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

Detaljplan för Vårby Haga, Solhagaparken

Sammanfattning

Förslag till detaljplan för 100-150 bostäder och ett nytt närcentrum i Solhagaparken har varit ute på programsamråd under perioden 3 april till och med den 17 maj 2013. Nedan sammanfattas kortfattat de inkomna remissvaren och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer och hantering av dessa.

Länsstyrelsen informerar om att dagvattenhantering, miljökvalitetsnormer, transportfarligt gods, geologiska förhållanden och översvämningsrisk bör studeras närmare. *Kommentar:* Programområdet har topografiska skillnader mellan på mellan 8 och 17 meter. Området föreslaget för bebyggelse varierar huvudsakligen mellan 9 och 14 meter vilket får anses vara med god marginal ovanför nivån för högsta dimensionerande flöde, varför någon fördjupad utredning om översvämningsrisk inte bedöms behövas. Övriga utredningar kommer att göras i kommande planskede. Förskole- och grundskolenämnden bekräftar att tillbyggnaden på Skeppet 1 bör utredas för ett flexibelt nyttjande av både förskola och skola för yngre elever. Miljönämnden är i huvudsak positiva men vill att den befintliga vegetationen ska sparas så långt som möjligt, som kan ha en positiv effekt på luftföroreningar och verka bullerdämpande. God luftkvalitet bör eftersträvas och inte den lägsta godtagbara miljökvalitet som miljökvalitetsnormerna kräver. Miljönämnden belyser även dagvattenhanteringen utifrån aspekten när parkeringsytorna ökar när bostäderna blir fler. *Kommentar:* De för planområdet mest relevanta miljökvalitetsnormerna för luft är kvävedioxid och partiklar (PM10). Halterna är som störst längs trafikleder och klingar sedan snabbt av med avståndet från vägen. Halterna ligger för närvarande under lägsta godtagbara luftkvalitet och bedöms inte riskeras att bli överskridna även med trafikprognoser för en utbyggd Förbifart Stockholm år 2035.

Naturskyddsföreningen är positiv till förslaget i helhet men anser att i ett modernt byggande ska krav på tystnad inomhus uppfyllas samt att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitén inte får överskridas. Föreningen vill ha ett förtydligande på hur barriärerna i befintlig natur bryts upp och

upplevelsen att Vårby Haga, som ligger nära ett naturområde och vatten kommer att öka i och med den nya detaljplanen. När det gäller dagvattenhanteringen anser de att den tillkommande exploateringen inte får leda till att ökade mänger förorenat vatten tillförs. De ser gärna att det byggs studentbostäder och att parkeringstalen minskas. *Kommentar:* En bullerutredning kommer att genomföras och detaljplanen kommer föreskriva att minst hälften av bostadsrummen ska ha fönster mot tyst eller ljuddämpad sida. Dagvattenutredning kommer att göras i nästa skede då frågan om mängden av förorenat vatten utreds. Tanken med att sambandet mellan områdena i Vårby Haga kan öka med föreslagna åtgärder är att ett lättillgängligt promenadstråk skapas genom området med skyltning både mot Gömmarens naturreservat samt mot vattnet. Strandpromenaden rustas upp och en ny badplats skapas på väg mot Flottsbro. Trafiklederna är svårare att komma tillrätta med då kommunen inte har rådighet över de statliga vägarna men på sikt arbetar kommunen för att man ska lättare kunna ta sig över eller under Botkyrkaleden och att vägen dit ska ges en god gestaltning. Förvaltningen ser gärna att studentbostäder byggs men kan vara svårt på grund av det bullerutsatta läget. På grund av det kollektivtrafiknära läget kan kommunen kräva färre parkeringsplatser än vad parkeringsnormen anger. Trafikverket har synpunkter på att Solhagavägen och fortsättningen förbi tunnelbaneentrén var tänkt att användas som arbetsväg när planeringen av Södertörnsleden genomfördes och vill att planen inte försvårar denna möjlighet i framtiden. Vidare menar verket att ett utvecklat cykelstråk kan bli aktuellt i och med den nya planen. *Kommentar:* Alternativet att använda Solhagavägen är inte längre aktuell enligt överenskommelse mellan Huddinge kommun och Trafikverket i samband med att Masmos torg byggdes om. Kopplingar mellan nya cykelstråk är inte aktuell i denna planprocess då programområdet ligger avsides de regionala cykelstråken.

Hyresgästföreningen i Huddinge är positiva till upprustningen av parken men ser hellre att området i anslutning till Ormen Långe bebyggs för att kunna behålla träden längs med Varvsvägen och ett öppnare perspektiv mot Albysjön. *Kommentar:* Att enbart bygga i anslutning till Ormen Långe räcker inte för att uppnå antalet bostäder som ingår i planuppdraget samt att ett sådant förslag skulle stänga till det nya torget och entrén till parken.

Stockholm Vatten bedömer att den planerade bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningssystem men viss utökning och uppdimensionering kan behövas. Vattenledningen längs med Varvsvägen är tagen ur drift men ligger fysiskt kvar i marken och kan behövas schaktas bort i samband med husbyggnationen. *Kommentar:* Informationen vidarebefordras till framtida exploatör.

AB Storstockholms lokaltrafik/Trafikförvaltningen vill att Trafikförvaltningen kontaktas under fortsatt planläggning då en fördjupad utredning för Spårväg Syd ska göras. *Kommentar:* Kontakt kommer att tas med Trafikförvaltningen.

Södertörns brandförsvarsförbund vill att en riskanalys görs för att bedöma riskerna i programområdet, tidigare riskanalyser för E4/E20 och väg 259 kan användas. *Kommentar:* Riskanalys kommer att göras i nästa skede.

Vattenfall Eldistribution AB:s elanläggningar inom och i närheten av programområdet kan komma att behöva förstärkas, vilket kan kräva u-område. *Kommentar:* U-område kan bli aktuellt.

Sakägare

Huge Fastigheter AB är positiva till förslaget men vill gärna se att antalet lägenheter utökas till minst 200. Vidare anser de att området inte är lämpligt för studentbostäder. Huge stödjer byggandet av bostadsrätter men yrkar på att det även är önskvärt med nybyggda hyreslägenheter. *Kommentar:* Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att på grund av förutsättningarna på platsen beträffande att man i området bygger en ny park, buller, geoteknik och parkering är högre exploatering inte lämplig. Vidare anser förvaltningen att Solhagaparken är ett attraktivt område för studentbostäder men att bullersituationen kan göra det svårt att uppföra sådana. Detaljplanen kan inte styra upplåtelseformen men kommunen eftersträvar en blandad upplåtelseform i området.

Vårby-Fittja hembygdsförening, fastighetsägare till Seglet 3 och Seglet 5, hyresgäst i Skeppet 3 och Ormen Långe 8 är huvudsak mycket negativa till programförslaget och uttrycker stor oro för hur området kommer att förändras och påtalar särskilt följande synpunkter som särskilt negativa och skäl till varför nya bostäder inte bör uppföras; det bullerutsatta läget, att de äldre träden längs med Varvsvägen har särskilt stort värde liksom de fria ytorna och pulkabacken, att parken inte kommer räcka till när fler flyttar in i området, oro för den ökade trafiken som Varvsvägen inte bedöms klara av, de geotekniska förhållanden som kommer att påverka befintliga villor längs med Varvsvägen i samband med pålning samt försämrad utsikt. *Kommentar:* En bullerutredning kommer att genomföras och detaljplanen kommer föreskriva att minst hälften av bostadsrummen ska ha fönster mot tyst eller ljuddämpad sida. En trädinventering ska göras under planarbetet och uppvuxna träd inom programområdet ska i möjligaste mån bevaras. En del vegetation kommer att behöva tas bort, men tanken är att befintlig vegetation så långt möjligt ska bevaras. Nya träd och buskar kommer att planteras kring den nya bebyggelsen vilket till viss del kompenserar den borttagna vegetationen.

Pulkabacken eftersträvar kommunen att behålla men ansvaret kommer ligga på exploatören och fastighetsägaren och beror på den nya bebyggelsens utformning. Planeringen syftar till att skapa en park med större rekreationsvärde än vad grusplanen har. Tillgången på ytor för rekreation i natur är mycket god i Vårby Haga varför bedömningen görs att parkens yta räcker till för den utökade bebyggelsen. Dels finns Gömmarens naturreservat precis vid Masmo tunnelbanestation som kommer få en ny entré från torget, strandpromenaden rustas upp och en ny badplats anordnas. De nya husen kommer också att ha ytor avsedda för lek. En noggrann utredning av Varvsvägens kapacitet och hur den ska fungera optimalt i samband med den nya bebyggelsen kommer att utredas i nästa skede tillsammans med exploatör. Grundförhållandena är till viss del kända och måste vid en framtida exploatering av området undersökas noggrannare bland annat vad gäller typ av grundläggning och eventuell markförstärkning. Föreslagen bebyggelse kommer att ha påverkan på solförhållandena över dygnet men kommer inte att ta bort dagsljuset. I programmet föreslås en lägre skala mot villorna och en högre mot punkthusen. Den slutgiltiga placeringen av bebyggelsen, gångpassager och markens anordnande kommer att studeras vidare under kommande planfaser.

