



Datum  
2021-01-13

Diarienummer  
KS 2015/315  
SBU-2015-44

## Samrådsredogörelse – Detaljplan för Lövdungen 2 m.fl. inom Segeltorp, Huddinge kommun

### Sammanfattning

Samråd genomfördes under tiden 12 mars till den 20 april 2018 genom att plankarta med bestämmelser och planbeskrivning sändes till berörda sakägare och remissinstanser för möjlighet att inkomma med yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, kommunens hemsida samt på biblioteket i Segeltorp centrum.

Inkomna yttranden från remissinstanser berör vidare hantering av markförorening, påverkan på grundvattnet, hantering av dagvatten vid skyfall så att inte dagvattnet översvämmar gatan eller byggnaden i söder om Lövdungen samt kommentarer kring hur föreslagen in- och utfart fungerar med befintligt trafikflöde på Häradsvägen.

De synpunkter som inkommit från privatpersoner gäller främst skuggpåverkan för befintliga parhus norr om planområdet samt att föreslagen volym och gestaltning inte passar in i området utan anses för stor och för hög, kompakt och att färgsättningen inte anses harmonisk eller lämplig i området. Flera invånare föreslår en sänkning av byggnaden till fyra våningar och att utformningen borde göras mer lik byggnaden på fastigheten Bilan 22. Ytterligare synpunkter tar upp att antalet parkeringsplatser är för få och att det medför att de framtida boende kommer att behöva parkera på gator och allmänna ytor samt synpunkter om att antalet skol- och förskoleplatser är för få i området och behöver kompletteras i samband med nya bostäder. Flera invånare uttrycker en oro för att exploatören i projektet inte skulle vara seriös och att bygget inte kommer att slutföras. I flera av skrivningarna hänvisas det till tidigare möten mellan samfällighetsföreningen och kommunen samt att processen upplevs osammanhängande och att det skett stora förändringar sedan invånarna senast tillfrågades. Storleken på de allmänna ytorna ifrågasätts liksom varför grusplanen inte underhållits bättre av kommunen den senaste tiden.

### Förändringar i plankartan

- Plankartans bestämmelser om höjder har justerats för att överensstämja med det reviderade gestaltungsforlaget.
- Föreslagen byggnad har lyfts upp från grundvattennivån vilket innebär att nivån för färdigt golv i bottenplanet ligger en halvtrappa upp från gatan. Det har inneburit nya nockhöjder för hela byggnaden.
- Gränsdragningen mellan kvartersmark och allmän plats har ändrats efter att gångvägen intill kvartersmarken breddats efter samrådet.
- Bestämmelser för byggnadshöjd har kompletterat bestämmelserna om nockhöjd för byggnaden.
- Planbestämmelse för lägsta grundläggningsnivå + 34,0 har lagts till plankartan.
- Utformningsbestämmelserna har setts över för att fungera med reviderat gestaltungsforlag.
- Byggnads minsta avstånd till fastighetsgräns mot gata har justerats till 1,2 meter.
- Ett fåtal justeringar av egenskapsgränser inom kvartersmarken har gjorts.



- Markhöjder har lagts till för området inom parkytan som avser befintlig slänt.
- Formuleringen för användning Bostad och centrum har omformulerats.

## Samrådsredogörelsens innehåll

Samrådsredogörelse – Detaljplan för Lövdungen 2 m.fl. inom Segeltorp, Huddinge kommun	1
Sammanfattning .....	1
Förändringar i plankartan .....	1
Beskrivning av ärendet .....	2
Hur har samrådet gått till? .....	2
Läsanvisning .....	3
Inkomna yttranden från remissinstanser .....	14

## Beskrivning av ärendet

Plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning fick i december 2014 i uppdrag att upprätta en detaljplan för Lövdungen 2 m.fl. av kommunfullmäktige. Beslut om samråd togs på delegation av planchefen den 8 mars 2018 efter att SBU informerats under ett sammanträde den 6 mars 2018.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra förtätning med bostäder i form av ett nytt flerbostadshus intill Segeltorp centrum. Projektet innebär kommunal utbyggnad av en park med en lekplats och en ny gångväg. I planuppdraget betonas att bebyggelsen ska anpassas till omgivningen men också att exploateringsgraden ska avspegla det centrala läget. Detaljplanen för Lövdungen 2 m.fl. har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Detaljplanen har inte föregåtts av något program.

## Hur har samrådet gått till?

Samråd har pågått under tiden 12 mars 2018 till och med den 20 april 2018. Planhandlingarna har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, i biblioteket i Segeltorp och på kommunens hemsida. Samrådet har annonserats i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet samt anslagits på kommunens anslagstavla och Huddinge Servicecenter den 12 mars 2018.

Planförslaget har funnits tillgängligt vid ett offentligt annonserat samrådsmöte i form av ”öppet hus” som hölls i Segeltorpskolan i Segeltorp centrum den 20 mars 2018. Vid samrådsmötet närvarande cirka 80 personer. Ett informationsmöte hölls med villaägarföreningen i Segeltorp den 9 april.

Social- och äldreomsorgsförvaltningen, Huddinges pensionärsråd, Huddinge förskole-, grundskole- och gymnasienämnden har medgivits förlängd svarstid till den 17 maj.

Under samrådet har 40 privatpersoner inkommit med skrivningar och 16 skrivningar har inkommit från remissinstanser och föreningar.



## Läsanvisning

Inkomna remissvar och yttranden har sammanställts och sammanfattats i denna samrådsredogörelse men finns tillgängliga i sin helhet i kommunens planakt. Synpunkterna från närboende och sakägare har bemötts enligt tema (1-24) medan synpunkter från remissinstanser hanteras per skrivning. Samma skrivning har skickats in och skrivits under av flera privatpersoner. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan.

Inkomna synpunkter från sakägare och privatpersoner enligt tema.

### 1. Uppdrag/exploateringsgrad/beslut/översiktlig planering

I flera skrivningar ifrågasätts uppdraget och dess omfattning. De närboende undrar varför det ska byggas på aktuell plats, vem som tar beslut om att starta projektet, varför inte tidigare inkomna synpunkter beaktats och om kommunen inte har någon möjlighet att säga nej till den här typen av förtätning. Synpunkter har inkommit om att det är positivt med nya bostäder men att platsen är olämplig och att störningarna blir för stora för de som redan bor där. Andra platser i närområdet pekas i skrivningarna ut som bättre lämpade för bostäder. Någon undrar hur det kommer sig att antalet bostäder är fler nu än när projektet tidigare har kommunicerats till de närboende.

*Kommentar:* Uppdraget med detaljplanen är att möjliggöra plats för fler invånare i Segeltorp och ge de redan boende ett bättre underlag för kollektivtrafik och service som gynnar alla i området. Kommunen har planmonopol och politiker i kommunfullmäktige tar det slutgiltiga beslutet om vilka detaljplaner som godkänns inom kommunen. Detaljplaner ligger till grund för vilka bygglov som kan medges.

Projektet Lövdungen 2 befinner sig nu i processen för en ny detaljplan. Processen för detaljplan regleras av plan- och bygglagen. Processen för detaljplan startar med att planbesked ges. Kommunen har då meddelat att man är villig att pröva föreslagen bebyggelse med processen för detaljplan. Inom planprocessen utreds projektets förutsättningar noggrant och projektet formas tydligare med begränsande bestämmelser. Inom processen för detaljplan kommuniceras projektet med sakägare, närboende, remissinstanser och andra intressenter vid två tillfällen, samråd och granskning, innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Planbeskedet grundar sig på beslut som tagits tidigare, inom den översiktliga planeringen, i detta fall Huddinges Översiktsplan 2030. I översiktsplanen pekas områden som kan vara lämpliga för ny exploatering ut. Att pröva lämpligheten för ny bebyggelse på fastigheten Lövdungen 2 har funnits med i Översiktsplanen sedan 2014 och i den aktualitetsprövade översiktsplanen från 2018. Uppdraget har också funnits med i kommunens *Plan för samhällsbyggnad och lokalplanering* sedan 2014. *Plan för samhällsbyggnad och lokalplanering* är ett samlat underlag för arbetet med pågående och kommande planerings- och utbyggnadsprojekt i kommunen som beslutas politiskt varje år. I samband med dessa uppdrag har också beslut tagits om att projektet ska inrymma lekplats. Beslutet att pröva marken för bebyggelse har funnits med sedan länge, först i kommunens översiktsplan och senare i kommunens plan för samhällsbyggnad och lokalplanering. Det som nu utreds är markens lämplighet och hur den föreslagna bebyggelsen ska utformas och begränsas.

Huddinge kommunfullmäktige beslutade genom planuppdrag att starta projektet i december 2014. I uppdraget framgår att detaljplanen ska inrymma allmän plats i form av en ny lekplats



som kompensation för den grusplan som tas i anspråk för nya bostäder. I planuppdraget framgår även att det centrala läget ska avspeglas i exploateringsgraden.

Inför granskning har kommunen fört ytterligare diskussioner med exploitören angående gestaltning och exploateringsgrad. Till granskningen har antalet våningar minskats med cirka en våning för hela byggnaden för att minska skuggeffekten på omgivande par- och radhus. Våningsantalet har minskats med två våningar närmast radhusen i nordväst medan den högre delen föreslås mot cirkulationsplatsen.

Projektets förutsättningar har ändrats sedan det först initierades men en förtätning med flerbostadshus intill centrum har hela tiden varit aktuellt. Framtida planer på att omvandla befintligt industriområde ersätter inte detta projekt. Detaljplanen för Lövdungen 2 ses istället som ett komplement till de framtida satsningar som kommer att göras i centrala Segeltorp och för industriområdet omkring ny hållplats på den planerade spårvägen.

