



Datum
2022-02-22

Diarienummer
KS-2019/556

Samrådsredogörelse – Detaljplan för Tingshuset 1 & 2 med flera inom Fullersta, Huddinge kommun

Sammanfattning

Samråd genomfördes under tiden från den 4 februari till 5 mars 2021 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga i receptionen i kommunhuset samt på kommunens hemsida.

Två yttranden från sakägare samt fem yttranden från närboende inkom under samrådet. Majoriteten motsätter sig planförslaget och har synpunkter om bland annat att detaljplanen borde tas fram med ett utökat planförfarande, att bebyggelsen är för storskalig, buller som studsar från fasaderna, att området är färdigbyggt samt att området översvämmas.

Bland remissinstanserna har Länsstyrelsen haft synpunkter på att planförslaget behöver bearbetas ytterligare gällande vatten, markföroreningar och översvämning. Länsstyrelsen har vidare invändningar mot planförslaget med hänsyn till planens förenlighet med riksintresse för kommunikationer samt bullerförordningen.

Ledningsägarna; Skanova, Vattenfall, SVOA och Södertörns fjärrvärme, har framfört att hänsyn ska tas till deras ledningar vid exploatering. Vattenfall ser också att de har behov av en ny transformatorstation i området. SVOA har lyft fram att spillvattenledningens kapacitet inte räcker till för exploateringen. SVOA har vidare haft synpunkter på dagvattenutredningen.

Trafikverket har haft synpunkter på att kommunen inte har tillvaratagit riksintressena; väg 226 och Västra stambanan, tillräckligt i planförslaget. De menar att kommunen tydligare behöver redovisa hur planen förhåller sig till eventuell utbyggnad av trafikplats Fullersta och ytterligare spår på Västra stambanan, samt de olika frågor som finns kopplade till detta som till exempel markreservat, geoteknik, buller, stomljud och vibrationer.

Bygglov- och tillsynsnämnden har haft synpunkter på dagvattenutredningen, att föroreningssituationen i marken behöver utredas ytterligare samt buller. Nämnden är vidare tveksam till att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Nämnden har även synpunkter på vissa planbestämmelser i plankartan.

Klimat- och stadsmiljönämnden har synpunkter på att livscykelperspektivet saknas i planen och att ekosystemtjänsterna i Kyrkdammsområdet kan tydliggöras bättre i gestaltningen. Nämnden motsätter sig att dispens ska sökas för avverkning av allén.

Förskolenämnden har haft synpunkter på förskolans placering i planområdet och vill se en alternativ placering utanför planområdet samt meddelat att det inte längre finns ett behov av en förskola på platsen.



Samtliga yttranden bemöts i denna samrådsredogörelse.

Förändringar i planförslaget

Plankarta

- Planområdesgränsen österut mot Västra stambanan har flyttats för att säkerställa att eventuellt tillkommande spår inte hamnar inom planområdet.
- Förskolan har tagits bort.
- Gårdshuset har fått en ökad byggrätt med hänsyn till bullret genom att takvåningen förlängs över hela byggnadskroppen.
- Planområdet har utvidgats norrut mot hundrastgården för att möjliggöra en utökad infartsparkering.
- Varsamhetsbestämmelsen om kulturmiljö för det befintliga Tingshuset har uppdaterats.
- Planbestämmelse om stomljud och vibrationer har lagts till.
- Villkor för startbesked har lagts till som reglerar att markföreningarna måste ha avhjälppts innan startbesked kan ges för ny bebyggelse.
- En planbestämmelse om att den del av kvarteret som vetter mot Västra stambanan ska kunna utrymmas mot gården samt ha friskluftsintag mot gården har lagts till.
- Fler markhöjder har lagts till för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet vid ett skyfall.
- Mindre korrigeringar av mötet mellan kvartersmark och allmän plats har gjorts.
- Upplysning om sulfidjord har lagts till.
- Planbestämmelsen om buller har uppdaterats för att förtydliga att alla bostäder måste förläggas mot en tyst sida.
- Planbestämmelsen om skyfall har uppdaterats.
- Genomförandetiden har ändrats från 5 till 10 år.
- Bestämmelse om att sockelvåning ska utformas med träfasad har ändrats till att sockelvåning ska utformas med avvikande fasadmaterial.
- Utformningsbestämmelserna har setts över och förtydligats. Bland annat har ytterligare illustrationer lagts till på plankartan.

Planbeskrivning

- Stomljud och vibrationer har utretts och beskrivits mer detaljerat.
- Dagvattenfrågan har beskrivits mer detaljerat utifrån uppdaterad utredning.
- Beskrivning om skyddsvärda träd har tillkommit och beskrivning av ekologisk kompensation för dessa.
- Avverkning av hela allén har ändrats till ett fåtal träd.
- Beskrivning av fågellivet har tillkommit.
- Geohydrologin har utretts och beskrivits.
- Geotekniken har utretts och beskrivits mer i detalj.
- Allt om förskolan har tagits bort.
- Texten om recipienten har uppdaterats.
- Ny skyfallsbild efter exploatering.



- Markföreningar har undersökts och texten uppdaterats utifrån detta.
- Bullerutredningen har uppdaterats och ny text och bilder lagts till.
- Resonemang kring riksintressen och ställningstagande gällande avstånd till Västra stambanan har uppdaterats.
- Texten om kulturmiljön har uppdaterats utifrån uppdaterad utredning.
- Trafikavsnittet har omarbetats.

Samrådsredogörelsens innehåll

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

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning fick den 3 april 2019 §30 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för Tingshuset 1 & 2 med flera.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett nytt kvarter med lägenheter och service i anslutning till det befintliga Tingshuset nära Huddinge centrum och station. Detaljplanen syftar även till att ändra detaljplanen för det befintliga Tingshuset för att stämma överens med den nuvarande användningen. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen gestaltas med hänsyn till det entrémotiv planområdet utgör för centrala Huddinge.

Detaljplanen för Tingshuset har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden från den 4 februari till 5 mars 2021. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i receptionen i kommunhuset och på kommunens hemsida.

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

Inkomna yttranden från remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning är att de tycker att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, hälsa avseende markföreningar samt översvämning. De har vidare invändningar mot



planförslaget med hänsyn till planens förenlighet med riksintresse för kommunikationer samt bullerförordningen.