Bakgrund

Programförslaget för detaljplanen för Vårby Haga har tagits fram av en projektgrupp under ledning av planavdelningen på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Hur har samrådet gått till?

Programsamråd har skett under tiden 3 april – 17 maj 2013.

Underrättelse om programsamråd med planhandlingar har enligt remisslista sänts till myndigheter, kommunala nämnder och organisationer samt till fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen. Handlingarna har funnits tillgängliga i Tekniska nämndhuset samt på Huddinge kommuns hemsida.

Hyresgäster och bostadsrättshavare i Vårby Haga har informerats om ett informationsmöte via utdelade eller anslagna portaffischer. Ett informationsmöte hölls den 25 april i Vårbyhusets matsal i Vårby gård. Ett 30-tal boende och andra intressenter närvarade.

Yttranden

Följande remissinstanser har inte svarat

Kommunstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, Gymnasienämnden, Hembygdsföreningen i Huddinge, Huddinge pensionärsråd, Huddinge

handikappråd, Polisen, Förpacknings- och tidningsinsamlingen och SRV återvinning.

Följande remissinstanser har inget att invända mot förslaget

Kultur- och fritidsnämnden, Förskolenämnden, Grundskolenämnden, Socialnämnden, Äldreomsorgsnämnden, Stockholm Vatten AB, Södertörns fjärrvärme AB

Remissinstanser

Länsstyrelsen i Stockholms län

Dagvatten
Länsstyrelsen anser liksom kommunen att en dagvattenutredning behöver tas fram i det fortsatta planarbetet. Här behöver berörda yt- och grundvattenförekomster med status och miljökvalitetsnormer ingå samt en bedömning göras av hur vattenförekomsterna påverkas av exploateringen och eventuella miljöeffekter.

Behovsbedömning
Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, får behandlas och bedömas inom ramen för planarbetet.

Farligt gods
Planområdet ligger mellan E4:an och väg 259 som båda är rekommenderade transportleder för farligt gods. Kommunen skriver att avståndet till vägarna bedöms vara mer än 75 meter. Länsstyrelsen anser att riskbedömning ska göras för ny exploatering inom 150 meter från transportleder för farligt gods. Till nästa planskede bör kommunen beskriva dispositionen av bebyggelsen inom planområdet. Riskbilden bör beskrivas med planområdets terrängförhållanden, höjdskillnader, avstånd till de rekommenderade transportlederna osv.

Geologi och översvämning
Albysjön är en vik av Mälaren. Länsstyrelsen rekommenderar att hänsyn tas till risken för översvämning och att ny bebyggelse vid Mälaren inte bör grundläggs under nivån 2.8 meter i RH2000.
I planprogrammet hänvisar kommunen till en översiktlig byggnadsgeologisk karta från 1975. Där beskrivs bland annat att lerjord förekommer inom planområdet. Länsstyrelsen anser att vidare geotekniska undersökningar bör göras. En beskrivning behövs för dagens förhållanden inom planområdet och hänsyn bör även tas till framtida klimatförändringar. Planområdet kan komma

att påverkas av stigande nivåer i Mälaren och förväntad ökad nederbörd, vilket även kan påverka markstabiliteten.
Kommentar: Länsstyrelsens synpunkter noteras och kompletterande uppgifter har infogats i programhandlingen. Programområdet har topografiska höjdskillnader mellan ca 8 och 17 meter. Området föreslaget för bebyggelse varierar huvudsakligen mellan 9 och 14 meter vilket får anses vara med god marginal ovanför nivån för högsta dimensionerande flöde, varför någon fördjupad utredning om översvämningsrisk inte bedöms behövas. Riskutredning för farligt gods samt geologiska undersökningar ska genomföras i nästa planskede.

Förskolenämnden

Förskolenämndens beslut

Förskolenämnden godkänner förvaltningens synpunkter och överlämnar tjänsteutlåtandet som nämndens yttrande till samhällsbyggnadsnämnden.

Sammanfattning

Programområdet ligger i Masmo/Vårby Haga och omfattar cirka 3,4 hektar. Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten att uppföra 100-150 stycken nya bostäder i Solhagaparken. Vidare föreslås att Solhagaparken utvecklas samt att möjligheterna för nytt närcentrum i närheten av tunnelbanestationen ska utredas. Förvaltningen ser mycket positivt på att vikten av högt ställda krav på energieffektivt byggande framhålls i planförslaget.

Inom planområdet finns i dag en enskilt driven förskola med 6 avdelningar, med plats för cirka 85 barn i ålder 1-5 år. Ytterligare en enskilt driven förskola med fyra avdelningar och med plats för cirka 70 barn i ålder 1-5 år finns på Myrstuguberget. I den senaste befolkningsprognosen beräknas en relativt kraftig barnantalsökning fram till 2022 inom hela Vårbyområdet. Samtidigt så ligger hälften av det planerade bostadsbyggandet först i slutet av prognosperioden 2022. En del av dessa kan också komma att byggas som ungdoms-/studentbostäder.

I planförslaget anges att tillbyggnaden på "Skeppet 1" som länge stått tom kommer att utredas vidare om den kan bli lämplig som förskolelokal och att det i detaljplanen ska möjliggöras för flexibla bestämmelser för förskoleverksamhet i ny- eller befintlig bebyggelse. Förvaltningen vill utreda möjligheten att bygga om lokalen till förskola. I övriga Vårby kommundel bör mark och lokaler undersökas för ytterligare behov av förskoleplatser under prognosperioden för antingen privat eller kommunal verksamhet.

Det är mycket positivt att utvecklingsprogrammet även har resulterat i en handlingsplan för trygghetsskapande åtgärder i Masmo/Vårby Haga. En av åtgärderna är att kommunen ska anlägga en multisportplan och en kommunal lekplats i Solhagaparken samt att rusta upp strandpromenaden och ett nytt torg vid Masmos tunnelbanestation.

Planområdets närhet till E4/E20 och Botkyrkaleden medför att området är utsatt för trafikbuller och luftföroreningar. Förvaltningen anser det ytterst viktigt att stor hänsyn tas till bullerproblematiken vid placering och utformning av den nya bebyggelsen i det fortsatta planarbetet.

Beslutet delges
Samhällsbyggnadsnämnden, planavdelningen Akten
Kommentarer: Förskolenämndens synpunkter noteras. Tillbyggnaden på Skeppet 1 kommer att utredas vidare för om den kan byggas om för ett flexibelt nyttjande av både förskola och skola för yngre elever. Bullerutredning kommer att göras i nästa planskede.

Grundskolenämnden
Grundskolenämndens beslut
Grundskolenämnden godkänner förvaltningens synpunkter och överlämnar tjänsteutlåtandet som nämndens yttrande till samhällsbyggnadsnämnden.

Sammanfattning
Programområdet ligger i Masmo/Vårby Haga och omfattar cirka 3,4 hektar. Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten att uppföra 100-150 stycken nya bostäder i Solhagaparken. Vidare föreslås att Solhagaparken utvecklas samt att möjligheterna för nytt närcentrum i närheten av tunnelbanestationen ska utredas. Förvaltningen ser mycket positivt på att vikten av högt ställda krav på energieffektivt byggande framhålls i planförslaget.

I den senaste befolkningsprognosen beräknas elevantalet i åldrarna 6-12 år öka med drygt 300 elever och för åldrarna 13-15 år beräknas ökningen med drygt 100 elever inom hela Vårbyområdet fram till år 2022. Detta under förutsättning att det planerade bostadsbyggandet på cirka 256 nya bostäder genomförs. Av dessa ligger cirka 100 bostäder inlagda i prognosen för genomförande först 2022. En del av dessa kan också komma att byggas som ungdoms-/studentbostäder.

Befintliga tre skolor i Vårby kommundel har idag en relativt kraftig överkapacitet. Vårbyskolan skulle, räknat på ett lokalutnyttjande på 15/kvm per elev, kunna ta emot ytterligare cirka 250 elever. Merparten av bostadsbyggandet fram till 2022 planeras i Vårby Haga och Myrstugeberget. Av alla skolor ligger Myrstugebergets friskola närmast dessa områden. Vårby kommundel har idag cirka 1 175 barn och ungdomar i åldrarna 6-15 år. Drygt 40 procent av dessa väljer någon av de kommunala skolorna medan drygt 10 procent väljer någon av de två friskolorna i området. Skulle trenden vända så att väsentligt fler väljer de kommunala skolorna, kan markbehov uppstå för komplettering av fler skollokaler i området.

I planområdet finns en tidigare butikslokal på 750 kvm som ägs av Huge Fastigheter AB och som står tom. Förvaltningen föreslår att lokalen utreds som möjlig lokal för flexibelt utnyttjande av både förskola och skola för yngre elever. Det är mycket positivt att utvecklingsprogrammet även har resulterat i en handlingsplan för

trygghetsskapande åtgärder i Masmo/Vårby Haga. En av åtgärderna är att kommunen ska anlägga en multisportplan och en kommunal lekplats i Solhagaparken samt att rusta upp strandpromenaden och ett nytt torg vid Masmos tunnelbanestation.