Detaljplanen tas upp för godkännande i Huddinge kommunstyrelsens utskott för samhällsbyggnad innan den godkänns av kommunstyrelsen och antas av kommunfullmäktige. Kommunstyrelsens utskott för samhällsbyggnad har delgivit information om projektet inför beslut om samråd och granskning.

Planprocessen syftar till att pröva möjligheten för ny bebyggelse i Segeltorp. Förändringar kan ske till dess att detaljplanen antas, väsentliga förändringar ska inte göras efter att detaljplanen varit utsänd för granskning. Förändringar inom projektet är en naturlig del av processen.

## 2. Exploatör/markanvisning/försäljning av mark

Flera frågor från allmänheten gäller när det blev klart att Söderskonsult och Redovisningsbyrå AB skulle få förvärva kommunens mark? När ingicks ramavtalet?

*Kommentar:* I samband med att kommunen beslutade om planuppdrag för projektet beslutade kommunen även om att godkänna ett ramavtal mellan kommunen och Söderskonsult och Redovisningsbyrå AB, vilket syftar till att reglera förutsättningarna för projektet. Ramavtalet reglerar bland annat fastighetsägarens ansvar att sanera marken, köpeskilling, typ av exploatering och upplåtelseform. Ramavtalet syftar till att ange på vilka villkor kommunen är beredd att ta fram detaljplan, ansvar och förutsättningar i projektet. Ramavtalet förbinder kommunen att sälja marken till exploitören när detaljplanen är antagen under förutsättning att exploitören bekostar planarbetet.

## 3. Tidigare möten/tidigare dialog

Flera synpunkter tar upp kommunens kommunikation med angränsande samfällighetsförening innan planarbetet påbörjades, att projektet har varit otydligt kommunicerat och att exploateringsgraden ändrats trots synpunkter.

*Kommentar:* Kommunen har i tidigt skede initierat möten med angränsande samfällighetsförening inför att förutsättningarna sattes för planuppdraget och ramavtalet. Mötet som hänvisas till var en del i att avgöra projektets avgränsning och om det var intressant att ta med del av angränsande fastighet för att få en bättre helhet. Möten som hänvisas till innan samrådet har inte bemötts i detta dokument då det inte ingår i planprocessen.



#### 4. Övergripande planering i Segeltorp och för industriområdet

Flera synpunkter handlar om bristen på övergripande planering och helhet för Segeltorp centrum. Förslag har inkommit att utvecklingen av fastigheten Lövdungen borde hanteras samlat med planeringen för Segeltorp centrum och industriområdet. Flera skrivningar anger att det hade varit intressant att studera utvecklingen av den del av Segeltorp som idag utgör centrumet. Synpunkterna om utvecklingen för Segeltorp centrum och industriområdet är i allmänhet mer positiva än gällande projektet Lövdungen 2. De närboende efterfrågar ett helhetsgrepp för hela Segeltorp och anser att utvecklingen av centrumet bör hanteras tillsammans med beslut om ny spårväg.

*Kommentar:* Kommunen bedömer inte att ett program för hela Segeltorp påverkat planuppdraget och inriktningen för Lövdungen 2, varför uppdraget för Lövdungen 2 bedöms kunna genomföras innan ett sådant program tagits fram. Inom ramarna för Sverigeförhandlingen pekades Segeltorp ut som ett möjligt förtättningsområde längs Spårväg syd. Det övergripande arbetet för Segeltorp som beaktar Spårväg syd har inte startat ännu.

#### 5. Byggaktör

Det uttrycks oro för att exploatören i projektet inte ska kunna genomföra projektet. Företaget är för allmänheten inte bekant som något större byggföretag och flera skrivningar är uppmaningar till kommunen att kontrollera bolagets finansiella möjligheter och trovärdighet. Hänvisning görs till den brända tomten i Segeltorp där ett ofärdigt bygge har brunnit och under lång tid stått orivet. Ingen närboende vill ha känslan av en ödetomt i sin närmiljö. Av exploatörens namn framgår att det är en redovisningsbyrå varför oro finns för att de inte kan genomföra byggprojektet. Någon ställer frågan om hur kommunens mark anvisats till exploatören.

*Kommentar:* I samband med att detaljplanen antas tecknas exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören som bland annat reglerar marköverlåtelse och genomförandet av detaljplanen. Kommunen ser ingen anledning att tvivla på exploatörens förmåga att genomföra projektet. Kommunen har bedömt att direktanvisning till exploatören är mest lämpligt för att skapa en sammanhängande bebyggelse för det här projektet. Markpriset har fastställts på marknadsmässiga villkor genom värdering från auktoriserad värderare.

#### 6. Upplåtelseform/målgrupp/marknad

Synpunkter har inkommit om föreslagen upplåtelseform. I planhandlingarna framgår att exploatören planerar uppföra bostadsrätter. Bland synpunkterna framkommer att det finns ett större behov av hyresrätter och smålägenheter i Segeltorp. Oro uttrycks också för att marknaden numera är sämre för bostadsrätter och att projektet inte kommer kunna genomföras om lägenheterna inte säljs. Hyresrätter förespråkas av närboende som anser att hyresrätter byggs med ett mer långsiktigt förvaltningsperspektiv än bostadsrätter.

*Kommentar:* Upplåtelseform styrs inte av detaljplanen men kan anges av ramavtal och exploateringsavtal. Exploatören har under hela processen meddelat att de avser att uppföra bostadsrätter. En konvertering till hyresrätter har inte varit aktuell men kan vara en lösning om marknaden gör det svårsålt med bostadsrätter. I Segeltorp saknas mindre boendeformer och olika typer av lägenhetsstorlekar eftersom de flesta befintliga bostäder är småhus på egen tomt.



## 7. Typologi/struktur/sammanhanget med villor och flerbostadshus/möjlighet till mer öppen bebyggelsestruktur

Synpunkter har inkommit om att flerbostadshus inte passar in i Segeltorp och att området är ett villaområde. En lägre och mer öppen struktur anses bättre passa in i området än den kvartersform som nu föreslås. I flera yttranden framförs att byggnaderna är dåligt anpassade till områdets karaktär. Flera synpunkter nämner plan- och bygglagens (2 kap 6 § PBL) anpassningsbestämmelse till stadsbild och kulturvärden på platsen. Föreslagen struktur ger en instängd känsla och förtar utsikten mot Kungens kurva.

*Kommentar:* Få områden är enbart villaområden eller flerbostadshusområden. Den naturliga bebyggelsesdispositionen i kommundelar som Segeltorp är en tätare bebyggelse kring större vägar med kollektivtrafik, skolor och centrumbebyggelse och att en glesare struktur med småhus och verksamheter tar vid i de mindre centrala delarna. Ett komplement med bostäder i form av lägenheter bedöms lämpligt i en struktur som främst utgörs av småhus. I det här fallet har tillgången till lägenheter bedömts viktig för den sociala sammansättningen i området och möjligheten att bo kvar vid en förändrad familjesituation. Att förtäta intill ett befintligt centrum med god kollektivtrafik är att stärka och betona områdets centrala funktion.

Den föreslagna byggnaden behöver uppföras tät mot Häradsvägen för att bullersituationen för de nya bostäderna ska bli godtagbar. En tät byggnad kommer att påverka utblickar från befintliga parhus norr om fastigheten. Förhoppningen är att den nya huskroppen också kan dämpa buller för parhusen och att dessa trädgårdar kan få mindre störningar.

Byggnaden har utformats med en högre del mot cirkulationsplatsen och lägre delar mot omgivande småhus. Byggnadens placering intill gatan är nytt för Segeltorp där bebyggelsen sedan tidigare placerats en bit in på fastigheten och omgetts av markparkering och grönska. Placeringen intill gatan bidrar till att byggnaden upplevs hög. Byggnaden föreslås placeras med mindre förgårdsmark och med en sluten sida mot gatorna för att skapa en så stor kvalitativ bostadsgård som möjligt och allmänna kvalitativa ytor i form av park. Byggnaden har anpassats till de befintliga parhusen både genom att placeras så långt från dessa som möjligt och genom att uppföras på en lägre marknivå väster om parhusen.

## 8. Byggnadsvolym/gestaltning/kulörer/utformning

Flertalet synpunkter gäller den förslagna byggnadens utseende, volym, färgsättning och utformning. Att huset är för högt, att förslaget saknar harmoni och anpassning till befintlig bebyggelse. Lägenhetshuset anses passa dåligt in i omgivningen. Det efterfrågas fler bilder från byggnadens alla sidor. Någon frågar sig hur det kommer sig att byggnaden är så hög, när de närboende tidigare motsatte sig förslaget om fem våningar. Anpassning till landskapsbild, stadsbild och helhetsverkan åberopas. I flera skrivningar förekommer förslag om ett platt tak och en färgsättning som harmonierar med byggnaden på andra sidan Häradsvägen. Föreslagen byggnad upplevs klumpig och för stor för platsen. Huset upplevs som ett lägenhetskomplex. Omgivande byggnaders höjder (takfot) förhåller sig till varandra, det gör inte den nya byggnaden. Den uppfattas skrymmande och framstår som en tät mur. Färgsättningen anses för mörk och dåligt anpassad till omgivningen.