De har även lämnat rådgivande synpunkter kopplade till kulturmiljö, geoteknik, vattenverksamhet, barnperspektivet, formalia samt en eventuell utbyggnad av Västra stambanan.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att det är oklart huruvida det finns en lämplig dagvattenhantering som säkerställer att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas. De vill ha en mer detaljerad beskrivning av dagvattenhanteringen och hur den anpassas utifrån de utmaningar som finns i området. Kommunen ska också beskriva hur åtgärderna ska säkerställas.

Förorenade områden

Det saknas fullständiga uppgifter om markföroreningars utbredning, varav länsstyrelsen inte kan ta ställning till planens lämplighet med hänsyn till risker för människors hälsa. Undersökningar på jord och grundvatten behöver göras för att ligga till grund för eventuella riskbedömningar och ställningstaganden.

Översvämningsrisk

Länsstyrelsen tycker inte att de kan ta ställning till om detaljplanområdet är lämpligt för sitt ändamål med hänsyn till risken för översvämning. Länsstyrelsen saknar bland annat uppgifter om skyddsåtgärder mot översvämning och säkerställande av räddningstjänstens framkomlighet vid skyfall.

Riksintressen för kommunikationer

Kommunen behöver visa att planens genomförande varken försvårar tillkomsten eller nyttjandet av väg 226 (inklusive ramper till trafikplats Fullersta) respektive Västra Stambanan, som båda är kommunikationsanläggningar av riksintresse.

Buller

Länsstyrelsen menar att kommunen inte har säkerställt att platsen blir lämplig för ändamålet med hänsyn till buller och att planförslaget behöver kompletteras med nödvändiga planbestämmelser avseende trafikbuller. Vidare menar länsstyrelsen att kommunen behöver visa att det är möjligt att klara tillräcklig dämpning av stömljud och vibrationer, för att bostadsbebyggelsen ska bli lämplig ur ett hälsoperspektiv. Högsta tillåtna nivåer för stömljud och vibrationer behöver regleras i detaljplanen.

Länsstyrelsen påpekar att som utgångspunkt för bullerberäkningarna bör minimum Trafikverkets basprognos för 2040 användas.

Kulturmiljö och gestaltning

Länsstyrelsen framhåller betydelsen av att kommunen använder adekvata underlag och att de används för att uppfylla anpassnings- och hänsynskraven i 2 kap 6§ PBL.

Geoteknik

Planbestämmelsen *pålning eller motsvarande för att stabilisera marken ska göras där så krävs* bör följas upp med en redovisning i planbeskrivningen om varför pålning är nödvändigt.

Vattenverksamhet

Om genomförandet av planen innebär tillstånd eller anmälan av vattenverksamhet, rekommenderar länsstyrelsen att kommunen/exploatören söker tillstånd eller anmäler frågan i god tid.

Planbestämmelser

På plankartan anges att tingshusbyggnaden är kulturhistorisk intressant, ett begrepp som saknas i PBL. Länsstyrelsens råder kommunen att i stället ange byggnaden som värdefull alternativt särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. För att underlätta framtida lovhantering bör även byggnadens egenskaper och karaktärsdrag som kommunen avser bevara anges på plankartan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Barnperspektivet

Kommunen bör tydligare ange hur man säkerställer att gårdsytan blir tillgänglig för alla inom området, det vill säga inte enbart för barnen på förskolan. Vidare tycker länsstyrelsen att kommunen bör redogöra för hur man beaktat de synpunkter som framförts gällande en annan lokalisering av förskolan, alternativt att tydligt arbeta med åtgärder för att få till en så bra utemiljö som möjligt för barnen, till exempel gällande buller och ljusförhållanden.

Hänsyn till eventuell utbyggnad av Västra Stambanan

Trafikverket har i sitt samrådsyttrande, daterat 24 mars 2021 angett förslag på eventuell spårbreddning av Västra Stambanan intill planområdet. Det exakta läget finns varken med i riksintresseanspråk eller nationell plan. Länsstyrelsen tycker att om kommunen bedömer att man delar Trafikverkets syn på tillkommande spårläge är detta något som behöver hanteras i planförslaget.

Kommentar:

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvattenhanteringen har efter samråd presenterats mer detaljerat i den uppdaterade dagvattenutredningen. Föroreningsberäkningarna visar att förhållandena förbättras efter exploatering med reningsåtgärder. Detta bidrar till att föroreningsbelastningen på Fullerstaån och Trehörningen minskar. Planhandlingarna har uppdaterats. Dagvattenåtgärder kommer att säkerställas i exploateringsavtalet.

Förorenade områden

Efter samråd har en markmiljöundersökning och en kompletterande provtagning gjorts, där bland annat mark och grundvatten provtagits. Undersökningen innehåller också en förenklad riskbedömning och ställningstaganden kring markens lämplighet för bebyggelse. Marken kommer att saneras i samband med exploateringen. Planhandlingarna har uppdaterats utifrån resultaten i undersökningen. Plankartan har även uppdaterats med en bestämmelse som reglerar att startbesked inte får ges för ny bebyggelse innan markföroreningarna har avhjälpats.



Översvämningsrisk

Skyfallssituationen har förtydligats ytterligare efter samråd till exempel genom att en ny simulering har gjorts, där den nya höjdsättningen har lagts in. Texter i planbeskrivningen har uppdaterats och planbestämmelserna har setts över.

Buller

Efter samrådet har bullerutredningen uppdaterats bland annat med prognossiffror för 2040 och spårväxlarnas bullerpåverkan. En särskild utredning för stomljud och vibrationer har tagits fram där mätningar gjorts på plats. Texter i planbeskrivningen har uppdaterats och planbestämmelserna setts över både gällande buller samt stomljud och vibrationer.

Vattenverksamhet

Efter samråd har en hydrogeologisk utredning gjorts, som visar att anmälan om vattenverksamhet kommer att behöva göras. Anmälan om vattenverksamhet kommer att göras efter att detaljplanen är antagen.

Riksintressen för kommunikationer

Planbeskrivningen har uppdaterats efter samrådet med ställningstagande gällande de riksintressen som finns i anslutning till planområdet. Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att riksintressena inte riskerar att påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen.

Kulturmiljö och gestaltning

Efter samrådet har en fördjupad kulturmiljöutredning tagits fram med fokus på den föreslagna bebyggelsens eventuella konsekvenser på kulturmiljön i området.

