 88 dBA. Det har inte tydligt specificerats hur många gånger per timme tåg kommer att passera spårtrafik. Däremot anges att det per dygn kommer passera 258 tåg. Det ger 10,75 tåg per timme om antalet tåg slås ut jämt över dygnet, vilket betyder ett tåg passerar var sjätte minut som avger ett maximalt ljud på 88 dBA. Nämnden anser att planhandlingen behöver kompletteras med mer information gällande buller från bullerutredningen. Det som står beskriver inte bullersituationen.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) ska följas.

Bullerutredningen tar endast hänsyn till spår- och trafikbuller. Nämnden hänvisar till PBL 4 kap. 33 a§ som anger att beräknade värden för omgivningsbuller ska redovisas i planbeskrivningen. Omgivningsbuller definieras i 1 kap. 4 §, PBL, som "buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar".

Natur och strandskydd

Nämnden anger att en administrativ bestämmelse om att strandskyddet ska upphävas saknas i plankartan. Utan en sådan bestämmelse kan strandskydd inte upphävas genom kommunens beslut att anta detaljplanen.

Nämnden anser inte att det finns förutsättningar att upphäva strandskyddet såsom föreslås i samrådshandlingarna. Nämnden gör bedömningen att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet då området är väl avskilt genom järnvägen, 7 kap. 18 c§ 2, MB. Det är dock oklart vilket särskilt skäl som görs gällande i samrådshandlingarna då motiveringen är otydlig. I den naturvärdesinventering som ingår i planhandlingarna (*Ekologigruppen 2018-04-26, granskningsversion*) framgår att områdena där strandskyddet ska upphävas ligger inom område 10 och 13 med höga (område 10, klass 2 av 4) respektive påtagliga (område 13, klass 3 av 4) naturvärden. För område 10 framgår i inventeringen att området är mycket artrikare än normalt i landet och att det finns ett stort antal naturvårdsarter och även enstaka rödlistade arter.

Nämnden anser att strandskyddsintresset i detta fall väger tyngre än planintresset och att det trots att det finns särskilda skäl inte går att upphäva strandskyddet såsom här avses. Denna bedömning görs med stöd av de höga naturvärden som



har konstaterats och som redogjorts för i naturvärdesinventeringen.

Det rör sig vidare om ett begränsat område i detaljplanen och intresset att ta marken i anspråk i detta område måste anses begränsat i förhållande till områdets konstaterade värden för strandskyddets syften.

Förorenad mark

Det saknas information av vart lakvattnet från lakvattendammarna kommer ta vägen, om det släpps ut i recipient eller ska om händer tas som processvattnet.

Kommentar:

Kommentarer om storlek på föreslagen förskolegård har kommenterats i bemötandet till Natur- och byggnadsnämnden ovan. Förskolans läge intill vård- och omsorgsboendet möjliggör ett visst delande av ytor med vård- och omsorgsboendet. De positiva sociala aspekterna med att lokalisera barn- och äldreverksamhet intill varandra samt förskolans närhet till intilliggande lekplatser och naturmark motiverar platsens lämplighet för förskola.

Dagvatten

Dagvattenutredningen har kompletterats till granskningskedet för att på ett övergripande sätt svara på frågor kring dagvattnets hantering för att uppnå goda nivåer som inte riskerar att äventyra recipienternas möjlighet att nå miljö kvalitetsnormerna. Planbeskrivningen har förtydligats kring dagvattenhanteringen och vilken påverkan tillkommande exploatering kommer att ha på närliggande recipienter. Dagvattenutredningen har utgått från antalet bostäder som är aktuellt inför granskningskedet, cirka 500 bostäder. Exploateringen med tillhörande marksanering och dagvattenåtgärder bidrar till stor miljönytta. Planens genomförande bedöms kunna ha en positiv inverkan på Drevvikens möjlighet att uppnå MKN och oförändrad påverkan på Magelungens möjlighet att uppnå MKN.

Släckvatten

För avledning av överskottsvatten på kvartersmarken ut i ledningsnätet ansvarar Stockholm vatten och avfall (SVOA). (SVOA) 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.

Länshållningsvatten

Länshållningsvatten kommer inte att släppas ut till recipient innan rening. Allt vatten som tillfälligt måste omhändertas från saneringsområdet under saneringen kommer att samlas upp och ledas till en tillfällig sedimenteringsdamm med ansluten oljeavskiljare. Vid behov kan oljeavskiljaren kompletteras med annan rening (till exempel kolfilter). Vatten ut från oljeavskiljaren kommer att provtas och analyseras mot metaller, olja



och PAH:er innan det släpps till recipient. Påträffas starkt förorenade punktkällor kommer vatten från dessa att hanteras separat och omhändertas särskilt. Som riktvärde för utsläpp till recipient kommer Regionala dagvattennätverket i Stockholms läns riktvärden att tillämpas (2009). Överskrids något riktvärde kommer tillsynsmyndigheten omgående kontaktas och omedelbara åtgärder, såsom extra reningssteg, kommer att vidtas för att säkerställa att riktvärdet kan innehållas.

En anmälan enligt 28 § Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd har upprättats för sanering av deponin. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för saneringen av deponin och inför saneringsskedet kommer kontrollprogram med mera att upprättas. När området är utbyggt kommer större del av dagvattnet i området ledas till den nya dagvattendammen.

Bullerutredning

En avgränsning gällande buller har gjorts i detaljplanearbetet och med anledning av detaljplanens lokalisering är det inte aktuellt att utreda omgivningsbuller avseende buller från flygplatser eller industriell verksamhet.

Huvuddelen av förskolegården klarar riktvärden avseende buller. De ytor på förskolegården som ligger närmast lokalgatorna respektive järnvägsspåret klarar ej de ekvivalenta eller maximala riktvärdena avseende buller på förskolegård. Exploatören har med uppdaterad bullerutredning (2021-09-28) visat att riktvärden för buller kan klaras med en bullerskräm i fastighetsgräns mot vård- och omsorgsboendet.

Boverkets riktvärden för trafikbuller inomhus ska följas. Ytterväggar, fönster- och dörrar ska dimensioneras så att ljudkrav inomhus uppfylls. Dimensionering kommer att ske i den fortsatta detaljprojekteringen. Stomljud och vibrationer kommer att studeras vidare i samband med grundläggning i detaljprojektering.

Bullerutredningen för detaljplanen har uppdaterats i och med de förändringar som skett för bebyggelsestrukturen sedan samrådet. Ett fåtal av de planerade bostäderna beräknas överskrida det ekvivalenta riktvärdet avseende buller och behöver därför genomgående planlösningar med hälften av bostadsrummen mot tyst sida. Värst utsatt fasad beräknas få maximala ljudnivåer upp mot 73 dB(A).

Bullernivåer regleras i plankartan. Nivåer för stomljud och vibrationer har också reglerats i plankartan.

Natur och strandskydd

Södra delen av planområdet omfattas av strandskydd. Detaljplanen föreslår att upphäva strandskyddet för att möjliggöra genomförandet av saneringen



och uppförande av ny bebyggelse. Södra delen utgörs av områden med utpekade naturvärden (enligt NVI, Ekologigruppen 2018-12-17). Dessa områden (10 och 13 i NVIn) påverkas av deponin och ingår därför i kommande sanering varför strandskyddet kommer att påverkas.

Strandskyddet föreslås upphävas för delar av planområdet i södra delen av detaljplanen med motiveringen att järnvägen utgör en barriär för naturens kontakt med Drevvikens strand vilket kommunen bedömt utgöra ett särskilt skäl. Motiveringen har förtydligats i planbeskrivningen. Ett upphävande av strandskyddet bedöms inte ha någon större påverkan för naturvärden eftersom området redan är avskuret från stranden med järnvägen. Detaljplanen föreslår ett upphävande av strandskyddet endast för de platser som ges en ny användning med ny detaljplan.

Till granskningsskedet har bebyggelsens placering justerats i södra delen. Detaljplanen föreslår inte längre nya byggnader längst i söder inom det område som naturvärdesinventeringen klassats som högt naturvärde (område 14).

