



HANDLÄGGARE
Karin Segerdahl
08-535 364 30
karin.segerdahl@huddinge.se

Detaljplan för Vårby Haga etapp 1, Solhagaparken

Sammanfattning

Under samrådet har det inkommit yttranden från fastighetsägare och boende i Masmö. Bland remissinstanserna var det framförallt länsstyrelsens, trafikverkets och trafikförvaltningens yttranden som lett till vidare arbete med detaljplanen. Riskbedömningen har kompletterats med en riskutredning och som lett till att ett par bestämmelser har lagts till på plankartan för att uppfylla rekommendationerna från denna. Två tredjedelar av det östra huset hamnar inom närmare än de 75 meter som rekommenderas från en led där transportfarligt gods går. Med anledning av detta innebär det att utförandet av huset med trästomme försvåras om inte omfattande sprinklersystem används.

Detta regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören som godkänns samtidigt som detaljplanen går upp för antagande i kommunfullmäktige. Gestaltungsbestämmelser på kartan ändras till att byggnader ska utföras med vegetationsklädda tak och till största delen med fasader i trä/träpanel.

I samråd med trafikförvaltningen med anledning av Spårväg Syd och en spårdragning längs med bergsplatån och ett hållplatsläge i höjd med det område som enligt den nya detaljplanen skulle haft användningen centrumändamål utgår denna del av planområdet. Detta för att inte försena genomförandet av denna detaljplan. Istället kommer en annan lokalisering av en större livsmedelsbutik att möjliggöras i tillbyggnaden på punkthuset på Skeppet 1, Botkyrkavägen 11.

Trafikverket och Trafikförvaltningen har haft synpunkter på bullerförutsättningarna vilket lett till ett förtydligande samt en omarbetning av bullerbestämmelsen på plankartan.

Bland fastighetsägare och boende i området var det vissa frågor som utmärkte sig som särskilt viktiga för många. Den viktigaste anses vara varandet eller icke varandet av en enkelsidig trädallé längs med Varsvägen. Stor oro framfördes också från de boende i villorna om att deras fastighetsvärde kommer att sjunka när de nya husen står klara. Förslag på alternativa placeringar har

inkommit för de nya husens för att kunna spara trädallén. Vidare är det flera som är kritiska till kommunens förslag att bygga i Masmo överhuvudtaget.

Vattenfall önskar att deras E-område utökas för att möjliggöra ett byte av befintlig nätstation i samband med att detaljplanen genomförs.

I samband med den politiska beredningen inför granskningen inkom synpunkten att öppna upp för möjligheten att möjliggöra för en fritidsgård i bottenplanet i den nya bebyggelsen.

Förändringar i plankartan

Följande förändringar görs bland annat med hänsyn till synpunkterna i samrådet:

- Ytan utmärkt med centrumändamål och torgytan, samt ett av teknikområdena utgår, istället möjliggörs det för en livsmedelsbutik i tillbyggnaden till punkthusen på Skeppet 1. Ytan får användingen centrumändamål samt fritidsändamål i bottenplan istället för enbart handel.
- Beteckningen BCS₁ införs för att möjliggöra centrumändamål och fritidsgård på bottenplanen i bostadshuset.
- Högsta tillåtna nockhöjder över nollplanet har justerats.
- Högsta våningsantalet har justerats så att den västra huskroppen får max ha fem våningar och den östra sex våningar.
- Efter rekommendation från riskutredningen ska 25 meter närmast Botkyrkaleden vara bebyggelsefritt.
- Fasader ska utföras icke brännbart material upp till 60 meter från Botkyrkaleden.
- Utgång på fasad vänd från Botkyrkaleden ska finnas för samtliga byggnader.
- Friskluftsintag ska placeras bort från vägen.
- Bestämmelsen f₁ har ändrats till *Byggnader ska utföras med vegetationsklädda tak. Fasader ska utföras i trä undantaget sockelvåning samt fasader mot innergård. Entréterrassernas pelare ska utföras i trä.*
- En ny bestämmelse f₂ har lagts till för parkeringsdäcket och ytan för markparkering som tydliggör att det ska utföras med tegel/trä/träpanel

samt inslag av vegetation motsvarande 1 träd/buske per 6 parkeringsplatser.

- Parkstråket mellan de två nya huskropparna kvarstår som allmän plats, medan stråket mellan parkeringsdäcket och den västra huskroppen blir kvarartersmark. Detta på grund av fördelar för exploatörens projektering samt för fortsatt skötsel och drift.

Utöver detta har en rad småjusteringar gjorts i plankartan som ändrade gränser mellan kvarartersmark och allmän plats, förtydliganden med mera.

Bakgrund

I januari 2014 gav kommunstyrelsen samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för området Vårby Haga, Solhagaparken enligt tjänsteutlåtande och det program som togs fram under 2013.

Detaljplanen för Solhagaparken, Vårby Haga har tagits fram av en projektgrupp under ledning av planavdelningen på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden 7 oktober - 18 november 2014. Planhandlingar har funnits tillgängliga i Tekniska nämndhuset, Sjödalsvägen 29. Underrättelse om samråd med planhandlingar har enligt remisslista sänts till myndigheter, kommunala nämnder och organisationer samt till fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen.

Hyresgäster och bostadsrättshavare i Vårby Haga har informerats om ett informationsmöte via utdelade eller anslagna portaffischer. Ett informationsmöte hölls den 16 oktober 2014 kl. 18.00 i Regnbågens förskola, Mastvägen 4 i Vårby. Ett 30-tal boende och andra intressenter närvarade. En sammanställning av mötet bifogas denna redogörelse.