Plan och bygglagen (2010:900), 2 Kap. Allmänna och enskilda intressen

6 §: "Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med



*hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.”*

*Kommentar:* Segeltorp centrum är den samlande centrumfunktionen i ett större villaområde med fristående småhus, sammanbyggda radhus och parhus. Centrumet ligger naturligt där Häradsvägen möter Gamla Södertäljevägen. Bebyggelsen består delvis av en femtiotalbyggnad i fyra våningar med lokaler i bottenplan, en sutterrängbyggnad i tre våningar i gult tegel, en tidigare matbutik i ett plan med tegelfasad, en mer modern skolbyggnad i vit puts från 2000-talet och en serie flerbostadshus från 1980-90-talet anpassade till områdets terräng. Ett flerbostadshus söder om Häradsvägen är uppfört under 2000-talet. Flerbostadshusen varierar mellan 4-5 våningar. Den tätare bebyggelsen är placerad intill de större gatorna. Radhus, parhus och småhus är placerade på egna fastigheter som omger centrumbebyggelsen. Landskapet karaktäriseras av egna trädgårdar med fruktträd och upplevs luftigt och grönt.

Fastigheten Lövdungen 2 är bebyggd med ett äldre trähus som tidigare varit bostad men som på senare tid använts som bensinmack och som lokal för bilverkstad. I Segeltorp finns småhus och trädgårdar kvar sedan tidigt 1900-tal. Bebyggelsen har kompletterats under hela 1900-talet och byggnader från alla tider finns i området. Stadsbilden tillhör den lilla skalan även om centrumet utgörs av några större byggnader. De små husen blandas med de högre flerbostadshusen. De större byggnaderna har fasader av ljus puts eller gult tegel. Parhusen närmast planområdet har ljusa träfasader och är i ett eller två plan. Radhus i två plan, i tegel finns nordväst om Lövdungen 2.

Kommunen har noterat att befintlig byggnad på västra sidan om Häradsvägen lyfts fram som ett positivt exempel i flera yttranden. Gällande gestaltningen för föreslagen byggnad har kommunen värdesatt en utsida som bidrar med en stadsmässig karaktär mot gatan med en byggnad som placeras nära fastighetsgränsen och definierar platsen. Det kontrasterar till den byggnad som ligger på andra sidan Häradsvägen och som är placerad långt in på fastigheten, på en nivå lägre än gatan och med en relativt sluten, vit fasad. Kommunen har prioriterat att få en utformning som känns nutida och modern med ett stadsmässigt uttryck som kan bidra med trygghetsskapande aspekter till gaturummet. En anpassning till befintlig arkitektur på platsen är att tillkommande bebyggelse ska vara ett resultat av sin tid eftersom omgivande byggnader tillkommit under olika årtionden och utgör en blandning av olika material, skalor och kulörer.

Till granskningsskedet har utformning och färgsättning setts över och justerats. Byggnadens höjd har sänkts cirka en våning och volymen har grupperats om med en trappning där högdelen placeras mot cirkulationsplatsen. Det innebär att lägre byggnadsdelar möter omgivande småhus. Kulörerna har mildrats och taket har gjorts mer konsekvent. Byggnaden har klassiska drag med sadeltak, markerad sockelvåning och kulörerna har anpassats enligt mer traditionella kulörer som harmonierar med omgivningen. Bilderna i planbeskrivningen är uppdaterade. Sänkningen av byggnadsdelar har motiverats av bättre ljusförhållande och minskad skuggeffekt för omgivande småhus. Bilder har tagits fram från fler vinklar för att visa byggnadens utformning åt fler väderstreck.



## 9. Trafikföring/genomfart på Knostervägen/hastighetsförändringar på

### Häradsvägen/in- och utfart mot Häradsvägen/framkomlighetsproblem idag

I synpunkterna uttrycks en oro för ökad trafik intill de befintliga radhusens trädgårdar vid den nya byggnadens in- och utfart. Boende på Knostervägen oroas för trafikstörningar om det blir genomfart genom radhusområdet. Trafiksituationen beskrivs som överbelastad och att nya bostäder därför kan ha negativa konsekvenser för framkomligheten.

*Kommentar:* Enligt gällande detaljplan ska Knostervägen inte vara en genomfartsväg. Knostervägen kommer att få en ny vändplan i höjd med fastigheten Björkbacken 33. Eftersom Knostervägen inte ansluts till den nya in-/utfarten bedöms tillräckligt med utrymme finnas för att placera en vändslinga strax norr om planerad anslutning. Kommunen bedömer därför att ny bebyggelse inte påverkar trafiken på Knostervägen. Konsekvenserna för flytt av vändplanen bedöms som obetydliga för boende utmed Knostervägen då vändslingan endast förflyttas en kort sträcka och då de boende fortsättningsvis kommer angöra bostäderna enligt befintlig infrastruktur. Boende i planerad exploatering kommer inte ha möjlighet att nyttja intilliggande infrastruktur inom bostadsområdet (Knostervägen) utan binds till in- och utfart mot Häradsvägen.

## 10. Trafiksäkerhet/in- och utfarter korsar gc-väg som trafikerar av barn och unga

I synpunkterna lyfts bristen på barnperspektiv samt att trafiksäkerheten för unga som rör sig till och från skolan bör förbättras. Det handlar om att in- och utfart till den nya bebyggelsen korsar gång- och cykelväg.

*Kommentar:* Till granskningsskedet har en trafikutredning tagits fram för att utreda det bästa in- och utfartsläget till fastigheten. Utredningen baseras på kommunens prognostiserade trafiksiffror och anger att in- och utfart lämpligast placeras mot Häradsvägen liksom förslaget i samrådet. För att kunna möjliggöra en in- och utfart mot Häradsvägen kommer hastighetsbegränsningen på berörd del av Häradsvägen i anslutning till in- och utfarten att sänkas från 60 km/h till 40 km/h. De alternativa in- och utfarterna har konsekvensbedömts utifrån framkomlighet och trafiksäkerhet, vilket sammanfattas i ett kortfattat PM där alternativen jämförs. Som stöd i analysen används kapacitetsberäkningsverktyget Capcal för att beräkna korsningskapacitet samt bedöma eventuellt behov av vänstersvängfält på Gamla Södertäljevägen. Den aktuella exploateringen leder inte till några kapacitetsproblem på Häradsvägen.

## 11. Möjlighet att bygga ut infrastrukturen för cykeltrafiken längs Gamla Södertäljevägen

En närboende undrar om det finns möjlighet att bygga ut cykelbanan längs gamla Södertäljevägen. Får en utbyggnad plats på den yta där bussarna möts?

*Kommentar:* Utbyggnad av cykelvägen planeras att genomföras i samband med projektet Lövdungen 2. Det innebär ett sammanhängande cykelstråk mellan Fruängen och Segeltorp centrum. Häradsvägen är utpekad som regionalt cykelstråk i länsplanen och i Huddinge kommuns cykelplan. Cykelbanorna på Häradsvägen har låg standard i förhållande till vad som är utpekad som målstandard för ett regionalt cykelstråk och uppfyller inte gällande krav och standard rörande regionalt cykelstråk. Även tillgängligheten längs Häradsvägen är bristfällig då GCM-passagerna inte är tillgänglighetsanpassade. Det finns framtida planer på att utveckla





gång- och cykelvägnätet längs Häradsvägen så aktuell sträcka är utpekad som regionalt cykelstråk.

## 12. Garage/parkering för bil

Bland synpunkterna ställs frågan hur planerat antal parkeringsplatser ska kunna förse alla boende med parkeringsplatser. Antal parkeringsplatser anses vara för få. De närboende oroas att för få parkeringsplatser inom fastigheten innebär att övriga kommer att parkera på gatorna eller på privata parkeringsplatser vilket påverkar de redan boende i området. Hur är det tänkt att besöksparkeringen ska lösas?

*Kommentar:* Antal parkeringsplatser för nya bostadsprojekt ska uppfylla kommunens parkeringsnorm, där anges krav om antal parkeringsplatser för boende, besökande och särskilda platser för funktionshindrade. Parkeringsnormen (P-normen) gäller både för bilar och för cyklar. I framtagandet av kommunens parkeringsnorm har det funnits en ambition att minska antalet parkerade bilar och istället uppmuntra till kollektiva färdmedel.

Projektet ska redovisa en sammanställning att det finns tillräckligt stor yta att förse bostäderna med parkeringsplatser i detaljplaneskedet. Frågan om parkeringsplatser är sedan något som kontrolleras vid bygglovet när det tydligt hur många bostäder projektet innebär. All boende- och besöksparkering ska lösas inom fastigheten. Enligt fastighetsägarens förslag kommer bilarna i första hand placeras i garaget samt några (högst 4 st) platser utomhus ovan mark. Cykelparkeringen placeras i husets bottenplan och utomhus vid entréer samt vid entréerna på förgårdsmarken mot gatan. Kommunen förespråkar bilparkering under mark för att nya bostäder inte ska bidra till mer markparkering i området. I utvecklingsprogrammet för Segeltorp C kommer det allmänna parkeringsbehovet i området inom Segeltorp C att hanteras.

## 13. Parker, bollplaner, utrymme för ny parkutformning, störningar för bostäderna

Kritiska synpunkter till den grönyta som planeras att ersätta den tidigare bollplanen förekommer bland synpunkterna. Flera synpunkter vittnar om att kommunen medvetet haft ett bristfälligt underhåll för bollplanen för att motivera att den bebyggs. Bristen på lekplatser och bollplaner i området betonas. Ny aktivitetsyta eller multiplan har getts ett dåligt läge, skuggigt och mörkt. Den tidigare bollplanen har också nyttjats av skolan. Vad händer med den tidigare utlovade områdeslekplatsen? Placering av ny lekyta kommer innebära störningar för boende i parhusen intill parken.