Förskolenämnden

Förskolenämnden ställer sig bakom att planförslaget med hänsyn till barnperspektivet skulle kunna förbättras ytterligare genom bland annat ökade cykelmöjligheter och större variation på lekytorna. Det är även viktigt att saneringen av området görs noggrant för att minimera eventuella hälsorisker.

Den planerade storleken om cirka 100 platser förskola medför att en tomt om minst 6 000 kvm bör avsättas till förskolan för att barnens friyta ska bli tillräcklig (gärna en så plan tomt som möjligt med goda markförutsättningar för byggande). Förvaltningen framhåller även att förskolan bör vara friliggande med egen förskolegård och med fördel ha närhet till naturmark. Mot bakgrund av senaste befolkningsprognosen (april/maj 2018) så bedömer förvaltningen att en förskola om cirka 100 platser är tillräckligt stor. Förvaltningen är även positiv till om förskolan blir för cirka 120 barn i stället förutsatt att friytan och nödvändiga funktioner till förskolan inte drabbas. I det pågående detaljplanearbetet så planeras förskolan bli fristående. Förvaltningen hade hellre sett att förskolan blev kommunal eftersom den enda förskolan som idag finns i Länna är fristående.

Kommentar:

Kommunen har planerat gatan genom området så att rörelser med cykel ska fungera så trafiksäkert som möjligt till och från förskolan och skolan. Den planerade förskolan kommer att ha en gård med friyta om cirka 3050 kvm. Det innebär cirka 30 kvm per barn om antalet barn på förskolan är 100. Att öka förskolans kapacitet till 120 barn är inte aktuellt eftersom gårdens storlek är begränsad till cirka 3000 kvadratmeter. Förskolan ligger inom zon B där kommunens riktlinjer om minst 30 kvadratmeter friyta per barn och en minsta total yta om 3000 m² gäller.



Förskolegården ligger i direkt anslutning till naturområden och på korta avstånd från förskolegården planeras två nya lekplatser. Marken där den nya förskolan planeras är delvis kuperad och har utpekade naturvärden varför varför ny förskolan och dess gård har projekterats för att inverka så lite som möjligt på befintliga naturvärden. För att minimera sprängning kommer byggnaden att anläggas med suterrängvåning och förskolegården kommer delvis fortsatt vara kuperad och ha naturkaraktär.

Kommunen eftersträvar en blandning av privata och kommunala skolor och förskolor. Kommunfullmäktige beslutade den 17 december 2018 (§39) att förskolan i Österhagen skulle bedrivas i privat regi.

Grundskolenämnden

Detaljplanen beskriver att Sjötorpsvägen som leder till skolan har en fornlämning om båda sidorna av vägen som måste bevaras. För att kunna göra det måste vägen behållas smal just här. Förvaltningen anser därför att det är viktigt att se över hur hela flödet kring angöring till skolan ska ske på ett säkert och hållbart sätt och samtidigt säkerställa att skolvägen är säker. När det gäller säkra skolvägar erinras om behovet av hastighetsdämpande åtgärder på cykelbanor i anslutning till skolor.

Parkeringsplatserna planeras att utökas på ena sidan av fastigheten i samband med verksamhetsanpassningarna vilket kommer öka trycket på Sjötorpsvägen. I dagsläget används parkeringsplatsen närmst Gamla Nynäsvägen för personalen men även vårdnadshavare hänvisas hit för angöring när de hämtar och lämnar barnen.

Förvaltningen ställer sig bakom att planförslaget med hänsyn till barnperspektivet skulle kunna förbättras ytterligare genom bland annat ökade cykelmöjligheter och större variation på lekytorna.

Kommentar:

I samband med genomförandet av ny detaljplan så planeras den parkering som enligt yttrandet beskrivs som personalparkering för Sjötorpsskolan tas bort. Parkeringsplatser för hämtning och lämning kommer att anläggas på gatan intill skolan och regleras som korttidsparkeringar. Parkeringsplatser och vändplan placeras i ett läge som bara trafikeras av besökare till skolan för att skolans trafikmiljö ska vara så säker som möjligt.

Sedan samrådet har beslut fattats att det militära värn som finns vid infarten till Sjötorpsskolan ska tas bort. Det möjliggör för en sammanhängande gång- och cykelväg till korsningen med Nynäsvägen. Därtill byggs gång- och cykelbanor ut inom hela området för att skapa fler och säkrare förutsättningar för barns resor. Trafiksäkerheten ökar i och med separering av gång- och cykeltrafik, anläggande av övergångsställen och gångpassager samt genom att sikten hålls god vid passage över Österhagsvägen.



I samband med genomförandet av den nya detaljplanen planeras för två nya lekplatser, den mer centralt belägna planeras som områdeslekplats och den södra som närområdeslekplats. Det bidrar till ett varierat lekutbud i området.

Kultur- och fritidsnämnden

Förvaltningen ställer sig positiv till att knyta samman Skogås och Länna, en utveckling som kan bidra till ett ökat flöde av boende i området som helhet. Detta kan i sin tur bland annat bidra till ett stärkt föreningsliv.

Fler bostadstyper kan också skapa bättre möjligheter för boendekarriär i området, något som i förlängningen kan bidra till ett stärkt socialt kapital.

Kultur- och fritidsnämnden poängterar att behovet av allmänna rekreationsytor ökar i samband med fler invånare. Om rekreationsytor tas i anspråk för exploatering kan de behöva kompenseras. Förvaltningen poängterar framförallt behovet av rekreations- och spontanidrottsytor.

Kommentar:

I samband med utbyggnaden av Österhagen görs satsningar på allmän plats med nya lekplatser, parker och rekreativa stråk. Två nya lekplatser är planerade samt en större park med rekreationsytor och anläggningar anpassade till befintlig natur och en dagvattendamm.

Social- och äldreomsorgsnämnden

Det planerade äldreboendet med 72 lägenheter ligger utanför förvaltningens prognostisering av kommunens framtida behov. Trots detta ser förvaltningen inget hinder i att det byggs flera äldreboenden då det innebär en möjlighet för externa utförare att etablera sig samt att fler arbetstillfällen skapas i kommunen.

Förvaltningen framhåller vikten av tillgången till kollektivtrafik och att området knyts ihop med kollektivtrafiknätet. En tillgänglig kollektivtrafik är en viktig del av arbetet med att låta kommunen växa utan att skapa segregrande barriärer och avstånd. Förvaltningen undrar även hur det är planerat för den offentliga och kommersiella servicen i området.

Kommentar:

Kommunen bedömer det positivt att ett nytt vård- och omsorgsboende genererar både bostäder och arbetsplatser i ett område som i övrigt domineras av bostäder. Det bidrar till en blandning funktioner i området som i sin tur ökar andelen människor som rör sig i området under dagtid. Vård- och omsorgsboendet kan komma att kombineras med trygghetsbostäder.

Sedan samrådet har de föreslagna gatorna breddats för att på sikt kunna rymma busstrafik. Om området kommer trafikeras av buss är inte beslutat. Närmaste busshållplats finns vid korsningen till Nynäsvägen.

Detaljplanen möjliggör centrumändamål i bottenvåningarna på flera av flerbostadshusen, detaljplanen innebär inga krav på kommersiella lokaler i



bostadshusen eftersom befolkningsunderlaget inom området blir begränsat. Förskola och vård- och omsorgsboende planeras bedrivas i privat regi.

Huddinge pensionärsråd

Pensionärsrådet efterfrågar en äldrekonsekvensanalys som underlag till detaljplanen. Pensionärsrådet noterar att utifrån bebyggelsens täthet förutsätts kollektivtrafikförsörjning med en ny väg för buss från Gamla Nynäsvägen mot Skogås.

Pensionärsrådet betonar att saneringen kräver ordentlig kontroll så att inte giftigt avfall kommer att finnas under de nya huskropparna. Enligt planen kommer stor del av rekreativvärdena att kvarstå vilket uppskattas. Pensionärsrådet poängterar vikten av hiss i de nya byggnaderna.