Beslutet delges
Samhällsbyggnadsnämnden, planavdelningen Akten
Kommentarer: Förskolenämndens synpunkter noteras. Tillbyggnaden på Skeppet 1 kommer att utredas vidare för om den kan byggas om för ett flexibelt nyttjande av både förskola och skola för yngre elever.

Socialnämnden
Socialnämndens beslut
Socialnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och lämnar det som sitt yttrande i ärendet till samhällsbyggnadsnämnden.

Sammanfattning
En remiss har inkommit till socialnämnden för yttrande. Programförslaget innebär möjlighet att bygga 100-150 nya bostäder i Solhagaparken i Masmo. Disponering av bostäder och övrig miljö sker efter en markanvisningstävling. I förslaget framgår ambitionen att göra området mer blandat och sammanhållet. Fler upplåtelseformer och större lägenheter ska göra området mer attraktivt att bo i hela livet. Tryggheten utomhus är också en viktig punkt i förslaget. Förvaltningen ser positivt på utvecklingen av området. Att göra området mer uppblandat avseende boendeformer, åldersgrupper etcetera är helt i linje med kommunens översiktsplan och skapar goda förutsättningar för ett tryggare, mer levande område.

Överläggning
I ärendet yttrar sig Gunilla Helmerson (M). Efter detta förklaras överläggningen avslutad.
Kommentar: Socialnämndens synpunkter noteras.

Äldreomsorgsnämnden
Äldreomsorgsnämndens beslut
Äldreomsorgsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och lämnar det som sitt yttrande i ärendet till samhällsbyggnadsnämnden.

Sammanfattning
En remiss har inkommit till äldreomsorgsnämnden för yttrande. Programförslaget innebär möjlighet att bygga 100-150 nya bostäder i

Solhagaparken i Masmo. Disponering av bostäder och övrig miljö sker efter en markanvisningstävling.
I förslaget framgår ambitionen att göra området mer blandat och sammanhållet. Fler upplåtelseformer och större lägenheter ska göra området mer attraktivt att bo i hela livet. Tryggheten utomhus är också en viktig punkt i förslaget.
Förvaltningen ser positivt på utvecklingen av området och ser särskilt positivt på att de äldre som bor i området bereds större möjligheter att klara sig själva längre upp i åldrarna om förutsättningarna för utökat närservice också verkligen genomförs.

Överläggning
I ärendet yttrar sig Eva Carlsson-Paulsén (M), Marie Fors (S), Britt-Marie Karlén, förvaltningschef. Efter detta förklaras överläggningen avslutad.

Beslutet delges
Samhällsbyggnadsnämnden
Kommentar: Äldreomsorgsnämndens synpunkter noteras.

Miljönämnden
Förslag till beslut
Miljönämnden föreslås lämna över detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Sammanfattning
Samhällsbyggnadsnämnden har översänt en samrådsremiss till miljönämnden för yttrande gällande program för Vårby Haga. Syftet med programmet är utreda möjligheten för 100-150 bostäder i Solhagaparken i Masmo/Vårby Haga. Enligt planhandlingarna ger förslaget en mer sammanhållen koppling till de olika bebyggelsegrupperna i stadsdelen samt förstärker närheten till naturen och vattnet.

Beskrivning av ärendet
Programområdet omfattar cirka 3,4 ha och innefattar delar av fastigheterna Haga 1:108, Skeppet I, Ormen Långe), delar av Ormen Långe 7 och 8 samt delar av Drakskeppet I. Den största delen av programområdet ligger i Solhagaparken på fastigheten Haga 1:108, idag är det en grusad fotbollsplan och gräsytor. Haga 1:108 ägs av Huddinge kommun, övriga fastigheter ägs av Huge Fastigheter AB. Området avgränsas i öster av huskroppen Ormen Långe och en bergsvägg. I söder gränsar området till Botkyrkaleden och sydväst av villor längs med Varvsvägen. I nordväst gränsar området till tre punkthus och en handelsbyggnad. I norr avgränsas området av två byggnader för förskoleverksamhet.

Detaljplanens syfte är att se om 100-150 stycken nya bostäder kan byggas i Solhagaparken i Vårby Haga. Detta förtätar området och ger en mer sammanhållen koppling till de olika bebyggelsegrupperna i området. Förslaget gör även att Solhagaparken utvecklas med nya entréer, aktivitetsytor, promenadstråk och mötesplatser, vilka bidrar till att öka tryggheten i området. Området ligger ca 100 meter från Masmos tunnelbanestation.

Markanvändningen i planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808). Området består i nuläget till största del av parkmark och en grusad fotbollsplan. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande varför en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar inte är aktuell.

Enligt planhandlingarna är de viktigaste frågorna för detaljplanen ur miljösynpunkt trafikbuller, luftföroreningar samt dagvattenhantering. Området ligger nära E4/E20 och Botkyrkaleden vilket medför trafikbuller och luftföroreningar. Vad det gäller trafikbuller kan den ekvivalenta ljudnivån komma att bli högre än 55 dBA. Enligt den bullerkartläggningen som gjordes 2012 är den ekvivalenta dygnsnivån 55-65 dBA. Detta gör att krav kommer att ställas på den nya bebyggelsens utformning, för att klara acceptabla bullernivåer i boningsrum och på uteplatser. Avsteg från bullerriktvärdena kan behöva göras enligt planhandlingarna. En bullerutredning ska göras under det fortsatta planarbetet som tar hänsyn till hur bullersituationen förändras när förbifart Stockholm byggs. Vid planering ska miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken iakttas. Miljökvalitetsnormerna för partiklar (PM 10) och kvävedioxid (N02) överskrids längs med E4/E20, men miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i planområdet.

Tillgängliga grönområden kommer att minska i planområdet. Enligt planhandlingarna är inga särskilda naturvärden påträffade i området. Befintliga naturvärden bedöms vara små och är förknippade med äldre träd, som lind och lönn som är planterade utmed Varvsvägen. Ekologisk kompensation enligt Huddinge kommuns beslut den 16 april 2012 föreslås, genom återplantering av förlorade träd inom planområdet.

Planområdet är beläget i den sekundära skyddszonen i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Skyddszonen har speciella föreskrifter vilka bland annat anger att utsläpp från förorenat dagvatten från exempelvis parkeringsplatser inte får ske direkt till ytvatten utan rening. Målet enligt planen är att inte tillföra ökade mängder förorenat dagvatten till Mälaren jämfört med idag.

Miljötillsynsavdelningens synpunkter
Miljötillsynsavdelningen anser att det utsatta läget mellan E4/E20 och Botkyrkaleden gör att så långtgående åtgärder som möjligt måste vidtas för för att komma ned till de riktvärden som finns för trafikbuller. Det är bra att en bullerutredning ska göras under det fortsatta planarbetet och att de förändringar som troligtvis förbifart Stockholm innebär arbetas in i denna. Enligt planhandlingarna kommer tillgängliga grönområden minska i området. Miljötillsynsavdelningen anser att den befintliga vegetationen ska behållas så långt som möjligt, speciellt de äldre träden. Träd och vegetation har en positiv effekt på luftföroreningar och kan även verka bullerdämpande. Miljökvalitetsnormerna anger lägsta godtagbara miljökvalitet av luften, inte god luftkvalitet. Av hälsoskäl är det därför alltid önskvärt att nå betydligt längre än miljökvalitetsnormerna. Miljötillsynsavdelningen anser därför att det är angeläget att åtgärder vidtas vid planeringen av ännu fler bostäder för att minska påverkan på människors hälsa. Planering av ytterligare träd och vegetation i området kan ha effekt på partikelhalten genom att partiklarna fångas upp på bladytan på växterna.

Enligt planhandlingarna kommer parkeringsytorna öka, då antalet bostäder blir fler. Miljötillsynsavdelningen betonar att dagvattnet ska tas omhand enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi. Även Östra Mälarens skyddsföreskrifter gällande dagvatten ska följas, vilka innebär att utsläpp av förorenat dagvatten från exempelvis parkeringsplatser inte får ske direkt till ytvattnet utan rening. Miljötillsynsavdelningen anser att en dagvattenutredning bör göras för att tillse att skyddsföreskrifterna för Östra Mälarens vattenskyddsområde samt Huddinge kommuns dagvattenstrategi följs.

Beslutet delges
Samhällsbyggnadsnämnden
Kommentarer: Bebyggelseförslaget kommer att studeras närmare med särskilt hänsyn till buller. Förvaltningen bedömer att det goda kollektivtrafikläget gör att avsteg kan göras från riksdagens bullerriktvärden. Avsteg får inte göras från riksdagens riktvärden när det gäller inomhusbuller. Då bullret vid fasad överstiger 60 dB(A) ska ljudklass B eftersträvas som kompensationsåtgärd.
De för planområdet mest relevanta miljökvalitetsnormerna för luft är kvävedioxid och partiklar (PM10). För kvävedioxid ligger dygnsmedelhalten på mellan 24-30 µg/m3 (år 2010) enligt Slb analys. Miljökvalitetsnormen som inte får överskridas är 60 µg/m³. Halterna bedöms inte att bli överskridna ens med trafikprognoser för en utbyggd Förbifart Stockholm år 2035. För partiklar PM10 ligger dygnsmedelhalten mellan 20-25 µg/m³ (år 2010) enligt Slb analys. Miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärdet av PM10 är 50 µg/m³.