*Kommentar:* Befintlig bollplan är inte duglig för arrangerad lagidrott i dagens skick, utan används främst för spontanidrott och av Segeltorpsskolan. Nyttjandet av bollplanen har bedömts lågt, varför en ny park avser ersätta befintlig plan i ett mer hälsosamt läge sett till bullerpåverkan på platsen. Ny parkyta har projekterats för olika typer av aktivitet och utevistelse för att passa olika åldrar och målgrupper. Parken kommer bland annat att innehålla en yta för olika bollspel, vistelseytor, planteringar och lekutrustning. Kommunens kultur- och fritidsförvaltning arbetar på övergripande nivå för att behovet av bollplaner ska kunna föras inom närområdet.

Slänten kommer fortsatt att finnas kvar, vilket innebär ett avstånd garanteras mellan parkens anläggningar och de befintliga bostäderna (parhusen). Ytterligare vegetation kommer att planteras i parken. Parken kommer att ljussättas för att uppnå en tillräcklig belysning och belysningen kommer att riktas så att ljus inte ska störa de närmast kringboende. Gångvägen kommer att föras med stolpbelysning.



## 14. Ta in barn och unga i processen, tillämpning av barnkonventionen.

Varför har inte barn och unga tillfrågats vad de tycker om ny lektyta/multiplan? Hur har besluten grundats av barnkonventionen. Synpunkter har inkommit från närboende om varför inte barnens perspektiv lyfts fram bättre i projektet.

*Kommentar:* Huddinge kommun gör barnkonsekvensanalyser för att tillämpa Barnkonventionen i beslut om stadsplanering och detaljplaner. Efter samrådet, i samband med projekteringen för parkområdet gjordes en barnkonsekvensanalys för att studera barns aktivitet och rörelsemönster i området. Barnkonsekvensanalysen har hanterat barnens väg till skolan hur barn och unga använder platsen under skoltid och efter skoltid. Barnkonsekvensanalysen har legat till grund för programmeringen av parkytan och inför förslag om utformning för den allmänna platsen inom planområdet. Barnkonsekvensanalysen har också påverkat höjdsättningen och mötet mellan kvartersmark och allmän plats samt trafiksäkerhetsfrågor. Barnkonsekvensanalysen har bilagts planhandlingarna.

## 15. Förskola/skola, brist på skolplatser, behov av skolor i området

Bristen på skolplatser beskrivs som ett problem som gör att barnfamiljer tvekar på att flytta till Segeltorp. Fler bostäder bör också innebära att fler skolor och förskolor byggs ut. Det är fullt på skolorna idag. Förslag har inkommit om ny mindre förskola med mindre barngrupper. Hur kommer det sig att projektet inte innebär fler skolplatser?

*Kommentar:* Kommunens lokalplanering beräknar skolbehov efter hur många bostäder som byggs ut. Ett tillskott på 100 bostäder ger inte underlag för en ny skola/förskola. Men tillskottet på bostäder tas med i den sammanlagda bedömning som görs inför kommande utveckling i Segeltorp och industriområdet. Utbyggnad av förskola med sex avdelningar pågår i Snättringe.

## 16. Skuggning av parhusen, synpunkter på sol- och skuggstudien

Att ny byggnad innebär skuggning på befintliga småhus trädgårdar återkommer i flera yttranden. Det ifrågasätts hur kommunen kan gå med på att förlägga åtta bostäder i skugga för att möjliggöra för den nya byggnaden. Flera närboende är kritiska till den återgivning som görs i sol- och skuggstudien. Att det är otydligt redovisat och att de redovisade datumen inte följer någon logik. Fler datum och fler klockslag under dagen efterfrågas.

*Kommentar:* Resultatet av sol- och skuggstudien har inneburit att den föreslagna byggnaden har justerats till lägre höjd. Omgivande parhus med trädgårdar påverkas främst av huskropparna i väster, varför höjden på dessa sänkts. Föreslagen byggnads höjd har anpassats efter skuggeffekten på omgivande bostäder. En ny sol- och skuggstudie har tagits fram för byggnadens reviderade höjder. Studien redogör för flera klockslag under dygnet för datumen 20 mars, 20 maj, 5 juni, 20 juni, 5 juli, 21 juli, 5 augusti, 20 augusti, 5 september och 23 september. Utifrån framtagna sol- och skuggutredning och den påverkan som ny bebyggelse innebär har påverkan inte bedömts utgöra betydande olägenhet. Sol- och skuggstudien har inte infogats i planbeskrivningen utan biläggs i sin helhet som en fristående bilaga. Detaljplanen reglerar nockhöjd och byggnadshöjd för att begränsa höjden för ny byggnad.

## 17. Verksamhetslokaler

Flera invånare anser det viktigt att det blir lokaler i bottenvåningen på byggnaden och att det kan möjliggöra någon form av mötesplats och gärna restaurang. Någon anser att lokal är



onödigt. Om det är tänkt lokal så ifrågasätts hur leveranser dit ska kunna ske eftersom det saknas parkeringsficka för en eventuell lokal. Någon anser att cykelstråket bör flyttas för att istället kunna ordna en bra lokal mot gamla Södertäljevägen. Flera närboende har önskemål om lokaler i den nya byggnaden. Lokaler som ger aktiviteter och samlingsplatser för vuxna inte bara lekplatser för barn förespråkas.

*Kommentar:* Detaljplanen föreslås reglera byggnaden med möjlighet till lokaler i bottenvåningen mot Häradsvägen, dock är det inget som kan ställas som krav då det idag inte är möjligt att anordna parkering längs gatan. Fler invånare innebär bättre underlag för handel och service i närområdet. En mindre verksamhetslokal för handel kan rymmas i den föreslagna byggnaden. Lokal med entré mot Gamla Södertäljevägen har bedömts olämplig på grund av att utrymmet intill fastigheten ska fungera som kommunalt huvudcykelstråk. Detaljplanen reglerar en rumshöjd om minst tre meter i bottenvåningen för att utrymmet ska kunna användas som verksamhetslokal.

## 18. Kollektivtrafik

Innebär fler boende i Segeltorp fler avgångar för bussen och förbättrad turtäthet? Det är önskvärt att turtätheten ökar, vissa bussar är fulla och kan inte ta med fler resenärer. Närboende undrar hur kollektivtrafiken kan påverkas av fler bostäder i området.

*Kommentar:* Fler människor i området ger större underlag för utbyggd kollektivtrafik och service. Turtätheten för buss styrs inte i detaljplanen. Trafikförvaltningen ansvarar för turtätheten för bussarna i området de ser positivt på fler bostäder i ett läge med goda förbindelser. Trafikförvaltningen har getts möjlighet att kommentera detaljplanen. De tar med planerade bostäder i deras beräkningar för kollektivtrafikens kapacitet.

## 19. Buller/trafikstörningar

Flera närboende tar upp buller- och trafikstörningar som problem vid fler bostäder i området. Någon föreslår att en sänkt hastighet till 40 km/h skulle ge bättre ljudmiljö. Någon annan föreslår att förslaget ska kompletteras med bullerplank för att stänga ute buller och att bullerplank är en bättre lösning än en sluten kvartersstruktur. Oro framförs att buller från in- och utfarter kommer att påverka de befintliga radhusens uteplatser. Boende norr om det nya projektet anser att bullerutredningen ska redovisa konsekvenserna för dom.

*Kommentar:* Ny byggnadsvolym kommer att ge en avskärmande effekt på trafikbuller från befintliga gator, vilket innebär att boende norr om Lövdungen 2 inte kommer att påverkas negativt av buller avseende detaljplanen Lövdungen 2. Eftersom den ekvivalenta ljudnivån redovisas bli 55-60 dB(A) vid fasad på den nya huskroppen på Lövdungen 2 mot innergården anses det inte nödvändigt att räkna på ljudnivån för bebyggelse norr om Lövdungen 2. Bullerutredningen har som syfte att visa att de planerade bostäderna kan uppföras och klara aktuella riktlinjer för buller, därför riktar sig utredningen främst att beskriva konsekvenser för dom. Bullerskyddet är en naturlig effekt av den slutna byggnadsformen och byggnadens placering. Hastigheter på den del av Häradsvägens och Gamla Södertäljevägen som passerar Lövdungen 2 kommer att sänkas till 40 km/h. Förutom positiva effekter på bullret ger det också möjlighet till en förbättrad trafiksäkerhet.



## 20. Dagvatten och risk för översvämning

I skrivningarna uttrycks viss oro för att den nya bebyggelsen kommer innebära översvämningar på angränsande fastigheter eftersom stor del av fastigheten förläggs med hårdgjord yta. De närboende undrar var vattnet kommer ta vägen vid skyfall. Synpunkter har inkommit med frågor om det finns risk att bostadshuset Segeltorpsterrassen kommer översvämmas vid skyfall, eftersom det ligger lägre än gatan och det nya kvarteret?