Pensionärsrådet påpekar vikten av blandning av trafikslag (gång-, cykel- och biltrafik). Det ena får inte dominera över det andra. I Riplan rekommenderas att radhus och gruppvillabebyggelse inte bör ha längre gångavstånd än 700-900 meter från kollektivtrafik. Här räknar man med över 1000 meter till busshållplatserna på Gamla Nynäsvägen. Det är viktigt att det läggs in bilstråk inom området. Lika viktigt att det finns både parkeringsplatser och besöksparkering. Det parkeringstal som gäller för Huddinge kommun (2016-03-14) kan inte bilda norm för ett bostadsområde av denna typ, dvs villaområde utan arbetsplats och affärer.

Kommentar:

Länsstyrelsen har tagit över ansvaret för tillsynen av deponin och kontrollen av saneringen i området. Utöver länsstyrelsens kontroller följer kommunen upp att saneringen avslutats innan bygglov kan ges för den nya bebyggelsen.

De nya bostäderna kommer att följa aktuella tillgänglighetskrav vilket innebär hiss för alla flerbostadshus.

I området skapas ny infrastruktur för alla typer av trafikanter.

Parkeringstalen handlar om att försöka hitta en balans mellan tillräckligt många parkeringsplatser vid nyetablering samtidigt som markanvändningen och transportsystemet effektiviseras. Parkeringstalen som är framtagna av kommunen (Parkeringsprogram från 2016) appliceras i denna plan med målet att finna en god balans mellan tidigare nämnda faktorer. För att nå mål som exempelvis ökad andel gång-, cykel- och kollektivtrafik (Trafikstrategin, sida 17) och minskade utsläpp från transportsektorn (Översiktsplan för Huddinge kommun, sida 26) är det viktigt att dessa riktlinjer följs.

Efter samrådet har körbanan breddats vilket möjliggör för buss genom området. Beslut angående utbyggnad av busshållplatser inom området är inte fattat. Trafikförvaltningen ansvarar för vilka områden som ska trafikeras med busslinjer.



Länna Drevvikens fastighetsägareförening

Föreningen anser att förslaget är för storskaligt med över 500 nya bostäder. De anser att Länna är en gammal kulturbygd som varsamt omvandlats till en villastad och ett handelsområde. Bostadsområdet består huvudsakligen av villor och en liten del parhus och radhus. Fastighetsföreningen anser inte byggnation av bostäder i flerbostadshus i flera våningar passar in i Länna. De anser istället att nybyggnationen bör anpassas till den redan befintliga bebyggelsen och uppföras i form av villor, radhus och parhus i högst två våningar.

Trafiken till och från det nya området bör inte ledas in och ut via Österhagsvägen utan enbart via en ny in och utfart i anslutning till Sjötorpsvägen. Annars riskerar man att få flerdubbling av trafiken på Österhagsvägen och angränsande vägar, vilket dessa inte är lämpliga för.

Kommentar:

En blandning av olika skalor och upplåtelseformer har eftersträvat för att den sociala sammansättningen ska blandas och underlätta för kvarboende i området. Detaljplanen möjliggör för nya byggnadsvolymer med radhus och kedjehus i 2-3 våningar samt flerbostadshus och vård- och omsorgsboende i 3-6 våningar som anpassats till platsen. Huddinge kommun har ett stort behov att komplettera med nya bostäder i alla kommundelar.

Vägnätets standard förbättras i och med utbyggnaden av området, både för gång-, cykel- och biltrafik. Vägnätet kommer att ansluta till Gamla Nynäsvägen i den norra delen av planen. Enligt trafikutredningen (M4 Traffic 2018-04-29) kommer majoriteten av trafikanterna nyttja denna anslutning som in- och utfart. Österhagsvägen kommer även fungera som passage till området, men kommer inte kunna hantera större mängder trafik.

Södertörns Brandförsvarsförbund

Risker i omgivningen

Brandförsvaret påpekar att transporter av farligt gods på Nynäsbanan gör att beaktningarna i riskutredningen bör finnas på båda plankartorna. Beskrivningen (m₁) saknas på plankarta A1.1 för byggnader närmast järnvägen.

Åtgärder som bedöms vara aktuella att genomföra i planområdet är;

- Fasader ska utföras i obrännbart material
- Friskluftsintag ska riktas bort från järnvägen
- Det ska vara möjligt att utrymma bort från järnvägen på ett säkert sätt

Räddningstjänstens möjlighet till insats

Området ligger i övre gränsen för snabb insatsmöjlighet. Detta gör att byggnader inte får vara över fyra våningar om inte säkert trapphus utförs. Det gör att räddningstjänsten inte kan vara en del av utrymningen.



Vattennätet bör klara möjlighet för vattensprinkler

Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar sprinklersystem som en del i brandskyddet. Ett konventionellt system innebär att brandposter placeras med max 150 meter emellan, det vill säga från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmaste brandpost. Viss utglesning kan överenskommas med brandförsvaret.

Psykosocial miljö

Brandförsvaret undrar om hänsyn tagits till kommunens trygghetshöjande åtgärder.

Övrigt

Södertörns brandförsvarsförbund anser att en särskild släckvattenutredning ska utföras för det aktuella planområdet. Eventuella åtgärder bör framgå i planen. Detta är en fråga som bör behandlas i samarbete med kommunens miljöavdelning. Södertörns brandförsvarsförbund önskar ta del av handlingar inför tekniskt samråd och i övrigt beredas möjlighet att som kommunens bygglovsavdelnings (eller motsvarande) sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar skyddsbestämmelser (m_1) för risk för de bostäder som kan komma att placeras inom 50 meter från riskkällan. Bestämmelsen m_1 har till granskningen justerats så att den innebär att utrymningsväg, friskluftsintag och ventilation ska orienteras bort från järnvägen. Bestämmelsen avser alla bostadsbyggnader som ligger inom 50 meter från järnvägens spårmit. Inga bostäder möjliggörs inom 30 meter från spårmit. Byggnader som utförs i fler än fyra våningar ska ordnas med brandsäkert trapphus. Stockholm Vatten och avfall ansvarar för det VA-system som byggs ut i området. De har delgetts Brandförsvarets synpunkt om största avstånd mellan brandposter i området.

Planen har utformats med syfte att komma till rätta med otryggheten i området. Projektering av parkmark, gator och placering av bebyggelse har utformats för att området ska upplevas befolkat och omhändertaget och för att minimera antalet otrygga platser. En medveten utformning innebär att det ska finnas alternativa vägar, väl upplysta gator samt att torg, parkeringar, lekplatser och parker ska ges uppsikt från omgivande bostäder.

För avledning av överskottsvatten på kvartersmarken ut i ledningsnätet ansvarar Stockholm vatten och avfall. Stockholm vatten och avfall 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.



Stockholm Vatten och Avfall

Befintliga VA-ledningar och VA-anläggningar

Genomförandet av föreslagen detaljplan innebär utbyggnad av allmänna VA-ledningar. Omfattningen av utbyggnaden har på uppdrag av Veidekke utretts av Atkins enligt framtagen granskningshandling av förprojekteringen (2018-05-18).

U-områden

Planen samt bilaga 1 i dagvattenutredningen, visar på flera tilltänkta u-områden. Stockholm Vatten anser att man ska planera för allmän platsmark istället.

Vatten och spillvatten

Den framtagna förprojekteringen måste granskas av SVOA med avseende på kapacitet i befintligt nät utanför planen, placering av förprojekterad spillvattenpumpstation samt närmaste anslutningspunkt.

