



Datum
2020-09-07

Diarienummer
KS-2017/1400

Samrådsredogörelse – Detaljplan för fastigheten Fabriken och Förrådet inom kommundelen Sjödalen, Huddinge kommun

Sammanfattning

Samråd genomfördes under tiden 10 december 2018 – 17 januari 2019 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter och kommunens hemsida.

Kommunstyrelsen beslutade att utöka planområdet med fastigheterna Förrådet 6 och Förrådet 19 den 20 januari år 2020. Berörda sakägare fick tillfälle att yttra sig kring detta och allmänheten informerades via kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter under samrådet kan sammanfattas med att det ses som positivt att Storängen kommer att kompletteras med bostäder, service och grönska. Dock så önskades att man tänker till lite extra inom några områden;

- Dagvatten
- Skyfall
- Bullersituationen
- Trafik
- Stadsbild och avskuggning
- Påverkan på närområdet under byggtid
- Möjlighet att få en närbutik och möjlighet att få till 65+ boende.

Detaljplanen kan inte reglera störningar under byggtiden men under genomförandet ska hänsyn tas till boende och näringsidkare. Stadsbilden har studerats ytterligare, byggnadshöjden mot Sjödalsvägen har sänkts på del av tiovaningshuset vid Karin Boyes torg. Solstudier för förskolegårdarna har förtydligats. Buller, skyfall, dagvatten, riskanalys för farligt gods, markföroreningar och trafik har studerats vidare. Ett gestaltungsprogram för hela området har tagits fram. Frågan om eventuell närbutik kommer att tas med i nästa etapp av Storängens planering

Förändringar i plankartan

- Detaljplanens utbredning har justerats.
- Byggrätterna har ändrats i höjd, utbredning och volym med en viss förenkling.
- Gatuhöjder har ändrats.
- Beteckningen vård har lagts till.
- Utformningsbestämmelsernas avsikt med korsmark och prickmark har delvis ändrats.
- Utförandebestämmelser avseende skyfall har tillkommit.



- Skydd mot störningar har ändrats
- Vissa redaktionella ändringar och förtydliganden av text och karta.

Samrådsredogörelsens innehåll

Beskrivning av ärendet	2
Hur har samrådet gått till	2
Inkomna yttranden från remissinstanser	3
Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning.....	23
Inkomna yttranden från övriga	28

Beskrivning av ärendet

Plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning fick i augusti månad år 2017 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för fastigheten Fabriken och del av fastigheterna Förrådet och Hantverket.

Detaljplaneförslaget ska möjliggöra en omvandling av del av industriområdet Storängen i kommundelen Sjödalen i centrala Huddinge till bostadsbebyggelse med lokal service. Syftet är att få till en attraktiv och inbjudande boendemiljö i ett kollektivtrafiknära läge.

Detaljplanen har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning. Som stöd i processen har fastighetsägarnas samordnande planarkitekter från Urban Minds och samordnande landskapsarkitekt från ÅWL arkitekter deltagit.

Hur har samrådet gått till?

Samråd genomfördes under tiden 10 december 2018 – 17 januari 2019.

Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida.

Kungörelse har införts i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet samt anslagits på kommunens anslagstavla och Huddinge Servicecenter den 10 december 2018.

Planförslaget har redovisats vid ett offentligt annonserat samrådsmöte den 10 januari 2019 som hölls i Folkes i Huddinge centrum. Vid samrådsmötet närvarade 67 personer. Samrådsmötet hölls i god anda med stort intresse för den planerade omvandlingen. Framförda synpunkter gällde bland annat oro för störningar under byggtiden och avskuggning av befintliga bostäder. Tankegångar kring grönska och service framfördes. Det upplevdes positivt med stråken genom kvarteren som var gröna och bilfria.



Vid beslut att utöka planområdet med fastigheterna Förrådet 6 och Förrådet 19 den 20 januari år 2020 fick berörda sakägare tillfälle att yttra sig kring detta och information gick ut via kommunens hemsida.

Inkomna remissvar och yttranden har sammanställts och sammanfattats i denna samrådsredogörelse men finns tillgängliga i sin helhet i kommunens planakt. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan. Personnamn har tagits bort för att möjliggöra publicering på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden från remissinstanser

Följande remissinstanser har inte lämnat yttrande

Polisen, Södertörns polisen

Stockholms läns landsting, Tillväxt- och regionplaneförvaltningen

Södertörns Fjärrvärme AB

AB Stokab

Pensionärsrådet

Råd för funktionshinderfrågor

Tillsynsnämnden

Socialnämnden

Hörningsnäs villaförening

Företagarna i Huddinge

Följande remissinstanser har inte någon erinran

Swedavia Stockholm Arlanda, Swedavia Bromma

Yttranden

Yttranden från kommunala nämnder

Natur- och byggnadsnämnden

Förskolor

Den föreslagna kvartersstrukturen ger en begränsad yta för förskolegårdarna. Gårdarna kommer att få ett ökat slitage med en mindre yta och det är viktigt att innehållet på gårdarna ger tillräcklig möjlighet till rekreation och rörelse.

Parkytornas storlek inom planområdet kan inte kompensera de mindre förskolegårdarna men kommer att bidra som utflyktsmål inom närområdet.

Förskolegårdarna har en mindre yta än vad som är allmänt vid planering i Huddinge kommun. För att garantera en minsta yta oavsett antal barn på förskolorna har förskolegårdarna fått en tvingande planbestämmelse om minst 1500 kvm friyta för lek. Förvaltningen anser att förskolegårdarnas storlek är för små. Boverkets rekommendationer är att friytan ska vara 40 kvm friyta per barn i förskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga



3000 kvm. Friytetalet eller antalet barn anges inte i planhandlingen, men det anges att förskolegårdarnas storlek ska bli 1500 kvm.

Friyta för lek och utevistelse är den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. Den bör bestå av varierande terräng och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet.

Enligt planhandlingen och framtagna solstudier blir förskolegårdarna solbelysta under del av dagen vid vårdagjämning. Förvaltningen undrar vad detta betyder i praktiken, när är det sol på förskolegårdarna och hur stor del av dem som får sol?

Kommunen jobbar med att ta fram riktlinjer för storlek på friyta vid förskolor och skolor. Kommunens riktlinjer följer inte Boverkets rekommendationer för förskolor som ligger närmre än 1200 meter från spårbunden kollektivtrafik. Enligt kommunens förslag som varit ute på remiss, ska förskolor som ligger mellan 600 – 1200 meter från spårbunden kollektivtrafik ha en friyta som minst uppgår till 30 kvm/barn samt en sammanhängande yta om minst 3000 kvm.

Planförslagets förskolegårdar uppfyller inte kommunens förslag till riktlinjer. Storleken på de föreslagna gårdarna i planhandlingarna har halva den yta som krävs enligt kommunens riktlinjer. Planförslagets förskolegårdar klarar inte heller att uppfylla kravet på förskolegårdsyta för en förskola som ligger i den närmsta zonen (mindre än 600 meter) från spårbunden kollektivtrafik.

I planbeskrivningen står det att detaljplanen ska främja positiva hälsoeffekter vilket leder till minskade kostnader för omsorg och vård. Förvaltningen har svårt att se denna koppling för förskolebarnen, eftersom de förskolor som planeras i förslaget varken följer Boverkets rekommendationer för friytor eller remissförslaget från kommunen. Den fysiska miljön är barnens utvecklingsmiljö och platsen där förutsättningarna grundläggs för deras framtida hälsa, välbefinnande och engagemang för sin sociala och fysiska omvärld.

Förvaltningen saknar motivering varför det är motiverat att frångå de riktlinjer som finns framtagna av Boverket samt Huddinges egna riktlinjer som vart ut på remiss. Barnperspektivet tycks saknas i analysen av förskolegårdarnas ytor och utformning.

Kommentar till yttrandet:

Planförslaget bygger på en tät kvartersstad med förskolor i bottenvåningarna. Generellt är det en svårighet att kombinera generösa förskolegårdar med förskolor i bottenvåningar inom en tätare kvartersstruktur då gårdsytorna begränsas av omgivande byggnader. En mindre del av gårdsytorna bör också säkerställas för boendes behov, särskilt med tanke på äldre och personer med nedsatt rörlighet. För att åstadkomma en omväxlande miljö för barnen har förskolegårdarna studerats, se vidare i "Med lekvärde i fokus – utformning av Fabriken och Förrådets förskolegårdar". Där beskrivs hur lekytorna ska gestaltas så att lekvärdet blir så stort som möjligt. Programmet kommer att ingå i kommande exploateringsavtal för fastigheterna.

Två förskolor har möjlighet att samnyttja sina gårdar vilket bidrar till omväxlande lekytor. För dessa gårdar kommer den tillgängliga friytan att bli större i praktiken.



I kommunstyrelsens beslut om planuppdrag och i medföljande intentionsavtal 2017-08-20 ställdes krav minst 15 kvm friyta per barn. Det har byggaktörerna tagit fasta på. Detaljplanen fastställer att minsta ytan för utevistelse uppgår till 1500 kvm. Detaljplanen hindrar inte att friytan per barn utökas om/när barnantalet minskar.

Förorenad mark

De miljötekniska markundersökningarna som har gjorts för fastigheterna som planeras för bostadsbebyggelse visar på en rad olika föroreningar som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM) överskrids för ett flertal ämnen. Vid ändrad markanvändning till blandad verksamhet med bostäder kommer därför efterbehandling att krävas, vilket kommer att framgå i planbestämmelserna.

I grundvattenrör norr om aktuellt planområde har höga halter av klorerade kolväten påträffats i grundvattnet. Ett samarbete mellan byggaktörerna kring sanering har därför inletts och en fördjupad utredning kring klorerade kolväten kommer att tas fram till granskningsskedet.

Det borde förtydligas att planhandlingen att de höga halterna klorerade lösningsmedel norr om området härrör från en tidigare kemtvätt och att det kan bli ett problem för området.