Yttranden

Följande remissinstanser har inte svarat

Lantmäterimyndigheten
Kommunstyrelsen
Miljönämnden
Förskolenämnden
Grundskolenämnden
Kultur- och fritidsnämnden

Vårby-Fittja hembygdsförening
Huddinge Naturskyddsförening
Friluftsförbundet
Hyresgästföreningen i Huddinge
Södertörns Brandförsvarsförbund

Följande remissinstanser har ingen erinran

Stockholms Länsmuseum
Södertörns fjärrvärme AB

Remissinstanser

Länsstyrelsen i Sthlms län

Enligt 5 kap. 14 § PBL ska Länsstyrelsen under samrådet bl.a. särskilt ta till vara och samordna statens intressen, ge råd om tillämpningen av 2 kap., verka för att riksintressen tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer följs och att strand-skydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser. Vidare ska Länsstyrelsen verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt samt att bebyggelse m.m. inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen har i sin roll att samordna statens intressen tagit emot synpunkter från Trafikverket, i yttrande daterat den 4 november 2014.

Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av kap. 11 § PBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen kan visa att bebyggelse blir lämplig med avseende på risker från transporter med farligt gods.

De statliga ingripandegrunderna enligt 11 kap. PBL

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

Risker-Transportled för farligt gods

Södra delen av planområdet gränsar till väg 259, Botkyrkaleden. Norr om planområdet går väg E4/E20, Södertäljevägen. Båda vägarna utgör riksintresse och är primära transportleder för farligt gods. Bostäder planeras på ett avstånd om ca 35-60 meter från Botkyrkaleden. I planbeskrivningen hänvisar kommunen till den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram till arbetsplan för Masmolänken. Eftersom avståndet till planerad väg är mer än 75 me-

ter så bedömer kommunen att riskerna för ny bebyggelse är små och att det skyddsavstånd som tidigare har presenteras i arbetsplanen tillräckligt.

Länsstyrelsen anser att kommunens ställningstagande behöver beakta att Masmolänken inte är beslutad. Kommunen behöver därför även bedöma risk-situationen utifrån dagens läge, där bebyggelsen föreslås ca 35 meter från Botkyrkaleden. Det är heller inte säkert att transportleden för farligt gods ändras med Masmolänken, då kopplingen söderut mot E4/E20 även fortsatt kommer att passera planområdet.

Länsstyrelsen anser kommunen inför nästa skede behöver ta fram en riskana-lysis som belyser både individ- och samhällsrisik för området, såväl som ställ-ningstagande till behov av eventuella riskreducerande åtgärder utifrån den rådande situationen.

Även utformningen av torgytan bör beakta risken för eventuella olyckor på Botkyrkaleden. Till exempel kan den grönstruktur som finns närmast vägen sparas som skydd mot olyckor.

Övriga frågor

Tvärförbindelse Södertörn

I anslutning till planområdet finns tidigare arbetsplan för Masmolänken, som utgör en del av Södertörnsleden. Planeringen för Södertörnsleden har upphört. En åtgärdsvalsstudie rörande tvärförbindelse Södertörn har nyligen avslutats. Länsstyrelsen förutsätter att synpunkter från Trafikverket beaktas i fortsatt planering.

Kommentarer: En riskutredning har gjorts för att detaljstudera riskerna med avseende på avståndet till Botkyrkaleden som är transportled för farligt gods. Två tredjedelar av den östra huskroppen hamnar på ett avstånd mellan 51-60 meter. I plankartan regleras att 25 meter närmast Botkyrkaleden ska vara bebyggelsefritt, fasader ska utföras icke brännbart material upp till 60 meter ifrån Botkyrkaleden. Utgång på fasad vänd från Botkyrkaleden ska finnas för samtliga byggnader samt att friskluftsintag placeras bort från vägen. På grund av pågående planering av Spårväg Syd ändras planområdets om-fattning och möjliggör en livsmedelsbutik i anslutning till punkthuset i befint-lig tillbyggd lokal. Masmo torg finns därmed inte längre med i planområdet.

Stockholms läns museum

Länsmuseet har i sin Rapport 2013:11 Översyn av kulturmiljöinventering i Huddinge bedömt gårdsmiljön i anslutning till bostadshuset kallat Ormen länge som olämplig att förtäta. Men den tillkommande bebyggelsen i det ak-

tuella detaljplaneförslaget för Vårby Haga - Solhagaparken är ändå acceptabel tack vare sin placering och återhållna skala.

Kommentar: Synpunkten innebär ingen erinran mot detaljplanen.

Trafikverket

Trafik

Södra delen av planområdet gränsar till väg 259 - Botkyrkaleden. Norr om planområdet går E4/E20. Båda dessa vägar är av riksintresse för kommunikationer. Riksintresseklassificeringen innebär att de ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen.

Trafiksituationen längs med väg 259 är ansträngd. Trafikverket anser att planens effekt på trafiksituationen för korsningarna Botkyrkavägen och Vårby allé samt Vårby Allé och väg 259 ska utredas närmare. Korsningarna är idag hårt belastade och analysen bör omfatta hur förändringar i lokaltrafiken från området påverkar framkomligheten på det statliga vägnätet.

Planeringen för Södertörnsleden har upphört. Trafikverket har nyligen avslutat en åtgärdsvalsstudie rörande tvärförbindelse Södertörn. Detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till den planerade tvärförbindelsen. Den kommande tvärleden är ett projekt av riksintresse och planområdet ligger i direkt anslutning till den korridor för riksintresse som för närvarande ligger. Trafikverket anser att kommunen därför bör dra in plangränsen (Torg) något utmed Botkyrkaleden för att skapa utrymme för framtida ombyggnader av vägen, så att kommande vägplaner inte i onödan tvingas upphäva/förändra föreslagen markanvändning.