Dagvatten

- Dagvattenhanteringen för planområdet bör utformas med hänsyn till grundprinciperna i *Dagvattenstrategi för Huddinge kommun*.
- Det är viktigt att i utredningen visa avrinningsområden och avvattningstvågar inklusive de områden som påverkar och påverkas av detaljplaneområdet både före och efter exploatering. Utredningen gör till stor del detta men i vidare arbete behöver dagvattensystemet från de närliggande utbyggda områden som leds mot planområdet utredas vidare så att detta vatten avleds förbi den kommande bebyggelsen på lämpligt sätt. Man behöver även vidare se över förutsättningarna för avledning av dagvatten, och avrinning vid skyfall, förbi järnvägen.
- Då området i nuläge inte ligger inom verksamhetsområde för dagvatten är de befintliga kulvertar som finns under järnvägen troligen inte en del av Stockholm Vatten och Avfalls VA-anläggning. Vem som är ägare av dessa idag, eventuellt övertagande av dem, vilken funktion de fyller idag samt dimensioner och kapacitet för kulvertarna behöver säkerställas. Detta blir särskilt viktigt om de som utredningen föreslår, avses att användas för tillkommande dagvattenflöden. Kan inte dessa användas behöver annan lösning utredas. Man behöver även vidare utreda hur avledning genom Drevvikens naturreservat ska hanteras med hänsyn till naturområdet och dess reservatföreskrifter, både vad gäller flöden och föroreningar.
- Öster om planområdet mellan järnvägen och Drevvikens naturreservat finns förslag på åtgärder inom Drevvikens lokala åtgärdsprogram. Dagvattenutredningen bör samordnas mot dessa förslag.
- Stockholm Vatten och Avfall förutsätter att förutsättningar kring, och eventuell upphävning av, dikningsföretag (Länna-Aspgårdens tf) som går genom området är utredda innan utbyggnad av dagvattensystem i dikesanläggningen eller inom dess båtnadsområde.
- Föreslagen dagvattenhantering bör redovisas som en samlad helhetsbild som redovisar vilka ytor som avvattnas till vilken anläggning samt hur



systemets olika delar hydrauliskt hänger samman. Grundprincipen är att dagvatten som uppstår på kvartersmark ska fördröjas och renas inom kvartersmarken. På samma sätt ska dagvatten som uppstår på allmän mark hanteras på allmän mark. Utredningen behöver klargöras och justeras med avseende på detta. Placering och dimensionering av dagvattensystemen behöver revideras och redovisningen av dem förtydligas.

- Då planområdet i nuläget delvis utgörs av deponi behöver förutsättningarna för dagvattenhanteringen klargöras i vidare utredningar för marksanering och mot de geotekniska förutsättningarna. Bl.a. behöver det utredas om föreslagna dagvattenlösningar ska göras täta eller inte och om/hur dagvattenhanteringen inom deponiområdet kan komma att påverka grundvattnet. Detta gäller förutom efter exploateringen även vid arbete med marksanering och under byggtiden.

Övrigt

Planområdets utbredning har olika omfattning i olika underlag till planen, detta behöver förtydligas och olika handlingar bör omfattas av samma utbredning. SVOA undrar vilket höjdunderlag dagvattenutredningen har utgått ifrån då detta varken framgår av plankartan eller i dagvattenutredningen.

Kommentar:

Sedan samrådet har en ny projektering tagits fram för SVOAs anläggningar. VA-projekteringen har utgått från SVOAs beställning och behov. Systemprojektering för dagvatten pågår parallellt med planhandlingarna.

Dagvattenutredningen har reviderats (Marktema 2017-12-06 rev 2021-03-05) och den beskriver hantering, fördröjning, rening och hur allmän plats och kvartersmarkens dagvatten ska hanteras. Dagvattenutredningen följer Huddinge kommuns grundprinciper i dagvattenstrategin för Huddinge kommun samt den checklista som tagits fram av kommunen för dagvattenutredningar. Dagvattenutredningen beskriver också hur vatten från omgivande områden ska kunna ledas förbi nytt område, samt hur vattnet avleds förbi järnvägen mot Drevviken.

Trafikverket äger och är ansvarig för de kulvertar som ligger i järnvägsbanken. Kapaciteten för dessa har kontrollerats med Trafikverket.

Mindre revideringar i planområde har gjorts under pågående planprocess. Plankarta och planbeskrivning redogör för det aktuella planområdet. Det kan förekomma figurer i tidigare underlag som anger tidigare planområdesgränser. Detaljplanen är ritat med utgångspunkt i RH2000. Marknivåer för projekterad gata anges i kommunens gatuprojektering, ett mindre antal plushöjder har angetts för gatunivåerna i plankartan.

Trafikverket

Buller och vibrationer

Planering av bebyggelse bör innebära att lämpliga förutsättningar för buller och vibrationer uppnås för att förebygga risk för olägenhet för människors hälsa.



Bullernivåerna verkar ligga under rekommenderade nivåer men nivåer för vibrationer ska utredas ytterligare. Vad gäller vibrationer anser Trafikverket att riktvärdet på 0,4 mm/s vägd RMS ska tillämpas vid nybyggnad av bebyggelse.

Kommunen är planerande myndighet och kan vid vissa lägen och under vissa förutsättningar göra avsteg från riktvärdena. Om avsteg från riktvärdena tillämpas anser Trafikverket att kommunen ansvarar för eventuella buller- och/eller vibrationsstörningar i framtiden inklusive kostnader för att avhjälpa dessa.

Närhet till spår

Nynäsbanan är ett riksintresse för kommunikationsanläggningar och det är av stor vikt att detta beaktas i planering och byggskede. Trafikverket anser generellt att 25 meter från spårmittpunkt ska vara byggnadsfritt vilket ser ut att ha beaktats för bostäder i planen. Det är däremot kortare avstånd till en teknisk anläggning. Även här gäller att byggnader ska placeras med ett minsta avstånd 25 meter från spårmittpunkt.

Om träd och buskar placeras intill järnvägen kan de dels komma i strid med elsäkerhetsbestämmelser, dels utgöra ett problem om de skymmer sikten eller står så att de släpper stora mängder löv på spåren. Vid nyplantering av parkträd och större buskar intill järnvägen ska alltid hänsyn tas till växtens storlek och utbredning som fullt utvecklad individ.

Avtal

När byggåtgärder genomförs på nära avstånd från järnvägen krävs ett samarbete med Trafikverket då riskanalyser och sprängplaner m.m. ska granskas och godkännas. Det kan också krävas att en bevakningsledare utses från Trafikverket som följer projektet. Innan detaljplanen antas måste därför ett avtal om bevakning upprättas mellan Huddinge kommun och Trafikverket.

Kommentar:

Bullernivåer har kommenterats tidigare i samrådsredogörelsen, i svaret till Tillsynsmyndigheten. Stomljudd och vibrationer har utretts efter samrådet. Till granskningen regleras nivåer för stomljudd och vibrationer med bestämmelser i plankartan.

All bebyggelse har flyttats från spårområdet, 25 meter från spårmittpunkt kan därmed hållas bebyggelsefritt. Den lokalgata som planeras längs med spåret i södra delen av planområdet kommer i största möjliga mån ha ett minsta avstånd mellan spårmittpunkt och väg på 10 meter. Där avsteg från rekommendation på 10 meter görs finns en överenskommelse med Trafikverket. Även träd och buskar kommer att anpassas efter Trafikverkets principer. Trafikverket kontaktas för att upprätta avtal då byggåtgärder kommer att genomföras på nära avstånd från järnvägen.



Skanova AB

Skanova har luftledningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta (i akten). Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Exploatörerna har upplysts om kostnad- och ansvarsfördelningen för flytt av Skanovas ledningar, planbeskrivningen har kompletterats med en skrivning om det. Fördelning av kostnad för flytt av ledning följs upp med avtal.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta (i akten).

Elnätet måste förstärkas till följd av det expanderande Huddinge, Vattenfall har gjort beräkningar som visar på att nätet måste byggas ut med nya nätstationer för att kunna leverera en god elkvalitet. Vattenfall bedömer att tre E-områden för nätstation behöver anges i plankartan. De nya nätstationerna är en förutsättning för att området ska kunna bebyggas. E-områdena bör ha en storlek om 10 x 10 meter, kunna vara åtkomligt med servicebil och möjlighet att schakta fram anslutande kablar.

Vattenfall har ett antal hög- och lågspänningskablar som ser ut att hamna inom planområdet. Innan schakt-/grävarbeten påbörjas i närheten till Vattenfalls högspänningskablar ska kablarna sättas ut. Åtgärder för att flytta/skydda dessa bekostas av exploatören. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

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:

Kommunen har noterat föreslagna lägen för nya nätstationer. Utifrån dessa områden har nya E-områden föreslagits till granskningen av detaljplanen.