Kommentar till yttrandet: Synpunkten har beaktats genom att förvaltningen har tagit fram en riskbedömning med platsspecifika riktvärden enligt Naturvårdsverkets modell. Riskbedömningens slutsatser återges i planbeskrivningen. Fortsatt provtagning inom området har även genomförts mellan samråd och granskning. En sammanställning av provtagningen inom kvarteren Fabriken/Förrådet och intilliggande områden har tagits fram som underlag inför granskning. Förvaltningen planerar även för åtgärder i Sjödalsvägen för att förhindra fortsatt spridning av de klorerade lösningsmedlen norrifrån.

Dagvatten

De föreslagna lösningarna är i linje med Huddinge kommuns dagvattenstrategi och riktlinjer.

Eftersom området omvandlas från ett industriområde med mycket hårdgjorda ytor och utan några åtgärder för att minska mängden dagvatten och föroreningar är det högst troligt att mängden dagvatten och föroreningar kommer att minska när det görs dagvattenåtgärder inom planområdet.

Jämförs de beräknade föroreningshalterna från området efter ombyggnad, kommer någon parameter att överstiga de riktlinjer som är under framtagande i kommunen. Kommunens riktvärden är framräknade med hänsyn till vad recipienter tål för föroreningar i avrinningsområdet.



		Kommunens riktlinjer	Från planhandling
	Enhet	Avrinningsområden: Trehörningen, Magelungen, Drevviken, Ågestasjön	Föroreningshalter i dagvattnet efter exploatering och för rening hela planområdet.
Suspenderade ämnen	mg/l	40 000	16 000
Kväve, total	mg/l	5 000	1 000
Fosfor, total	µg/l	100	170
Oljeindex	µg/l	1000	200
Bens(alfa)pyren	µg/l	0,05	
Bly	µg/l	3	2,5
Kadmium	µg/l	0,3	0,072
Koppar	µg/l	9	12
Krom (tot)	µg/l	8	3,8
Kvicksilver	µg/l	0,04	0,012
Nickel	µg/l	6	0,012
Zink	µg/l	15	13

Kommentar till yttrandet: Huddinge kommuns riktvärden för dagvatten, som tillsynsmyndigheten nämner, är endast framtagna som förslag och är i dagsläget inte beslutade inom kommunen. Därför används i första hand miljö kvalitetsnormer för ytvatten för aktuell recipient samt Huddinge kommuns dagvattenstrategi, där bland annat icke-försämrings-kravet ingår, som utgångspunkt vid framtagande av dagvattenutredning för detaljplaner tills vidare.”

Brandsläckvatten

Brandsläckvatten är förorenat och ska inte släppas ut utan rening. Planering för att minska denna risk bör släckvattnet hanteras i planhandlingarna.

Kommentar till yttrandet:

Detaljerad teknisk utformning av dagvattensystem kan inte regleras i planen, men krav kan till viss del ställas i det exploateringsavtal som upprättas i samband med framtagande av detaljplanen.

Generellt gäller också att för avledning av överskottsvatten från kvartermarken ut i ledningsnätet ansvarar Stockholm vatten och avfall AB. Stockholm vatten och avfall AB bör som huvudman för ledningsnätet följa upp hur ledningar ska kunna stängas av vid anslutningspunkt och senast nedströms planområdet för uppsamling av eventuellt släckvatten. Räddningstjänsten har i egenskap av



verksamhetsutövare en skyldighet att anmäla till Stockholm vatten och avfall när det sker/riskerar att ske ett förorenat utsläpp till ledningsnätet.

Planbestämmelser

Förvaltningen konstaterar att den detaljplan som nu ligger för samråd är av omfattande slag när det kommer till planbestämmelser. Förvaltningen ser generellt positivt på bestämmelser med begrepp som är tydligt definierade i lag eller praxis, övrigt ger stort utrymme för tolkning och en mer komplicerad bygglovsprocess.

Vidare så vill förvaltningen också uppmärksamma att detaljplaner med omfattande, detaljerade och ibland flerdelade bestämmelser ofta genererar stora svårigheter i skede av prövning och uppföljning. Som exempel kan nämnas bruttoareabestämmelser som inte sällan blir föremål för problem när bestämmelsen huvudsakligen formats efter en särskild och samtida byggnation i skede av detaljplan. Vid framtida prövning mot planen kan t.ex. tidigare planerade tekniska såväl som estetiska metoder ha blivit inaktuella och nya, ofta mer bruttoarea krävande lösningar förespråkas. I aktuell detaljplan behöver man ta höjd för sådana förändringar och inte strikt låsa sig vid ett särskilt utförande.

En specifik punkt som förvaltningen vill lyfta i fråga om bestämmelser är LSS-boende. Sådant boende förväntas ofta inrymmas under användningsområdet bostäder då verksamheten ofta bedrivs i så kallade gruppboende. Det som bör beaktas är att omvårdnad alltid är en del i sådant boende dock med varierande inslag av ren vård och behandling. Utgången av den bedömning som måste göras huruvida huvudändamålet är boende eller vård har varit varierande och det finns fall där LSS-boende inte har bedömts kunna inrymmas under användningen bostäder.

Kommentar till yttrandet: Plankartan har bestämmelser som är tydligt definierade i lag eller praxis. Bruttoarean är väl tilltagen och medger att tillkommande ytor kan inrymmas. Bestämmelse om vård ska förtydligas på plankartan.

Socialnämnden

Förvaltningen ser positivt på utvecklingen i industriområdet Storängen men vill framhålla vikten av blandade upplåtelseformen för bostäderna. För att minska segregation önskar förvaltningen en god blandning av såväl hyresrätter och bostadsrätter.

I området har förvaltningen behov av ett gruppboende med sex lägenheter, vilket också är planerat. Därutöver ser förvaltningen ett behov av:

- ett serviceboende med 10 lägenheter,
- ett flertal mindre lägenheter som ska användas som stödboende,
- lägenheter som har viss anpassning av till exempel kök och badrum för att kunna användas av personer med funktionsvariationer.

Kommentar till yttrandet: Behoven tillgodoses genom avtal med byggaktörerna.

Förskolenämnden

Förvaltningen ser positivt på att förskolor planeras in i ett tidigt skede då



framförallt större tillskott av bostäder sker. Utredningsunderlaget är omfattande och det är bra att man beaktar viktiga aspekter ur barnperspektivet såsom säkerhet, hälsa, ljus, ljud, dagvattenhantering och tillgång till säkra vägar, park och stimulerande lekyta. Detaljplanen bedöms i möjligaste mån ha tagit hänsyn till de tematiska strategierna.

Förvaltningen bedömer dock att friytan på förskolegårdarna som anges som minst 1 500 kvm är för liten (15 kvm per barn vid full beläggning). Boverket rekommenderar 40 kvm per barn och Huddinge har ett arbetsmaterial som anger 30 kvm per barn om avståndet är 600-1 200 meter till spårbunden trafik (i detta fall cirka 900-1 000 meter). Att friytan föreslås anläggas på två nivåer är inte heller optimalt då en större sammanhängande yta i ett plan alltid är att föredra för att möjliggöra bättre förutsättningar för lek och rörelse.

Förvaltningen bedömer att förskoletomten mellan Sjödalsvägen och Dalhemsvägen i den norra delen av detaljplanen är mest lämplig att användas som kommunal förskola (Förskola 1). Det finns ett politiskt beslut att en av de tre förskolorna ska bli kommunal och de övriga två driftas av fristående aktörer. I planeringen ska den första förskolan som byggs bli kommunal och utifrån hur exploateringen och bebyggelsen sker i Storängen så ter det sig naturligt att Förskola 1 bör ligga tidigt i byggnationen av Fabriken och Förrådet. Förskola 2 och 3 skulle dessutom kunna ha samma huvudman (fristående aktör) då de geografiskt ligger bredvid varandra och föreslås dela viss gårdsyta. Det är positivt att tre parker samt bostadsgårdar planeras in i området där den största parken i östra delen av planområdet planeras för att bli huvudparken i Storängen. Närheten till parker och bostadsgårdar gör att belastningen och slitaget på förskolegårdarna utanför verksamhetstid blir mindre än om inga alternativa lekytor funnits.

Kommentar till yttrandet: Hänsyn till önskemålet att den kommunala förskolan byggs i ett tidigt skede tas med i genomförandeplaneringen. Avseende förskolegårdarna, se tidigare kommentarer till natur- och byggnadsnämnden.

Följande yttranden från övriga remissinstanser

Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommunen behöver inför kommande planskede utveckla, säkerställa och motivera sitt resonemang kopplat till transporter av farligt gods, översvämning och geoteknik. Kommunen behöver även visa att marken är lämplig för sitt ändamål med hänsyn till markföreningar och säkerställa att riktvärden för buller kan innehållas. 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.



Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Hälsa och säkerhet

Transport av farligt gods

Planområdet angränsar i söder mot Storängsleden som är en rekommenderad primär transportled för farligt gods. Transporter med farligt gods sker även in mot planområdet längs Centralvägen.

Kommunen anger i planbeskrivningen att ett förbud mot transporter av farligt gods ska införas för delar av Centralvägen och riskutredningens analys och rekommendationer av åtgärder för planförslaget har utgått från detta scenario. Länsstyrelsen ser dock inte att det finns någon lokal trafikföreskrift vilket behöver tas fram inför nästa planskede för att säkerställa att inga transporter med farligt gods transporteras längs vägen. Om kommunen inte kan redovisa på vilket sätt förbud mot farligt gods in mot planområdet kan säkerställas behöver kommunen visa på vilket sätt den planerade bebyggelsen och parken är lämplig ur ett riskperspektiv.

Länsstyrelsen anser vidare att kommunen behöver utveckla och motivera riskerna kopplade till transporter av farligt gods längs med Storängsleden. Kommunen behöver närmare analysera och beskriva vilka transporter som går längs med Storängsleden och även motivera varför avsteg från Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd på 75 meter till primär transportled är acceptabelt för de planerade bostäderna. Kommunen har vidare utgått från prognosår 2027 men eftersom Storängsleden är en av tre primära leder för transporter av farligt gods mellan Nynäshamn och Södertäljevägen anser Länsstyrelsen att prognostiseringen ligger för kort fram i tiden. Länsstyrelsen rekommenderar generellt prognoser till år 2040 och kommunen behöver därför motivera varför prognosår 2027 är lämpligt att utgå från i riskanalysen.