I den framtagna konsekvensanalysen görs bedömningen att den tillkommande exploateringen, trots att den är omfattande, inte innebär en påtaglig negativ påverkan av områdets kulturvärden. Detaljplaneförslaget bedöms således kunna genomföras utan att områdets kulturmiljö förvanskas.

De föreslagna byggnaderna är anpassade till Tingshusets höjd genom att dels möta upp en storskalig fasad (mot järnvägen) och förstärka Tingshusets uttryck genom att trappa ner mot Tingshuset (mot Huddinge stationsväg). På grund av höga bullernivåer kan det föreslagna kvarteret inte sänkas höjdmässigt. Den stora volymen krävs för att få till en gård med tillgänglig och bullerdämpad uteplats.

Sammanfattningsvis gör förvaltningen fortsatt bedömningen att områdets kulturmiljövärden inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Geoteknik

Den geotekniska utredningen har uppdaterats och fördjupats efter samrådet. Planbeskrivningen har uppdaterats med motiv till varför pålning bedöms nödvändigt.

Barnperspektivet

Efter samrådet har förskolan tagits bort från planen. Gården kommer således vara tillgänglig hela dagarna för de boende i kvarteret.



Planbestämmelser

Varsamhetsbestämmelsen för det befintliga Tingshuset har uppdaterats efter samrådet och begreppet kulturhistoriskt intressant har bytts ut till kulturhistoriskt värdefull. Dessutom har byggnadens egenskaper och karaktärsdrag som avses bevaras tydliggjorts i planbestämmelsen.

Hänsyn till eventuell utbyggnad av Västra Stambanan

Se svar till Trafikverket.

Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund PM 608 och PM 609 ska följas. Vidare undrar Södertörns brandförsvarsförbund om kommunens trygghetsprogram har beaktats samt om förhindrande eller försvårande av suicid beaktats?

Kommentar:

Kommunstyrelsens förvaltning noterar yttrandet. Under framtagandet av detaljplaneförslaget för Tingshuset har en social konsekvensanalys tagits fram där kommunens trygghetsprogram varit en av utgångspunkterna. Dock har inte förhindrande eller försvårande av suicid varit en aspekt som särskilt studerats.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

I arbetet efter samrådet har en systemhandling tagits fram för allmän plats där bland annat ledningssamordning skett och där Skanova varit med som en part. Frågorna bedöms ha hanterats i den dialogen. Planbeskrivningen uppdateras vidare med information om att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elnätsanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan. Den befintliga elnätsstationen i nära anslutning till området kan ta hand om en del av den tillkommande lasten, men inte all. Vattenfall ser ett behov av en ny transformatorstation i anslutning till planområdet för att säkerställa kvarterets elförsörjning. Vattenfall bifogar förslag på var ett e-område kan placeras.

Kommentar:

I arbetet efter samrådet har en systemhandling tagits fram för allmän plats där bland annat ledningssamordning skett och där Vattenfall varit med som en part. I dialog efter samrådet har kommunstyrelsens förvaltning tillsammans med Vattenfall bedömt att det inte finns ett behov av att ett e-område läggs till i detaljplanen. Det befintliga e-området strax söder om detaljplaneområdet bedöms ha möjlighet att inrymma en tillkommande transformatorstation.



Huddinge församlingsråd

Huddinge församlingsråd förutsätter att vattenfrågorna är lösta i projektet. Vidare vill de framhålla vikten av att man under arbetet bevakar att befintligt växt- och djurliv bevaras vid och i Kyrkdammen. Eftersom järnvägsspåren går mellan Tingshuset och Huddinge gamla 1200-talskyrka, vill de också påpeka att spåren går så nära kyrkan och kyrkogården nu att de inte ser att det är möjligt att utöka antalet spår på kyrkosidan.

Kommentar:

Inom detaljplanearbetet har både dagvatten- och skyfallsutredningar tagits fram. Utifrån dessa har planförslaget utformats så att dagvatten- och skyfallssituationen kan hanteras. Vidare är ambitionen att så mycket som möjligt av den befintliga växtligheten ska finnas kvar och kompenseras i de fall delar behöver tas bort. Angående eventuella tillkommande spår noterar kommunstyrelsens förvaltning synpunkten men vill understryka att det är en fråga som hanteras av Trafikverket. I dagsläget finns det inga beslutade planer på ytterligare spår. I kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2030) tydliggör kommunen att eventuella intrång och konsekvenser inte får bli oacceptabla varför delar av sträckan högst sannolikt behöver läggas i tunnel. I samrådsversionen av kommunens nya översiktsplan (ÖP 2050) tydliggör kommunen fortsatt sitt ställningstagande genom att tydliggöra att hela eller delar av spåren behöver läggas i tunnel genom centrala Huddinge för att inte utgöra hinder för kommunens utveckling. Vidare behöver en utökning av riksintresset genom fler spår samplaneras med kommunen.

Södertörns fjärrvärme

SFAB har en befintlig fjärrvärmeledning inom aktuellt planområde. Fjärrvärmeledningen försörjer Tingshuset med värme och varmvatten. Vid ändring av markhöjder måste det säkerställas att fjärrvärmen erhåller erforderlig täckning. Fjärrvärmeledningen måste vara åtkomligt för underhåll och inga träd får placeras på fjärrvärmeledning vilket gestaltungsprogrammet verkar föreslå. Önskvärt vore om befintlig ledning skyddas med ett u-område. I de fall omläggning av befintlig fjärrvärmeledning trots allt behöver göras p.g.a. exploatering, markförändringar, markarbeten, spontning, plantering med mera bekostas omläggningarna av den part som orsakar detta.

Kommentar:

I arbetet efter samrådet har en systemhandling tagits fram för allmän plats där bland annat ledningssamordning skett och där Södertörns fjärrvärme varit med som en part. Frågorna bedöms ha hanterats i den dialogen. Inga u-områden har bedömts behöva läggas till i detaljplanen. Planbeskrivningen uppdateras vidare med information om att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Trafikverket

Riksintressen för kommunikationer

Väg 226 (inklusive ramper till trafikplats Fullersta) och Västra stambanan är utpekade som riksintressen för kommunikationer. Detta framgår inte av detaljplanen och Trafikverket menar att planen behöver kompletteras med denna



uppgift samt en redovisning av hur kommunen avser att ta tillvara riksintressena. Trafikverket avser genomföra en riksintresseprecisering för Västra Stambanan vilket behöver beaktas.