Exploatörerna har upplysts om att de står för kostnader förknippade med eventuell ledningsflytt, planbeskrivningen har kompletterats med en skrivning om det. Fördelning av kostnad för flytt av ledning följs upp med avtal.

Södertörn Fjärrvärme AB

Om kommunal mark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom inordnande av u-område i detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrättsavtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren. Vid



projektering och byggstart ska byggaren ta kontakt med Södertöms Fjärrvärme AB för dokumentation och utsättning av fjärrvärmeledningar.

Teknisk försörjning

Södertörn fjärrvärme föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet.

Kommentar:

Inkomna synpunkter har noterats.

Trafikförvaltningen SLL

Trafikförvaltningen har i planprogramsamrådet lyft att den planerade bebyggelsen ligger på längre gångavstånd (mellan 600-800 m fågelvägen) till samtliga busshållplatser än de rekommenderade gångavstånden för den typ av bebyggelse som planeras. Det är trafikförvaltningens erfarenhet att långa gångavstånd, förutom att de bidrar till en bristande komfort, har stor påverkan på den totala restiden, vilket kan vara avgörande vid valet mellan kollektivtrafik och bil. De gena gång- och cykelstråk till kollektivtrafiken som planen strävar efter att åstadkomma, kan vara ett sätt att motverka bilberoende i området.

Vid äldreboenden och frekventa besöksplatser för äldre, liksom vid planering av exempelvis LSS-boenden är det därför extra viktigt med tillgänglig kollektivtrafik. Målgruppen äldre och/eller funktionsnedsatta har ett behov av att inte behöva gå längre än 100 meter till kollektivtrafiken vilket måste beaktas vid planeringen av bostäder för äldre och funktionsnedsatta.

Tillgänglighetsanpassningar av hållplatser och gångvägar till hållplatser och stationer samt snöröjning och sandning behöver även prioriteras vid de besökspunkter som har många äldreboenden, LSS-boenden, och äldre besökare. Trafikförvaltningen anser därför att planens lokalisering av LSS-boende och äldreboende är olycklig.

Kommentar:

Kommunen har justerat gatuprojekteringen i området för att gatorna ska ha utrymme för busstrafik och busshållplatser. Trafikförvaltningen avgör om området ska trafikeras med linjetrafik.

Att samordna placering av förskola med vård- och omsorgsboendet har varit en tidig utgångspunkt för projektet. Samnyttjande av ytor för parkering och transporter samt att verksamheterna kan ha ett socialt utbyte genom att finnas i närheten av varandra motiverar att dessa placeras intill varandra. Både LSS-bostäderna, förskolan och vård- och omsorgsboendet föreslås placeras intill huvudgatan, centralt i området på en plats där många passerar varför en utåtriktad och besöksfrekvent verksamhet lämpar sig. Vård- och omsorgsboendets vinklade byggnad utgör ett bullerskydd för förskolegården. Lokaliseringen av det planerade vård- och omsorgsboendet och LSS-bostäderna har därför bedömts lämplig, trots att avståndet till befintlig



kollektivtrafik är långt i dagsläget. Detaljplanen innebär ett nytt gång- och cykelstråk till pendeltågsstationen i Skogås för att underlätta gen förbindelse till stationen.

Lokala hyresgästföreningen Vallhornet

Föreningen anser att kommunen lagt ner mycket tid på att intervjua barnen i Sjötorpskolan, men ingen dialog har skett med de boende på Vallhornsvägen om hur de nyttjar området.

Att Österhagen skulle byggas ut vet många av de närboende, men att tillfartsvägen ska gå via Sjötorpsvägen är något som det inte informerats om. Likaså att det ska byggas på den så kallade Hundängen intill Gamla Nynäsvägen. Föreningen efterfrågar tydligare och mer lättillgänglig information till närboende i samband med samrådsmötet.

Föreningen beskriver delar av det befintliga bostadsområdet som otrött men att det är närheten till naturen som lockar med att bo i området. Föreningen poängterar behovet av strövområden och mötesplatser i naturen. Att skogen bevaras är av stor vikt för djur- och fågellivet. Nya parker bör placeras i närhet av naturen och inte intill trafikerade vägar.

De boende på Vallhornsvägen efterfrågar bättre anpassning till hur området nyttjas idag och att en ny planering kan innebära fortsatt rekreativ område i naturmarken för både människor och djur. De efterfrågar tillräckligt stora utemiljöer som uppmuntrar barn och unga att vistas utomhus utan att påverkas av avgaser eller trafikfaror. Oro uttrycks för buller dels på grund av mer trafik och dels på grund av sprängningar och maskintransporter under byggtiden. Bullret kommer att påverka Sjötorpskolans elever. Att Sjötorpsvägen blir trafikerad till området innebär att cyklisterna på Vallhornsgången måste korsa en bilväg, vilket anses trafikfarligt.

Kommentar:

Detaljplanen kommuniceras med närboende dels under samrådet men också under granskningen. Då har närboende och andra intressenter möjlighet att ta del av förslaget och inkomma med synpunkter. Samrådsmötet som hölls på Sjötorpskolan annonserades i lokaltidning, i kommunens servicecenter och med information i biblioteket i Skogås. Plandokumentet har under hela samrådstiden funnits på kommunens hemsida. Barnkonsekvensanalys görs som riktad dialog i Huddinge för att inkludera barn som annars inte inkluderas i den demokratiska processen. Det är ett sätt att implementera barnkonventionens lag om medbestämmande i den kommunala planeringen.

De allmänna platserna ges olika karaktär, ordnade parker och lekplatser planeras men också en mer naturanpassad dagvattenpark. De allmänna platserna utrustas med belysning och placeras delvis i lägen med uppsikt från omgivande bostäder. Förhoppningen är att de satsningar som görs på



parker och allmän plats i södra Skogås och i Österhagen bidrar till att stärka områdets status och ett mer befolkat och vistelsevänligt park- och gaturum.

Att förlägga bostäder längs den anslutande gatan har gjorts medvetet för att bidra till tryggheten i området. Bebyggelsen i den nordvästra delen ligger närmast befintlig kollektivtrafik och binder ihop området med Skogås och Nynäsvägen. Punkthus har föreslagits för att få till en luftig struktur där grönska och luft kan silas mellan byggnaderna.

Eftersom stor del av den befintliga vegetationen inom deponimarken kommer påverkas av saneringen har kommunen prioriterat att bevara vegetationen utanför deponiområdet. Utanför saneringsområdet planerar kommunen parkanläggningar för att öka tillgängligheten till befintlig natur och för att hantera dagvatten, i övrigt kommer naturen sparas. Planbeskrivningen har kompletterats med konkreta åtgärder och skyddsåtgärder för hantering av naturvärden.

Buller under byggtiden får inte överskrida de rekommenderade riktvärden för buller enligt Naturvårdsverket NFS 2004:15. Efter planens genomförande är järnvägen den dominerande bullerkällan. Den planerade bebyggelsen kommer enligt bullerutredningen ej medföra ökade trafikbullernivåer.

Den befintliga passagen över Gamla Nynäsvägen kommer byggas om i samband med ny utformning av korsningen på Nynäsvägen. Passagen ska utformas säker för gående och cyklister. Korsningen kommer att anpassas efter de trafikflöden som väntas med det nya området samt efter kommunens siktkrav. Cykelstråket som leder från Timmervägen till Sjötorpsvägen kommer utformas så att lutningen minskar och på så vis kan olycksrisken minska.

Naturvärdesinventeringen syftar till att kartlägga värdefull natur i området och artinventeringarna syftar till att utröna vilka rödlistade arter och arter upptagna i artskyddsförordningen som kan finnas i området.

Hyresgästföreningen, Huddinge

Styrelsen i Hyresgästföreningen, Huddinge, har tagit del av detaljplanen. Föreningen är mycket positiva till byggandet av cirka 480 bostäder i blandad bebyggelse. De ser gärna att kommunen även planerar hyresrätter i området.