Kommunen har infört flera planbestämmelser i plankartan för att säkerställa riskreducerande åtgärder vilket Länsstyrelsen ser positivt på. Kommunen behöver dock förtydliga vad som menas med ”byggnader som är exponerade (dvs. utan framförliggande bebyggelse” då det är otydligt om bostäderna anses vara exponerade eller inte om det garage som föreslås mellan Storängsleden och bostäderna uppförs. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver visa vilken skyddande effekt mot risker förknippande med transporter av farligt gods på Storängsleden som den framförliggande bebyggelsen är tänkt att ge för att förtydliga planbestämmelsens innehåll.

Kommentar till yttrandet: Ansökan om lokal trafikföreskrift gällande förbud mot transport med farligt gods har skickats till Länsstyrelsen i maj 2020. Riskanalysen



har förtydligats. Prognosår 2027 har använts för att transportererna med farligt gods då trafikmängden är störst innan Tvärförbindelsen över Södertörn är färdig. Enligt Trafikverkets prognos bör hela leden vara klar år 2031 (Trafikverkets tidplan har förskjutits efter det att kommunen valde att utgå från år 2027).

Översvämning

Kommunen anger att det finns risk för att flera delar av planområdet översvämmas vid ett skyfall och att en fördjupad studie för risken för översvämning vid skyfall ska tas fram vilket Länsstyrelsen ser positivt på. För att undvika risken för översvämning behöver kommunen inför kommande planeskede beskriva hur infiltrationsytor ska konstrueras för att kunna hantera större vattenflöden. Kommunen reglerar föreskriven höjd över nollplanet i plankartan. Vid höjdsättning behöver det vara utrett att vattenvägarna leder mot ytor som kan ta om hand större vattenmängder, och att vattnet inte påverkar bebyggelse inom och utanför planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen bör se över möjligheten att reglera utformningen av byggnader så att de inte skadas vid ett 100-års regn. Detta kan exempelvis göras med lägsta grundläggningsnivå. Det är även viktigt att kommunen säkerställer att utrymning från byggnader är möjlig och att räddningstjänst kan ta sig till byggnader i planområdet även vid ett 100-årsregn.

Kommunen bör i det fortsatta arbetet med detaljplanen förtydliga om skyfallskaracteringen tar hänsyn till ett förändrat klimat där ökade mängder nederbörd förväntas det vill säga 100-årsregn med klimatfaktor. Länsstyrelsen rekommenderar att räkna med en klimatfaktor på 1,2–1,4 till år 2100.
Kommentar till yttrandet: En skyfallsutredning med förslag på ytor för att ta emot vatten vid större regn har tagits fram. Den visar att vissa delar av bebyggelsen kan komma att få stående vatten mot fasad vid ett större regn. Åtgärder för att förhindra skador på byggnader och området har fastställts på plankartan. Skyfallsutredningen utgår från ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.

Geoteknik

Området består av fyllning som underlagras av torv, därunder finns lera som övergår till friktionsfri jord på berg. Kommunen anger att det inte föreligger någon risk för ras och skred inom området men att lastökningar på marken kommer orsaka stora sättningar i leran och torven och att pålning därför kommer att behövas vid grundläggning av den planerade bebyggelsen. Uppfyllning ska undvikas eller ske efter en särskild sättnings- och stabilitetsutredning. Länsstyrelsen anser att kommunen till nästa planskede behöver säkerställa att planerad bebyggelse blir lämplig med hänsyn till markens geotekniska förutsättningar genom att reglera planerad bebyggelse med eventuella bestämmelser i plankartan. Till exempel ska en bestämmelse om pålning eller motsvarande föras in i plankartan för de byggnader som behöver det om det krävs för att marken ska anses som lämplig för planerad bebyggelse. Detsamma gäller andra markförstärkningsåtgärder som eventuellt behövs för gator och övrig mark i planområdet.



Kommentar till yttrandet: Synpunkterna beaktas.

Markföroreningar

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att en kompletterande miljöteknisk undersökning behöver genomföras inom planområdet för att bedöma områdets lämplighet för sitt ändamål. Undersökningen bör bland annat omfatta klorerade lösningsmedel och andra flyktiga ämnen samt innehålla en riskbedömning. Om det visar sig föreligga någon risk kopplad till markföroreningar behöver det i planhandlingarna framgå hur det säkerställs att risken för människors hälsa minimeras. Detta behöver kommunen komplettera med inför nästa planskede.

I Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden, EBH-stödet, finns det idag sex objekt registrerade inom planområdet. Det kan dock ha funnits andra miljöfarliga verksamheter på platsen som inte Länsstyrelsen har någon kännedom om. Förorenade områden där spridningsförutsättningarna kan förändras av extrem nederbörd på grund av klimatförändringar bör också uppmärksammas. Detta på grund av att det kan leda till en ökad grund- och ytvattennivå som kan medföra ökad utlakning av föroreningar.

Det planeras för förskola inom planområdet. Särskild hänsyn ska iakttas vid planering för verksamhet som skolor, förskolor och lekytor då barn är känsligare för exponering av föroreningar.

Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Kommentar till yttrandet: Synpunkten har beaktats genom att förvaltningen har tagit fram en riskbedömning med platsspecifika riktvärden enligt Naturvårdsverkets modell. Vid framtagande av de platsspecifika riktvärdena har hänsyn tagits till klimatförändringar. Riskbedömningens slutsatser återges i planbeskrivningen. Fortsatt provtagning inom området har även genomförts mellan samråd och granskning. En sammanställning av provtagningen inom kvarteren Fabriken/Förrådet och intilliggande områden har tagits fram som underlag inför granskning. Förvaltningen planerar även för åtgärder i Sjödalsvägen för att förhindra fortsatt spridning av de klorerade lösningsmedlen norrifrån.

Buller

I bullerutredning (acad 2018-09-18) framgår att delar av planområdet ingår i zon B för bullernivåer från intilliggande verksamhet (Huddinge stål).

Bullerutredningen anger därför att bostäder behöver förläggas så att en ljuddämpad sida kan uppnås. I plankartan finns en sådan planbestämmelse, f5, men denna finns enbart placerad mot Storängsleden och inte mot bullerkällan som Huddinge stål utgör. I planbeskrivningen anges att verksamheten vid Huddinge stål kan förflyttas innan dess att inflyttning sker i bostäderna. Länsstyrelsen anser dock att kommunen behöver utgå från nuvarande förhållanden vid framtagandet av detaljplanen och därför införa planbestämmelser för att säkerställa att nivåerna för verksamhetsbuller kan innehållas.

Länsstyrelsen efterfrågar även att planbeskrivningen kompletteras med vilka



bullervärden som uppmäts när det kommer till verksamhetsbuller då detta inte framgår i nuläget. Vidare behöver planbeskrivningen ange vad som menas med en bullerdämpad sida för att förtydliga vilka värden som planbestämmelse f5 syftar till ska uppnås.

Vad gäller trafikbuller anger kommunen att riktvärdena i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande kan uppnås för planområdet om bostäder mot Storängsleden planeras så att en ljuddämpad sida kan uppnås. Ut mot Storängsleden uppmäts bullernivåerna som mest till 63 dBA ekvivalent ljudnivå. Bebyggelsen mot Storängsleden fungerar som bullerdämpande för resterande delar av planområdet vilket ger goda ljudförhållanden i övrigt. Länsstyrelsen saknar dock en planbestämmelse som säkerställer att byggnaderna mot Storängsleden uppförs innan resterande bebyggelse. Utan en sådan planbestämmelse finns en risk att dessa byggnader uppförs efter den bakomliggande bebyggelse eller inte uppförs alls vilket skulle ge helt andra bullernivåer för planområdet.

Sammanfattningsvis behöver kommunen komplettera plankartan med planbestämmelser som säkerställer att riktvärden för både trafikbuller och industribuller kan säkerställas.

Kommentar till yttrandet: Till samrådet presenterades en industribullerutredning som angav att lägenheter mot Centralvägen måste göras genomgående med hälften av boningsrummen mot innergården/annan tyst sida för att uppfylla riktvärden för industribuller. Denna utredning angav Huddinge stål som den avgörande bullerkällan. För att utreda behovet av åtgärder närmare utfördes en mätning av buller från Huddinge Ståls verksamhet den 12 mars 2020 av ACAD. Mätresultatet och bullerberäkningarna visar att det inte behövs åtgärder för att uppfylla riktvärden för industribuller inom planområdet. Resultatet av mätningarna och beräkningarna återges i rapporten "Trafikbullerutredning Storängen, 2020-06-17"

Trafikbullerutredningen har även kompletterats med en beräkning av bullernivåerna om bebyggelsen längs Storängsleden inte genomförs innan resterande bebyggelse. Resultatet visar att riktvärdena i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande uppnås för resterande bebyggelse även utan bebyggelsen närmast Storängsleden.

Rådgivande synpunkter

Sociala aspekter

Av planbeskrivningen framgår att kommunen tagit hänsyn till sociala aspekter i en rad frågor. Det saknas dock en övergripande bild över hur kommunen har arbetat med de sociala frågorna. Förslagsvis kan detta kompletteras i planbeskrivningen som ett särskilt avsnitt och därtill en konsekvensanalys. I planbeskrivningen framgår att det finns ett pågående arbete med en utvecklingsplan för stadsdelarna Sjödalen-Fullersta och utvecklingen av Huddinge centrum till år 2050. Inför kommande planskede kan kommunen med fördel beskriva hur planförslaget förhåller sig till utvecklingsplanen men även till andra



kommunövergripande sociala mål och strategier. Länsstyrelsen ser vidare positivt på att kommunen har gjort en analys kring bostadsbeståndet i kommunen och närområdet men saknar en beskrivning av hur planförslaget förhåller sig till den kommunala bostadsförsörjningsstrategin om vilka bostäder som behövs i kommun.

Planförslaget innebär att två nya förskolor tillkommer. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen har tagit fram en utredning för att få till så bra och innehållsrika skolgårdar som möjligt, samt att storleken på skolgårdarna har säkerställts i plankartan. Kommunen anger att 1500 kvm friyta ska skapas för förskolebarnen men det anges inte hur mycket friyta detta blir per barn. Enligt Boverkets rekommendationer bör detta ligga på minst 40 kvm friyta per barn. Kommunen bör inför kommande planskede beskriva hur man förhåller sig till dessa riktlinjer.