Hänsyn till riksintresset väg 226 Huddingevägen

I åtgärdsvalsstudien för väg 226 finns åtgärdsförslag rörande ombyggnad av trafikplats Fullersta. Åtgärdsförslaget finns med bland de åtgärder som kan bli aktuella i framtida länsplan för regional transportinfrastruktur. Trafikverket anser att det är viktigt att säkerställa att detaljplanen inte omöjliggör en ombyggnad av trafikplats Fullersta och ser behov av att diskutera förutsättningar för en sådan utredning med kommunen.

Trafikverket ifrågasätter indata till bullerutredningen och menar att det 2040 års trafik utifrån basprognos som ska utgöra underlag.

Hänsyn till riksintresset Västra stambanan

Markreservat för riksintresset Västra stambanan ryms till viss del inom fastigheten Fullersta gård 1:2, ägd av Trafikverket. Trafikverket bevakar sedan ett antal år möjligheten att bygga ut Västra stambanan från Flemingsberg till Älvsjö med ytterligare två spår. Sammantaget anser Trafikverket att den anpassning av spårnitningar som Trafikverket planerar behöver genomföras för att de sedan ska kunna bedöma om justeringar av detaljplaneförslaget kan behövas för att inte påverka riksintresset negativt.

Trafikbuller

Trafikverket efterlyser vilka skyddsåtgärder som kommunen planerar att använda för att uppnå bullerriktvärdena för bostäder och förskolegård.

Trafikverkets riktvärden för stömljud anger riktvärdet 32 dBA $L_{max}(F)$. Det innebär att ljudnivån 32 dBA får överskridas högst fem gånger per natt. Enbart stömljud för $L_{max}(S)$ redovisas i detaljplanen. $L_{max}(F)$ bör också beräknas och klargöras, anser Trafikverket. Riktvärden för stömljud och vibrationer i bostäder syftar i första hand till att skydda mot sömnstörningar, men i viss mån bör man även beakta risk för störningar dagtid.

Med anledning av närheten till Västra stambanan och de höga bullernivåerna ser Trafikverket att en diskussion om eventuellt behov av en känslighetsanalys behöver ske med kommunen.

Geoteknik

Trafikverket vill poängtera att två huvudsakliga potentiella risker för järnvägen är dels markrörelser på grund av pålning dels risk för sättningar vid en eventuell permanent grundvattensänkning. Det senare måste undvikas, då området består av fyllning som ligger på torv som överlagrar djup lera. Trafikverket tycker att mera underlag bör presenteras som visar hur det är tänkt att säkerställas att Västra Stambanan inte riskerar att påverkas av markarbeten kopplat till detaljplanen. Trafikverket ser behov av att ett bevakningsavtal tecknas mellan Trafikverket och Huddinge kommun med syfte att hantera frågor som kan innebära risker för Västra Stambanan.



Dagvatten

Trafikverket menar att det saknas information om hur vattnet leds bort från området och vilka eventuella konsekvenser dagvattnet kan få på järnvägen.

Detaljplanen redovisar ingen höjdsättning av allmän plats eller av kvartermark vilket är en brist, menar Trafikverket. Effekterna av en förhöjd marknivå med hänsyn taget till marksättningar behöver även belysas med särskild tanke på järnvägsanläggningen.

Geohydrologi

De geohydrologiska förutsättningarna är sparsamt beskrivna i detaljplanen och behöver utvecklas och förtydligas för att garantera att ingen grundvattensänkning sker.

Risk

Riskutredningen utgår från uppskattat ca 46 000 ÅDT med 5 000 tungtrafik på väg 226. Trafikverket bedömer att det blir lite högre ökning på väg 226 än länets genomsnittliga tillväxt. De har svårt att uppskatta om det påverkar riskutredningen eftersom skillnaden i tungtrafik inte är stor.

Kommentar:

Riksintressen för kommunikationer

Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning av riksintressena samt ställningstagande.

Hänsyn till riksintresset väg 226 Huddingevägen

Efter samrådet har dialog förts mellan kommunen och Trafikverket som lett till bedömningen att detaljplanens genomförande inte riskerar att påverka en eventuell utbyggnad av Trafikplats Fullersta eller av väg 226, Huddingevägen.

Hänsyn till riksintresset Västra stambanan

Trafikverket har efter avslutat samråd lämnat uppdaterade spårriktningar till kommunen utifrån ett scenario där Västra stambanan byggs ut med två ytterligare spår. Efter samrådet har planområdesgränsen anpassats till spårriktningarna så att ingen del ligger inom 15 meter från tillkommande spår. Strax efter 15 meter planläggs marken för parkering. Ingen byggrätt medges, utan bara markparkering. Ingen tillkommande bebyggelse planläggs för inom 40 meter från spårmitt från det eventuella sjätte spåret. En liten del av befintliga Tingshuset hamnar inom 40 meter. Utifrån ovanstående fakta gör kommunen bedömningen att hänsyn tas till både riksintresset för Västra stambanan, samt de icke beslutade planerna om att tillföra två ytterligare spår. Detaljplaneförslaget tar alltså hänsyn till en spårutbyggnad. Ställningstagandet beskrivs vidare i planbeskrivningen.

Trafikbuller

Efter samrådet har bullerutredningen uppdaterats bland annat med rätt prognossiffror och spårväxlarnas bullerpåverkan. Förskolan är inte längre aktuell i planområdet. En särskild utredning för stomljud och vibrationer har tagits fram där mätningar gjorts på platsen. Texter i planbeskrivningen har uppdaterats och planbestämmelserna setts över både gällande buller samt stomljud och vibrationer.



Trafikverket har levererat framtida trafiksiffror för en eventuell utbyggd järnväg. Bullerutredningen har uppdaterats med en känslighetsanalys utifrån nya trafiksiffror och flyttade spår. Känslighetsanalysen visar att kvarteret kommer att få ännu högre bullernivåer om tågtrafiken både ökar och bullerkällan flyttas närmare det föreslagna kvarteret. Utan åtgärder skulle många bostäder inte klara bullerförordningens riktvärden. Detaljplanen ger dock möjlighet till uppförande av höga bullerplank, som skulle bidra till att stänga ute bullret från gården. Med erforderliga åtgärder bedöms majoriteten av bostäderna klara bullerriktvärdena även i ett scenario med tillkommande spår. Särskilda åtgärder kan bli aktuella för enstaka bostäder i kvarteret.