Kommentar:

Detaljplanen reglerar inte om bostäderna ska uppföras som hyresrätter eller bostadsrätter. Kommunen kan styra över upplåtelseform för den mark som säljs. Kommunen planerar att genomföra markanvisning för de nordvästra bostadshusen efter att detaljplanen antagits. Större del av bostäderna inom projektet uppförs på mark som ägs privat. Ett av de planerade flerbostadshusen på den privata marken har angivits som hyresrätter, byggnaden möjliggör cirka 25 hyreslägenheter.

Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckningen

Sakägare 1

Sakägare 1 är orolig att gifter från tippen påverkar dricksvattnet i de privata brunnar som finns för fastigheterna mellan planområdet och Drevviken, öster om järnvägen. Sakägaren är orolig att saneringen inte kan genomföras fullt ut då marken ligger intill järnvägsspåret.

Sakägare 1 efterfrågar en utredning som redogör hur tippen med dess gifter påverkar och kommer att påverka de människor som bor i Österhagen och anser att om det finns minsta risk att privatpersoner påverkas negativt måste de ges möjlighet att ansluta sig till kommunalt vatten. Sakägaren anser att det är en konsekvens av detaljplanen som behöver hanteras även om det avser ett område utanför detaljplanegränsen.

Sakägaren hänvisar till hänsynsreglerna i miljöbalken som stöd för sina synpunkter. Hänvisningar görs till bevisbörderegeln, kunskapskravet och försiktighetsprincipen samt lagen om vattentjänster. Sakägaren anser att boende i Österhagen ska ges möjlighet att ansluta sig till det kommunala vattennätet.

Kommentar:

Till granskningsskedet har provtagningar utförts på flera av de privatägda fastigheternas brunnar, öster om järnvägen. Provtagningen visar inte spår av några värden som överskrider gränsvärdena. De fastighetsägare som velat ha sin brunn provtagen har fått det och provresultaten har delgivits fastighetsägaren.

Järnvägen utgör en fysisk barriär för detaljplanens område mot Sjöviksvägen. Då provtagningar och utredningar visar att de enskilda brunnarna utanför planområdet vid Sjöviksvägen inte påverkas negativt av sanering eller byggnation inom planområdet, ändras inte de enskildas möjlighet till egen brunn.



Det pågår ett kommunövergripande arbete med att ansluta fastigheter med privata VA-lösningar till det allmänna VA-nätet. Det är ett kostsamt arbete som genomförs kontinuerligt enligt VA-utbyggnadsprogrammet. Det finns inget beslut om att ansluta fastigheter med privata avlopp utanför planområdet i samband med att ny detaljplan tas fram för Österhagen. Detaljplanen för Österhagen påverkar inte arbetet med att ansluta privata VA-lösningar till det allmänna VA-nätet.

Länsstyrelsen har tagit över tillsynen av saneringen av Österhagsdeponin, då ärendet har bedömts vara av särskild vikt.

Sakägare 2 och 3

Cykelvägar

I det nya förslaget saknas bra cykelvägar. Bra cykelvägar till pendeltåget vore ovärderligt för det otroligt bilberoende Länna. Det skulle också gynna infartsparkeringar i halva södra Stockholm om fler här kunde ta cykeln till tåget. Bäst vore en cykelväg från det nya området, förbi den tänkta dagvattendammen, utmed järnvägen och öster om husen på Storstretsvägen.

Österhagsvägen

Sakägarna föreslår att Österhagsvägen bör stängas av för biltrafik till det nya området mellan bommen och bron över spåret. De anser att endast utryckningsfordon bör ges möjlighet att nå området från söder. De föreslår att Österhagsvägen ges cykelbana och trottoar. Med en sådan lösning kan man också få en bilfri korridor för promenader eller cykelturer ner mot Drevviken.

Sakägarna meddelar att Österhagsvägen är för smal och så som fastighetsindelningen ser ut nu går den inte heller att bredda. Den smala vägen har inte plats för gångbana varför en allmän väg blir en trafikrisk. Dålig sikt bidrar också till trafiksäkerhetsproblem. Allmän trafik på Österhagsvägen skulle påverka trafiksituationen i hela området och innebära buller- och trafiksäkerhetsproblem både för de närboende och för den befintliga förskolan. Sakägare 2 och 3 efterfrågar trafikutredning för Österhagsvägen som underlag till detaljplanen.

Byggnation vid Länna 4:170 och Länna 4:167

Sakägarna motsätter sig de 12 radhusen i tre plan. De anser att bebyggelsen ska utformas som friliggande villor, par- eller radhus i högst två plan som harmoniserar med övrig bebyggelse i Länna. Det anses extra viktigt i den södra delen där ny bebyggelse ska länkas till de befintliga bostäderna.

Sakägarna anser även att Österhagens gård (*Länna 4:170*) med tillhörande tidigare tjänstebostad *Länna 4:167* samt den gamla fruktträdgården och statarlängan har ett kulturellt och historiskt värde för området. Att byggnaderna tillsammans utgör en historisk helhet. Sakägarna föreslår därför att behålla den större delen av ängen bakom de befintliga husen. Det skulle göra husen i anslutning till ängen mer attraktiva med tillgång till en vacker öppen plats med kvällssol. Sakägarna



uppmanar kommunen att ta tillvara på naturen och de kulturella värden som finns i området.

Övriga frågor

Sakägarna uttrycker oro för de som har egen brunn ska få påverkan på sitt vatten under tiden marken saneras. De undrar också hur det är tänkt att transporter ska gå under sanering och byggnation av området.

Information och möten

Sakägarna är kritiska till hur kommunen bristfälligt informerat de boende i området kring projektet. Formen för samrådsmötet anser de inte fungerat och hade istället föredragit ett möte där alla ges möjligheten att få en samlad och gemensam bild av tillgänglig information. Ett möte där det är tydligt vem som är ansvarig/sakkunnig i en viss fråga. Då har alla har möjlighet att ställa frågor, få svar och framförallt höra andras frågor och svaren på dessa.

Kommentar:

Till granskningen har möjligheterna att anordna cykelväg längs järnvägen utretts och tagits med i förslaget. Kommunen bedömer det lämpligt att möjliggöra ett gent stråk för gång- och cykel till pendeltågsstationen i Skogås.

Huvudsaklig in- och utfart till och från området kommer att ske via korsningen vid Gamla Nynäsvägen. Kommunen har bedömt det nödvändigt att utöver den anslutningen öppna en anslutning mot Österhagsvägen i söder. Att förse hela området med endast en ut- och infart anses osäkert. Till granskningen har en trafikutredning (M4 Traffic, 2018-04-29) tagits fram för att göra en prognos för framtida trafikflöde. Utredningen visar att cirka 140 fordon per vardagsdygn tillkommer på den södra delen av Österhagsvägen. Det innebär 14 fordon under maxtimmen och ett fordon var fjärde minut. Kommunen utreder möjligheterna att förbättra standarden på vägen. Eventuella insatser ligger dock utanför denna detaljplan. Kommunen kommer även se över regleringen av sträckan. En eventuell ändring av regleringen kan göras i efterhand och är inte beroende av denna detaljplan.

Till granskningen har placering och gruppering av bostäderna i det smala stråket ritats om. Exempelvis har radhusen som tidigare var placerade längst i söder flyttats. Till granskningsförslaget blandas två- och trevåningshus i form av radhus och kedjehus. Längst i söder föreslås kedjehus i två plan. Radhusen i tre plan bedöms lämpliga nedanför slänten då den lägre marknivån gör att de inte påverkar utsikten från de befintliga bostäderna ovanför slänten. På grund av den befintliga höjdskillnaden har påverkan för de omgivande villorna bedömts som liten.

Kommunen har beaktat förslaget att spara ett utrymme obebyggt intill de befintliga villorna och vändplanen. Möjligheten att spara befintliga fruktträd har bedömts svår eftersom höjdsättningen i området påverkas med ny gata.



De befintliga träden som kommer att påverkas av detaljplanen kompenseras med nya träd. Möjligheten att spara de tidigare tillhörande anläggningarna till bostadshuset saknas då bostadsfastigheten sedan tidigare styckats av och ladan numera tillhör den mark som exploateras.