Kommentar till yttrandet: Utvecklingsplanen har inte fått beslut om samråd och är fortfarande att betrakta som arbetsmaterial. Avseende förskolorna, se kommentar till Natur- och byggnadsnämndens yttrande.

Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet *Planbestämmelser*

Länsstyrelsen anser att kommunen bör se över planbestämmelserna för att uppfylla tydlighetskravet i 4 kap. 32 § PBL, främst vad gäller planbestämmelsen f1 och planbestämmelsen som reglerar totalhöjd då dessa bestämmelser öppnar upp för tolkning. Vidare anser Länsstyrelsen att planbestämmelserna som utgör skydd mot störningar kan förtydligas. Kommunen behöver säkerställa att minst en utrymningsväg bort från väg där farligt gods transporterar är tillräckligt för att kunna utrymma samtliga boende i byggnaderna bort från riskkällorna. Kommunen kan med fördel även förtydliga vad som menas med högt i samband med hur friskluftsintagen ska placeras och vilka riskkällor som det syftas till. Länsstyrelsen anser även att obrännbart material inte motsvarar brandklass EI30 och därför behöver tas bort från planbestämmelsen.

Det planeras att anläggas en park intill Centralvägen, Dalhemsvägen och Björkholmsvägen. Enligt kommunen krävs ett skyddsavstånd om 25 meter från Björkholmsvägen på grund av riskerna kopplade till transporter av farligt gods. Avståndet är markerat med egenskapsbestämmelsen ”stadigvarande vistelse får inte uppmuntras”. Det framgår dock inte i planbeskrivningen vad som anses vara stadigvarande vistelse vilket kommunen behöver komplettera med inför kommande planskede.

Behovsbedömning/undersökning

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

Kommentar till yttrandet: Den föreslagna parken i kvarteret Hantverket kommer att utgå från planområdet. Övriga synpunkter beaktas.



Lantmäterimyndigheten

Plannamn

Plannamnet bör ändras till ”Detaljplan för kvarteret Fabriken och del av kvarteren Förrådet och Hantverket”.

Grundkarta

Grundkartan bör tonas ned för att göra plankartan mer lättläsning. Gällande användnings- och egenskapsgränser från befintliga detaljplaner inom den nya detaljplanen bör tas bort från grundkartan.

Planbestämmelser

För att planbestämmelserna ”Centrumändamål i bottenvåning och våning ovan bottenvåning” och ”Förskola ska inrymmas i del av bottenvåning och får inrymmas i våningar ovan bottenvåning. Förskolegård ska ha minst 1500 kvm fria” ska överensstämma med plankartan bör dessa byta färg från vit till gul.

Plankarta

Lantmäterimyndigheten anser att användandet av pilar för att illustrera var exempelvis bestämmelsen ”e_{2xx}” gäller är otydlig. I första hand rekommenderar lantmäterimyndigheten att respektive bestämmelse skrivs ut i sin helhet inom varje delområde där bestämmelsen ska vara gällande, i andra hand rekommenderar lantmäterimyndigheten att sträckningen för pilarna justeras så att de pekar på en yta istället för en yttre egenskapsgräns. Om pilar ska användas förordar lantmäterimyndigheten att dessa används så som det är gjort för bestämmelsen ”f₃”.

Lantmäterimyndigheten uppmärksammar att det finns en bestämmelse om att ”utkragande byggnadsdelar får överkraga max 1,9 meter över allmänplats mark. Fri höjd ska tillgodoses om minst 3,5 meter”. Om tanken är att dessa byggnadsdelar ska tillhöra bostadsfastigheterna genom 3D-fastighetsbildning bör ytterligare planbestämmelser läggas till som tillåter 3D-fastighetsbildning.

Planbeskrivning

s.11 – För de flesta gällande detaljplaner har det i planbeskrivningen angetts hur områdena får användas i dagsläget. För planerna 0126K-10348 och 0126K-10450 framgår det dock inte vilken den tillåtna markanvändningen är.

s.61 – Lantmäterimyndigheten ser positivt på hur redovisningen av hur respektive fastighet kommer behöva förvärva eller avstå mark. Dock bör arealerna anges som cirka arealer. De angivna arealerna verkar inte vara korrekta, och en genomgång av dessa bör göras. Även en översyn av kolumnen ”Markanvändning i detaljplanen” bör ses över, exempelvis saknas användningen ”GATA₁” på ett flertal ställen.

s.62 – Under rubriken ”Ledningsrätt” har det angivits att befintlig ledningsrätt 0126K-13880.1 ligger utan för planområdet. Detta är inte korrekt. 0126K-13880.1 ligger inom planområdet i Centralvägen och Förrådsvägen. Den befintliga elnätstation som är belägen i hörnet Förrådsvägen/Dalhemsvägen ligger utanför planområdet och en ändring av markanvändning än den som är gällande i



detaljplan 0126K-10450 kan bara inträda om området tas med i det nya planförslaget för kvarteret Fabriken m.fl.

s.63 – Under rubriken ”Gemensamhetsanläggningar” är det angivet att en gemensamhetsanläggning för privat kvartersgata ska inrättas. Det framgår dock inte vilka fastigheter som det är tänkt ska delta i denna gemensamhetsanläggning. s.63 – Under rubriken ”Servitut” framgår det inte hur de befintliga servituten 01-IM7-82/24145.1 och 01-IM7-83/857.1 kommer påverkas av den nya detaljplanen. *Kommentar till yttrandet: Balkonger och utkragande byggnadsdelar över allmän platsmark ska lösas med officiälservitut med överenskommelse mellan fastighetsägarna. Övriga synpunkter kommer att beaktas.*

Region Stockholm Trafikförvaltningen

Framkomlighet

De senaste tio åren har framkomlighet för busstrafiken stadigt försämrats i hela Stockholmsregionen. Framkomlighetsproblem försämrar kollektivtrafikens attraktivitet då restider förlängs och blir oförutsägbara. Det innebär också stora merkostnader för kollektivtrafiksystemet då fler bussar krävs för att trafikera samma turintervall när hastigheterna för trafiken sänks och blir oförutsägbara. Dessa extra bussar skulle göra större samhällsekonomisk nytta, och göra valet av kollektivtrafik som färdmedel mer attraktivt, om de istället omvandlas till fler avgångar. Det är därför oerhört viktigt för systemet som helhet att kollektivtrafikens framkomlighet säkerställs på alla vägar där den trafikerar och att väghållare jobbar aktivt för att möjliggöra för effektiva flöden. För att trafikförvaltningen ska kunna upprätthålla en god kollektivtrafik bör trafikförvaltningens Riktlinjer Utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik (RiBuss) följas. I en illustration på sida 22 av planen så finns en entré till bostadshus markerad i höjd med busshållplatsen på Centralvägen. Trafikförvaltningen ser detta som problematiskt och vill föra en dialog med kommunen kring utformning av in- in och utfarter och entréer för att säkerställa att bilar inte felparkeras i körbanan för "ska bara"-ärenden och därmed hindrar busstrafiken. Trafikförvaltningen ser i övrigt stort positivt på de gatusektioner som presenteras i planen. Dock behöver parkeringsfickorna på gata som trafikeras med buss enligt RiBuss vara 2,5 meter breda dels för att bilarna är ganska breda idag men framför allt för att ge plats för snövallar Det är också viktigt att busstrafikens framkomlighet säkras under byggtiden och när området är färdigbyggt. Om det finns en risk att framkomligheten påverkas vill trafikförvaltningen vara med i en tidig dialog kring detta.

Buller

Trafikförvaltningen saknar beskrivning av busshållplatsen på Centralvägen i planbeskrivningens bullerkapitel. Förvaltningen föreslår därför att följande text läggs till: "För busstrafik är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störning till omgivningen. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatsen på Centralvägen där bussar står på tomgång eller accelererar vid start. Busshållplatserna har även s.k. pratorer med talad information om kommande bussavgångar."



Kommentar till yttrandet: Kommunen kommer inte att ta bort möjligheten att ha bostadsentré nära busshållplatsen. Angöringsfickor ska tillgodoses intill busshållplatsen.

Det saknas riktvärden för lågfrekvent buller från vägtrafikbuller. Krav för ekvivalent och maximal A-vägd ljudnivå från trafik finns i BBR och det är det som gäller även för bussar med tillhörande hållplats på Centralvägen.

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA)

Befintliga va-ledningar och va-anläggningar

Inom planområdet har Stockholm Vatten flertalet ledningar och anläggningar. Genomförande av föreslagen detaljplan innebär utbyggnad av allmänna va-ledningar samt flytt av befintliga allmänna va-ledningar. De kapacitetsutredningar som gjorts under 2019 påvisar ett stort behov av kapacitetshöjande åtgärder i form av bland annat uppdimensionering av ledningsnätet för att klara VA-huvudmannens åtagande enligt LAV och VAV P110 för både spillvatten och dagvatten. För dagvattennätet måste en omfattande utbyggnad utföras. SVOAs ledningar kommer därmed att ta upp en betydande del av gatusektionen under mark.

Tillskott av spillvatten ryms inom spillvattennätets utbyggnad och dagvattenflödena är inräknade i den kapacitetsmodellen som tidigare tagits fram. Med anledning av den kapacitetsutredning som nu utförts och den därav omfattande planeringen av ombyggnad och utbyggnad av ledningsnät och fördröjningsåtgärder har systemskedet pågått under hela 2019 och är ännu ej klart. Systemskedet bedöms pågå under större delen av 2020. Svoa beräknar att detaljprojektering kan påbörjas i slutet av 2020 och färdigställas till förfrågningsunderlag under senare delen av 2021.

Kostnader (svar från samrådet)

Kostnaderna för omläggningar av va-ledningar ska fördelas mellan Stockholm Vatten och Huddinge kommun utifrån huvudavtal mellan parterna. Det innebär att den faktiska kostnaden för arbetet ska fördelas med 25% på Stockholm Vatten och 75% på kommunen.