*Kommentar:* För detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram. Eftersom stor del av fastigheten förvandlas och det anläggs hårdgjord mark, byggnader med tak, underjordiskt garage och vändplan finns inte några större naturliga ytor för infiltration. Dagvattnet ska därför främst fördröjas inom området med underjordiskt magasin. Som underlag till dagvattenutredningen har kommunens skyfallskartering använts, vilken tar höjd för 100-årsregn. Inför granskningen har framtagna dagvattenutredningen kompletterats och reviderats med information från kommunens övergripande skyfallskartering för att utreda översvämningrisker som kan uppkomma inom planområdet samt i ett närliggande område för att även större regn till följd av förändrat klimat ska gå att hantera. Framtagen utredning visar att projektet inte påverkar annan fastighet än Lövdungen 2. I samma utredning har en rinnvägsanalys utförts för Lövdungen 2 och analysen visar att dagvattnet vid skyfall rinner ut mot vägen i väster och sedan vidare norrut via diken. Lövdungen 2 kommer inte att bidra till en försämring gällande översvämningproblematiken för Segeltorpsterrassen. Kommunens dagvattenpolicy innebär att alla fastigheter måste ta om hand om sitt eget dagvatten. Regn som faller inom fastigheten Lövdungen 2 får inte föras vidare till annan fastighet innan det fördröjts inom den egna marken.

## 21. Påverkan på befintliga fastigheters värde

Fastighetsägare förutsätter att värden på deras fastigheter kommer sjunka i samband med ny exploatering. De ställer sig frågande till att ny byggnad kan bidra med värden för närområdet? Närboende ifrågasätter nyttan av projektet för de redan boende i området.

*Kommentar:* I samband med utbyggnad av de nya bostäderna kommer den kommunala marken att rustas upp och byggas ut med ny gångbana och parkanläggning. Ny cykelväg kommer att anläggas längs med Gamla Södertäljevägen. Fler människor i området ger större underlag för utbyggd kollektivtrafik och service. Satsningar på de allmänna ytorna och fler bostäder innebär att fler människor rör sig i området vilket ökar tryggheten och bidrar till ett mer socialt blandat och interaktivt grannskap. Den nya byggnadsvolymen kommer att ge en avskärmande effekt på trafikbuller för de befintliga bostäderna. Hastigheterna planeras att sänkas omkring de nya bostäderna. På det sättet förväntas ny byggnad bidra med trygghet och trivselskapande aspekter till hela närområdet.

## 22. Planhandlingar

Vissa kommentarer berör planhandlingarnas innehåll exempelvis felaktiga skalor, missvisande bilder, ifrågasättande om sol- och skuggstudien bygger på realistiska data. Någon ifrågasätter lämpligheten med balkonger mot högtrafikerad gata med dålig luft. Någon efterfrågar att fler datum bör redovisas i sol- och skuggstudier.

*Kommentarer:* Projektgruppen har sett över kommentarerna på de delar i planhandlingarna som kommenteras för att felaktigheter och otydligheter ska undvikas.



## 23. Samrådsmötet 2018, upplägg

Kritik till hur samrådsmötet 2018 var upplagt har inkommit i samrådssynpunkter. Att exploatören deltog och fick mötet att framstå som ett säljmöte har kommenterats. Närboende kommentarer avsaknaden av ansvariga från kommunen och några anser att det inte var någon som belyste frågorna som kan bli problem för de angränsande fastighetsägarna. Info om samrådsmötet skickades ut med kort varsel.

*Kommentar:* Samrådsmöten syftar till att alla som är intresserade av projektet ska kunna delta för att delges information om den aktuella planen. Att exploatörerna deltar brukar underlätta att förstå projektet. De synpunkter som kommer in är offentlig handling. Information om samrådet postades av kommunen den 9 mars och bör ha varit alla som sakägare tillhanda den 13 mars, en vecka före mötet. Kommunen beklagar om informationen försenats på grund av postgången. På mötet deltog cirka 5-6 tjänstemän från kommunen. Förutom ansvariga experter inom respektive område (trafik, miljö och landskap) deltog kommunens projektledare för projektet och ansvarig planarkitekt.

## 24. Processen, synpunkter på hur kommunen kommunicerat projektet sedan mötet med allmänheten 2014

Flera synpunkter gäller kommunens kommunikation med allmänheten under planprocessen. I flera synpunkter refereras det från ett möte med kommunen 2014 och hur kommunen bemött frågor och förslag från allmänheten i samband med och efter det mötet. I synpunkterna beskrivs att syften med olika möten varit otydligt och att kommunen inte informerat tillräckligt tydligt om vad uppdrag och syfte varit. I synpunkterna ifrågasätts markägarens närvaro på mötet 2014, dvs innan avtal ingåtts med exploatören.

*Kommentar:* Mötet som hänvisas till 2014 hölls innan planuppdraget beslutats. Mötet syftade till att avgränsa planområdet, utreda platsens förutsättningar översiktligt innan planuppdrag gavs. Kommunens ansvariga hade bjudit in representanter från samfällighetsföreningen för att diskutera eventuellt förvärv av samfällighetens lekplats. Kommunen såg möjligheten att skapa en större områdeslek om ytterligare mark lades till planområde. På mötet deltog Söderskonsult och Redovisningsbyrå AB som erbjudit att upplåta del av sin mark som parkmark för lek. På mötet presenterades tidiga skisser på hur en lekplats kunde utgöra ett kommunalt släpp i form av en naturlig avgränsning mellan den nya byggnaden och de befintliga parhusen. Till mötet kom även privata fastighetsägare som tog tillfället i akt att ställa frågor om kommande planprojekt. Mötet var aldrig tänkt att vara en del av kommunens dialog med allmänheten utan hade ett tydligt syfte att tillsammans med samfällighetsföreningen utreda möjligheten till ett större planområde och eventuellt marktillskott från samfällighetsföreningens angränsande lekplats.

Kommunikationen i samrådet hanterar tiden efter planuppdraget gavs (december 2014) och syftar till att kommunicera det framtagna förslaget med remissinstanser och angränsande fastighetsägare och boende. Kommunens möte med samfälligheten är formellt sätt inte en del av planprocessen och kan därför inte närmare kommenteras.



## Inkomna yttranden från remissinstanser

### 1. Länsstyrelsen, Stockholms län

Länsstyrelsen har i sin roll att samordna statens intressen, tagit del av synpunkter från Luftfartsverket och Swedavia.

#### **Sammanfattande bedömning**

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att efterföljande synpunkter beaktas i den fortsatta planeringen.

#### **Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

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

#### **Hälsa och säkerhet m.m.**

##### *Förorenade områden*

I Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden, EBH-stödet, finns det idag ett objekt (f.d. drivmedelsstation) registrerat inom planområdet som redan nämnts i planhandlingarna. Det kan ha funnits andra miljöfarliga verksamheter på platsen som inte Länsstyrelsen har någon kännedom om.

Länsstyrelsen instämmer med uppfattningen i planbeskrivningen om att påträffade föroreningar behöver åtgärdas. Länsstyrelsen ser positivt på att det ska tas fram kontrollprogram för uppföljning av efterbehandlingsåtgärder samt att kommunen har infört en planbestämmelse om att markföroreningar måste vara avhjälpta innan bygglov får ges.

Förorenade områden där spridningsförutsättningarna kan förändras av extrem nederbörd på grund av klimatförändringar bör också uppmärksammas. Detta på grund av att det kan leda till en ökad grund- och ytvattennivå som kan medföra ökad utlakning av föroreningar.

Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

#### **Översvämningsrisk**

Länsstyrelsen i Stockholms län har tagit fram en lågpunktskartering för länet som ger en indikation om var i landskapet vatten kan ansamlas vid kraftig nederbörd. Karteringen visar att vatten kan ansamlas inom delar av aktuellt planområde. Lågpunkterna ligger i direkt anslutning till den plats där bostadsbebyggelse med underjordiskt garage planeras.

Länsstyrelsen anser att översvämningsrisken och åtgärdsbehoven behöver klargöras till nästa skede i planprocessen och att eventuella åtgärdsförslag så som exempelvis vattentät grundkonstruktion ska säkerställas med planbestämmelser. Länsstyrelsen vill meddela att lågpunktskarteringen för länet är tillgänglig i Länsstyrelsens WebbGIS: <http://extwebbgis.lansstyrelsen.se/Stockholm/Planeringsunderlag/>.



## **Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet**

### *Vattenverksamhet*

Enligt planbeskrivningen planeras underjordiskt garage på lägsta nivå +33,5, cirka 2,5–3,5 meter under befintlig markyta. Enligt grundvattennivåmätningar kommer garagets lägsta nivå då vara under grundvattenytan. En mer detaljerad hydrogeologisk undersökning behöver utföras för att ta fram information om behovet för bortledning av grundvatten. Om genomförandet av planförslaget innebär bortledning av grundvatten, exempelvis om grundvatten behöver pumpas bort under byggskedet, är detta att anses som vattenverksamhet, vilket är tillståndspliktig vattenverksamhet

Beroende på omfattningen och varaktigheten av grundvattenbortledningen och den påverkan som ev. bortledning av grundvatten förorsakar kan det bli aktuellt att söka tillstånd hos mark- och miljödomstolen.

Planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde. Kommunen bör klargöra om dispens behöver sökas hos länsstyrelsen gällande vattenskydd.

Länsstyrelsen vill också påpeka att det finns markavvattningsföretag i närheten av planområdet, vars funktion inte får påverkas.