Bullerutredning har utförts för området som visar vilka åtgärder som krävs för att riktvärden för buller ska innehållas.

Transporter med massor från området under saneringsarbetet planeras ske på en tillfällig byggväg med anslutning mot Gamla Nynäsvägen och transporter kommer inte belasta Österhagsvägen. Den tillfälliga byggvägen kommer också att öka trafiksäkerheten för de som ska till och från skolan under pågående sanering.

Kommunen håller samrådsmöten i form av "öppet hus". Där finns möjlighet att ställa frågor till kommunens tjänstemän.

Inkomna yttranden från övriga och närboende

Synpunkterna från övriga och närboende har sammanfattats och bemötts enligt tema.

Utrustning och skötsel av allmän plats

Bättre skötsel av naturmarken efterfrågas för att den ska vara lämplig för lek och utevistelse. Gångbanor bör utrustas med belysning för att bidra till tryggheten i området. Fler mötesplatser och möjlighet till aktiviteter så som kiosk, fotbollsplan och föreningslokal efterfrågas. Avsaknaden av mötesplatser och aktiviteter är en av de stora bristerna med området generellt och bör prioriteras.

Kommentar:

Kommunen kommer att stå för drift och skötsel av park och naturområden. Gatorna och gångbanorna kommer att utformas med kommunal standard och vara belysta. Även torg och lekplatser kommer att utrustas med belysning av kommunal standard och utföras i väl avvägda materialval. Kommunen planerar att området även framåt ska kunna användas som ett rekreationsområde och satsningarna på allmän plats syftar till att öka trygghet och tillgänglighet i och till park- och naturmarken. Byggrätten intill torget kommer att göras möjlig för lokal i bottenvåningen, dock reglerar planen inget krav om lokal.

Koppling till Entré Skogås och Ågesta

En närboende föreslår att man bör satsa på en mer inbjudande entré till Ågestaområdet från Lännsidan. Naturområdet ligger på kort avstånd men upplevs som en otrygg plats att parkera cykel och bil för en motionsrunda. Med en



inbjudande entré till Ågesta och trygga gång- och cykelvägar hade målgruppen på österhagsprojektet sett helt annorlunda ut. En närboende framhåller vikten med att prioritera Entré Skogås. En inbjudande entré kan bidra till attraktivitet i området och högre kvadratmeterpriser.

Kommentar:

Några satsningar på nya entréer till Ågesta är inte planerade. För att skapa trygghet i det offentliga rummet är det av stor vikt att de allmänna ytorna tas väl omhand och placeras strategiskt. Kommunen arbetar nu med en utvecklingsplan för Skogås och Trångsund, i det arbetet kommer området för Entré Skogås fortsatt hanteras.

Attraktivitet/ status i området

En närboende anser att kommunen istället för att satsa på kvantitet i antal lägenheter bör satsa på kvalitet i området och få ut samma pengar genom att attrahera en målgrupp som kan betala något mer per kvadratmeter. Kvantiteterna är redan uppnådda genom de befintliga byggnaderna som uppfördes på 70-talet. Genom att få hela Skogås/Länna att känna sig inkluderade och sammanflätade med varandra kan man uppnå en vital och levande stadsdel istället för ett segregerat utanförskap.

Kommentar:

Syftet med detaljplanen är att skapa nya bostäder samt att med ny bebyggelse och väl gestaltade rekreativstråk bättre länka samman de befintliga stadsdelarna med varandra. Projektet innebär att tillföra byggnadstypologier som saknas i närområdet. Satsningar på ny bebyggelse och allmän plats bidrar till ökad trygghet och attraktiva boendemiljöer.

Samrådsmötet

En närboende undrar varför ingen kommunal tjänsteman tog anteckningar under pågående samrådsmöte och anser därför att termen samråd är missvisande. Om kommunen inte har ett system för omhändertagande av medborgarnas åsikter bör detta framgå. Samrådsmötet annonserades i tidningen som kom den 5-11 maj då hade mötet den 3 maj redan hållits.

Kommentar:

Samrådsmötet hålls som ett informationsmöte då intresserade och närboende har möjlighet att ställa frågor till kommunens tjänstemän. Det är endast de skriftliga synpunkter som inkommer under processen som diarieförs och bemöts, det står beskrivet på projektets informationssida på www.huddinge.se och i det utskick som gjorts till sakägare. Perioden för samrådet pågår under flera veckors tid, mötet hålls under perioden för samråd. Den som missar samrådsmötet kan fortsatt ta del av samrådshandlingarna och inkomma med synpunkter under hela samrådsprocessen. Utöver samrådet kommuniceras



detaljplanen åter med närboende och andra intressenter vid granskningen. Kommunen beklagar att annonsen i tidningen gick ut för sent.

Otrygghet

En närboende beskriver Skogås som ett socialt utsatt område med stor exploateringspotential varför satsningar på området välkomnas. Den närboende framhåller att det främst är Skogås centrum som skulle må bra av satsningar i närmiljön. En närboende efterfrågar en strategi eller inriktning från kommunen som visar att man tar segregationen och utsattheten på allvar.

Kommentar:

Kommunen arbetar medvetet med att planera för en bebyggelsestruktur som bidrar med trygghet och som kan länka samman Skogås och Länna. En mer blandad bebyggelse ger underlag för olika typer av bostäder. Radhus och kedjehus bidrar med en typologi som inte finns i området idag. Österhagen är ett projekt med stor satsning på de allmänna ytorna för att det ska finnas möjlighet till mötesplatser och utomhusvistelse för nyinflyttade och för de redan boende i området. Lekplatser, torg och parkanläggningar bidrar till att tillgängliggöra den befintliga naturen och för att skapa nya mötesplatser. Belysning och trygghetsskapande åtgärder kommer att uppföras med kommunal standard. Kommunen bedriver ett övergripande arbete för att motverka otrygghet och hantera segregation inom den översiktliga planeringen och inom utvecklingsplanen för Skogås/Trångsund.

Exploateringsgrad

En närboende anser att det finns större värden än ekonomiska i Österhagsprojektet och anser att vikten i detta projekt borde vara att hitta en bra balans för kommundelen och skapa förutsättningar för att Skogås ska gå från socialt utsatt till välmående och välintegrerat. Höghus, om än 4,5 våningar, beskrivs i yttrandet som en nackdel för detta. Mer lämpligt med en maxhöjd för byggnaderna om 3,5 våningar. Den närboende framhåller att fler parhus skulle öka trivseln i området och locka familjer som inte bidrar till utsattheten. En närboende uttrycker förståelse för att sanering och ny väg måste finansieras men anser att en minskad vinst i detta projekt kan vara lönsamt i ett mer långsiktigt perspektiv. En närboende protesterar mot att bygga så många bostäder och exploatera ett så stort naturområde. Tidigare var det sagt 140 bostäder vilket varit mer rimligt, men dessa nya planer om 480 bostäder anses för mycket. Lägg istället fokus på andra områden i Skogås som behöver rustas och låt naturen vara.



Kommentar:

För att bekosta saneringen möjliggörs området för exploatering. Projektet innebär att den naturmark som kan sparas ska finnas kvar. Ny bebyggelse koncentreras i första hand till de ytor som ska saneras. De grönytor som påverkas kommer att kompenseras med ny parkmark. Naturen kommer att göras mer tillgänglig med nya stråk. Projektet Österhagen syftar till att bidra med ny bebyggelse och nya rekreationsstråk som knyter samman Skogås och Länna. Flerbostadshusen i Österhagsprojektet kommer att uppföras i 3-6 våningar i varierande skala för att anpassas till den lägre bebyggelsen med småhus.

Kommunen är medveten om att exploateringen (antalet bostäder) har ökat jämfört med vad som planerades under programskedet. De bostadshus som tillkommit har placerats längs med ny gata mot anslutningen till Nynäsvägen i syfte att bidra med trygghetsskapande värden. Detaljplaneprocessen är en prövning för vad som kan anses lämpligt och under processens gång vägs synpunkter om förtätning mot ekonomiska och ekologiska värden. Kommunen har bedömt att blandningen mellan lägenheter och småhus är viktig och det innebär fler bostäder jämfört med om det enbart varit småhus.