Kostnadsfördelning (yttrande över utökat planområde)

Kostnaderna för de åtgärder som krävs faller inte inom den princip som huvudavtalet reglerar med "omläggning av va-ledningar". De åtgärder som kan komma att krävas för denna detaljplan skulle kunna innebära stora investeringskostnader utanför detaljplaneområdet. Förhandling om kostnadsfördelning mellan kommunen och SVOA för eventuella nya typer av anläggningar måste i sådant fall utföras för att ta fram särskilt avtal/kostnadsfördelning. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +25 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall.

Befintliga ledningar



Planprogrammet visar att befintliga ledningar delvis ligger i konflikt med planerad bebyggelse. I första hand ser Stockholm Vatten att planen anpassas så befintligt ledningsstråk placeras på allmän platsmark och görs åtkomliga för driftåtgärder. Om ledningarna måste flyttas är det nödvändigt att detta planeras i god tid. Direkt norr om planområdet finns nylagda va-ledningar som utfördes i en entreprenad som avslutades cirka 30 m öster om korsningen Sjödalsvägen / Centralvägen, (exploateringsprojektet Sjödalsvägen m.fl.). Nedströms i Sjödalsvägen (österut efter Centralvägen) behöver den befintliga spillvattenledningen och dagvattenkulverten (utanför Tekniska nämndhuset och vidare öster ut i grönområde), läggas om för att klara kapaciteten. Omläggningen och uppdimensioneringen i denna Sjödalsvägens östra del måste således utföras före driftsättning av nya va-ledningar i uppströms liggande områden tex. i detaljplaneområdet Fabriken Förrådet. SVOA planerar för denna omläggning/uppdimensionering och beräknar genomföra geotekniska undersökningar och detaljprojektering under 2019 för att ha förfrågningsunderlag framme till cirka Q1 2020.

U-områden

I första hand ska allmänna va-ledningar förläggas på allmän platsmark. På de platser där befintliga eller nya ledningar behöver placeras på fastighetsmark ska u-områden avsättas i detaljplanen. U-områdets bredd anpassas efter antal ledningar, ledningstyp och dimension på ledningarna samt åtkomst för drift och underhåll.

Pumpstationer

En särskild utredning ska utföras för att utreda behovet och möjligheterna för en utbyggnad av befintlig dagvattenpumpstation "Invallningen" vid sjön Trehörningen. En utbyggnad av dagvattenpumpstationen kan vara en förutsättning för att uppnå VA-huvudmannens åtagande enligt LAV och VAV P110.

Kommentar till yttrandet ovan: I samarbetet med SVOA har det inte framkommit önskemål om s.k. U-område. I övrigt pågår samarbete mellan kommunen och SVOA där synpunkterna beaktas.

Forts SVOA, Dagvatten

Dagvattenfrågan har för planen delats upp i utredning för kvartersmark (Dagvattenutredning Kv. Fabriken och Kv. Förrådet, Tyréns version från 2018-11-16) och utredning för allmän platsmark (Fabriken/Förrådet, dagvattenutredning, gatu- och parkmark, Ramböll version från 2018-11-16). Synpunkter och kommentarer på dagvattenhanteringen och de respektive utredningarna för allmän platsmark respektive kvartersytor redovisas nedan. Generella kommentarer gällande dagvattenfrågan för hela planen är att:

- Höjdsättning av kvarteren, deras gårdar, grönstråk samt höjdsättning av lokalgator och torgytor fattas övergripande som underlag för planen. Det gör det svårt att bilda sig en uppfattning om områdets föreslagna höjdsättning och då följaktligen områdets delavrinningsområden och vattendelare, rinnstråk och tillrinningsytor till respektive föreslagna dagvattenanläggningar i dagvattenutredningarna. Markhöjder i plankarta



redovisar huvudsakligen vägkorsningar och parkytor. Detta behöver förtydligas i planens handlingar och samordnas mot dagvattenutredningarna för området.

- I planbeskrivningen står det att det inom planen reserverats tillräckligt med ytor för att uppnå en hållbar dagvattenhantering i enlighet med de dagvattenutredningar som utgör underlag till detaljplanen. Hur har ytorna reserverats? Det framgår inte tydligt hur detta är gjort?
- SVOA ser positivt på att vidare utredning av skyfallsfrågan tas fram för planen. Delar av området och dess närområde är idag kända med avseende på översvämningsrisk. Området är låglänt, flackt och nedströms i aktuellt avrinningsområde vilket innebär mycket stora utmaningar avseende skyfallsfrågan, och även Va-systemen. Fullerstaån går kulverterad i sträckan längs med planområdets norra del. I kvartersmarksutredningen påpekas ett antal lågpunkter/instängda områden inom planen och att höjdsättningen av gatorna därför behöver ses över. Förutom att utreda planen i förhållande till skyfall ser Svoa även att frågan kring översvämningsrisker bör utredas med hänsyn till vattennivåer i Trehörningen (områdets recipient).
- Dagvattennätet uppströms och nedströms Fabriken, Förrådet är ett stort och komplext system som avvattnas till recipient via en pumpstation (AP invallningen). Nivåerna i dagvattennätet vid detaljplanen påverkas till stor del av pumpstationen. Det finns en dagvattenmodell framtagen för hela området och kapacitetsutredningar pågår. Modellen kan användas för att utreda påverkan av exploateringen och Svoa ser att vidare diskussion kring kapacitetsfrågan kommer behövas mellan kommunen och Svoa. Då området kan ses som instängt kan det allmänna systemet komma att dimensioneras för 30-årsregn. Modellen visar att systemet idag riskerar att översvämmas. I och med exploateringen kan ledningsnätet också behöva läggas om. För att avhjälpa systemet som helhet rekommenderas fördröjande anläggningar och Svoa ser därför gärna att man utreder möjligheten till fördröjning på/under allmän plats mark.
- Det är i dagvattenutredningarna för kortfattat redovisat hur man har räknat föroreningsbelastning och antagen reningseffekt av föreslagna anläggningar. Det gör det också otydligt hur utredningarna för allmän plats och kvartersmark gjort detta i förhållande till varandra. Man bör därför förtydliga detta bl.a. med avseende på använda underlagsdata, vilka delar av planen som beräknats i de olika utredningarna, antagna ytor som avrinner till vilka föreslagna dagvattenanläggningar, föreslagna anläggningars beräknade/antagna reningseffekt samt diskussion kring använd data och dess tillförlitlighet. Att man valt att använda "industriyta" som underlagsdata för nuläge bör motiveras och diskuteras kring då underlaget baseras på en bred variation av verksamheter. Hur stämmer denna indata mot de verksamheter som finns inom området idag?
- De tidigare framtagna utredningar som används som underlag (Fullerstaå-utredningen samt Åtgärdsplan för Trehörningen) behöver tydligare återkopplas till vad gäller behov och förslag för dagvattenhantering inom planen. Bland annat påpekas i Åtgärdsplan för



Trehörningen att området bör ge en positiv nettoeffekt vad gäller fosforreduktion då området omvandlas från verksamheter till bostadsområde.

Yttrande över utökat planområde, dagvattenhantering på kvartersmark

Dagvattenutredningen för kvartersmark (Tyréns, 2018-11-16) har i stora drag justerat de tidigare synpunkter som lämnades av Svoa i september 2018. Några av synpunkterna kvarstår dock så vid vidare revidering bör även hänsyn tas till tidigare lämnade kommentarer. Utredningen bör tydligare förankra och återkoppla till de tidigare utredningar som är gjorda för området utifrån föreslagen dagvattenhantering (se generell kommentar för hela planen). Varför man (jämfört med tidigare version 2018-08-10) ändrat hur man räknar fördröjning bör motiveras. Utredningen bör också förtydliga kring valda metoder för dagvattenhantering. Utredningen har till stora delar utgått från flödesfördröjande åtgärder (se checklistan för dagvattenutredningar i planer, del 2). I tidigare framtagna utredningar för området påtalas även behovet av renande steg. Finns möjligheter att kombinera föreslagna lösningar (magasin) med exempelvis filtrerande steg? Vad gäller föroreningsberäkningar och beräknad reningseffekt i föreslaget system behöver detta förtydligas, se i generella kommentarer för planen.

Dagvattenhantering på allmän platsmark

I dagvattenutredning för gatu- och parkmark (Ramböll, 2018-11-16) har flera av Svoas tidigare kommentarer (från oktober 2018) inte åtgärdats eller besvarats. Det saknas i utredningen fortfarande flera punkter ur checklista för dagvattenutredningar. Är tanken att dagvattenutredningen för kvartersmark (Tyréns, 2018-11-16) ska presentera förutsättningarna för hela planen (dvs. även för allmän platsmark)? Om så är fallet bör det tydligare framgå i utredningen för allmän platsmark, vilka förutsättningar som har hämtats ur utredningen för kvartersmark. Hur fungerar föreslagen dagvattenhantering m.h.t. geotekniska förhållanden (infiltration, grundvattennivåer), förorenad mark, ledningsnätets uppbyggnad, översvämningsrisker, miljö kvalitetsnormer i recipienten, etc.? Korsreferenser, numrering av figurer, m.m. behöver också ses över och i vissa fall uppdateras i utredningen. Det behöver förtydligas hur beräkningar av föroreningsbelastning och rening i föreslagna dagvattenlösningar gjorts, se generell kommentar.

Det behöver förtydligas hur föreslaget system fungerar som helhet och hur det hydrauliskt hänger samman, se checklista för dagvattenutredningar del 2. Exempelvis behöver det redovisas vilka ytor som kan avvattnas till vilken anläggning och översiktligt ge förslag på anslutningspunkter till befintligt ledningsnät. I utredningens avsnitt 4.3 redovisas flöden för olika områden. Det är otydligt vilka dessa områden är, förtydligande kring uppdelningen behövs. Resonemanget kring att inga dagvattenåtgärder behövs på Karin Boyes torg och fickpark behöver utvecklas utifrån tidigare framtagna utredningar för området, se även generell kommentar om tidigare framtagna utredningar. Utredningen hänvisar till att infiltration ska ske enligt dagvattenstrategin, är infiltration möjlig m.h.t. de geotekniska förhållandena? Kan ytan istället nyttjas för att avhjälpa



andra problem med dagvatten i området? Vidare står det i planbeskrivningen att trög avledning är önskvärt i detta område, vilket inte står i utredningen, planens handlingar bör synkroniseras i frågan. Enligt planbeskrivningen ska en del av Fickparkens yta vara nedsänkt för att hantera skyfall. Är detta översilningsytan som beskrivs i dagvattenutredningen? Är det utifrån höjdsättningen möjligt att leda yttlig avrinning till denna yta? Planbeskrivningen, dagvattenutredningen och vidare utredning kring skyfallsfrågan bör samordnas i det vidare utredningsarbetet.