Vid sidan av planläggningsprocessen bör kommunen också arbeta med cykelstråken. Eventuella behov av kopplingar till kommande och befintliga cykelstråk bör beaktas. En bra kollektivtrafik kopplat med ett väl utbyggt gång- och cykelnät kommer att minska bilinnehavet och därmed trafikalstringen.

Buller & Risk

Programområdet exponeras från buller. Bland annat från E4/E20 samt väg 259 - Botkyrkaleden. Båda vägarna trafikeras intensivt. Trafikverket anser att riktvärdena som anges i infrastrukturproposition prop. 1996/97:53 ska följas vid byggande av bostäder. Dessa riktvärden bör även följas där barn och ungdomar ofta vistas såsom lekplatser, dag- och fritidshem och skolgårdar. Trafikverket anser, i förhållande till planens läge, att det kan vara acceptabelt att göra avsteg från riktvärdena. Planens lokalisering bedöms som mycket kollektivtrafiknära. Dock får inte avsteg från riktvärdena göras gällande inomhusbuller. I de miljöer som barn- och ungdomar vistas bör dock normen för inomhusbuller uppfyllas. Trafikverket vill dock påpeka att det är kommunens

ansvar om avsteg från bullerriktvärdena görs. Därmed är det också kommunen som ansvarar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning kommer Trafikverket överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen. I de fall kommunen motiverat att avsteg kan varar rimligt anser Trafikverket att nedanstående ljudnivåer ska uppfyllas:

Om den ekvivalenta ljudnivån vid byggnadens mest bullerexponerade fasad är mellan 55 dBA och 60 dBA ska byggnaden ha tillgång till en tyst eller ljuddämpande sida. Om den ekvivalenta ljudnivån vid byggnadens mest bullerexponerade fasad är mellan 60-65 dBA ska byggnaden ha tillgång till en tyst sida. Bullerutredningen som presenteras visar att nivåerna kan uppfyllas. Både Botkyrkaleden och E4/E20 är primära transportleder för farligt gods. Trafikverket anser inte att frågan utretts tillräckligt och att en riskutredning bör genomföras innan planarbetet fortsätter.

Planområdet ligger i anslutning till primära transportleder för farligt gods. Om bebyggelse planeras närmre än 100 meter från väg för transport med farligt gods eller järnväg ska en riskanalys utgöra ett av beslutsunderlaget. Trafikverket bedömer att det är cirka 35 meter mellan bostadshus och Botkyrkaleden. Därmed anser Trafikverket att det är nödvändigt med en riskutredning.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten inom planområdet kan komma att förändras med anledning av ökad trafik. Förutom att uppfylla miljökvalitetsnormerna utifrån aktuell och prognostiserad trafik bör ambitionen även vara att klara preciseringarna för miljökvalitetsmålet för kväveoxider och partiklar på platser där människor vistas. Trafikverket anser att en fördjupad utredning ska genomföras inför kommande skeden som redovisar aktuella och beräknade halter av luftföroreningar och partiklar. Trafikverket ansåg att en sådan utredning skulle ha genomförts tidigare i planskedet.

Flyghindersanalys

Trafikverket vill informera om att byggnader högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Om byggnader över 20 meter planeras ska en lokaliseringsbedömning göras. Lokaliseringsbedömning utförs av Luftfartsverket.

Kommentarer:

Trafik: Exploateringen beräknas medföra ca 300 bilfordonsrörelser per dygn. På Botkyrkaleden går idag cirka 11 000 bilar per vardagsmedeldygn. Exploateringen bedöms därför ha mycket liten påverkan på framkomligheten på Varsvägen och övriga vägar och korsningar kring planområdet.

På grund av planeringen av Spårväg Syd samt osäkerheten kring Tvärförbindelsen Södertörn har Masmo torg lyfts ur planen för att säkerställa denna plans genomförande. Cykling planeras att ske genom parken på gång- och

cykelvägar, samt i blandtrafik på Varvsvägen. Om behov uppstår i framtiden finns det utrymme att förse Varvsvägen med separat cykelbana.

Buller och risk: Avståndet blir som minst 51 meter, den riskutredning som gjorts visar på ett antal åtgärder som ska genomföras/beaktas vid utformning av ny bebyggelse av området som hamnar 51-75 meter ifrån Botkyrkaleden. Två tredjedelar av den östra huskroppen hamnar på ett avstånd mellan 51-60 meter. I plankartan regleras att 25 meter närmast Botkyrkaleden ska vara bebyggelsefritt, fasader ska utföras i obrännbart material upp till 60 meter ifrån Botkyrkaleden. Utgång på fasad vänd från Botkyrkaleden ska finnas för samtliga byggnader samt att friskluftsintag placeras bort från vägen.

På plankartan anges att buller inomhus inte får överstiga 26 dB(A) ekvivalent nivå och 41 dB(A) maximal nivå. Bullerutredningen visar att detta uppfylls, samt att alla lägenheter har tillgång till en tystare sida som har en lägre ekvivalent ljudnivå än 50 dB(A). Bullerbestämmelserna har även omarbetats för att bli tydligare på plankartan och i planbeskrivning.