Halterna kommer att öka något med en utbyggd Förbifart Stockholm år 2035 men inte heller dessa bedöms bli överskridna.
En trädinventering ska göras under planarbetet och uppvuxna träd inom programområdet ska i möjligaste mån bevaras. Genom att förtäta befintliga bostadsområden med utbyggd infrastruktur i Huddinge hushållar kommunen med mark och resurser genom att oexploaterad grönstruktur, som annars skulle behöva tas i anspråk utanför tätorten, sparas. En del vegetation kommer att behöva tas bort, men tanken är att befintlig vegetation så långt som möjligt ska bevaras. Nya träd och buskar kommer att planteras kring den nya bebyggelsen vilket till viss del kompenserar den borttagna vegetationen. Dagvattenutredning kommer att göras i nästa planskede.

Kultur- och fritidsnämnden
Kultur- och fritidsnämndens beslut
Kultur- och fritidsnämnden godkänner förvaltningens remissvar enligt tjänsteutlåtande daterat den 2 maj 2013 och skickar det till samhällsbyggnadsnämnden som sitt eget.

Beskrivning av ärendet
Detaljplanen för Vårby Haga handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen. I ett normalt planförfarande ingår momenten programsamråd, plansamråd, granskning och antagande. Föreligger ett förslag till programsamråd som nu är ute på remiss där kultur- och fritidsnämnden är en av remissinstanserna. Programförslaget möjliggör för 100-150 bostäder i Solhagaparken med tillhörande parkering. Förslaget ger en tätare bebyggelse och mer sammanhållen koppling till de olika bebyggelsegrupperna i stadsdelen samt förstärker närheten till naturen och vattnet. Samtidigt utvecklas Solhagaparken med nya entréer, aktivitetsytor, promenadstråk och mötesplatser som bidrar till att öka tryggheten i området.

Förvaltningens synpunkter
Förslaget till program tar i anspråk den 11- manna grusplan som finns i området. Planen används idag inte av föreningslivet och används sporadiskt för spontanaktivering. Vid utvecklingen av Solhagaparken förutsätter förvaltningen att ytor avsätts för spontanaktiviteter och då gärna en s.k. näridrottsplats och att förvaltningen medverkar vid den kommande planeringen av parken.

Överläggning
I ärendet yttrar sig Vibeke Bildt (FP)

Beslutet delges
Samhällsbyggnadsnämnden

Kommentarer: Kultur- och fritidsnämndens synpunkter noteras. Projektering av parken är påbörjad. Kontakt kommer att tas med förvaltningen.

Vårby-Fittja Hembygdsförening

Vårby-Fittja hembygdsförening ser positivt på att det kommit ett förslag till nybyggnad av bostäder i direkt anslutning till Masmo T-station.
I vår dialog med de boende i området har dock framkommit många kritiska synpunkter på föreliggande förslag. Och vi finner att det är många frågetecken kring hur denna nybyggnation till slut kommer att utformas.
Då den slutliga utformningen är helt avgörande för ett klart ställningstagande, använder vi nu därför här vårt remissvar till att framföra de synpunkter på planprogrammet som framkommit i vår dialog med de boende i området.
Se nedan! För den framtida utvecklingen i Vårby-Haga vill föreningen särskilt framhålla att en överdäckning av Botkyrkaleden måste studeras seriöst som en möjlighet för nytt tunnelbane-centralt bostadsbyggande. De delar av Gömmarskogen som undantagits vid senast utvidgningen av naturreservatet, får ej bebyggas utan måste också inlemmas i reservatet.

Synpunkter från vår dialog med boende i Vårby-Haga
Behovsbedömning s9
Om man skall sätta kraft bakom orden "kollektivtrafiknära lägen" borde förhållandet i den planerade byggnation vara 150 Igh och 50 P-platser.

Platsen
"en åshöjd med planterade träd ... Planen förväntas inte medföra någon betydande miljöpåverkan" Det är områdets gröna lunga med bland annat vackra Popplar. I den övre delen finns områdets enda pulkabacke för de yngre barnen. En backe som är flitigt använd av Dagisbarnen.

Marken består av sjöbotten, vilket redan i dagsläget påverkar husen utefter Varvsvägen, en väg som inte kommer att klara av den tunga byggtrafiken.

Påverkan
"... boningsrum, balkonger och uteplatser kan få en tyst sida." I praktiken innebär det att det inte blir några balkonger ut mot sjösidan utan alla borde vara in mot gården. Huruvida det kan betecknas som en "tyst sida" med fotbollsplan och lekplatser på bara några meters avstånd. Erfarenheterna från Örbrinken med trafikbuller på ena sidan och skolgård på den andra, borde vara ett varnande exempel, där boende inte kan njuta av sina balkonger varken mot NO, S eller SV.

Huruvida MB och övriga skyddsområden berörs av planen är luddig. Enligt Länsmuseets Antikvarie är hela området R märkt och husen utmed

Varvsvägen G märkta. Ett eller flera hus med större lägenheter till ett antal av 150 + lika många P-platser kommer att förändra hela områdets karaktär. Hembygdsföreningens, sedan tidigare framförda förslag av överbyggnad av Glömstaleden är enligt oss boende en mycket bättre lösning.

"Befintliga naturvärden bedöms som små" Det är inte lite förakt för oss som bor i området, som lyser igenom både på denna punkt och på andra ställen. Ni vill ta nästan den enda gröna marken vi har och bygga hus på. Vi boende på Varvasägen kommer att ha noll utsikt. Vi i Ormen långe en väsentligt beskuren utsikt mot vattnet - som enligt utredningen ju utgör en så positiv miljöfaktor.

Ett eller flera hus på den grönyta som ligger mellan Varvsvägen och Idrottsplanen skulle dessutom medföra en turbulens likt den i t.ex. Flemingsberg eller holmarna i Stockholm. Vi har provgått!.

Rekreation och friluftsliv
sll "Den stora grusplanen är i dag dåligt utnyttjad..." Det beror troligen på vid vilken årstid som besöket gjorts. Dessutom måste bedömningen ta i beaktande att alla de löften om olika årstidsbundna aktiviteter som kommunen utställt vid flera tillfällen - aldrig infriats.
"... skapa en ny kvalitativ park i dess omedelbara närhet, samtidigt görs andra åtgärder för att skapa ett tryggare område med till exempel nya promenadstråk. Området får därför ett högre värde för natur, rekreation eller friluftsliv i och med den nya detaljplanens genomförande" *Tryggheten ökar inte med nya promenadstråk. Den ökar med öppna ytor och god belysning, även dag tid i tunnlarna så att man ser vem man möter och t.ex. inte bara en mörk siluett i motljuset.*

"I och med den nya detaljplanen kommer också barriärerna till befintlig natur brytas upp och upplevelsen av att Vårby Haga ligger nära ett naturområde och nära vatten kommer att öka" Hela detta påstående ställer vi oss frågande inför. Planen innebär att den nära naturen beskärs samtidigt som antalet brukare ökas kraftigt. Mindre natur men ökat slitage.

Kulturhistoriska miljöer
Här vill vi göra kommunen uppmärksam på att landets enda tvätteri museum är beläget nere vid Albysjön. Även denna yta är fortsättningsvis R märkt.

Ljusförhållanden och lokalklimat
Här saknar vi beaktandet av att Ormen Långe har Masmoberget efter hela ena långsidan, och att en bebyggelse i den öppna ytan även kommer att påverka ljusförhållandena i lägenheterna i Ormen.

Sammantaget finner vi **inte** att tillgängligheten till det offentliga rummet ökas. Tryggheten beror inte på antalet hus utan på öppenhet och möjlighet till meningsfull fritids för andra åldrar än förskole- och lågstadiebarn. Området behöver inte fler bilar.

Enligt en företrädare för oppositionen påpekade den 5/5 att beslutet om husbygget redan är taget, varför vi frågar oss vilken innebörd ordet demokrati egentligen har i Huddinge.

Kommentarer: Programskedet är ett tidigt skede i planprocessen, ett skede där avsikten i större drag beskrivs. Det har därför inte bedömts lämpligt att föreskriva hur tillkommande bebyggelse i detalj ska utformas.

Föreningens kommentar om en överdäckning av Botkyrkaleden är något som kommunen inte har rådighet över då leden är en statlig väg.
Beträffande önskan om att de delar av Gömmareskogen som undantogs vid naturreservatsutvidningen ingår dessa delar inte i planuppdraget eller i programområdet.

Kommunen kommer att arbeta vidare med närmare planering av antal parkeringsplatser och en sänkning av antalet platser till 9 p-platser per 1000 BTA har gjorts.

En trädinventering ska göras under planarbetet och uppvuxna träd inom programområdet ska i möjligaste mån bevaras. Genom att förtäta befintliga bostadsområden med utbyggd infrastruktur i Huddinge så hushåller kommunen med mark och resurser genom att oexploaterad grönstruktur, som annars skulle behöva tas i anspråk utanför tätorten, sparas. En del vegetation kommer att behöva tas bort, men tanken är att befintlig vegetation så långt som möjligt ska bevaras. Nya träd och buskar kommer att planteras kring den nya bebyggelsen, vilket till viss del kompenserar den borttagna vegetationen. Pulkabacken eftersträvar kommunen att behålla men ansvaret kommer ligga på exploatören och fastighetsägaren och beror på den nya bebyggelsens utformning.