Kapacitetutredningarna visar ett stort behov av att ytor för fördröjning och hantering av dagvatten reserveras för ändamålet. Fördröjningsbehovet är så omfattande att ytan för detaljplaneområdet "Fabriken och del av fastigheterna Förrådet och Hantverket i Storängen" inte räcker till. Kommunen och SVOA måste tillsammans inventera och tillgängliggöra ytor både nedströms och uppströms detaljplaneområdet för utjämning av dagvattenflöden. Det kan inte uteslutas att underjordiska magasin måste anläggas för att uppnå volymbehovet. Frågan är komplex då alla åtgärder måste ställas till varandra och en enskild åtgärd kanske inte uppnår behovet. Gemensamma lösningar för hantering av dagvatten och skyfall diskuteras som ett alternativ för att lösa denna komplexa fråga. Åtgärder kan behöva komma på plats innan utbyggnad enligt planen påbörjas då systemen hydrauliskt hänger samman och således måste harmoniseras med varandra. SVOA ser ett behov av en gemensam systemhandling och skedesplanering för hela Storängen-området. Den bör tas fram av kommunen tillsammans med övriga ledningsägare och inkluderar alla pågående och kommande detaljplaner i området. Med anledning av kapacitetsutredningen och den därav visade trycklinjen ovan marknivå vid 30 års regn, bör markhöjdsättningen studeras ytterligare. I dokumentet "Plankarta utökad planområde" på kommunens hemsida syns fortsatt lågpunkter inom planområdet vilka kan få problem med stående vatten vid höga flöden. De tillagda kvarteren samt allmän platsmark kring dessa förutsätts utredas avseende förslag till lokal dagvattenhantering liksom övriga ytor inom planen. Framtida kvarter och allmänna ytors dagvattenhantering ska följa kommunens dagvattenstrategi och de tillkommande ytorna bör utredas samordnat med övriga dagvatten- och skyfallsutredningar i området. Viktigt att poängtera är att SVOA sedan samrådet kontinuerligt har påtalat för kommunen att det finns stora utmaningar med dagvatten hanteringen för området Storängen generellt. Frågan är så komplex att det kan komma att påverka detaljplanens genomförande och tidplan. Innan inventeringen av ytor för hantering av dagvatten och skyfall har gjorts är det svårt att vidare specificera åtgärder och tidplaner för dessa.

Kommentar till yttrandet: Höjdsättningen har setts över och dagvattenutredningen har kompletterats. Valda lösningar på kvartersmark kommer att följas upp i exploateringsavtal. Kommunens riktlinjer för dagvattenhantering på kvartersmark ligger till grund för avtalet. Dagvattenutredningen visar på en positiv nettoeffekt av fosforreduktion till Trehörningen. I övrigt pågår samarbete mellan kommunen och SVOA där synpunkterna beaktas.



Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall noterar att två E-områden finns inritade, då bebyggelsen som ovan nämnt kommer bli ganska omfattande i förhållande till nätets utbredning idag kommer Vattenfall troligen behöva bygga så kallade dubbelstationer, som även planeras bli "inomhusbetjänade" vilket medför att de är aningen större i storlek. Stationerna ska vara fristående och åtkomliga med servicebil, plats för reservstation bör även finnas vid händelse av driftstopp eller underhåll. Vattenfall önskar därför att storleken på E-områdena justeras till 10x10m. Eller en storlek som kan accepteras i samråd med Vattenfall.

Minst 5 meter ska gälla mellan närmaste brännbara byggnadsdel och nätstationen, detta ska gälla även där e3 området är direkt angränsande med E-området i södra delen av plankartan.

Yttrande efter planområdet utökats

Plankartan stämmer inte med vad som är överenskommet.

Det är Nätstation Södra som inte stämmer. Vattenfall Eldistribution önskar att plankartan justeras. Det vet kommunen om så det är förmodligen bara ett slarvfel.

Kommentar till yttrandena: Plankartan justerades inte mellan det första samrådet och samrådet när vi utökade planområdet. Den överenskomna placeringen finns med i granskningshandlingarna. Det skyddsavstånd som anges mellan närmaste brännbara byggnadsdel och nätstationen ska gälla.

Skanova AB

Yttrande Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogade nätkartor. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Kommentar till yttrandet: Synpunkterna beaktas.

Remissinstans, Trafikverket

Trafikverket välkomnar åtgärder som främjar trafiksäkerhet och tillgänglighet men påminner samtidigt om att alla åtgärder som berör Trafikverkets anläggning ska utformas i samråd med, och godkännas av Trafikverket. Detta gäller även för den separata gång- och cykelvägen som planeras längs Storängsleden. Det är viktigt att gång- och cykelvägen placeras utanför vägområdet. Samtliga åtgärder som föreslås med anledning av detaljplanen ska bekostas av kommunen.

Planering av bebyggelse bör innebära förutsättningar för en god och hälsosam miljö. Trafikverket anser att riktvärden för buller och vibrationer/stomljud bör uppnås för att förebygga risk för olägenhet för människors hälsa. Trafikverket instämmer med att trafikprognoser för år 2027 bör användas. Så vitt vi kan se saknas en redovisning av vibrationer.



Kommentar till yttrandet: Den separata gång-cykelvägen ligger inom kvartersmark idag och berör inte Storängsledens trafikområde. Övriga synpunkter beaktas.

Trafikprognoserna har uppdaterats till granskning och har nu prognosåret 2040. Vid detaljprojektering av gator och bostäder kommer hänsyn tas till vibrationer. Byggnader kommer att grundläggas på berg via pålar där så krävs, vilket innebär att det finns goda förutsättningar för att uppfylla riktvärden för vibrationer.

Remissinstans SRV återvinning AB

Vår granskning fokuserar på beskrivna lösningar avseende källsortering samt SRVs möjlighet till hämtning av källsorterat avfall med så liten interaktion med de boende som möjligt. Vad avser källsorteringen hänvisar planen till kommunens miljöprogram för åren 2017-2021 vilket samspekar med kommunens befintliga avfallsplan. Denna avfallsplan omarbetas och uppdateras nu för att gälla till år 2030. Ambitionsnivån avseende källsortering höjs.

Eftersom planförslaget inte reserverar gemensam plats för återvinningsstationer tydliggörs kravet på kundvänliga lösningar inom respektive kvarter. I dessa lösningar inkluderas även sortering av matavfall samt hantering av grovsopor. Det senare för att möjliggöra en bra service i ett område med en restriktiv biltrafik.

Med områdets blandade karaktär innehållande bostäder, verksamheter, förskolor och gruppboende skapas behov av olika sorterings- och hämtningslösningar. En utmaning är att samordna och minimera transporter för att möjliggöra lösningar som stöder ambitionen med en inbjudande boendemiljö. Det är viktigt att i fortsatt process säkerställa parkerings- och trafikregler vilka stödjer planens ambitioner.

Samrådshandlingen beskriver ambitioner och planer på en övergripande nivå. SRV ser positivt på möjligheten att få delta i den fortsatta planeringsprocessen. *Kommentar till yttrandet: Avfallsplanen till och med år 2030 ska vara vägledande för planprojektet. Tillräckligt avfallsutrymme för källsortering och plats för hantering av grovsopor ska finnas inom respektive bostadskvarter/bostadsrättsförening.*

Yttrande från Södertörns brandförvarsförbund

Risker i omgivningen

Sbff har tagit del av riskanalysen utförd av Brandkonsulten daterat 2018-10-18. De föreslagna åtgärderna bygger bland annat på antagandet att det införs förbud på Centrumvägen för transport av farligt gods. I övrigt noteras att de föreslagna åtgärderna är enligt minimumkraven enligt länsstyrelsens rekommendationer.

Räddningstjänstens möjlighet till insats

Bedömningen för räddningstjänstens insatsmöjlighet, är god. En samverkan med Stockholmsvatten och Sbff bör utföras gällande placering av brandposter.



Då den aktuella planen innehåller parkeringsgarage med ovanliggande innegårdar och byggnader så kan det bli krav att bjälklagen för dessa klarar av tyngden av räddningstjänstens fordon. Detta gäller om utrymningssituationen bygger på räddningstjänstens assistans eftersom att detta ställer krav på Sbffs framkomlighet. Detta är i grund och botten en fråga för byggprocessen men om man väljer en lösning med krav på räddningstjänstens assistans så ställs det krav på framkomligheten vilket kan vara en planfråga.

Psykosocial miljö

Det är viktigt att följa kommunens trygghetsskapande program gällande; belysning, otrygghetsskapande platser, möjlighet för anlagd brand, val av fasadmateriell för att försvåra klättring.

Kommentar till yttrandet: Vår bedömning är att framkomligheten är tillgodosedd i planförslaget. Övriga synpunkter omhändertas i genomförandeskedet.

Yttrande från Hyresgästföreningen i Huddinge

Hyresgästföreningens styrelse i Huddinge har tagit del av detaljplanen.

Vi är mycket positiva till det planerade omfattande byggandet av blandad bebyggelse i Storängens industriområde. Vi ser gärna att kommunen satsar på hyresrätter med rimlig hyra gällande merparten av de planerade 1500 bostäderna.

Kommentar till yttrandet: I nuvarande förslag på bebyggelse har byggaktörerna främst valt bostadsrätter men även en del hyresrätter. Det är möjligt för aktörerna att i stället bygga hyresrätter om förutsättningar finns. Hyressättning ingår inte i detaljplanprocessen.

Inkomna yttranden från sakägare

Sakägare 1:

JP Järn & Plåt AB (nedan "Fastighetsägaren") äger fastigheten Huddinge Hantverket 12 (nedan "Hantverket 12") - med en storlek om 3 859 kvm - som är belägen inom planområdet. Fastighetsägaren är således berörd sakägare.