Luftkvalitet: Miljökvalitetsnormerna för partiklar (PM 10) och kvävedioxid (NO₂) överskrids längs med E4/E20, men miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i planområdet. För kvävedioxid ligger dygnsmedelhalten på mellan 24-30 µg/m³ enligt Slb analys (Östra Sveriges luftvårdsförbund). Miljökvalitetsnormen som inte får överskridas är 60 µg/m³. Halterna bedöms inte bli överskridna ens med trafikprognoser för en utbyggd Förbifart Stockholm år 2035. För partiklar PM10 ligger dygnsmedelhalten mellan 20-25 µg/m³. Halterna kommer att öka något med utbyggd Förbifart 2035 men inte heller dessa bedöms bli överskridna.

Flyghindersanalys:

De tillkommande byggnaderna är betydligt lägre än de högsta i området varför behovet av en flyghindersanalys bedöms saknas.

Huge fastigheter AB

Huge vill framföra följande förändringsförslag till detaljplanen för Solhagaparken:

1. Beteckningen fl ska lyftas ut ur detaljplanen då denna fråga regleras i gällande ramavtal mellan Huge och Huddinge kommun. Kommentar: Bestämmelsen har justerats, gestaltningen är så pass viktig 100 meter från en tunnelbanestation och med anledning av bland annat Spårväg Syd, vilket gör att det krävs både bestämmelse i plankarta och i avtal
2. Fristående garage/parkeringsdäck ska ej i detaljplanen omfattas av bestämmelse om utseende enligt fl. Huge ska ges möjlighet att efter en noggrann utredning utforma garaget utifrån bästa ekonomiska- och tekniska egenskaper, däremot är vi positiva till en estetisk tilltalande utformning av garagefasaden mot Botkyrka vägen. Kommentar: En ny bestäm-

melse har lagts till för parkeringsdäcket och ytan för markparkering. Varför en bestämmelse krävs är att parkeringen blir det första man ser av Masmö och det blir entrén in till den nya parken och husen varför det måste gestaltas omsorgsfullt.

3. Justering av högsta tillåtna höjd i planen måste förändras för att möjliggöra byggnation i trästomme. Höjden räcker inte till för att uppnå våningsplanen och måste justeras i enlighet med att: byggnad 1 med 5-6 våningar ska 28 M bytas ut mot 31 M samt byggnad 2 med 6 våningar ska 34 M bytas ut mot 36,5 M, se även bifogad plankarta. *Kommentar: Justeras enligt önskemål.*
4. Huges önskan är att parkstråket, bredd 14 m, mellan byggnaderna ska vara flexibelt inom ett område med bredden 20 m. Går inte detta att uppfylla utan man låser parkstråket i läge, måste vi få en flexibilitet på 1-2 meter vid byggnadernas andra gavlar. Skälet är att projekteringen är i ett alldeles för tidigt skede för att så exakt lägesbestämma byggnaderna. Vi behöver även en flexibilitet mot parksidan. *Kommentar: Eftersom det är allmän plats i det gröna stråket mellan husen är det inte lämpligt att ha en flexibilitet för husens placering. Däremot är det möjligt att lämna 1 meter på motsatta gavlar.*
5. Området för Centrumändamål bör utökas och förlängas mot t-banans ingång för att skapa möjlighet till en butik i attraktiv storlek. Butiken bör ges möjlighet att ligga i direkt anslutning till t-banan och torget i syfte att skapa en attraktiv mötesplats. *Kommentar: På grund av planeringen av Spårvägs Syds eventuella dragning över Masmotorget har torgytan lyfts ur planen för att inte försena detta projekt varför justering av centrumändamålet inte blir aktuellt.*
6. Vi emotser även att torgets öppning mot Solhagaparken och bostadshusen ges en enhetlig och generös bred gångyta, samt bra belysning för att förstärka trygghet och skapa öppna ytor. *Kommentar: Kommunens ambitioner är att genom belysning och tydliga gångstråk öka tryggheten i området, vilket man tog fasta på i och med byggandet av Solhagaparken.*

Stockholm Vatten AB

Befintliga va-ledningar

Planerad bebyggelse kommer inte i konflikt med Stockholm Vattens va-ledningar annat än den slopade dricksvattenledningen som ligger kvar i marken längs med Varvsvägen och som har omnämnts i tidigare remissvar (programsamråd). Befintligt va-ledningssystem i området kan försörja den nya bebyggelsen genom anslutning till närliggande gator. Vattenledningsnätet

behöver dock byggas ut ca 60 m. vid Varsvägen mot Solhagavägen, enligt bifogad kartsnitt.

Vattentryck

Vattentrycket i området är normalt +60-70 m vp över stadens nollplan. Eventuellt behov av tryckstegring bekostas av byggherren.

Dagvatten

I enlighet med Huddinge kommuns dagvattenstrategi är det viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. I andra hand ska fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till det befintliga dagvattensystemet i Varsvägen eller Solhagaparken.

Kommentar: Synpunkterna noteras och vidarebefordras till exploitören.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen ser mycket positivt på planen som möjliggör bostadsbebyggelse i ett utmärkt kollektivtrafikknära läge, cirka 100 meter från Masmos tunnelbana i Vårby Haga. Det vore dock önskvärt att antalet bostäder planen möjliggör förtydligas, då beskrivningen av just antalet varierar i planen.

Tunnelbanan

Den planerade bebyggelsen ligger inom tunnelbanans riskområde och grundläggningsarbeten kan eventuellt komma att beröra anläggningen och tunnelbanetraffiken. Byggnadsarbeten ska utföras enligt Trafikförvaltningens föreskrifter och kontakt måste tas med Trafikförvaltningen innan dessa arbeten påbörjas.