Kommunstyrelsens förvaltning vill dock understryka att Trafikverket inte har gjort en riksintresseprecisering och att föreslagen spårsektion inte är beslutad. I kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2030) tydliggör kommunen att eventuella intrång och konsekvenser inte får bli oacceptabla varför delar av sträckan högst sannolikt behöver läggas i tunnel. I samrådsversionen av kommunens nya översiktsplan (ÖP 2050) tydliggör kommunen fortsatt sitt ställningstagande genom att tydliggöra att hela eller delar av spåren behöver läggas i tunnel genom centrala Huddinge för att inte utgöra hinder för kommunens utveckling. Vidare behöver en utökning av riksintresset genom fler spår samplaneras med kommunen.

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att resultatet från känslighetsanalysen inte hindrar ett genomförande av detaljplanen.

Geoteknik

Efter samrådet har en kompletterande geoteknisk utredning tagits fram utifrån de frågetecken som Trafikverket lyft. Dialog har även förts med Trafikverket särskilt om geoteknik. Ett bevakningsavtal mellan kommunen och Trafikverket kommer att tecknas inför antagande av detaljplanen. Även ett kontrollprogram kommer att upprättas av Exploatören.

Dagvatten

Dagvattnets påverkan på järnvägen har efter samrådet förtydligats i dagvattenutredningen och i planhandlingarna. Plankartan har kompletterats med ytterligare markhöjder. Dessutom har en systemhandling för allmän plats tagits fram efter samrådet där bland annat höjdsättningen fördjupats. Utgångspunkten är att marknivåerna inte ska ändras särskilt mycket. Mindre justeringar kan bli aktuella. Där marken behöver höjas behöver markförstärkning ske som tar hänsyn till områdets sättningsbenägenhet. Den uppdaterade geotekniska utredningen beskriver vidare risker och riskminimerande åtgärder kopplat till de pågående sättningsarna i området.

Geohydrologi

Efter samrådet har en geohydrologisk utredning tagits fram. Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån denna.



Risk

Trafikverket bedömer att det blir lite högre ökning på väg 226 än länets genomsnittliga tillväxt. Det bedöms inte ha någon betydelse ur riskhänseende.

Bygglov och tillsynsnämnden

Dagvatten

I dagvattenutredningen har beräkningar gjorts på en större yta än det aktuella planområdet. Nämnden anser att det bör göras beräkningar för det aktuella planområdet. Vidare tycker nämnden att det behöver förtydligas hur dagvattenlösningarnas kapacitet och rening ska säkerställas. Nämnden framhåller också att det framöver behöver säkerställas att det upprättas rutiner för skötsel och underhåll av dagvattenlösningar och att det finns möjlighet att hantera oavsiktliga utsläpp av kemikalier, farligt avfall eller släckvatten.

Vattenverksamhet

Nämnden tycker att det behöver klargöras om bortledning av grundvatten kommer att krävas, vilket i så fall innebär vattenverksamhet och kan omfattas av anmälnings- eller tillståndsplikt.

Markföroreningar

Nämnden anser att föroreningssituationen behöver utredas ytterligare. Då grundvattennivån är hög och grundvattenriktningen är sydostlig kan det finnas en risk att föroreningar har spridits från grannfastigheterna mot planområdet. Beroende på vad framtida utredningar visar kan plankartan behöva ha en planbestämmelse gällande villkor för markföroreningar.

Sulfidlera

Det behöver framgå tydligare om sulfidleran innebär ett problem och hur det i så fall ska hanteras, menar nämnden.

Betydande miljöpåverkan och genomförande

Nämnden ställer sig tveksam till om det går att göra bedömningen att det inte är betydande miljöpåverkan innan markföroreningssituationen och bedömning av eventuell problematik med sulfidlera är vidare utredd.

Nämnden tycker vidare att då genomförandet av planen leder till omfattande arbeten är det viktigt att det inför arbetena tas fram ett kontrollprogram för all omgivningspåverkan under byggtiden. Undersökning av mark bör även göras ur ett avfallsperspektiv för att bedöma uppkomst av avfall, möjligheter för återvinning samt ur ett kostnadsperspektiv.

Förskolan och buller

Enligt bullerutredningen bedöms förskolegården klara Naturvårdsverkets riktvärden då balkongförsedda fasader kommer dämpa bullret mer än vad som kan visas med beräkningar. Detta antagande anser nämnden är alltför osäkert och tycker att det behöver utredas vidare. De menar vidare att det får anses tveksamt om det planerade området kan anses leva upp till barnkonventionen med tanke på de höga ljudnivåerna i området.



Inomhusmiljö för boende och omgivningsbuller

Nämnden upplyser om att tidigare erfarenheter visar att förskolor på innejårdar i bostadsområden kan upplevas som störande för de boende. Närliggande grönska kan bidra med lugn och ro, men i detta fall är även intilliggande grönområdet utsatt för buller.

Plankartan

Nämnden anser att planbestämmelserna e_1 och e_2 är svåra att kontrollera i nuläget. Garaget under gårdens bjälklag upptar bruttoarea och det är därför viktigt att kontrollera att bruttoarean inte överskrids.

Byggnaden inom användningsgränsen CK k_1 regleras med byggnadshöjd. Såsom planbestämmelsen nu är utformad finns det en öppning för att kunna bygga på med en vind på taket. Med hänsyn till husets bredd och att takvinkeln inte regleras kannockhöjden bli alldeles för hög i förhållande till kommande bebyggelse. I det här fallet bör planbestämmelsen k_1 kombineras mednockhöjd för att kunna styra samtliga höjder inom kvarteret så att volymkompositionen inte påverkas på ett oönskat sätt, menar nämnden.

Kommentar:

Dagvatten

Dagvattenhanteringen har efter samråd presenterats mer detaljerat i den uppdaterade dagvattenutredningen. Flödes- och föroreningsberäkningar har uppdaterats utifrån planområdets gällande gränser. Planhandlingarna har uppdaterats utifrån resultaten i utredningen. I exploateringsavtalet finns skrivningar både om skötsel och underhåll samt om att dagvattensystemet inom kvartersmarken ska utformas så att utsläpp vid eventuella olyckor lätt kan tas om hand genom att dagvattenbrunnar ska vara tillgängliga och möjliga att täcka eller stänga, för att förhindra spridning av föroreningar.

Vattenverksamhet

Efter samråd har en hydrogeologisk utredning gjorts och frågan om vattenverksamhet utretts. Planhandlingarna har uppdaterats med den nya informationen.