Fastighetsägaren har trots upprepade försök att upprätta dialog med Huddinge kommun inte haft framgång. Fastighetsägaren vill därför framföra nedanstående avseende det förslag till ny detaljplan som lagts fram.

Enligt planförslaget föreslås en park om cirka 5 500 kvm som skall vara belägen på Hantverket 12 samt del av intilliggande fastighet, varvid parken kommer att omges på tre sidor av vägar (Centralvägen, Dalhemsvägen och Björkholmsvägen) med parkens långsida mot Centralvägen. Samtidigt framgår av planförslaget att Centralvägen - efter omgestaltning - kommer att bli en så kallad bussgata med betydande genomfartstrafik och av Brandskyddslagets riskanalys att transporter till kvarvarande industri inom området Storängen kommer att bestå av såväl vanligt gods som av farligt gods samt att den naturliga transportvägen kommer att vara Centralvägen alternativt efter omläggning Björkholmsvägen som i söder gränsar till parken. För farligt gods kan skyddsbestämmelser komma att införas enligt planförslaget, men oaktat skyddsbestämmelser kommer parkens nyttjande att påverkas starkt; i första ledet eftersom Centralvägen även i sådant fall kommer att ha betydande genomfartstrafik - inklusive buss - och dessutom transporter till



kvarvarande industri belägen till öster om nuvarande planområde; i andra ledet eftersom den alternativa vägen för farligt gods torde bli Björkholmsvägen. Mot bakgrund av ovanstående får såväl rekreationsvärdet som lämpligheten att områdets barn skall samlas just på föreslagen plats starkt ifrågasättas. Att nyttja en park och lekpark till skärm mot kvarvarande industri är sett ur miljöbalkens bestämmelser högst tveksamt; snarare talar tanken om skärm för en fortsatt användning som idag (upplag etc. för Fastighetsägaren och dess hyresgäster) fram till dess att Storängens kvarvarande industrier avvecklas eller flyttar till andra områden inom och utom kommunen. Således; placeringen av park och lekpark på Hantverket 12 är olämplig och det finns en alternativ placering av parken som vore mer lämplig.

Alternativ lokalisering av park och positiva följd effekter

Om parken istället förlades helt till den intilliggande fastigheten Hantverket 2 (inte bara 1 640 kvm som enligt nu liggande förslag), skulle fortfarande de oförvanskade naturliga höjderna utnyttjas i parken och samtidigt skulle bebyggelse på Hantverket 12 kunna bilda en naturlig skärm mot Centralvägens genomfartstrafik och buller eller andra ljud och det skulle också vara möjligt att genom låg bebyggelse mot Björkholmsvägen minska effekterna av närheten till den omledda trafiken. Rekreationsvärdet skulle därmed öka, men även barnens trygghet genom att parken låg avskärmd från Centralvägen och Björkholmsvägen. Eftersom Centralvägen är en central genomfartsgata - i framtiden med bussar - är Centralvägen också den bäst lämpade gatan för service, butiksytor och liknande. Det är helt enkelt praktiskt både för de boende i området och i kringliggande områden samt för transporter till och från verksamhetslokalerna; för hela Storängsområdet - och likaledes för intilliggande områden - skulle ett stråk av verksamhetslokaler på Centralvägen skapa trivsel och ökad service för boende på ett sätt som skapar ett mervärde för hela området.

Påverkan för Fastighetsägaren och värdeminskning till följd av föreslagen plan
Fastighetsägaren äger dels Hantverket 12 inom planområdet, dels Verkstaden 21 belägen i korsningen av Centralvägen och Sjödalsvägen.

En inlösen eller expropriation av Hantverket 12 skulle negativt påverka den verksamhet som Fastighetsägaren bedriver på Verkstaden 21, eftersom vissa hyresgäster på Verkstaden 21 även har behov av upplag på Hantverket 12. Således skulle det för Fastighetsägaren vara ekonomiskt betungande att fastigheterna inte hanteras inom samma plan med samma tidsmässiga förhållande. Hantverket 12 är enligt planförslaget den enda fastigheten inom planområdet som har "berg i dagen". Markförhållandena på Hantverket 12 är således väl lämpade för bebyggelse jämfört med andra delar av planområdet som är sämre lämpade med delvis djupt liggande berg (22 meter). Fastighetsägaren påverkas naturligtvis negativt av parkens föreslagna placering, eftersom fastighetsägarens planer att i samarbete med fastighetsutvecklare exploatera fastigheten skulle gå om intet avseende Hantverket 12 med stor ekonomisk skada som följd.

Sammanfattande kommentar



Förslaget till ny detaljplan innebär för fastighetsägaren omfattande men och ekonomisk skada. Därtill kan det konstateras att förslagets placering av parken skapar varaktiga problem för parkens nyttjare som helt kunnat undvikas vid en alternativ placering av parken och ett alternativt ianspråktagande av Hantverket 12. Att det saknas utredning avseende alternativa placeringar av parken och alternativt ianspråktagande av Hantverket 12 bör beaktas inom ramen för det fortsatta planarbetet, då det är olämpligt att placera en park med lekpark längs vad som även Storängens färdigställande till bostadsområde kommer att vara områdets mest trafikerade och därmed bullriga lokalgata som - givet detta - bättre lämpar sig för bebyggelse med servicelokaler i bottenvåningen som tillåts skärmas av ljud och larm från Centralvägen i syfte att skapa en trygg och lugn parkmiljö på den bevarade naturmarken längre in i kvarteret.

Kommentar till yttrandet: Enligt Plan- och bygglagen PBL ska en översiktsplan vara vägledande för kommunens planering. Dialog kring både översiktsplan och fördjupad översiktsplan har förts med sakägare. Fabriken/Förrådets planförslag inrymmer parkytor, gator, torg och betydande delar av de nuvarande fastigheterna övergår till allmän platsmark. Det är inte aktuellt att planera en större park inom Fabriken/Förrådet eftersom den fördjupade översiktsplanen påvisar en mer central placering av parken i nästa utbyggnadsetapp

Sakägare 2:

Witzenmann Svenska AB äger fastigheten Huddinge Hantverket 2. Fastigheten berörs av planförslaget på så sätt att delar av fastigheten föreslås ingå i planlagt område, medan andra delar inte planläggs. Den del av Hantverket 2 som planläggs utgör planområdets östra del och föreslås bli allmän plats, park. Parken ligger inte inom de kvarter som detaljplanen naturligt borde omfatta, utan utgörs av ett från planområdets egentliga kvarter utstickande område. På så sätt har byggbar kvartersmark kunnat tillskapas inom planområdets egentliga kvarter på bekostnad av att fastighetsägare utanför planområdets egentliga kvarter får tillskjuta mark för parken. Rätteligen borde planområdets egentliga kvarter försörja sig självt med utrymme för allmänna platser. Med anledning härav föreslås att detaljplanens gräns i öster förläggs längs med Centralvägen och att det inom planområdets egentliga kvarter tillskapas nödvändiga ytor för allmänna platser, såsom parker mm. På sådant sätt får fastighetsägare inom planområdet bära planområdets behov av allmänna platser. Witzenmann Svenska AB kan inte acceptera att fastigheten används för att tillgodose andra fastighetsägares höga exploateringsgrad.

Vi ser även andra säkerhetsrisker med ha en park som granne till vår fastighet och resten av industriområdet:

- Vi har explosiva gasflaskor utomhus och i ett skjul i direkt anslutning till den tilltänkta parken. De är placerade där i samråd med brandkåren. Det finns egentligen ingen annan lämplig plats på vår fastighet att placera dessa gasflaskor. De utgör därför en direkt risk för allmänheten.
- Vi har dagligen flera tunga transporter som hämtar och lämnar gods vid vårt lager (utfart Centralvägen). Den tilltänkta parken kommer vara omringad av vägar på tre sidor. Även Centralvägen kommer vara kraftigt trafikerad. Det vore väldigt

mycket säkrare för barnen om en park istället anläggs inom det ursprungliga området (kv Fabriken, Förrådet). Den del av fastigheten som ni vill använda till park används i dag kommersiellt av oss, i form av uthyrning av ställplatser till fordon. Avslutningsvis vill vi påminna om de tidigare utfästelser som kommunen gjort. Nämligen att omvandlingen från industriområde till bostadsområde ska ske på marknadsmässiga villkor och basera på frivillighet.

Vi på Witzemann Sverige AB har aldrig försenat eller försvårat omvandlingsprocessen. Vi har däremot ställt frågan vem som ska betala oss det pris vi behöver för att kunna bedriva vår verksamhet i nya egna lokaler på ny plats, eftersom det planeras en park på vår mark. Den frågan förtjänar ett svar.

Det är uppenbart att fastighetsägarna inom Fabriken och Förrådet har begärt betydligt högre summor för att flytta sina verksamheter än vad det aktuella marknadsvärdet för industrimark i Huddinge ger. Detsamma gäller givetvis oss.

Det är generellt sett mycket olyckligt om olika markägare får helt olika betalt beroende på vad som planeras på just deras mark. Vi ser tyvärr en betydande risk att så blir fallet.

Vad finns det för garantier från kommunens sida att resten av vår fastighet i ett senare skede planeras med bostäder. Skulle i nästa steg resten av vår mark planläggas som tex. väg-, gång-, eller cykelbana, så ser vi en betydande risk att i princip gå lottlösa ur hela omvandlingen. Förutom en moralisk kollaps, skulle det även betyda att företagets fortlevnad och de anställdas arbetsplatser inte bara riskeras utan omöjliggörs.

Generellt sett anser vi därför att kommunen bör planera park- och grönområden på de marker som den redan äger och inte på vår mark.

Kompletterande yttrande vid utökande av planområdet

Vi ställer oss dock frågande till varför inte denna yta (Förrådet 6 och 19) som ju faktiskt ligger inom det ”naturliga planområdet Fabriken och förrådet” utnyttjas till park. Vårt förslag är att utnyttja den nya ytan till park och istället ta bort parken från vår fastighet.

Kommentar till yttrandet: Se svar under sakägare 1.