Spårväg Syd

I den programstudie kring en framtida Spårväg Syd som Trafikförvaltningen nu tar fram och som förväntas gå ut på remiss under maj/juni 2015 finns två dragningar i nuläge som berör Masmo. Studien har skett och sker i nära samråd med Huddinge kommun. Trafikförvaltningen vill göra kommunen uppmärksam på att utav de linjevarianter för spårvägen som är aktuella i dagsläget, påverkar Spårväg syd framförallt området för "centrumändamål". Men beroende på hur arbetet fortskrider så kan Spårväg Syd även komma att påverka "parkytan" samt de "tekniska anläggningarna". Detta bör diskuteras vidare med Trafikförvaltningen.

Buller

I nuläget saknas Spårväg Syd i bullerutredningen och för att inte omöjliggöra denna dragning bör hänsyn även tas till den framtida spårvägen även här. Om vi räknar på att spårväg syd går på spår och med hastighet cirka 30 km/h (vilket troligen är högt räknat) kommer vi att få över 70 dBA maximal ljudnivå

om spåret ligger 15-20 m från närmaste bostadsfasad. I det fall en BRT-lösning blir aktuell kan vi behöva 40 m till närmaste bostadsfasad för att klara 70 dBA maximal ljudnivå, och detta bör beaktas i planen.

För att det ska bli något tillskott till bullernivån i de mer trafikerade och bullerutsatta områdena måste spårvägen komma närmare än dessa avstånd. Om det är 60 dBA ekvivalent ljudnivå från vägtrafiken idag så måste spårvägen låta mer än 50 dBA ekvivalent ljudnivå för att det ska bli något tillskott över huvud taget. Detta klaras troligen.

I störningsskyddsbestämmelsen anges att "Högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad ska hållas för minst 80 % av bostadsrummen,..." Trafikförvaltningen ser dock ingen utförligare beskrivning av detta vare sig i planbeskrivningen eller bullerutredningen, och tycker därför att det vore önskvärt att det i planebeskrivningen ges en närmare beskrivning av vad som avses.

Trafikförvaltningen anser också att det i störningsskyddsbestämmelsen även bör ingå följande:

1. Minst en skyddad gemensam uteplats anordnas där maximal ljudnivå inte får överstiga 70 dB(A) och ekvivalent ljudnivå inte får överskrida 55 dB(A)
2. Förutsättningar för utevistelse för skola/förskola bör preciseras både avseende avsedd yta och vilka ljudnivåer som ska innehållas.

I planbeskrivningen bör även risk för stomljud från tunnelbanan, samt maximal tillåten stomljudsnivå anges. Trafikförvaltningen anser att stomljud från passerande tunnelbanepassage ej ska överstiga 30 dB(A) med vägning SLOW.

Kommentar:

Bullerbestämmelserna har förtydligats på plankarta och i planbeskrivning. Störningsskydd för förskolefastigheten har tillkommit på plankartan. Antalet lägenheter som är aktuellt är projektet är 125 stycken. Masmotorgården har utgått ur planområdet. Kontakt kommer att tas med Trafikförvaltningen i samband med byggnadsarbeten, dock har det område som ligger i direkt anslutning till tunnelbanan utgått ur planområdet. Projektet har tagit hänsyn till de bullerkällor som är aktuella nu.

Södertörns Fjärrvärme AB

Om kommunalmark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrätts- avtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren. Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Teknisk försörjning

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet.

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Solhagavägen och Glömstaleden där följande kv. Ormen Långe 1- 8, Skeppet 1, 3-4, Riggen 1-2, Masten 1, Seglet 10, Vårby 5:116 är ansluten till fjärrvärme och markvärme i bussfil i Glömstaledsbacken.

Kommentar: Synpunkterna noteras, karta sparas i akten samt vidarebefordras till exploitör.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, turkos linje = 20 kV högspänningsledning, röd linje = 10 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning, lila linje = 0,1 kV signalkabel. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxförsedd kvadrat.

Vattenfall önskar att E-området vid Varvsvägen i södra delen av planområdet utökas i djupled. Se bilaga. Vattenfalls befintliga nätstation kommer att behöva bytas i samband med att detaljplanen genomförs. Med nuvarande förslag till E-område blir det mycket trångt att genomföra stationsbytet bakom befintlig station.

Nya nätstationen mäter ett djup på ca 3,1 meter och det måste rymmas kablar i marken samt öppningsbara dörrar på långsidorna, inom E-området. Vi måste ha den befintliga transformatorstationen i drift tills den nya är driftsatt. Djupet kan inte understiga 10 meter och är det möjligt att utöka djupet över 10 meter är vi nöjda.

Kommentar: E-området utökas enligt önskemål, karta sparas i akten. Informationen vidarebefordras till exploitören.

Sakägare

Boende på Varvsvägen fastighet Seglet 2-7 samt boende i Ormen Långe

Angående byggplaner Vårby Haga - Solhagaparken

Solhagaparken med dess träd är en viktig resurs för området.

Det är ett populärt grönt stråk som bevistas dagligen av, inte minst de äldre i området, som inte har möjlighet att ta sig till Gömmaren reservatet eller känner en otrygghet i att lämna de upplysta promenadstråken. Parken och alléträ-

den återfinns i originalplanen för bygget av Ormen Långe och är det gröna stråk som lyfter området till mer än ett trist miljonprogramsområde.