Markföroreningar

Efter samråd har en markmiljöundersökning och kompletterande provtagning gjorts, där bland annat mark och grundvatten provtagits. Undersökningen innehåller också en förenklad riskbedömning och ställningstaganden kring markens lämplighet för bebyggelse. Marken kommer att saneras i samband med exploateringen. Planhandlingarna har uppdaterats utifrån resultaten i undersökningen. Frågan om sulfidlera har också förtydligats. En planbestämmelse om markföroreningar har lagts till samt en upplysning om sulfidlera.

Betydande miljöpåverkan och genomförande

Kommunstyrelsens förvaltning delar inte nämndens tveksamhet angående om planens anses ha en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har svarat att de delar förvaltningens syn i frågan. Frågan om kontrollplan för genomförande har tagits upp med exploitören och kommer fördjupas inför antagandet av detaljplanen.



Förskolan och buller samt Inomhusmiljö för boende och omgivningsbuller

Efter samrådet har förskolan tagits bort från detaljplanen. Synpunkten är således inte längre aktuell.

Plankartan

Kommunstyrelsens förvaltning noterar synpunkter om bestämmelserna kring etalen men bedömer fortsatt att det är det bästa sättet att reglera bebyggelsen på. Etalet har tagit höjd för garaget under bjälklaget. Det befintliga Tingshuset är planlagt med en byggnadshöjd idag. Då byggrätten enbart syftar till att ändra användningen på byggnaden har det inte bedömts nödvändigt att byta ut byggnadshöjden mot en nockhöjd. Kommunstyrelsens förvaltning bedömer inte risken att en vind skulle tillåtas att inredas ovanpå befintliga Tingshuset som särskilt stor utifrån byggnadens värdefulla kulturmiljö. Dessutom innehåller detaljplanen en varsamhetsbestämmelse som tydliggör att Tingshuset är en kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär.

Klimat och stadsmiljönämnden

Livscykelperspektiv

Nämnden saknar ett livscykelperspektiv i detaljplanen.

Gestaltning av Kyrkdammsområdet

Nämnden tycker att ekosystemtjänster och kvaliteter i Kyrkdammsområdet kan tydliggöras i gestaltningen till exempel i form av: fladdermusholkar, insekshotell och informationsskyltar. Nämnden hade önskat att gestaltungsprogrammet hade tagit tillvara parkens stora potential för användning i ett undervisande syfte. Nämnden önskar se en tydligare och mer omfattande skrivelse kring det värde för barn som parken bidrar med. Nämnden lyfter den nya gestaltningen kommer att behöva mer intensiv skötsel än idag, vilket medför högre driftkostnader för nämnden.

Biologisk mångfald

Nämnden förutsätter att föreslagna skydds- och förstärkningsåtgärderna för groddjur och fladdermöss utförs senast i genomförandeskedet. Nämnden vill poängtera vikten av att bevara spridningskorridoren för fladdermöss mellan Kyrkdammen, Källbrink och Fullersta kvarn.

Hantering av träd och allé inom området

Nämnden saknar mer detaljerad information om inventeringen av allén och önskar även se en redovisning för hur skyddet för att minimera skador på träd är tänkt att hanteras under exploateringen av området. Nämnden anser vidare att de träd som tas bort vid exploatering inte kan ersätta det värde som dessa träd bidrar med inom området bland annat för pollinering. Nämnden anser att detaljplanen tar alltför lätt på de bestämmelser gällande det biotopskydd som allén omfattas av och anser att åtgärden att ansöka om dispens för att fälla allén inte är en korrekt hantering. Nämnden föreslår att denna skrivning tas bort ur detaljplanen och ersätts av ett underlag som istället beskriver hur allén kan bevaras och förnygras.



Hantering av invasiva arter

Inom området för detaljplanen finns bestånd av bland annat jätteloka och nämnden anser att en inventering av invasiva arter behöver göras inom området och att en plan behöver upprättas som tydligt beskriver hantering av invasiva arter under byggnation.

Kommentar:

Livscykelperspektiv

Efter samrådet har planhandlingar uppdaterats med ytterligare information om livscykelperspektivet till exempel utifrån masshantering.

Gestaltning av Kyrkdammsområdet

Efter samråd har den ekologiska kompensationen för området konkretiserats. I den ingår bland annat groddjursdammar, fågel- och fladdermusholkar samt informationsskyltar.

Biologisk mångfald

Ekologisk kompensation för groddjur och fladdermöss ska genomföras och säkerställs i systemhandlingen och i exploateringsavtalet.

Hantering av träd och allé

Efter samråd har frågan om allén fördjupats och utretts på olika sätt med resultatet att den i stort sett kommer att bli kvar. Enstaka träd kommer att behöva avverkas för att lämna plats för infarter till kvarteret. Dessa träd kommer att ersättas med nya träd. Dispens har sökts och beviljats för avverka och ersätta hela allén men denna dispens kommer inte att användas för mer än enstaka träd.

Hantering av invasiva arter

Kommunstyrelsens förvaltning har inte lyckats lokalisera det bestånd av jätteloka som nämnden omnämner ska finnas inom planområdet. Den generella frågan om hantering av invasiva arter vid genomförandet kommer att förtydligas för exploatören.

Förskolenämnden

Förskolenämnden har ett antal synpunkter på den föreslagna förskolan i kvarteret. Dels bedöms soltimmarna bli för få då omgivande bebyggelse föreslås vara väldigt hög. Dessutom är man kritisk mot att i princip hela gårdsutrymmet går åt till förskolan vilket innebär att barn i kvarteret inte har någon tillgänglig gård dagtid. Belastningen på förskolegården bedöms också bli väldigt hög då andra alternativ saknas för de boende i kvarteret.

Vidare bedöms det inte heller föreligga ett behov av en förskola just nu utan behovet ser ut att komma cirka 2030. Det skulle innebära att kommunen behöver ta en kostnad för tomma förskoleplatser. Förskolenämnden vill därför helst se en alternativ placering av förskolan i Tingshuset.

Kommentar:

Utifrån inkomna samrådssynpunkter och dialog med lokalplaneringssektionen efter samrådet har förskolan tagits bort från detaljplanen för Tingshuset. Kommunstyrelsens förvaltning noterar frågan om alternativ placering av förskola



för att möta ett kommande behov av förskoleplatser men det är en fråga som bedöms ligga utanför detta detaljplanearbete.