### **Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

*Kommentar:* Plankartan reglerar med planbestämmelse att föroreningar ska vara avhjälpta innan bygglov får ges. Kompletterande markundersökningar har utförts och det finns risk att föroreningar har spridit sig utanför detaljplaneområdet. En utredning för att avgöra om grundvattnet är förorenat har tagits fram. Utredningen anger att grundvattnet innehåller föroreningar i form av aromater, bensen, toluen och xylen inom den södra delen av fastigheten, vilken är en lågpunkt i detaljplaneområdet. Föroreningarna tros komma från den drivmedelsstation som tidigare varit verksam på fastigheten. Förhöjda halter av bensen har påträffats utanför detaljplaneområdet i västlig riktning. Nivåerna av bensen utanför planområdet är avsevärt lägre än nivåerna av bensen i den södra delen av planområdet. Det är främst lågpunkten i detaljplaneområdet (södra delen) som har påvisat höga halter av föroreningar i grundvattnet, men en spridning västerut, mot Häradsvägen kan inte uteslutas. Innan föroreningar avhjälps ska efterbehandlingsplan finnas framtagen. Efterbehandlingsplanen ska även redogöra för hur föroreningar utanför planområdet ska hanteras. Efter sanering ska Naturvårdverkets riktvärden för känslig markanvändning uppfyllas för hela planområdet. Nödvändiga utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Efter genomförd efterbehandling ska spridning av föroreningar därmed inte vara en risk även vid extrem nederbörd.

En skyfallsutredning redovisar de översvänningsrisker som kan uppkomma inom planområdet samt i ett närliggande område för större regn till följd av förändrat klimat. Utredningen visar att projektet inte påverkar annan fastighet än Lövdungen 2. I samma utredning har en rinnvägsanalys utförts för Lövdungen 2 och analysen visar att dagvattnet vid skyfall rinner ut mot vägen i väster och sedan vidare norrut via diken.



Länsstyrelsens kartering av lågpunkter har kompletterats och ingår i bedömningen av dagvattenhanteringen. Höjdsättning i området ska anpassas och de lågpunkter i området byggs bort genom att höjdsättningen jämnas ut och att dagvatten inte riskerar att rinna någonstans där det kommer att medföra problem. Även höjdsättningen mot garaget ska anpassas för att säkerställa att inget regnvatten kan rinna in i garaget. Det underjordiska garaget ska ha dräneringsledning runt om, cirka 0,5 meter utanför garaget. I dagvattenutredningen föreslås exempelvis att anlägga rännalsplattor för att styra avrinningen åt det håll som önskas.

Nivåerna för garaget har ändrats efter samrådet och kommer inte att ligga under befintlig grundvattenyta och grundvattnet kommer därmed inte att påverkas av utbyggnaden. Därför ska tillstånd hos mark- och miljödomstolen inte sökas. Kommunen har upplyst exploatören om att all bortledning av grundvatten kräver tillstånd om vattenverksamhet, enligt 11 kap miljöbalken.

Dispens för vattenskyddet för Östra Mälarens vattenskyddsområde bedöms inte behöva sökas då dagvattenutredningen visar att varken flöden eller föroreningsbelastningen från området ökar.

I närheten av planområdet finns två markavvattningsföretag, bägge är aktiva. Dagvatten från planområdet planeras att fördröjas inom fastigheten vid upp till 10- respektive 20-års regn med 10 minuters varaktighet och sedan ledas vidare till det kommunala ledningsnätet. Upp till dessa flöden bedöms därmed inte markavvattningsföretagen påverkas negativt av exploateringen. Vid större skyfall finns risk för att dagvattnet kan komma att påverka markavvattningsföretagen. Dock är markavvattningsföretagen dimensionerade för lägre flöden med längre varaktighet. Vid skyfall kommer flödet in till markavvattningsföretagen att vara större än de flöden de dimensionerats för, även i dagsläget och då även från andra delar av avrinningsområdet. Enligt dagvattenutredningen är det främst Segeltorp-Sätra torrlägningsföretag som ligger i riskzonen för att ta emot dagvatten från planområdet vid extremnederbörd.

## 2. Natur- och byggnadsnämnden

### *Utnyttjandegrad*

Exploateringsgraden är i detaljplanen reglerad i bestämmelserna e1460 som avser byggnadsarea. Byggnadsarean är begränsad inom egenskapsgränser för de tilltänkta byggnaderna. Volymerna dvs. byggnaderna begränsas även till högsta höjd över angivet nollplan för nockhöjd och terrassbjälklag. Förvaltningen ser i bestämmelserna inte något problem med hur exploateringsgraden för fastigheten ska tolkas. I bestämmelserna f<sub>1</sub>, b<sub>1</sub> och korsbetecknad mark anger om marken får bebyggas och med vad. I det här fallet uppförandet av komplementbyggnad eller miljöhus om 30 kvadratmeter och inte bostad samt planterbart terrassbjälklag. Det står inte skrivet vilket areabegrepp som 30 kvadratmeter syftar till men underförstått borde det vara byggnadsarea som avses. Den prickbetecknade marken säger att den inte får förses med byggnad.

### *Placering*

Bestämmelserna om placering av byggnader framgår i detaljplanen av texten under rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark” samt de utritade egenskapsgränserna i plankartan. Förvaltningen anser att placeringsbestämmelserna ger möjligheter och förutsättningar för tät bebyggelse och höga exploateringsstal. Genom att flerbostadshus ska placeras minst 1,4 meter





mätt från fasadliv till gata säkerställs b.l.a. dränering samt isolering av flertalet grundläggningsmetoder som kräver att man tar ut ett avstånd från fasad om minst 500 mm till 1000 mm, marginalen till fastighetsgräns.

### *Höjder*

För flerbostadshusen framgår bestämmelserna om höjd på byggnader genom text samt bestämmelser på plankartan och då i form av romber. Texten lyder ”högsta höjd för terrassbjälklag över angivet nollplan” samt ”högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan” och för komplementbyggnad ”en högsta nockhöjd om 3,5 meter över terrassbjälklaget”. Angående höjdbestämmelserna ”högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan” är det av viktigt att plankartans höjdsättning är aktuell.

Förvaltningen ser gärna också att bestämmelserna avseende höjd för flerbostadshus på något sätt kompletteras med en bestämmelse huruvida tekniska installationer på tak får uppföras utöver angiven höjd eller inte. Som exempel på sådan bestämmelse se ”Detaljplan för kvarteret Brandstegen”.

### *Utseende*

Bestämmelser om byggnadernas utseende är i detaljplanen reglerat i bestämmelserna under rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”. Balkong mot gata får kraga ut från fasad högst 1,0 meter över en fri höjd om 3,0 meter från gata. Tydliga och genomgående entréer ska finnas mot gata och gård. Bottenvåningen ska utföras med minst 3,0 meter i takhöjd och dess fasad ska med färg eller annat material markeras jämfört med byggnaden i övrigt.

Flerbostadshusens fasader mot gata ska ges ett vertikalt uttryck genom:

- Att fasaderna mot gatan ska brytas ner i kortare enheter.
- Fasad inom egenskapsgräns ska ges egen kulör i förhållande till angränsande egenskapsområden, dock får samma kulör förekomma inom högst två olika egenskapsområden. Förvaltningen har inga synpunkter.

### *Mark och vegetation*

Hur mark och vegetation ska anordnas anges i bestämmelserna ”Park” i plankartan.

Förvaltningen har inga synpunkter.

### *Utemiljö*

Den allmänna platsmarken och utemiljön regleras i detaljplanen under beteckningarna och bestämmelserna för ”Park” och ”Gång”. Inom bestämmelsen park inryms lekplats och bollplan. Förvaltningen har inga synpunkter.

### *Verksamheter*

Bottenvåningens våningshöjd mot Häradsvägen skall enligt detaljplan vara 3,0 meter. För att bottenvåningen ska kunna användas för handel eller som annan typ av verksamhetslokal (centrum) mot Häradsvägen. Något krav på vilken typ av verksamheter kan inte ställas på platsen idag då det saknas möjlighet att anordna parkering längs gatan, och det i dagsläget inte finns möjlighet att skapa nya parkeringsplatser längs med gatan. Förvaltningen har inga synpunkter.

### *Planbeskrivning*

Förvaltningen reserverar sig för eventuella felskrivningar men har för övrigt inget att erinra.



## *Övriga synpunkter från Lantmäteriet*

Planen berör officialservitut för slänt vilket är till förmån för Lövdungen 1 och belastar Lövdungen 2. Servitutet belastar det som i dagsläget är kvartersmark för garage. I planbeskrivningen framgår att servitutet avses gälla vidare i det som kommer att bli allmän platsmark. Kombinationen allmän plats och servitut för enskilt ändamål är något som bara bör finnas i undantagsfall och är i grunden planstridigt. Det finns ingen garanti för att servitutet kan leva kvar om någon berörd yrkar om att ta bort det.

Om pilar ska användas i plankartan borde de användas konsekvent. Pilar som pekar på en ytas gräns är otydligt och bör undvikas. Varje yta där en bestämmelse gäller bör ha en pil till sig för att undvika missstolkning. Rekommendation i det här fallet att skriva in e-bestämmelsen i varje yta där den gäller men korta den till en etta (e<sub>1</sub>) och skriva byggnadsarean i legenden.

Till yttrandet hör ett mail från Lantmäteriet, där plantekniska egenskaper kommenteras som bör ses över inför nästa skede.

*Kommentar:* Bestämmelserna om höjd i plankartan har justerats till att förtydliga vad som ingår i nockhöjden och vilka anläggningar som får utföras ovan nockhöjden. Utöver nockhöjd har en bestämmelse om byggnadshöjd kompletterat bestämmelserna. Mindre revideringar har gjorts av plankarta för att öka tydligheten och läsbarheten i linje med vad som framförs i Natur- och byggnadsnämndens yttrande. Reglering för den del av parkmarken som omfattas av servitutet för slänt har setts över till granskningen. I samråd med lantmäteriet har projektgruppen kommit fram till att servitutet kvarstår, marken reglerad som park men att markhöjder har lagts till för att fortsatt reglera marken till den slänt som finns där idag. Då garanteras slänten i planen oavsett hur servitutet kommer att gälla.