Träden

Området runt parken har på senare tid skövats hårt på uppvuxna träd. Bland annat har alla träden som kantade Botkyrkavägen tagits ner, de stora körsbärsträden på Max-tomten är avverkade och även flera stora kastanjer i Solhagaparken har tagits bort. Uppemot hälften av trädbeståndet har försvunnit och ännu har inget enda av dessa träd ersatts med nyplanteringar.

Allén

Mot den bakgrunden är alléträden utefter Varvsvägen bland de sista uppvuxna träd som finns kvar och de behövs för att säkerställa en god miljö i området. Uppvuxna träd har bevisat viktiga funktioner i en stadsmiljö där de rent estetiska och känslomässiga bara är en liten del. Träd syresätter, fångar upp partiklar och föroreningar i luften, dämpar buller, bidrar med svalka på sommaren och sänker värmeförluster på vintern. De utgör habitat för fågel-, djurliv och inte minst viktiga insekter. Och de tar upp dagvatten.

Det här är alltihop funktioner hos uppväxta stora träd och det tar 20 till 30 år att ersätta ett sådant träd med nyplantering. Inom planområdet där dagvattenhanteringen är hårt belastat redan idag (källa: Dagvattenutredningen) och belastningen kraftigt kommer att öka till följd av bygget och ändrade väderförhållanden, är det direkt dumt att inte värna träden som dagvattensänken.

Nybygget

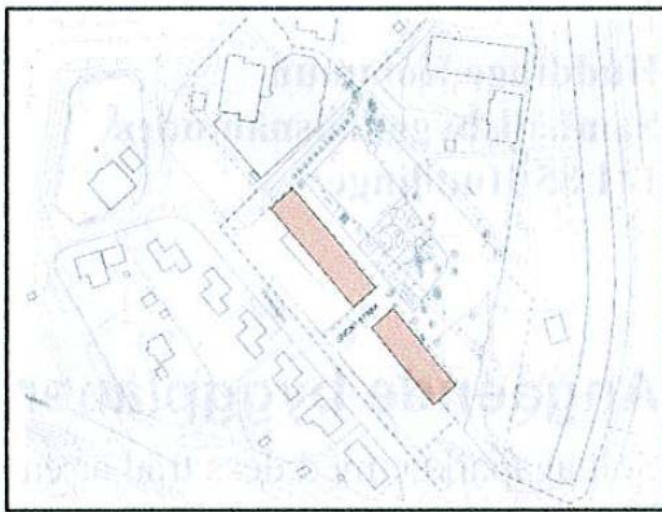
Vi har inget emot att det byggs i Vårby-Haga. Tvärtom anser vi att området behöver exploateras med fler bostäder och lokalytor för ett framtida livskraftigt område.

Men då vi anser träden så viktiga, ser vi helst att just Solhagaparken inte bebyggs alls. Vi tycker fortfarande att lokaliseringen är mycket illa vald.

Om trots allt parken ska exploateras måste byggnaderna anpassas till att bevara alléträden. Vi har påpekat detta förut, Miljönämnden och Hembyggsföreningen likaså. Men i de nya förslagen finns ingen plan mer än att man tror sig kunna ersätta träden med nyplanteringar.

Förslag

I det förslag som nu ligger framme beräknas huskropparna byggas 14 meter från våra tomtgränser. Det är på tok för lite för att kunna rädda träden som står på en rad cirka 13 meter från tomtgränsen. Avståndet bör snarare vara cirka 20 meter. Följaktligen vill vi komma med några konstruktiva förslag till omarbetning av huskropparna med hänsyn tagen till träden.



Alternativ 1. Placera huskropparna i rad utefter multisportparken. Det skapar ett stort utrymme att bevara de viktiga träden.



Alternativ 2. Begränsa utbredning av huskropparna så att utrymme finns att bevara träden.



Alternativ 3. Vänd de U-formade huskropparna så att innegårdarna vetter mot Varvsvägen. Då finns i alla fall möjlighet att bevara flertalet av träden.

Vi ser också gärna att huskropparna trappas ned i våningsantal mot Varvsvägen likt det första förslaget av Origo Arkitekter.

Att Huga som byggherre vill försöka maximera antalet lägenheter inom begränsningarna är förståeligt och ovanstående förslag kan påverka antalet lägenheter negativt, men vi undrar om inte det parkeringsdäck som tillkommit i planen, skulle kunna utnyttjas som kompensation. Man skulle till exempel kunna placera 2-3 bostadsplan i en huskropp över parkeringsdäcket i korsningen Masmovägen/Varvsvägen.

Kommentar: Kommunen ser mycket positivt på detta konstruktiva yttrande! Tyvärr var Origo Arkitekters förslag inte tillräckligt genomarbetat avseende risk, buller och dagvatten varför det var tvunget att omarbeta förslaget på olika sätt. Arkitekterna har försökt att hitta en lösning genom att trappa den ena västra huskroppen i fem våningar och den östra i sex våningar, använda sig av entréterrasser och burspråk av trä för att skapa liv i fasaden. Stråket på 12 meter öppnar upp in till parken. I och med att det ska byggas en gångbana längs med Varvsvägen på motsatt sida av villorna blir utrymmet mycket begränsat för att kunna behålla träden och samtidigt klara avståndet till den nybyggda parken som planerades och projekterades innan denna detaljplan påbörjades. Vid ombyggnad av Varvsvägen ska nyplantering av träd ske, och en större trädstorlek än normalt kommer att väljas. Vad kommunen kommer att kräva är att de träd som tas ner återplanteras enligt en vegetationsplan som kopplas till exploateringsavtalet. I och med byggandet av den nya parken har ett 30-tal träd planterats. Med detaljplanen följer ett åtagande för byggherren att återplantera träd.