Sakägare 3:

Vi motsätter oss att detaljplanen och dess genomförande fastställs under förevarande omständigheter. Vår grund härför utgörs av det faktum att avtal om överlåtelse av fastigheten ännu inte är tecknat med något av de fastighetsbolag, för närvarande förhandlas med företag inom Skanskagruppen, som aktuellt för fortsatt ägande av densamma och ansvarigt för genomförande av byggnadsprojektet. Ej heller har ännu tecknats avtal mellan de aktuella byggherrarna och det rörelsedrivande smidesbolaget om s.k. evakueringsersättning.

Ovannämnda avtal mellan aktuella intressenter är en förutsättning för vårt godkännande av detaljplanen och dess genomförande. När nämnda avtal



föreligger har vi inget att erinra mot ett fastställande av detaljplanen och dess genomförande.

Kommentar till yttrandet: Synpunkterna har tagits emot och kommer att beaktas innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige.

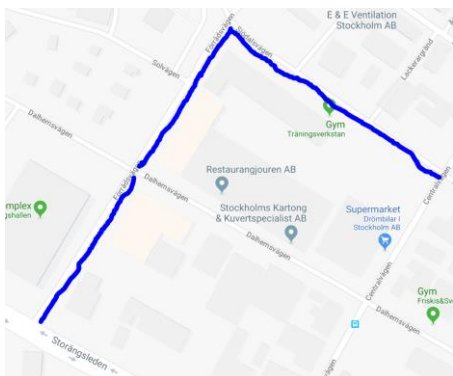
Sakägare 4:

Mina farhågor består främst av det obehag bygget kommer att orsaka min familj och mina grannar under byggtiden. När området norr om Sjödalsvägen byggdes stördes vi mycket av både buller och damm. Bullret kom både från alla transporter till och från området men också av all pålning. Alla transporter som körde in på uppgrävda markavsnitt och transporterade jord och sten bort från området gjorde vägarna väldigt smutsiga vilket också bidrog till dammandet. Trots påpekande flera gånger om de dammande vägarna gjordes väldigt få insatser av kommunen för att spola och sopa gatorna.

Nu är bygget ännu närmare och kommer antagligen störa ännu mer om inga åtgärder vidtas. Dessutom ska genomförandet ta hela fem år.

Jag anser starkt att ni måste tillse att ett ordentligt byggplank sätts upp. Det är bullerdämpande, minskar dammandet och informativt om ni sätter upp information på det. Se exemplet nedan:

Vidare anser jag att byggtrafik främst ska trafikera Centralvägen och Dalhemsvägen och att ni öppnar upp en passage mellan Dalhemsvägen och Storängsleden vid Lännavägen. Detta också för att störa boende i området så lite som möjligt. Det finns inga boende på Dalhemsvägen öster om Förrådsvägen eller på Centralvägen söder om Sjödalsvägen.



Kommentar till yttrandet: Det pågår en genomförandeplanering som ska se över och etappindela området under byggtiden. Där kommer planeringen för att minimera störningarna att finnas med. Eventuella byggplank som skärmar av för bullret hänvisas till genomförandeplaneringen.

Sakägare 5

Parkeringsplatsen längs Förrådsvägen mellan villorna och Fabriken skulle behövas rustas upp då den är fullbelagd dygnet runt. Bullerplank mellan villor och parkeringen/Förrådsvägen för att skydda mot ljud, skräp och damm under byggperioden. Alternativt en bestående mur/plank. Planeras för parkeringsplatser under byggtiden samt för när fastigheterna är inflyttningsklara då Dalhemsvägen är fullt belastad och det är svårt att komma in och ut för fastighetsägarna. Mellan kvarteret Förrådet och Storängshallen är det en vattenpost där spolbilar fyller på vatten och hindrar trafiken in och ut från Storängsleden.

Kommentar till yttrandet: Parkeringsplatsen på Björkeobovägens/Förrådsvägens östra sida ingår inte i Storängens planering. Parkeringen ingår i kommunens plan för underhåll av befintliga gator och anläggningar som sköts av gatudriften..

Inkomna yttranden från övriga

Yttrande närboende 1, 2, 3, 4 och 5

Man borde tänka på befintlig bebyggelse och inte bygga högre hus än de som redan finns. Höghuset på Sjödalsvägen 17 är enligt min åsikt för högt och dominerande. 10 våningar känns också för högt i förhållande till befintliga hus från 80-talet på Sjödalsvägen. Tanken att det skulle vara ett blickfång som framfördes vid Öppet Hus tilltalar arkitekter, men de kommer inte att bo där och kommunen bör väl lyssna på människor som redan köpt sina lägenheter i området för dyra pengar. Varför inte låta husen på båda sidor Sjödalsvägen ha ungefär



samma höjd, dvs 6-7 våningar. Det skulle ge kvarteren en harmoni och skyline som inte sticker ut på ett aggressivt sätt. Sol och utsikt skulle heller inte skymmas för de som redan bor på Sjödalsvägen 19. Om man menar allvar med att kalla till samråd och om tanken är att lyssna på boende som berörs har man här ett utmärkt tillfälle att bevisa för oss kommuninnevånare att engagemang i kommunala angelägenheter ger resultat.

Alla ska ha en chans till solinsläpp och det bör bli en jämbördig höjd med de övriga husen i bebyggelsen. Det blir det inte trots era uträkningar om solinsläpp.

Är det enbart Bostadsrätter? Eller kommer det att bli några hyresrätter i denna stadsdel? Som jag förstår av skrivelsen är det inga sådana. Utan de som bygger vill ju förstås ha sin del av "kakan".

Planen att göra vägarna klara innan byggnationerna startar är utmärkt.

Sanering av alla dessa tomter kommer ju givetvis att ta lång tid. Vi som bor med ett buller varenda dag i och med avlopps/markarbete på Sjödalsvägen/Förrådsvägen kommer att få det väldigt stökigt lång tid.

Det är konstigt att kommunens krav på byggherrarna är att det ska finnas 1/2 parkeringsplats/lägenhet. Förstår att det är bra för miljön men det är många som har bil och det lär ju inte minska om inte pendeltågstrafiken byggs ut och fungerar bättre, speciellt vintertid. Så nu får jag hoppas att kommunen börjar i rätt ände och ser till att buss/pendeltågstrafiken byggs ut och/eller att det kommer att finnas ställen att parkera på för både gäster och att hyra då det blir mycket bostäder i området. Dessutom förordas ju elbilar som kräver en elstolpe. Annars ser det ut att bli ett trevligt område med lite grönska.

Kommentar till yttrandet: I kvarteret närmast Sjödalsvägen/Förrådsvägen har 10 - våningshuset minskat sin utsträckning. Parkeringar följer kommunens riktlinjer med avdrag för mobilityåtgärder. Kommunen arbetar med en långsiktig trafikplanering där gång och cykel prioriteras vilket bör leda till att antalet bilrörelser minskar succesivt. Det är företrädesvis bostadsrätter som byggaktörerna föreslår i detta planförslag. En mindre del hyresrätter kommer att byggas mot Centralvägen. Byggaktörerna kan komma att ändra till hyresrätter om det visar sig vara lämpligt.

Yttrande närboende 6

Det behövs en livsmedelsbutik (närbutik) i området (förslagsvis längs Sjödalsvägen). Jag bor på Sjödalsvägen 26 i Brf Paradisbacken, en stor förening som har en mycket hög medelålder (de flesta är pensionärer) och min svärmor bor i seniorboendet (+55) Brf Asken på Apelvägen 1. Innan byggnationerna startade fanns det som bekant en ICA-affär i hörnet Förrådsvägen/Sjödalsvägen som funnits där i över 40 år. När den försvann, fick många plötsligt mycket längre till affärer och de boende i Brf Asken har nu väldigt långt till en affär.

Tidigare var avståndet från seniorboendet Brf Asken 410 meter till närmaste affär (ICA), nu är det 910 meter till närmaste affär (Coop). Här talar vi om äldre människor som inte kan gå så långt, och oftast inte heller har någon bil.



Huvudbehoven är att kunna handla åtminstone baslivsmedel och hämta paket på nära håll. Alla har förväntat sig att det skulle komma en eller flera nya affärer men hittills har det inte skett, och nu när man fortsätter utbyggnaden är förväntan mycket hög om att det äntligen skall komma tillbaka en livsmedelsaffär i närområdet, och därför är besvikelsen enorm när man upptäckt att det inte finns någon plan på en livsmedelsaffär i området. Vi noterar också att det tänkta antalet bilplatser är ganska litet, vilket indikerar att man hoppas att många skall kunna bo i området utan att ha bil, och för att det skall fungera, måste det finnas åtminstone en närbutik eller liknande.

Jag påstår mig tala för väldigt många av de boende i områdena runt den plats där den gamla ICA-butiken låg (det blev väldigt kort om tid för att lämna synpunkter, därför har vi inte hunnit med någon namninsamling eller liknande). Behovet är väldigt stort och önskemålet också väldigt rimligt, så därför uppmanar vi kommunen att omarbeta förslaget så byggherrarna bygger med en (eller ett par) lokaler ämnade för livsmedelsaffär(er)/närbutik(er).

Kommentar till yttrandet: Detaljplaneförslaget hindrar inte att en mindre närbutik etableras i någon av de föreslagna lokalerna längs Sjödalsvägen. Däremot kan inte kommunen ställa krav på vilka de blivande lokalhyresgästerna blir men är väl medveten om behovet och för en dialog med byggaktörerna inför kommande planeringsetapp av Storängen.

Yttrande övrig 1:

Vad jag då saknar är att inget boende för 65+ finns med i förslaget. I det nu nästan färdiga området norr om Sjödalsvägen finns det vad jag vet inte heller där. Befintligt 65+ boende finns i kvarteret Koljan, på Sjödalsvägen 14 och 16 och på Apelvägen. Vad jag vet skapas för närvarande 65+ bostäder nära Stuvsta station och i korsningen Huddingevägen-Hälsovägen.

Planförfattarna kommer förmodligen att hänvisa synpunkten om 65+ boende att det är de olika byggherrarna som bestämmer inriktning på lägenheternas utformning. En så omfattande detaljplan som den här tycker jag därför även bör innehålla 65+ boende.

Kommentar till yttrandet: Önskemålet om 65+ boende har framförts till byggaktörerna.

Annika Colbengtson

Planarkitekt