Grundförhållandena är delvis kända och måste vid en framtida exploatering av området undersökas noggrannare bland annat vad gäller typ av grundläggning och eventuell markförstärkning.

Vid bedömning av buller har riksdagen i samband med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 fastställt följande riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- *30 dBA ekvivalentljudnivå inomhus*
- *45 dBA maximalnivå inomhus nattetid*

- *55 dBA ekvivalentljudnivå utomhus (vid fasad)*
- *70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad*

Det är dessa nivåer som kommunen eftersträvar och det gäller främst buller från vägtrafik i Vårby Haga. Hur bebyggelsen kommer att utformas i detalj är inte klart, balkonger kan eventuellt placeras mot sjösidan om inglasning sker.

Översynen av kulturmiljöinventeringen som genomfördes av Stockholms länsmuseum gjordes efter att detta planprojekt kom in i Projektplanen. År 2003 ingick enbart Myrstuguberget i kulturmiljöinventeringen. I Vårby Haga handlar huvudfrågan om bevarande kontra exploatering/upprustning. Det handlar om behovet av att bevara en värdefull kulturmiljö eller planlägga området för att svara mot ett stort tryck på kollektivtrafiknära mark för bostadsbebyggelse. Det politiska beslutet att bygga i kollektivtrafiknära lägen och kunna erbjuda upprustning av parken, strandpromenad och torg samt ett nytt närcentrum i Vårby Haga står fast trots länsmuseets bedömning.

Den befintliga fotbollsplanen kommer försvinna och ersättas med andra funktioner. Planeringen syftar istället till att skapa en park med större rekreationsvärde än vad grusplanen har. Tillgången på ytor för rekreation i natur är mycket god i Vårby Haga varför bedömningen görs att parkens yta räcker till för den utökade bebyggelsen. Dels finns Gömmarens naturreservat precis vid Masmo tunnelbanestation som kommer få en ny entré från torget, strandpromenaden rustas upp och en ny badplats anordnas. De nya husen kommer också att ha ytor avsedda för lek.

De befintliga byggnaderna är uppförda enligt ett modernistiskt arkitektur- och stadsplanemönster med en tanke om fria flöden kring byggnaderna. En av nackdelarna med detta är att gaturummen försvagas och det sociala livet i den offentliga miljön ges sämre förutsättningar. Ambitionen i Vårby Haga är att genom att lägga byggnaderna direkt mot trottoar stärka rummet kring Varvsvägen och ge förutsättningar för mer händelserik och trygg stadsdel. Otrygghet brukar påverkas av faktorer såsom stråk utan entréer, stråk som inte är befolkade ofta med begränsad överblickbarhet och orienterbarhet.

Kopplingarna mellan områdena i Vårby Haga kan öka med ett lättillgängligt promenadstråk som leds genom området samt med skyltning både mot Gömmarens naturreservat och mot vattnet. Strandpromenaden rustas upp och en ny badplats skapas på väg mot Flottsbro. Trafiklederna är svårare att komma tillrätta med då kommunen inte har rådighet över de statliga vägarna men på sikt arbetar kommunen för att man ska lättare kunna ta sig över eller under Botkyrkaleden och vägen dit ska ges en god gestaltning.

Tvättmuséet ligger inte i programområdet, men är redan kulturmiljöskyddat i den kulturmiljöinventering som är gjord 2003.

Ljusförhållandena kommer att studeras vidare i kommande planfas. I programmet föreslås en lägre skala mot villorna och en högre mot punkthusen.

Det är ett politiskt beslut att Huddinge ska växa, så i det här skedet handlar det om hur. Det vi behöver är de boendes platskännedom.

Naturskyddsföreningen i Huddinge

Program för Vårby Haga
Föreningen anser sammanfattningsvis att det föreslagna programmet har goda förutsättningar att utvecklas till ett positivt projekt. Att nya bostäder byggs i anslutning till befintliga goda allmänna kommunikationer är en viktig utgångspunkt för en hållbar utveckling. Planområdet är idag extensivt utnyttjat och den stora grusplanen kan nog ofta upplevas ödslig. En tätare miljö, omsorgsfullt utformad, bör kunna tillföra önskvärda kvaliteter inte bara för de nya bostäderna utan till området som helhet.
Under det fortsatta arbetet med planen bör dock enligt vår mening nedanstående synpunkter ytterligare beaktas.

Buller
Som programmet anger torde de största utmaningarna komma från omgivande trafikleder med konstant hög bullernivå och stor risk för luftföroreningar. Det är ytterst angeläget att miljöbalkens miljökvalitetsnormer inte överskrids. Programmet anger att i de fall utomhusnivån inte kan reduceras till gällande riktvärden för trafikbuller bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids. Detta anser vi är för svagt. Med all respekt för det tekniskt möjliga och ekonomiskt rimliga i olika lösningar måste kraven på ett modernt byggande vara tystnad åtminstone inomhus.

Växtlighet
På planerad exploateringsyta finns idag ett antal träd och buskar. Programmet föreslår ekologisk kompensation i form av återplantering av förlorade träd. Föreningen anser detta vara ett oavvisligt krav.

Natur
Under "Rekreation och friluftsliv" uppges att "I och med den nya detaljplanen kommer också barriärerna till befintlig natur brytas upp och upplevelsen av att Vårby Haga ligger nära ett naturområde och nära vatten kommer att öka." Det framgår inte av programmaterialet hur detta ska ske. Ambitionen är utmärkt men får inte stanna vid vackra ord.

Dagvatten
Det anges som ett mål att Mälaren genom den tillkommande exploateringen inte tillförs ökade mängder förorenat dagvatten jämfört med idag. Denna goda ambition måste rimligen vara ett oavvisligt krav.

Studentbostäder
Programmets idé om att eftersträva student- och ungdomsbostäder förefaller vara mycket god. I sammanhanget bör alla åtgärder vidtas som underlättar cykling till exempelvis Flemingsberg.

Energi
Högt ställda krav på energieffektivt byggande nämns som ett viktigt mål. Allt nybyggande bör enligt föreningens mening vara "nära noll" eller passivhus. I det sammanhanget bör enligt föreningens mening också prövas olika sätt att fånga solenergi, t ex genom lämplig placering av solceller på de nya byggnaderna.

Bilplatser
Antalet erforderliga bilparkeringsplatser anges till ca 150 st. Föreningen vill av miljöskäl uppmuntra till alternativa sätt att bryta det höga bilberoendet. T ex har Stockholm stad för Norra Djurgårdsstaden planerat för 0,5 bilplatser och 2,2 cykelparkeringsplatser per lägenhet. Samhället och klimatet har mycket att vinna på en successivt minskad bilflotta och alla möjligheter att bidra till detta måste tillvaratas.

Kommentarer: Kommunen beaktar Naturskyddsföreningens synpunkter. Bebyggelseförslaget kommer att studeras närmare med särskilt hänsyn till buller. Förvaltningen bedömer att det goda kollektivtrafikläget gör att avsteg kan göras från riksdagens bullerriktvärden. Avsteg får inte göras från riksdagens riktvärden när det gäller inomhusbuller. Då bullret vid fasad överstiger 60 dB(A) ska ljudklass B eftersträvas som kompensationsåtgärd.

Kopplingarna mellan områdena i Vårby Haga kan öka med ett lättillgängligt promenadstråk som leds genom området samt med skyltning både mot Gömmarens naturreservat och mot vattnet. Strandpromenaden rustas upp och en ny badplats skapas på väg mot Flottsbro. Trafiklederna är svårare att komma tillrätta med då kommunen inte har rådighet över de statliga vägarna men på sikt arbetar kommunen för att man ska lättare kunna ta sig över eller under Botkyrkaleden och vägen dit ska ges en god gestaltning.

Kommunen arbetar ständigt med att förbättra sitt cykelnät. För närvarande finns redan cykelkoppling från planområdet till Flemingsberg, men några länkar saknas i Flemingsberg. Dessa kommer att byggas under de närmsta åren.

Om en tvärförbindelse i Södertörn byggs kommer Glömstavägen bli en kommunal väg, då kan sannolikt cykelväg längs med den bli aktuell.

Bebyggelsen ska i möjligaste mån vara energieffektiv.

På grund av det kollektivtrafiknära läget kommer kommunen kräva färre parkeringsplatser än vad parkeringsnormen visar. Antalet p-platser per 1000 BTA sänks till 9 från 11. Området kan dock inte jämföras med Norra Djurgårdsstaden.

Hyresgästföreningen i Huddinge

Vi konstaterar med glädje att en multisportarena och ett utegym (som vi kallar vuxenuteplats kommer att anläggas i Solhagaparken.

Beträffande byggande av hus så vill vi att marken i ändan av Ormen Långe bör bebyggas. Detta är reserverat för handel vilket mycket väl går att tillgodose i de nedre planen i byggnader där. Där kan vi också bygga på höjden enligt plushöjden för Ormen Långe.