Övriga

Fastighet 7

Jag är ägare till fastigheten seglet 7. Härmed vill jag meddela mina synpunkter och önskemål angående förslaget till byggnationsplanen för Haga 1:108, till Miljö och Samhällsbyggnadsförvaltningen.

För ungefär 15 år sedan köpte jag och min före detta seglet 7 i Vårby. Då var vi medvetna om att en högt trafikerade väg (Botkyrkaleden) låg bakom vårt hus. Men vi ansåg även att huset låg på ett grönt område med stora och gamla träd framför sig. Utsikten på en grön äng och mysig backe som ungarna kunde åka pulka på vintrar och få behag av dess gröna på somrarna gjorde huset xtra attraktivt för oss. Då vegetationen i området neutraliserar luft föroreningar från Botkyrkaleden.

Men tyvärr, har Huddinge kommunen planer att bygga ett 6 våningshus framför min fastighet. Konsekvensen till mig och mina barn som bor på seglet 7 blir:

1- vår bostad kommer i kläm mellan Botkyrkaleden och en 6 våning hus. Luft föroreningar kommer att sväva i luften i vår bostad. För eller senare kommer vi att drabbas av astmatiska och luftrörssjukdomar.

2-Utsikten till stora träden, mysiga backen och sköna gröna ängen bytts mot utsikt till ett våningshus. Som boendet där har utsikt till vårt hus. Då kan vi inte sola i vår fram gård. Vi kan inte sitta och äta frukost eller middag i vårt lilla kök utan att känna oss uttittade från våra grannar som bor i höghuset.

3- Kan inte sälja huset med en rättvis och lämplig pris i fall om vi vill flytta till ett ställe där vi känner inte vårt privata liv kränkt.

Härmed vill jag motsätta mig mot byggnationsplan av ett högt hus så nära och framför mitt hus. För att det förstör mycket för mig och mina barn. Och förväntar mig att mina politiker i Huddinge kommun lyssna på mig. Ändå om byggnationsplanen, trötts allt är fast ställt vill jag att kommunen antingen köper min och mina barns boende på en lämplig pris så att vi kan skaffa oss en lämplig bostad eller kommunen får helt enkelt kompensera det skada som denna byggnationsplan kommer att orsaka mig och mina barns psykiska och fysiska välbefinnande.

Kommentar: Enligt kommunens översiktsplan ska en blandad bebyggelse eftersträvas inom kommunen. Kommunen avses växa med 40 000 personer fram till 2030 och nya bostäder ska uppföras genom förtätning inom redan utbyggda bebyggelseområden. Resterande mark utgörs primärt av naturreservat. Föreslagna flerbostadshus är placerade på ett normalt avstånd till befintliga villor på andra sidan vägen.

Boende i området

Yttrande 1

Jag vill lämna synpunkter angående förslag till detaljplan för delar av Haga 1:108, Ormenlänge 9, Skeppet 1 med flera vid Solhagaparken i Vårby Haga. Bland annat bygget av en ny huskropp på tomma ytor i Solhagaparken, Vårby Haga.

Just nu är det väldig rymlig känsla och bra utsikt. Men den rymligheten är inte större än att den förstörs och genast blir trång när det placeras en huskropp med omgivande område mitt i det. Det gäller att vara duktig på att "möblera" för att lyckas hålla en omgivning öppen när den av yttre skäl fylls på.

Jag föreslår att planen görs om och att vi hittar nåt annat sätt att bygga ut på. Sen är ju en annan fråga hur lämpligt det är att "desperat" bygga ut ett så unikt i sin utformning stadsområde som Stockholm. Vissa skulle även kräva att det gick åt andra hållet. Det finns andra områden att satsa på. Som har en färdig infrastruktur. Förmodligen kommer viss av Stockholms infrastruktur överges och ses som ohållbar när saker moderniseras. Hur som helst. Inget är så viktigt som naturliga grönområden, eller "icke övertagna" förstaområden, i en påfrestande stad. Parker passar på platser där ansvariga ångrat bebyggelsen och vill rätta till. Om ni vill bygga ut, gör det mer som en rättelse av området som tidigare blivit utbyggt. Jag föreslår till exempel, att bygga i en rät backe, till exempel att husen (eller huset) börjar läggt ned på ena sidan, och sedan blir högre och högre i en lutning åt andra sidan, sedan högst längst ut. Då blir ju inte hela utsikten skymd, och det går att bygga väldigt lågt och väldigt högt.

Kommentar: Masmö har en välutbyggd infrastruktur både avseende vägar och kollektivtrafik. Spårväg Syd kommer också att passera Masmö och bli en viktig knutpunkt, vilket medför att området utvecklas med fler bostäder, mer service och olika verksamheter. Det finns olika parametrar som har lett till den valda placeringen av den nya bebyggelsen och dess utformning, bland annat utifrån bullersynpunkt.

Yttrande 2

Min önskan är att undvika bli väckt av buller och behöva stå ut med det större delen av dagen sen, är uppe sent ibland då det krävs och vill kunna sova ut i lugn och ro. Säger därför nej till bygge nära Botkyrkavägen 9 om det medför oljud. *Kommentar: Vissa byggmetoder ger buller, till exempel borrhning, sprängning, spontning och pålning. Vi kommer att välja byggmetoder som ger så liten störning som möjligt, och tiden för bullrande arbeten kommer att*

begränsas. Vår strävan är att all påverkan på vardagslivet ska minimeras så mycket som möjligt och att de som närmast kommer att beröras blir informerade i god tid.