## 3. Tillsynsnämnden

### *Buller*

Förvaltningen bedömer att de bulleruträkningar som utförts är godtagbara för att visa på vilka åtgärder som krävs för att bullerriktvärden ska klaras. Åtgärder som föreslagits är att minst hälften av bostadsrummen är vända från bullerkällan. Bullervärden från trafik vid bostadsbebyggelse bör alltid sträva efter att riktvärdena i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller 2014:13 för bostadsrum inte överskrids. Folkhälsomyndigheten definierar bostadsrum som rum för sömn och vila.

### *Dagvatten*

I den geotekniska markundersökningen 2016 resoneras att lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms vara svårt att utföra med tanke på den lerhaltiga jorden, ytlig berggrund och därmed låg genomsläpplighet. Det presenteras olika förslag till dagvattenhantering i dagvattenutredningen. Den lösning som blir slutgiltig måste följa Huddinge kommuns dagvattenstrategi och vara tillräckligt dimensionerad för att klara de flöden som beräknas på 10 års-, 20 års- och 100 års regn. Reningen måste vara tillräcklig innan det släpps på det kommunala dagvattennätet. Dagvatten måste tas omhand och renas innan de når recipienten, samt klara gällande riktvärden för föroreningshalt i dagvatten för Mälarens delavrinningsområde.

### *Släckvatten*

Det redogörs inte för hur släckvatten vid brand kommer omhändertas. Det måste



förtydligas och finnas en plan för. Det får inte släppas till dagvattennätet.

### *Avfallshantering*

I Huddinge kommuns renhållningsföreskrifter står att fastighetsinnehavaren har ansvar att tillse att transportväg till hämtning- och tömningsplats är framkomlig. Vändplats ska vara dimensionerad så att den är farbar för renhållningsfordon.

### *Förorenad mark*

Förvaltningen instämmer i att de markföroreningar som påträffats på fastigheten vid miljötekniska markundersökningar ska vara slutgiltigt avhjälpa innan startbesked beviljas. Kompletterande markundersökningar måste utföras för att få hela föroreningsbilden på fastigheterna i detaljplaneområdet. Riktvärde för efterbehandlingsåtgärderna måste klara Naturvårdsverkets riktvärden för känslig mark vid bostadsområde, och mindre känslig mark under hårdgjorda ytor (Naturvårdsverkets riktvärden för förorenad mark, rapport 5976). Om platsspecifika riktvärden föreslås ska dessa godkännas av tillsynsnämnden.

### *Radon*

Om byggnaderna planeras vara platta på mark så innebär det högre risk för radon i inomhusluften. Eftersom det inte finns någon undersökning för markradon går det inte att förutse om byggnadernas placering löper risk för förhöjda halter radon i inomhusluften. Bostäderna måste dock trots det byggas radonsäkra.

### *Övrigt*

#### *Anmälningsplikt*

Vid påträffade markföroreningar ska detta underrättas tillsynsnämnden enligt 10 kap. Miljöbalken (1998:808). Om efterbehandling måste utföras ska det anmälas enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Eftersom dagvatten räknas som avloppsvatten så måste dagvattenanläggningar anmälas till tillsynsnämnden.

### *Buller vid byggnation*

Buller under byggnationen kan vara störande för närboende. I Naturvårdsverkets råd om buller från byggplatser (NFS 2004:15) finns riktlinjer för buller som ska följas för att förebygga olägenheter.

### *Länshållningsvatten*

Länshållningsvatten får under byggskedet inte släppas ut utan föregående rening. Länshållningsvatten måste tas omhand och renas innan de når recipient, samt klara gällande riktvärden för föroreningshalt i dagvatten för Mälarens delavrinningsområde.

*Kommentar:* Det finns naturliga begränsningar för lokalt omhändertagande som förekommer inom planområdet på grund av lerhaltig jord och ytlig berggrund. Enligt de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen uppfylls Huddinge Kommuns dagvattenstrategi och åtgärder planeras med dimensioneringen för att klara ett 10-årsregn respektive 20-årsregn inom planområdet. En skyfallsutredning har genomförts i samband med dagvattenutredningen och redovisar de översvämningrisker som kan uppkomma inom planområdet samt i ett



närliggande område för större regn till följd av förändrat klimat. Framtagen utredning visar att projektet inte påverkar annan fastighet än Lövdungen 2. I samma utredning har en rinnvägsanalys utförts för Lövdungen 2 och analysen visar att dagvattnet vid skyfall rinner ut mot vägen i väster och sedan vidare norrut via diken.

Frågan om släckvatten har vidare utretts av kommunstyrelsens förvaltning. Förvaltningen ser, efter dialog med Södertörns brandförsvärsförbund (SBFF), inget problem i att släckvatten avrinner till dagvattensystemet så länge möjlighet finns att bromsa upp vattnet, stänga av utlopp och omhänderta det vatten som samlats i dagvattensystemet. Detaljerad teknisk utformning som innebär att dagvattenmagasinet kan stängas innan breddning sker till det konventionella systemet föreslås. Krav om exakt dagvattensystem kan inte regleras i planen, men kan till viss del ställas i det exploateringsavtal som upprättas i samband med framtagande av detaljplanen. Förvaltningen instämmer i att detta är en viktig fråga i såväl planeringsskede som genomförandeskede och behandlar därför denna fråga i exploateringsavtalet.

Generellt gäller också att för avledning av överskottsvatten från kvartersmarken ut i ledningsnätet ansvarar Stockholm vatten och avfall AB. Stockholm vatten och avfall AB bör som huvudman för ledningsnätet följa upp hur ledningar ska kunna stängas av vid anslutningspunkt och senast nedströms planområdet för uppsamling av eventuellt släckvatten. Räddningstjänsten har i egenskap av verksamhetsutövare en skyldighet att anmäla till Stockholm vatten och avfall när det sker/riskerar att ske ett förorenat utsläpp till ledningsnätet.

Exploatören har dimensionerat en vändplan som uppfyller SRVs krav för avfallshämtning inom kvartersmarken. Avfallsbil angör de nya bostäderna via infarten från Häradsvägen.

Plankartan reglerar med en planbestämmelse att föroreningar ska vara avhjälpda innan bygglov får ges. Kompletterande markundersökningar har utförts. Innan avhjälpande av föroreningar påbörjas inom planområdet ska hela föroreningsbilden vara känd och en plan för efterbehandling och provtagningsplan ska upprättas. Naturvårdverkets riktvärden för känslig markanvändning för bostadsområde samt mindre känslig mark under hårdgjorda ytor ska minst uppfyllas för hela planområdet efter avhjälpande. Nödvändiga utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Marken är i dagsläget inte undersökt avseende radon. De bostäder som byggs ska byggas radonsäkra.

I enlighet med uppgifter från tillsynsnämnden mottog nämnden, den 23 januari 2018, underrättelse om förorenad mark på Lövdungen 2. Efterbehandlingen som ska utföras och dagvattenanläggningar på området ska anmälas till tillsynsnämnden.

Naturvårdverkets riktlinjer om buller från byggplatser ska följas för att förebygga olägenheter för närliggande bebyggelse.

Entreprenören ska vid arbete där länshållningsvatten uppstår informera miljötillsynsavdelningen hos kommunen och Stockholm vatten och avfall samt uppfylla Stockholms vatten och avfalls riktlinjer för länshållningsvatten.



Huddinge kommuns riktvärden för länshållningsvatten, som tillsynsnämnden nämner, är endast framtagna som förslag och är i dagsläget inte beslutade inom kommunen.

#### 4. Stockholm Vatten och Avfall

##### *Anslutning - Kvartersmark*

Anslutning för dricksvatten kan beredas via befintlig ledning i Häradsvägen. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 90 m. Vid eventuellt behov för intern tryckstegring bekostas detta av exploatör/byggherre.

Anslutningar för spill- och dagvatten kan beredas i Häradsvägen. Befintlig spillvattenledning i Häradsvägen behöver renoveras innan ny bebyggelse ansluts. Stockholm vatten och avfall, SVOA, ser på möjligheten att genomföra detta arbete innan kommunens och byggherrens arbete inom planområdet startas upp. För att planera omfattning och undvika dubbelt arbete i framtiden behöver anslutningspunkt för den nya bebyggelsen fastställas snarast.

##### *Anslutning - Parkmark*

Dagvatten från Parkmark kan anslutas till ledning i Häradsvägen. Om det även önskas anslutningar för spill- eller dricksvatten behöver detta meddelas SVOA snarast. Det behöver även klargöras om SVOA eller kommunen ansvarar för ledningarna i GC-banan fram till Parkmarken. Detta är avhängigt av hur fastighetsbildningen utförs, och det bör därför klargöras om GC-banan och parken kommer styckas av som två separata fastigheter, en gemensam fastighet, eller ingå som del av de allmänna fastigheterna Jakobslund 2:1 och Jakobslund 2:11.

##### *Dagvattenhantering*

SVOA noterar att marken i området är förorenad, men att det i detaljplanen ställs krav på att marken är sanerad till en nivå för känslig markanvändning (KM) innan startbesked får ges. Det är viktigt att detta följs upp så att inte markföroreningar transporteras vidare via dagvattnet till recipient.