Med detta får vi behålla träden utmed Varvsvägen och ett öppnare perspektiv mot Albysjön. Den kulle som finns i Solhagaparken i höjd med sista villan på Varvsvägen kommer att finnas kvar. Det kommer att fortsätta glädja alla barn som åker kana och kälke nedför denna kulle.

Kommentarer: Förutsättningarna för att bygga i anslutning till Ormen Långe bedöms inte vara ett möjligt alternativ då ytan är för liten för att uppnå det antal bostäder som ingår i planuppdraget samt att ett sådant förslag skulle stänga till det nya torget och entrén till parken. Pulkabacken avser kommunen behålla men ansvaret kommer ligga på exploatören och fastighetsägaren och beror på den nya bebyggelsens utformning.

Trafikverket

Riksintresse
Södra delen av planområdet gränsar till väg 259- Botkyrkaleden. Norr om planområdet går E4/E20. Båda dessa vägar är av riksintresse för kommunikationer. Planområdet gränsar aven till riksintresse för planerad väg vilket bör framgå i planhandlingarna. Karta över riksintresse för trafikslagens anläggningar nås via
https://riksintressenkartor.trafikverket.se/weave/riksintressen.html
Dessa ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Ny planering för tvärförbindelse Södertörn
Planeringen för södertörnsleden har upphört. Trafikverket har startat en ny planläggningsprocess som startar med en åtgärdsvalsstudie rörande tvärförbindelse för Södertörn. Åtgärdsvalsstudien avses att slutföras under 2013 och Huddinge kommun är inbjudna att delta i studien. Tidigare arbetsplan för delen Vårby - Masmo inbegrep inga åtgärder för den del av Botkyrkaleden som gränsar till planområdet. Den nystartade planläggningen kan komma att inbegripa denna sträcka varför det är mycket viktigt att beakta den pågående åtgärdsvalsstudien och kommande process.
Inom ramen för planeringen av Vårby - Masmo var Solhagavägen och fortsättning förbi tunnelbaneentrén tänkt att användas som arbetsväg. Det vore positivt om planen inte försvårar denna möjlighet.
I den nystartade planläggningsprocessen kan ett utvecklat cykelstråk bli aktuellt. Eventuella behov av kopplingar mellan nya cykelstråk bör beaktas i kommande skeden. Exempelvis bör en koppling till eventuellt tillkommande regionalt cykelstråk utmed E4/E20 mot kungens kurva beaktas.

Bebyggelsefritt avstånd från statlig väg
Trafikverket anser att följande avstånd ska säkerställas vad gäller bebyggelsefritt avstånd till statlig väg. Avståndet är uppdelat pä avstånd från beläggningskant till kvartersgräns och från kvartersgräns till byggnad. I det här fallet bör avstånden minst utgöras av 15 meter mellan beläggningskant och kvartersgräns samt 10 meter mellan kvartersgräns och byggnad. Totalt 25 meter. Andra faktorer såsom risk, buller och utbyggnadsplaner kan aktualisera ytterligare avstånd.

Buller
Programområdet exponeras för buller från bland annat E4/E20 och 259-Botkyrkaleden. Båda vägarna trafikeras intensivt.
Trafikverket anser att riktvärdena som anges i infrastrukturproposition, prop. 1996/97:53 ska följas vid nybyggnad av bostäder. Dessa riktvärden bör även innehållas där barn ofta vistas såsom lekplatser, dag- fritidshem och skolgårdar.

I kommande bullerutredning bör även bullernivåer utifrån prognostiserad trafik framgå. I bullerutredningen bör även eventuella bulleråtgärder redovisas vad gäller effekt och tekniskt utförande. I planmaterialet framgår att riktvärdena kan komma att överskridas. Kommunen är planerande myndighet och kan i vissa lägen och under vissa förutsättningar göra avsteg från gällande riktvärden för trafikbuller. Trafikverket anser att det kan vara acceptabelt så länge en god boendemiljö fortfarande kan uppnås. Om avsteg från riktvärdena tillämpas anser Trafikverket att det är kommunen som ansvarar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd

av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen. I de fall kommunen motiverat att avsteg kan vara 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 ljuddämpad sida. Om den ekvivalenta ljudnivån vid byggnadens mest bullerexponerade fasad är mellan 60-65 dBA ska byggnaden ha tillgång till en tyst sida. Det ska särskilt utredas och redovisas att den maximala ljudnivån på den tysta sidan inte överstiger 70 dBA (Lmax) inomhusnivån bör minst uppfylla ljudklass b enligt Svensk standard för bostäder, undervisnings och vårdlokaler.
Vid ljudnivåer över 65 dBA bör inga nya bostäder eller skolor planeras.

Luftkvalitet
Luftkvaliteten inom planområdet kan komma att förändras med anledning av en ökad trafik. Förutom att uppfylla miljökvalitetsnormerna utifrån aktuell och prognostiserad trafik bör ambitionen även vara att klara preciseringarna för miljökvalitetsmålet för kvävedioxider 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

Risk
Riskfrågan bör utvecklas inför kommande skede. Trafikpåverkan
Det är mycket positivt med att ny bebyggelse tillkommer nära kollektivtrafik. Trafikverket anser dock att planens effekt på trafiksituationen för korsningen väg 259 och Vårby allé ska utredas närmare. Korsningen är idag hårt belastad. Trafikverket har tagit fram ett trafikalstringsverktyg som kan vara användbart för att bedöma mängden tillkommande trafik.
Trafikalstringsverktyget nås genom länken nedan.
https://applikation.trafikverket.se/trafikalstring/
luftfart
Uppförande av byggnader över 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Om byggnader över 20 meter planeras ska en lokaliseringsbedömning göras. Mer information om detta nås på länken nedan.
http://wwv.trafikverket.se/Foretag/Planera-och-utreda/Samhallsplanering/Luftfart/Ix)kaliseringsbedomning/

Kommentarer: Trafikverkets synpunkter noteras. Närmare utredning av trafiksituationen kommer att göras och kontakt kommer att tas med Trafikverket vid vidare planering. Alternativet att använda Solhagavägen och fortsättningen

till tunnelbaneentrén är inte längre aktuell enligt överenskommelse mellan Huddinge kommun och Trafikverket i samband med att Masmos torg byggdes om. Kopplingar mellan nya cykelstråk är inte aktuellt i denna planprocess då programområdet ligger avsides de regionala cykelstråken. Bebyggelseförslaget kommer att studeras närmare med särskilt hänsyn till buller. Förvaltningen bedömer att det goda kollektivtrafikläget gör att avsteg kan göras från riksdagens bullerriktvärden. Avsteg får inte göras från riksdagens riktvärden när det gäller inomhusbuller. Då bullret vid fasad överstiger 60 dB(A) ska ljudklass B eftersträvas som kompensationsåtgärd. Den tillkommande trafiken bedöms vara mycket liten i relation till existerande trafik i korsningen. Riskutredning för bebyggelse nära transportled för farligt avvaktas till kommande planprocess.

Huge Fastigheter AB

Planprogrammets syfte och motiv ser Huge Fastigheter som positivt. Den fysiska förändringen i området kan förbättra upplevda miljöer och förstärka befintliga kvaliteter. Planprogrammets innehåll gynnar utvecklingen i bostadsområdet. Ett riktvärde om 100- 150 lägenheter är uttalat och samtidigt med en inriktning att skapa stora lägenheter, bostadsrätter och studentbostäder. För att åstadkomma samtliga önskemål skulle antalet lägenheter mycket väl kunna utökas till minst 200. Planområdets omfattning är enligt Huge Fastigheter tillräckligt stort.

Vårby Haga är ett på många sätt attraktivt område, men bedöms inte vara lämpligt för studentbostäder. Om studentbostäder som byggs i Vårby Haga kommer att vara attraktiva kan ifrågasättas eftersom närhet och kommunikationer inte är tillräckligt bra. Universitets- och högskoleverksamheterna i kommunen stärks bäst med fler studentbostäder i Flemingsberg.

Huge Fastigheter stödjer byggande av bostadsrätter i området, men komplettering av nybyggda hyreslägenheter är önskvärt. Det finns ett värde i att kunder som önskar hyreslägenheter kan välja boende av olika åldrar och standard.

Kommentarer: På grund av förutsättningarna på platsen beträffande byggandet av en ny park, buller, geoteknik och parkering gör förvaltningen bedömningen att för att skapa en boendemiljö med god kvalité kan en högre exploatering inte tillåtas. Förvaltningens bedömning är att studentbostäder i Vårby Haga skulle vara attraktivt med hänsyn till närheten till Södertörns Högskola och Karolinska institutet som enkelt nås med buss samt röd linje till Tekniska högskolan och universitetet. Däremot kan det bullerutsatta läget göra det omöjligt för enkelsidiga lägenheter mot bullrigaste sidan. En särskild del för enbart studentbostäder kan alltså bli svår att planlägga.

Detaljplanen kan inte styra upplåtelseformen men kommunen eftersträvar en blandad upplåtelseform i området.

Stockholm Vatten

Va-försörjning

Planerad bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningssystem i området. Ev. behövs viss utökning och uppdimensionering pga tillkommande bebyggelse.