SVOA

Befintliga VA-ledningar

SVOA meddelar att fasta konstruktioner, anläggningar eller träd får inte placeras på eller i direkt anslutning till SVOAs ledningar.

Kapacitet i befintlig VA-anläggning

De befintliga dricksvatten och dagvattenledningar har kapacitet att omhänderta de ökade flödena som exploateringen innebär. Befintlig spillvattenledning har inte tillräcklig kapacitet och måste därför dimensioneras upp för att klara exploateringen.

Dagvatten

SVOA menar att höjdsättning av mark och byggnader är viktig utifrån att planområdet ligger i en lågpunkt.

Synpunkter på dagvattenutredningen

SVOA anser att utredningen ska ses över utifrån att checklistan för dagvattenutredningar har uppdaterats. Bland annat menar de att flödesberäkningarna behöver ses över. De efterlyser en bilaga som redovisar flöden och åtgärder så att man ser helheten. SVOA tycker också att dagvattenhanteringen för planområdet ska beskrivas mer i detalj. Vidare tycker de att skyfallsutredningen behöver kompletteras med de nya höjderna så att man kan se hur vattnet ter sig då och se åtgärdernas effekt.

Synpunkter på planbeskrivningen

SVOA lyfter fram att det är viktigt att plantering inte sker på SVOAs ledningar. Vidare menar de att om markhöjning planeras på den allmänna platsmark där SVOA har ledningar måste detta framgå tydligt i plankartan. SVOA önskar att kommunen återkommer till dem om brandsläckningsvatten är något som SVOA måste ta hänsyn till eller planera för. SVOA menar vidare att SVOA inte ansvarar för dagvattenanläggningar/ledningar som är kommunens egna (till exempel avvattning från gata). Formuleringen måste ändras i planbeskrivningen.

Övrigt

SVOA har befintliga ledningar där ny infartsgata ska angöras mellan planområdet och järnvägen. SVOAs ledningar måste säkras vid eventuella markförstärkningsåtgärder i samband med att ny gata anläggs.

Kommentar:

Kapacitet i befintlig VA-anläggning

Efter samråd har planhandlingarna uppdaterats med rätt information om kapaciteten i ledningssystemen. I dialog med SVOA under arbetet med att ta fram en systemhandling har det konstaterats att även spillvattenledningen har tillräcklig kapacitet.

Dagvatten

Kommunstyrelsens förvaltning delar SVOAs syn angående höjdsättningen.



Synpunkter på dagvattenutredningen

Dagvattenhanteringen har efter samråd presenterats mer detaljerat i den uppdaterade dagvattenutredningen. Flödes- och föroreningsberäkningar har uppdaterats. Planhandlingarna har uppdaterats utifrån resultaten i utredningen.

Skyfallsfrågan har förtydligats efter samråd till exempel genom att en ny simulering har gjorts där den nya höjdsättningen lagts in. Texter i planbeskrivningen har uppdaterats och planbestämmelserna har setts över.

Synpunkter på planbeskrivningen

Planbeskrivningen och plankartan har justerats i förekommande fall.

Övrigt

Skydd av SVOAs ledningar har hanterats i samband med arbetet med att ta fram en systemhandling efter samrådet.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen vill trycka extra på att undvika att göra för stort intrång i den viktiga våtmark som finns i området. Föreningen uppmanar kommunen att ordna med fladdermusholkar i området. Föreningen ser positivt på att göra Kyrkdammsområdet mer tillgängligt men vill samtidigt måna om det liv som finns idag. De vill inte att Kyrkdammsområdet naggas i kanten och vill trycka på att nya träd aldrig kan ersätta träd som har stått på samma plats i flera decennier. Föreningen framför också att de tycker att kommunen ska genomföra en naturinventering.

Kommentar:

Utgångspunkten i detaljplanearbetet är att göra ett så litet intrång som möjligt i Kyrkdammsområdet. Dammen kommer inte att påverkas alls medan en del vegetation i anslutning till dammen kommer att behöva tas bort. Efter samråd har frågan om ekologisk kompensation konkretiserats. Där ingår bland annat fågel- och fladdermusholkar och plantering av träd och buskar.

En naturvärdesinventering för området finns sedan tidigare. Vidare har en vegetationskartering genomförts efter samråd.

Följande remissinstanser har inte svarat:

Stockholms läns museum, SRV Återvinning AB, Trygghets- och delaktighetsberedningen, Pensionärsrådet, Råd för funktionshinderfrågor, Huddinge hembygdsförening.

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Luftfartsverket, Lantmäterimyndigheten, Swedavia, Försvarmakten

Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning

Sakägare 1

Sakägare 1 anser att Huddinge kommuns föreslagna detaljplan för fastigheterna Tingshuset 1 och 2 samt del av fastigheten Fullersta Gård 1:170 felaktigt tagits fram enligt Plan & Byggnadslagens (PBL) standardförfarande. Utifrån den föreslagna planens omfattning och påverkan hävdar de att PBL:s utökade förfarande är tillämpligt. Planen skall därför göras om.



Kommentar:

Kommunstyrelsens förvaltning gjorde bedömningen till samrådet att detaljplanen kunde handläggas med ett standardförfarande. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Ett stort allmänt intresse bedömdes inte heller föreligga. Under samrådet kom det bara in fem synpunkter från sakägare och allmänheten vilket stärker bilden av att det inte föreligger ett stort allmänt intresse för detaljplanen. Däremot berör detaljplanen känslig kulturmiljö. Efter att ha bearbetat de inkomna synpunkterna har kommunen således valt att växla förfarande till ett utökat förfarande.

Detaljplanen behöver däremot inte tas om utan förfarandet kan bytas mellan samråd och granskning. Skillnaden mellan förfarandena handlar om hur samråd och granskning kungörs och om detaljplanen kan antas i kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige. Detaljplanen kommer därför inte att göras om.

Sakägare 2

Sakägare 2 är kritisk mot planförslaget har synpunkter rörande:

- Språket är invecklat i planhandlingarna
- Höjden på kvarteret borde inte få vara högre än 5 våningar
- Föreslagna loftgångar
- Området är färdigexploaterat
- De nya husen verkar inte vara pandemisäkrade
- Skuggning
- Innehåll i kvarterets lokaler
- Gångvägar borde skiljas från cykelvägar
- För lågt parkeringstal
- Befintlig allé bör inte tas bort
- Störningar i samband med byggnation av kvarteret
- Bullerstörning mot befintlig bebyggelse

Kommentar:

En planbeskrivning innehåller både beskrivningar av hur det ser ut idag, vad som ska ske och hur det ska ske. Det är en text som vänder sig till både remissinstanser och allmänheten. En del tekniska beskrivningar behöver finnas med. I övrigt tas synpunkten med till fortsatt arbete och planbeskrivningen ses över inför granskningen.