Trafik på Österhagsvägen

Flera närboende är oroliga för ökad trafik på Österhagsvägen. Vägen beskrivs ha undermålig standard och underhåll samt stora siktproblem. Även om en ny påfartsväg till området byggs så är den ökade mängden bostäder något som genererar mer trafik på Österhagsvägen. Österhagsvägen kommer vara den närmsta vägen till handelsplatsen i Länna varför trafiken befaras öka. En närboende poängterar de trafiksäkerhetsproblem som kan uppkomma med ökad trafik för de barn och unga som rör sig över Österhagsvägen till badplatsen. En närboende föreslår att stänga av Österhagsvägen för genomfartstrafik.

En närboende efterfrågar trafikutredningen för Österhagsvägen. Enligt tidigare bedömning var Österhagsvägen inte lämpad för trafiken till och från området vilket fortfarande bör gälla.

En närboende beskriver att kommunen i samband med det tidigare planförslaget, innehållande 140 bostäder, planerade för en upprustning av Österhagsvägen för att hantera den ökade trafiken. När man nu ökar antalet bostäder till cirka 480, samt övrig bebyggelse, så görs inga åtgärder för Österhagsvägen med hänvisning till att man nu bygger en ny väg inom området som ansluter till Gamla Nynäsvägen.

En närboende ställer sig frågan om hur skicket på Österhagsvägen kommer att vara efter saneringstrafiken gått där. Även om kommunen anser att vägens klassning möjliggör genomfart av denna tunga trafik så anser den närboende det högst osannolik att vägens skick inte kommer att försämrats avsevärt.



Kommentar:

Huvudsaklig in- och utfart till och från området kommer att ske via korsningen vid Gamla Nynäsvägen. Kommunen har bedömt det nödvändigt att utöver den anslutningen öppna en anslutning mot Österhagsvägen i söder. Att förse hela området med endast en ut- och infart anses osäkert. Kommunen utreder även möjligheterna att förbättra standarden på Österhagsvägen. Eventuella insatser ligger dock utanför denna detaljplan. Kommunen kommer även se över regleringen av sträckan. En eventuell ändring av regleringen kan göras i efterhand och är inte beroende av denna detaljplan. Kommunen har tagit fram en trafikutredning (M4 Traffic, 2018-04-29) för området där trafikprognos gjorts gällande framtida trafikflöden. Denna visar att cirka 140 fordon per vardagsdygn tillkommer på den södra delen av Österhagsvägen. Detta innebär cirka 14 fordon under maxtimmen, det vill säga cirka ett fordon var fjärde minut.

Byggtrafik kommer att ledas via en ny tillfällig byggväg med anslutning mot Nynäsvägen vilket innebär att transporterna inte kommer belasta Österhagsvägen. Eftersom saneringen görs innan utbyggnad av området påbörjas kommer mindre andel av saneringstrafiken belasta Österhagsvägen, främst i en inledande fas för etablering och förberedelser.

Kommunen har undersökt möjligheten att inom befintligt vägområde ge plats för i första hand cyklister men också biltrafik i dubbel riktning. Österhagsvägen avses att hållas öppen för genomfartstrafik när området är utbyggt.

Cykelvägar

En närboende betonar att det i projektbeskrivningen lades också stor vikt vid de lösningar för ökad framkomlighet som skulle erbjudas, speciellt i form av nya cykelvägar. Vad som däremot inte alls framkom lika tydligt var att dessa blir svårtillgängliga för boende i Lännaområdet, där de accesspunkter som planeras mellan Österhagen och Länna inte verkar vara avsedda för cykelpassage, vilket till stor del begränsar vinsterna med cykelvägarna. Den närboende föreslår därför enklare anslutningar för cykel till och från området. Det skulle vara av vikt både för de befintliga och nya bostäderna i närområdet. Framförallt skulle det underlätta för skolbarn att komma till och från Sjötorpsskolan, men också för att öka mängden cykelpendlare och minska onödig biltrafik.

Kommentar:

Möjligheterna anordna cykelväg längs med järnvägen har utretts till granskningen och möjliggörs i uppdaterat förslag. Huvudgatan genom området kommer att ges en gång- och cykelväg separerad från biltrafiken för att underlätta skolbarnens väg till skolan.



Befintlig natur

Flera närboende beskriver det rofyllda naturområdet som anledningen till att bo i Skogås och Länna. Den bostadsnära naturen har stor positiv påverkan på livskvaliteten och närheten till naturen kompenserar det något avsides läget med sämre tillgång till kollektivtrafik och visst avstånd till centrum. Natur och ekosystemtjänster är av stor vikt för människor men också för djuren i området.

Det är tydligt från naturutredningen att den gröna korridor som Österhagen erbjuder är av stor vikt för omkringliggande natur och att länken möjliggör att naturområdena snabbt kan återfå sina höga naturvärden efter saneringen.

En närboende beskriver att otryggheten främst är förknippad med Skogås centrum och att naturområdena är trygga. Förslag om att anlägga elljusspår i naturmarken har inkommit bland skrivningarna.

Kommentar:

Stora delar av planområdet kommer fortsatt att utgöras av natur då projektet innebär möjligheten att spara så mycket av den befintliga naturmiljön som möjligt. I vissa delar kommer naturen ges en mer anlagd och hanterad gestaltning. Ambitionen är att bevara värdet av naturen och kompensera den natur som tas bort. Ny bebyggelse koncentreras i första hand till de ytor som ska saneras.

Till granskningen har utformningen för dagvattendammen reviderats. Ett meandrande dike anläggs uppströms och befintlig våtmark bevaras och kan nyttjas för fördröjning. Det innebär att befintlig natur i högre grad sparas och fokus istället är att göra den befintliga naturen mer tillgänglig.

Marksanering

En närboende konstaterar att det miljöproblem som Österhagsdeponin utgör är ett svårt problem för kommunen utan tydliga bra lösningsalternativ. Den närboende förstår att området behöver saneras omgående, och att detta utgör en stor kostnadspost. Däremot är det också tydligt att området egentligen inte är det lämpligaste för nya bostäder. Den närboende föredrar istället en lösning där projektet bekostas av bostadsbyggande i ett för ändamålet bättre beläget område, och att Österhagen kunde återställas till naturområde. Den närboende framhåller vikten av att lösningen anpassar sig till de värden som är utpräglade för Lännaområdet; att de höga naturvärdena för djur och människor bibehålls i så stor utsträckning som möjligt, att trafikmängden på Österhagsvägen och kring Sjötorpsskolan hålls begränsad, och att anknytningarna till kollektivtrafiken blir så bra som de kan bli för att minska bilberoendet i området.

Kommentar:

Förutom sanering har platsen bedömts lämplig för nya bostäder i linje med kommunens ambitioner om att länka samman områden och bidra med



attraktiva och hälsosamma bostadsmiljöer. Se tidigare svar om naturmarken och trafik på Österhagsvägen.

Värde på befintliga bostäder

Flera närboende är oroliga för att projektet kommer att påverka utsikten och kvalitén för de som redan bor i närheten och därmed också påverka värdet på de redan etablerade lägenheterna.

Kommentar:

Ny bebyggelse planeras på en lägre marknivå än de småhus som finns i Länna. Utsikten från de befintliga trädgårdarna bedöms inte påverkas med ny bebyggelse. De föreslagna byggnaderna i nordväst placeras mellan villabebyggelse i Länna och flerbostadshusen i Skogås. Placeringen intill ny gata görs för att öka tryggheten omkring ny gata in i området. Satsningar på allmän plats och nya bostäder kan också innebära att värden på de befintliga bostäderna ökar.

Gatukostnader

En närboende undrar om de boende på Österhagsvägen kommer att belastas av gatukostnader i samband med ny detaljplan samt om det är tänkt att vägen ska byggas om.

Kommentar:

Den preliminära bedömningen är att det enbart är fastighetsägare som ges fördelar med ny plan i form av nya byggrätter som kan belastas av gatukostnader. Fastigheterna på Österhagsvägen ingår inte heller i planområdet.

Linnea Silfverdal

Planarkitekt