Vattenledning

Vattenledning utmed Varvsvägen som är förlagd över den del som planeras att bebyggas med bostäder är sedan tidigare slopad och tagen ur drift. Rent fysiskt ligger dock ledningen kvar i marken och behöver ev. schaktas bort i samband med husbyggnationen.

Kommentar: Inkommet yttrande noteras. Framtida exploatör kommer att informeras.

AB Stockholms lokaltrafik

Trafikförvaltningen ser positivt på den planerade bebyggelsen, eftersom läget är mycket bra ur kollektivtrafiksynpunkt.
Utöver nämnda busslinjer trafikerar linje 707 och 737 hållplatsen på Vårby Allé. Även nattlinje 191 angör hållplatsen. Trafikförvaltningen förutsätter att hänsyn tagits till en förstudie för "Spårväg Syd" som genomfördes under 2012. En fördjupad utredning kommer att påbörjas inom kort. I arbetet ska även anpassningar och förändringar av busstrafiken studeras. Dessa förändringar kan eventuellt påverka den aktuella planen. Kontakt bör tas med Trafikförvaltningen i denna fråga.

Den planerade bebyggelsen ligger inom tunnelbanans riskområde och grundläggningsarbeten kan eventuellt komma att beröra anläggningen och tunnelbanetrafiken. Byggnadsarbeten ska utföras enligt SL:s föreskrifter. Kontakt måste tas med Trafikförvaltningen innan arbetenas påbörjande. Trafikförvaltningen förutsätter att tunnelbanan och planerad spårväg ingår i den planerade bullerutredningen som nämns i planen.

Kommentarer: Kommunen kommer att arbete vidare med närmare planering av vägar, angöring och hållplatser. Kommunen beaktar Trafikförvaltningens synpunkter och kommer att kontakta Trafikförvaltningen under fortsatt planläggning.

Södertörns Brandförsvarsförbund

Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 brandvattenförsörjning samt PM 609 räddningstjänstens framkomlighet, bör beaktas i projekteringsarbetet. Vattennätet i det nya/ändrade planområdet bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. I det aktuella fallet planeras för höga byggnader, vilket kan leda till att sprinklersystem kommer att användas som en del av det byggnadstekniska brandskyddet.

Synpunkter med anledning av risker:
1. Planområdet ligger mellan väg 259 och E4/E20. Båda vägarna klassas som primär farligt gods- led. På båda vägarna transporteras stora mängder farligt gods, dessa transporter antas också öka med tiden. Både Vårby backe (E4/E20) och Masmobacken (v 259) är olycksdrabbade vägsträckor. Enligt länsstyrelsens rapport 2000:01 "Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter med farligt gods samt bensinstationer" ska riskerna utredas om verksamhet avses placeras inom 100 meter från transportled ror farligt gods om risk föreligger, vilket Södertörns brandförsvarsförbund anser. Räddningstjänsten anser mot bakgrund av ovan nämnda att en riskanalys ska upprättas för att bedöma om riskerna i planområdet är acceptabla med hänsyn till de transporter med farligt gods som går förbi området. Tidigare genomförda riskanalyser för E4/E20 och väg 259 kan med fördel användas, det bör dock säkerställas att de tidigare analyserna är applicerbara även för detta område.

2. Vid utförande av riskanalys i samband med miljökonsekvensbeskrivningen ska utföraren ha lämplig kompetens och vana av att utföra sådana analyser.

Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallat till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov. Detta är aktuellt då flera av de planerade byggnaderna är klassade som Brl -byggnader.

Kommentarer: Framtida exploatör kommer att informeras. Synpunkterna vidarebefordras till bygglovsavdelningen. Riskutredning för bebyggelse nära transportled för farligt gods avvaktas till kommande planprocess.

Södertörns fjärrvärme
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. Kartskiss över området se sida 2. 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: Karta sparas i akten. Södertörns Fjärrvärme AB kommer att få planhandlingar under remisstiden i kommande fas. E-område kan skapas inom planområdet.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, turkos linje = 22 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Streckade linjer är markförlagda kablar och heldragna linjer är luftledningar. Ledningarnas/kablarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blixtförsedd kvadrat.

Vattenfall bedömer att elnät inom område föremål för rubricerat planprogram är dimensionerat för nuvarande bebyggelse. Detta innebor att nätförstärkning kommer att krävas för att trygga elförsörjningen i området och realisera planprogrammets intentioner. Vattenfall har för närvarande två befintliga nätstationer i och i närheten av planprogramsområdet, en inom området vid Varvsvägen 18 och en utanför vid Mastvägen. Vattenfall anser att E-områdenas befintliga storlekar vid befintliga nätstationer ska ses över för att underlätta vid behov av utbyggnad för nätförstärkning. Vattenfall yrkar därför på E-områden om 10 x 10 meter ska tillskapas i planen för att säkerställa dessa behov.

Vidare bedömer Vattenfall att nätförstärkningen kommer att omfatta nya jordkablar vilka måste förläggas i mark inom och eventuellt utanför planområdet. Vattenfall vill därför att en dialog med kommunen inleds i ett så tidigt skede som möjligt.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Kommentar: Vattenfall kommer att få planhandlingar under remisstiden i kommande fas. E-område kan skapas inom planområdet. Övrig information kommer att vidarebefordras till framtida exploatör.

Sakägare

Fastighetsägare Seglet 3

Synpunkter på att bygga flerbostadshus på Varvsvägen
Markförhållandet här är finkornig sjösand, vilket innebär låg stabilitet och mycket känslig för markvibrationer. Detta betyder stora problem vid ökad trafikbelastning på nuvarande lokalgata.

Tanken skrämmer boende när planer finns att bygga 6-våningshus ända fram till gatumark. Pålningsarbeten utförda 8,5 meter från tomtgräns- jag trodde att villafastigheterna skulle finnas även i fortsättningen.

Framtidsperspektiv ett liv i skugga, titta in i husvägg och försämrad ventilation av förorenade luftmassor från trafiksystem.

Vad händer med trafiksäkerheten om man bygger så nära tillfartsgatan?
Kommentar: Grundförhållandena är till viss del kända och måste vid en framtida exploatering av området undersökas noggrannare bland annat vad gäller typ av grundläggning och eventuell markförstärkning.

Framtida planering kommer att ta vidare hänsyn till platsens värden. Det är dock ofrånkomligt att karaktären i området förändras vid exploatering. Detaljplaner kan hantera vissa frågor medan andra är upp till fastighetsägare att avgöra. Boende längs Varvsvägen kan se fram emot en utsikt med ett grönt stråk samt en välordnad och ny bebyggelse.

Lämplig exploateringsgrad är bland annat beroende av hur parkeringen kan lösas men också relationerna till omgivande bebyggelse. I programhandlingen har preliminärt angivits 3-6 våningar, detta får prövas i kommande detaljplanering. Det är viktigt att infarten till och Varvsvägen gestaltas på ett tilltalande sätt och att störningar minimeras. Upplevelsen för trafikanter bör vara god liksom för dem som vistas i området eller är närboende. Trafiksäkerheten kommer att beaktas i framtida planering.

Sakägare

Fastighetsägare Seglet 5

Angående byggnation i Vårby Haga
Vi, min hustru och jag har fått besked om att kommunen har nya planer för bollplanen och marken bredvid. Detta har gjort oss mycket upprörda. På grund av detta vill vi framföra vissa åsikter.

Miljön
När vägen bakom vårt hus, Seglet 5, byggdes omkring 1985 var vägverket att sätta upp bullerplank för störande ljud från biltrafik och senare tunnelbana. Vi fick då mer avgaser och damm på vår trädgårdssida samt att sjöutsikten försvann. I och med detta nya förslag med höga hus utmed Varvsvägen får vi trafikljud även på framsidan och att den dåliga luften kommer att stanna mot de nya husen. Det kommer att bli som en gryta med ljud och dålig luft vid våra hus. Nu kommer vi inte att få en lugn del av vår tomt. Trafiken på Varvsvägen är redan nu hög då både privatbilar och stora lastbilar kör här för att sedan köra på gångvägen upp mot Solhagavägen. Vi har flera gånger påtalat för kommunen om den olagliga trafiken på gångvägen utan att något gjorts.

Citat, med föreslagna åtgärder kan trafik- och gröna barriärers betydelse minska och sambandet med Vårby Haga närmaste omgivningar öka. Hur kan detta ske om det byggs som i sig blir barriärer mot omgivningarna.

Tekniska frågor
Jag har arbetet i Huddinge kommun från 1960 som tekniker inom vatten och avlopp. Varit med och byggt de flesta av kommunens vägar. Vad gäller Varvsvägen kan jag tala om att denna lokalgata har en dålig standard jämfört med dagens krav. Vägen byggdes på en gammal potatisåker, man tog då bort matjordslagret och lade sedan dit vägmaterialet. Den var ju bara avsedd för några villatomter. Även vatten och avlopp som lades utan grundförstärkning, skulle ju endast betjäna 5 villor vilket inte idag fungerar om man tänker ansluta fler hus.