Området är utpekad som primärt förtättningsområde i både kommunens översiktsplan (ÖP 2030) och i regionens utvecklingsplan (RUF 2050) och planförslaget ligger i linje med det. Med hänsyn till bullersituationen behöver även bebyggelsen vara högre än 5 våningar. Bebyggelsen måste vara tillräckligt hög för att kunna skärma av bullret och skapa en så kallad tyst sida. Bullret är också en anledning till att loftgångar föreslås som lösning för en mindre del av kvarteret.



Att höga hus eller stora kvarter skulle vara dåligt ur en pandemisympunkt har kommunstyrelsens förvaltning ingen åsikt om. Bebyggelsen kommer att följa de krav som ställs i BBR för bland annat ventilation, antal hissar med mera och det regleras senare i samband med bygglovsansökan. Någon skuggning mot befintlig bebyggelse kommer inte att ske enligt den solstudie som tagits fram.

Vidare regleras det inte i detaljplanen vilken typ av verksamhet som kommer att finnas i kvarterets lokaler.

Separerade gång- och cykelvägar föreslås och kommer att markeras genom olika markbeläggningar.

Allén bakom Tingshuset kommer till stora delar att bli kvar. Enstaka träd kommer att behöva avverkas för att ge plats för infart till kvarteret. Träden som tas bort kommer att ersättas med nya på annan plats.

Den bullerutredning som tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet visar att den tillkommande exploateringen inte bedöms bidra med ökade bullernivåer för bebyggelse runtomkring.

Parkeringsstalet följer kommunens parkeringsprogram.

En plan för genomförandet kommer tas fram i det fortsatta arbetet och störningar i samband med byggnation ska undvikas i största möjliga mån.

Inkomna yttranden från övriga

Närboende 1

Närboende 1 tycker att det är vansinne att bygga på gammal sjöbotten, dessutom anses Fullersta vara färdigbyggt. Parkerna runt Huddinge centrum börjar bli fulla så all grönska borde värnas. Det borde dessutom vara tillräckligt med byggen i och med utvecklingen i Sjödalen och Flemingsberg.

Kommentar:

Planområdet är utpekad som primärt förtättningsområde i både kommunens översiktsplan (ÖP 2030) och i regionens utvecklingsplan (RUF 2050) och planförslaget ligger i linje med det. I samband med exploateringen kommer också delar av Kyrkdammområdet närmast den nya bebyggelsen att tillgängliggöras. Vidare har utredningar tagits fram som redovisar de geotekniska förutsättningarna och hur platsen kan bebyggas samt hur skyfall och dagvatten kan hanteras. Kommunstyrelsens förvaltning bedömer sammanfattningsvis att platsen är lämplig att bebygga.

Närboende 2

När man bygger höga byggnader utefter en hårt trafikerad väg innebär det att ljudet studsar mot huskroppen och tillbaka till motsatt sida. Jag vill veta vad ni kommer att vidta för bulleråtgärder för redan befintligt bostadsområde Norrängsvägen/Linvägen/Kyrkängsbacken som kommer drabbas av detta.

**Kommentar:**

Inom ramen för detaljplanearbetet har en bullerutredning tagits fram. Bullerutredningen konstaterar att den föreslagna exploateringen inte kommer bidra med någon omgivningspåverkan. Några särskilda åtgärder föreslås således inte. Omgivningen är idag kraftigt påverkad av omgivningsbuller från både Huddingevägen och järnvägen. Situationen för befintliga boende bedöms inte försämrans genom detaljplaneförslaget.

Närboende 3

Närboende 3 tycker att det befintliga Tingshuset inte ska rivas. Nya lägenheter på platsen motsätter sig närboenden också.

Kommentar:

Tingshuset kommer inte att rivas till följd av detaljplanens framtagande. Vidare är området utpekad som primärt förtätningsområde i både kommunens översiktsplan (ÖP 2030) och i regionens utvecklingsplan (RUF 2050) och planförslaget ligger i linje med det varför kommunstyrelsens förvaltning ser positivt på att bostäder byggs på platsen.

Närboende 4

Närboende 4 tycker att de planerade husen är för låga och borde byggas högre. Det borde även gå att bygga fler höghus mellan Tingshuset och järnvägen. Närboende 4 tycker även att det är positivt att stor hänsyn tagits till kulturmiljön. Sammanfattningsvis tycker närboende 4 att kommunen borde bygga mer vid Tingshuset och samtidigt lägga ner planerna för Sjädsbacken.

Kommentar:

Det bedöms inte möjligt att få till en större exploatering på platsen än vad som prövas i samrådet. Mellan det befintliga Tingshuset och järnvägen behöver yta sparas för en eventuell framtida utbyggnad av järnvägen samt erforderligt riskavstånd.

Närboende 5

Vid bygget av kvarteret Tingshuset önskar närboende 5 hela vattenspegeln behålls och att resterande delar runt vattnet kommer att rensas och rustas upp en aning.

Närboende 5 vill vidare att gångvägen söder om Tingshuset även i fortsättningen ska vara grusad då det skänker karaktär åt området. Men se till att den rustas upp ordentligt så den inte blir sönderkörd. Ta gärna tag i dagvattenproblemet samtidigt. Det är ofta översvämningar i området vid större regn och vid snösmältning.

Kommentar:

Vattenspegeln kommer inte att påverkas i och med exploateringen utan kommer att behållas som idag. Däremot kommer området tillgängliggöras genom att sly röjs bort och nya bryggor/spänger anläggs. Gång- och cykelvägen som går i öst/västlig riktning föreslås att hårdgöras. Stråket är utpekad som en regional cykelväg vilket bland annat ställer krav på utformning. Hur cykelstråket ska dras



väster om planområdet är inte bestämt men den sträcka som går längst med planområdet kommer inte vara grusad i framtiden. Dagvattensituationen bedöms förbättras i området i samband med exploateringen då en stor del av planområdet idag består av hårdgjorda ytor kommer flöden och föroreningar minska efter exploatering.

Albin Lindeskär

Planarkitekt