Yttrande 3

Hej på er unika folk som ni bygger för Livet & Framtid woow, kommunen har trollat fram Solhagaparken till en idrottplats med mycket livsglädje och gemenskap. Vackra belysningar som ger en underbart känsla och trygghet till området och barnen springer till idrottplanen efter skolan och man träffar föräldrar och det blir en fantastisk möte plats

För mig betyder byggprojektet mycket. Det visar att kommunen bryr sig om sina invånare och satsar på platser där barn och ungdomar kan umgås och ha roligt och samt föräldrar kan ha en trevlig pratstund och man längtar att komma hem :)

Kommunen och kommunala bostadsbolaget Huga som ska bygga så snart husen på Varvsvägen längs Solhagaparken, bygger för livet och skapar trygghet i området och på detta Stort Tack till kommun, landskapsarkitekt, projektledare, exploateringsingenjör, Trafikingenjör, miljöfrågor, arbetsledare gata, park drift vårby, projektledare på Huga.

Mitt förslag:

Masmo har tyvärr inte en Cafeét att erbjuder en bra service med goda smörgåsar, sallader och soppa med tillbehör eller nybakade internationella kakor, bakverk, gott kaffe och te i hela året och jag vill inspirera masmo boende med olika konstutställningar, föreläsningar med hjälp och samarbete med Huddinge bibliotek och ABF Huddinge och blir mycket lättare att på en trevlig stämning som caféet påverkar de negativa boende med omgiven av fantastisk och inspirerande konst i de olika utställningarna från den vackraste huddinge området för då tid och nu tid.

Jag hoppas att jag får den äran och skapa en internationell Café med olika teman :) och istället att ni ska ha möte i förskolan och då ni kan ha möte i Masmo Cafeét / Solhaga Cafeét

Tusen tack för senast & önskar er all lycka & Glädje i världen.

Kommentar: Vad roligt att du tycker om förslaget och det som har hänt och kommer att hända i Masmo framöver! Kommunen uppmuntrar sådana initiativ som nämns och behovet av fler mötesplatser i Masmo är stort.

Boende på Botkyrkavägen och Solhagavägen

Haga fotbollsplan har blivit omgjord och även omdöpt till Solhagaparken. Den är väldigt fin och det tackar vi för som bor här i området.

Varför ska man förstöra den med att bygga två höghus? Inte bygger man väl höghus i en park- *Kommentar: Planen möjliggör fler bostäder och erbjuder mer service, vilket ska bidra till att skapa mer trygghet i området.*

Alla våra "gröna lungor" är borttagna, Över 30 träd och buskar är borta och det betyder att avgaser från motorvägen och Glömstaleden hamnar i en svacka här om nya hus kommer upp. I den svackan finns även ett daghem och förskola. Hur kommer dom barnen att må? *Kommentar: I och med byggandet av den nya parken har 33 nya träd planterats: 7 st Glanskörsbär, 4 st Silverpoppel, 2 st Silverpil, 6 st Vitpil, 3 st Flikbladadig silverlön och 11 st Hägg. Träd och buskar dämpar också bullernivån. Hur har era tankar gått när det gäller buller och avgaser? Ska husen byggas betyder det att det blir en byggarbetsplats här med arbetsbodas, maskiner och oväsen lång tid framåt.*

Kommentar: Vissa byggmetoder ger buller, till exempel borrhning, sprängning, spontning och pålning. Vi kommer att välja byggmetoder som ger så liten störning som möjligt, och tiden för bullrande arbeten kommer att begränsas. Vår strävan är att all påverkan på vardagslivet ska minimeras så mycket som möjligt och att de som närmast kommer att beröras blir informerade i god tid.

Vi tycker att det är färdigbyggt här i Vårby Haga. Det finns många andra platser i kommunen att bygga på. Visst, det är nära till T-banestationen Masmo men det är inte så långt mellan busshållplatserna. Vi har mycket bra busskommunikationer i Huddinge. *Kommentar: Huddinges översiktplan, beslutad av kommunfullmäktige har bestämt vilka områden som ska prioriteras vid bebyggelseutveckling. Masmo/Vårby Haga är ett av dem eftersom det ligger i ett kollektivtrafikenära läge, en hållplats för Spårväg Syd planeras här och stadsdelen saknar idag det serviceutbud som efterfrågas.*

Nej tack, inga fler hus och garage. Vi som har bott här i Vårby Haga 40-50 år har haft förmånen att ha det mesta runt omkring oss. Affär, bibliotek, tandläkare, ungdomsgård, bank plus mycket annat. Nu finns det ingenting kvar av det. *Kommentar: Nya förutsättningar i samhället har gjort att för att kunna tillhandahålla service för kommunens invånare kräver det ett visst boendeunderlag. I och med de nya bostäderna ökar möjligheten för att kunna erbjuda Masmoborna mer service.*

En ordentlig och välsorterad livsmedelsbutik är nödvändigt i Vårby Haga. I dagsläget finns det en minilivs i T-banan och en på Botkyrkavägen 7. Det räcker inte, det finns inte någon charkavdelning t.ex. Butiken i T-banan har dåliga öppettider.

Alla är inte bilburna och många är äldre som har det svårt att ta sig till ett köpcentrum. Vi har saknat en riktig affär flera år så nu är det på tiden att det blir en sådan.

Kommentar: Med den nya placeringen i den befintliga tillbyggnaden till punkthuset på Botkyrkavägen nr, Skeppet 1, möjliggör det en större livsmedelsbutik vilket därmed kan ha ett större och mer välsorterat utbud.

Karin Segerdahl

Planarkitekt