Husen byggdes 1964 (jag var även med och byggde dessa) är inte pålade vilket gör att om det skall pålas i närheten så kommer husen att spricka med all sannolikhet. Fasadteglet som i vårt fall är av kalksandsten kommer att släppa över öppna partier och ramla ner. En besiktning krävs innan den planerade byggnationen påbörjas.

Enligt skissen skall gångbana och ev cykelstråk finnas på Varvsvägen. Då blir frågan på vilken sida av gatan de kommer att anläggas. Läggs de utmed tomterna kommer det att medföra problem för oss att komma ut från våra tomter med bil.

Varför inte bygga på Spendrups område när de nu stänger igen. Närhet finns till buss som har anslutning till både Masmo och Vårby Gårds tunnelbana?

Kommentar: Kopplingarna mellan områdena i Vårby Haga kan öka med ett lättillgängligt promenadstråk som leds genom området samt med skyltning både mot Gömmarens naturreservat och mot vattnet. Strandpromenaden rustas upp

och en ny badplats skapas på väg mot Flottsbro. Trafiklederna är svårare att komma tillrätta med då kommunen inte har rådighet över de statliga vägarna men på sikt arbetar kommunen för att man ska lättare kunna ta sig över eller under Botkyrkaleden och vägen dit ska ges en god gestaltning.

Grundförhållandena är delvis kända och måste vid en framtida exploatering av området undersökas noggrannare bland annat vad gäller typ av grundläggning och eventuell markförstärkning.

Det är viktigt att infarten till och Varvsvägen gestaltas på ett tilltalande sätt och att störningar minimeras. Upplevelsen för trafikanter bör vara god liksom för dem som vistas i området eller är närboende.

Placering av gångväg kommer att studeras i nästa planskede, men kommunens preliminära bedömning är att den kommer att planeras på motsatt sida av villorna på Varvsvägen.

Om bostäder kan vara ett alternativ för användning av marken där Spendrups bryggerier ligger idag beror på fastighetsägaren.

Hyresgäst i Skeppet 3

Några synpunkter

Viktigt att stor hänsyn tas till redan boende i området. Tanken med punkthusen är så vitt jag förstår att ge så många som möjligt ljus, sol och utsikt. Det har man i stort sett lyckats mycket bra med. Dock har man inte ens här kunnat undvika att husen speciellt vintertid skymmer solen för grannarna. Så många nya stora huskroppar mellan Ormen Långe och punkthusen skulle väsentligt påverka boendemiljön negativt för oss. Träden utefter Varvsvägen betyder mycket för området. Stora gamla träd kan inte ersättas, och känslan av närhet till naturen är viktig. Förverkligandet av de byggplaner som redovisas skulle försämra boendemiljön för många. Det värdefulla med miljön här är de fria ytorna, utsikten och träden.

Kommentarer: Ett av planprocessens syften är att pröva ett områdes lämplighet för en föreslagen användning gentemot andra värden. Ett annat är att få en demokratisk belysning av ärendet och därmed ett bredare beslutsunderlag för politiker och tjänstemän. Samrådet ger boende i området möjlighet att inkomma med yttranden som kan ge ett sådant beslutsunderlag.

När det gäller ljusförhållandena kommer dessa att studeras vidare i nästa planskede.

I Vårby Haga handlar huvudfrågan om bevarande kontra exploatering/upprustning. Det handlar om behovet av att bevara en värdefull kulturmiljö eller planlägga området för att svara mot ett stort tryck på kollektivtrafiknära mark för bostadsbebyggelse. En trädinventering ska göras

under planarbetet och uppvuxna träd inom programområdet ska i möjligaste mån bevaras. Genom att förtäta befintliga bostadsområden med utbyggd infrastruktur i Huddinge hushåller kommunen med mark och resurser genom att oexploaterad grönstruktur, som annars skulle behöva tas i anspråk utanför tätorten, sparas. En del vegetation kommer att behöva tas bort, men tanken är att befintlig vegetation så långt möjligt ska bevaras. Nya träd och buskar kommer att planteras kring den nya bebyggelsen vilket till viss del kompenserar den borttagna vegetationen.

Hyresgäst i Ormen Långe 8

Jag hänvisar till översänt planprogram för Vårby Haga, där vi Vårby-bor har möjlighet att komma med synpunkter fram till 2013-05-17, vilket jag nu vill utnyttja.

Jag är själv en av de äldsta hyresgästerna i Ormen Långe (inflytt 1965-02-13) och känner följaktligen området väl och har noga följt utvecklingen under alla dessa år. Man klagar nu från kommunens sida på att befolkningsunderlaget i området är för litet för att vi skall kunna kräva acceptabel service.

Då (1965) fanns bara punkthusen och Ormen Långe. Ändå hade vi både en väl fungerande ICA-butik + OBS Stormarknad, eget bibliotek, barnavårdscentral, ungdomsgård, låg- och mellanstadieskola och idrottsförening - allt detta har tagits bort efter hand, trots att underlaget under senare år dock utökats med hela Myrstuguberget, där man ju inte har någon tillstymmelse till service och därför måste kunna räknas som underlag för utbyggd service i Vårby Haga.

När det gäller programförslagets idé om nya grönytor, planteringar och samingsplatser samt ytor för lek och spel, känns det mycket positivt och bra. Vi är många här i området, som har bott här ganska länge och har bra sammanhållning och kontakt. Vi pratar mycket om de nya idéerna och de flesta är positiva till nämnda förslag.

MEN: Vad vi så gott som samtliga är negativa till är det nya bostadshus som föreslås byggas i kanten av den nuvarande fotbollsplanen. Det förslaget tycker vi går helt stick i stäv med den övriga förbättringen. För det första förstör den nuvarande fina utsikt från Ormen Långe utöver Albysjön och vattnet vid Röda Cafét. Vidare blir ju då inte den föreslagna parken den rekreationsplats som avses. Ett nytt hyreshus med så många lägenheter medför ju inte bara ett "efterlängtat" större befolkningsunderlag - utan också en mängd problem. Den väg som i så

fall måste utnyttjas är t.ex. endast dimensionerad för boende i några få villor, som finns där i dag och skulle inte klara mer intensiv trafik. Parkeringsplatser slåss man om redan i dag. Hur skulle den frågan lösas för boende i det föreslagna nya hyreshuset? Man får väl också räkna med att många nya barnfamiljer kommer att bosätta sig där. Då skulle vi ju i så fall ha behövt behålla den större fotbollsplanen för att tillgodose så många barns aktiviteter. Nu skär vi ner på den, samtidigt som det flyttar in en mängd nya barn!

Det förslag som vi många diskuterat och försökte framföra vid samrådet i Vårby Gård är att i så fall bygga nya bostäder på Snickarkrogsvägen (förlängningen av Botkyrkavägen). C:a 200 m upp på Snickarkrogsvägen till höger i skogskanten låg tidigare Hagaskolan, som revs på 90-talet. Den tomten vore utmärkt att placera ett nytt hus på. Läget är dessutom fint, gränsande till Gömmarens naturreservat. Ytterligare några hundra meter framåt finns också tomten, där Snickarkrogen (som brann ner 1992) - ett gammalt torp och vägkrog - tidigare låg. Även den marken skulle kunna passa bra för nybyggnation.

Vad jag förstår har vi ytterligare ett par möjligheter att yttra oss, när planerna fortskrider, men bättre att framföra det som redan nu känns fel. Ju längre tiden lider, desto svårare blir det att få gehör för alternativa planer.

Jag och många med mig hoppas på förståelse för våra åsikter och förslag utan att bli klassade som bakåtsträvare.

Kommentarer: Samhällsekonomiskt ser läget annorlunda ut idag mot vad de gjorde på 1960-talet. 2001 antog kommunfullmäktige en översiktsplan för hela Huddinge kommun - Översiktsplan 2000. Inriktningen i denna är att bostadsbyggandet främst ska koncentreras till områden där infrastrukturen och den kommunala servicen är utbyggd eller där förutsättningarna för att bygga ut servicen är gynnsamma. Detta betyder bland annat att det ska byggas tätt och högt i kollektivtrafiknära lägen, på så sätt kan bilanvändningen minska och möjligheterna att gå, cykla och åka kollektivt öka. Föreslagen bebyggelse kommer att ha påverkan på solförhållandena över dygnet men kommer inte att ta bort dagsljuset. Den slutgiltiga placeringen av bebyggelsen, gångpassager, markens anordnande, skyddande av träd mm kommer att studeras vidare under kommande planfaser.

Planeringen syftar till att skapa en park med större rekreationsvärde än vad grusplanen har. Tillgången på ytor för rekreation i natur är mycket god i Vårby Haga varför bedömningen görs att parkens yta räcker till för den utökade

bebyggelsen. Gömmarens naturreservat finns precis vid Masmo tunnelbanestation som kommer få en ny entré från torget, strandpromenaden rustas upp och en ny badplats anordnas. De nya husen kommer också att ha ytor avsedda för lek.

En noggrann utredning av Varvsvägens kapacitet och hur den ska fungera optimalt i samband med den nya bebyggelsen kommer att utredas i nästa skede tillsammans med exploatör.

Förslaget med att bygga bostäder Snickarkroksvägen är inte möjligt eftersom området är reserverat för en väg och området är väldigt bullerstört.

Karin Segerdahl

planarkitekt