För kvartersmarken (Lövdungen 2) har man i dagvattenutredningen räknat med att 65% av ej bebyggd mark kommer bestå av grönytor, och därmed räknat med avrinningskoefficient på 0,1 för dessa ytor. Större del av grönytan förläggs på innergården, över det underjordiska garaget. SVOA anser att det behöver motiveras att den valda tekniska lösningen för innergården (med den mängden förluster man räknat med) inte enbart är teoretisk, utan är praktiskt genomförbar. I dagvattenutredningen konstateras det att vatten från planområdet vid ett 100-årsregn leds mot Häradsvägen och cirkulationsplatsen (via Gamla Södertäljevägen). Man konstaterar även att det utan åtgärder är relativ stor risk för översvämning av fastigheterna vid korsningen. Vi vill uppmärksamma att fastigheterna söder om Häradsvägen ligger väldigt lågt belägna och att det behöver säkerställas att dagvatten från planområdet ej rinner ytligt till dessa. Det bör därför planeras för åtgärder, samt följas upp att dessa åtgärder förverkligas under byggskedet kraftiga skyfall (t.ex. 100-årsregn) ligger under kommunens ansvar. VA-huvudmannens ansvar är uppfyllt i och med att föreslagna åtgärder enligt dagvattenutredningen genomförs.

##### *Övrigt*

I planbeskrivningen, sista stycket sida 39, står det att Stockholm Vatten och Avfall AB som huvudman för VA ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av anläggningar såsom dagvattendammar och diken i allmän platsmark. Vi vill uppmärksamma att SVOAs ansvar är



begränsat till anläggningar som tar upp dagvatten från fastigheter, och som är dimensionerade för ett normalregn (justera i planbeskrivning). Anläggningar vars syfte är att hantera extremflöden eller endast ta upp dagvatten från gatumark ansvarar kommunen för. Om det underjordiska garaget ska förses med avloppsbrunnar så ställer SVOA krav på bland annat slam och oljeavskiljare. Vi hänvisar till våra Riktlinjer för garage som återfinns på [www.stockholmvattenochavfall.se](http://www.stockholmvattenochavfall.se).

*Kommentar:* Anslutningspunkt för ny bebyggelse kommer att hanteras inom ledningssamordningen inför utbyggnaden. Som förslag ansluts spillvattenledningarna i norra delen av Häradsvägen strax utanför planområdet, i närheten av anslutningen för dagvattnet. Detta eftersom den befintliga dagvattenledningen i Häradsvägen lutar norrut och ligger lägre i norr än i söder. Marken lutar även åt norr. Förutsättningarna för att kunna avleda spillvatten med självfall till anslutningspunkten är goda. Detta kommer att studeras ytterligare i detaljprojektering och samordnas med VVS. Fastighetsbildningen för parken och gångvägen kommer innebära att dessa ingår i kommunens fastighet Jakobslund 2:1.

Dagvattenutredningen har uppdaterats sedan samrådet för att säkerställa att föreslagna dagvattenåtgärder är tillämpliga i planområdet. I samband med uppdateringen har en skyfallsutredning kompletterat dagvattenutredningen för att utreda översvämningsrisker som kan uppkomma inom planområdet samt i ett närliggande område för större regn till följd av förändrat klimat. Framtagen utredning visar att projektet inte påverkar annan fastighet än Lövdungen 2 avseende dagvatten. I samma utredning har en rinnvägsanalys utförts för Lövdungen 2 och analysen visar att dagvattnet vid skyfall rinner ut mot vägen i väster och sedan vidare norrut via diken.

Avrinningskoefficienten för ytan på det underjordiska garaget (innergården) har utretts ytterligare med anledning av att det inte kan förväntas så mycket infiltration från denna typ av yta. Ett rimligt antagande anses vara att marken liknas med ett ”grönt tak” (sedumbeklätt) som har en avrinningskoefficient på mellan 0,2 och 0,6 beroende på tjockleken på taket. Då gräsytan inte lutar på samma sätt som ett sedumtak kommer avrinningen att förväntas vara i det lägre intervallet, mellan 0,2 och 0,4.

## 5. Förskolenämnden

Barn- och utbildningsförvaltningen ser positivt på åtgärder som leder till en god samhällsbyggnad.

Så som befolkningsprognosen ser ut idag för Segeltorp så medför inte ett tillskott av 90 bostäder ett omedelbart behov av ny förskola. Dessutom planeras en fristående förskola om cirka 85 platser inom kvarteret Gulsparven i Kråkvik stå klar under 2019.

*Kommentar:* Projektgruppen har varit i kontakt med kommunens lokalplanering som enligt sina statistiska beräkningar inte bedömer ett tillskott på 85 nya lägenheter innebära behov av någon ny förskola, varför det inte har planerats in i projektet för Lövdungen 2.

## 6. Grundskolenämnden

Barn- och utbildningsförvaltningen ser positivt på åtgärder som leder till en god samhällsbyggnad.



Tillgången på elevplatser i området är för närvarande mycket begränsad i och med förseningen av den nya Långsjöskolan och utbyggnationen av Utsäljeskolan. Det är angeläget att dessa projekt färdigställs för att ytterligare elever från området ska kunna beredas en plats i närområdet. Idag finns två F-3 skolor, Skansbergsskolan och den ännu ej färdigställda Långsjöskolan som bedriver sin verksamhet i Segeltorpsskolans lokaler. För elever i år 4-9 finns Segeltorpsskolan.

Placeringen av den nya multisportsplanen är mycket bra då den blir bullerskyddad och även placeras närmare Segeltorpsskolan vars begränsade skolgård kommer att få stor glädje av den planerade komplementytan. Det kan dock ifrågasättas om den nya mindre planen med måtten 10\*13 kvm är ett fullgott alternativ till den befintliga sportplanen med måtten 20\*40 kvm.

När det gäller säkra skolvägar erinras om behovet av hastighetsdämpande åtgärder på cykelbanor i anslutning till skolor.

### *Yttrande från Socialdemokraterna, MP och V*

Bristen på skolplatser är stor i många delar av kommunen och flera skolor vittnar om stora klasser och ökat behov av nya lokaler. I Segeltorp råder ett särskilt stort behov mot bakgrund av att det inte byggts skolor i den takt som behövts och på grund av förseningen av Långsjöskolan. Samtidigt som det behövs nya bostäder i Huddinge och i hela Stockholmsregionen för att lösa bostadsbristen så måste den byggnationen gå hand i hand med utbyggd kommunal service, däribland tillkomsten av skolor. Det har inte varit fallet i Segeltorp de senaste åren. Vi beklagar att ingen barnkonsekvensanalys har gjorts gällande den nya multisportplanen som projektet innefattar. Barnkonsekvensanalyser är ett viktigt verktyg för att omsätta barnkonventionen i handling och göra barnets bästa tydligt. Kommunen måste bli bättre på att arbeta mer strategiskt med barnkonsekvensanalyser i de projekt som rör barn.

*Kommentar:* Skolsituationen tas upp i flera skrivningar och behovet verkar osäkert då förseningar av nya skolor lett till att det plötsligt blivit trångt på Segeltorpsskolan. Besked från lokalplaneringen för aktuell plan är att de planerade bostäderna inte föranleder någon ny skola eller förskola.

Parken kommer att innehålla en yta för olika bollspel, lekutrustning och sittplatser. Ytan för bollspel utformas till mer fri användning och har begränsats i storlek för att ge plats även till andra lekfunktioner för olika åldrar. Projektet har bedömts ha stor betydelse för de barn som rör sig i området varför en barnkonsekvensanalys har tagits fram till granskningen i samband med projekteringen av parken. Barnkonsekvensanalysen syftar till att samla upp synpunkter från barn och unga på förslaget och framförallt på utformningen av den allmänna platsen och parkområdet.

Framtagen barnkonsekvensanalysen har visat att barnen i området har önskemål om mer varierade allmänna ytor än vad som förses med en bollplan. Exempel på aktiviteter som efterfrågas är klättring, häng och krypin m.m. Därför har parken anordnats med möjlighet till fler aktiviteter och multiytan utformas med mindre anpassning till "vanligt" bollspel. Kommundelens kultur- och fritidsförvaltning ansvarar för den övergripande planeringen av bollplaner. I samband med framtagande av program för Segeltorps industriområde och centrum kan eventuellt större ytor för bollspel behövas. Ny park/aktivitetsyta är tänkt att komma skolan till nytta men också för nyttjande utanför skoltid. Barnkonsekvensanalysen har



också påverkat höjdsättningen och mötet mellan kvartersmark och allmän plats samt trafiksäkerhetsfrågor.

Hastighetssänkningar kommer att genomföras för Häradsvägen från 60 till 40 km/h på sträckan utanför de nya bostäderna. Trafiksäkerhetsåtgärder föreslås för Gamla Södertäljevägen eftersom ny park innebär en ny målpunkt som skulle kunna uppmuntra passager över gatan på annan plats än anvisat övergångsställe.

Trafiksäkerheten i cirkulationen Häradsvägen- Gamla Södertäljevägen kommer att ses över. Det kommer att genomföras hastighetsreducerande åtgärder för att minska genomsnittshastigheten på de delar som har höga genomsnittshastigheter.

För att förebygga att gående ska gena över Gamla Södertäljevägen kommer vägräcke att sättas på den sidan av Gamla Södertäljevägen som vetter mot planområdet Lövdungen 2. Utöver denna åtgärd kommer det genomföras hastighetsreducerande åtgärder i anslutning till cirkulationsplatsens övergångspassager.

För att kunna möjliggöra en in- och utfart mot Häradsvägen kommer hastighetsbegränsningen på berörd del av Häradsvägen i anslutning till in- och utfarten att sänkas från 60 km/h till 40 km/h.

## 7. Gymnasienämnden

Barn- och utbildningsförvaltningen ser positivt på åtgärder som leder till en god samhällsbyggnad och har inget att erinra.

### *Huddingepartiet yttrande*

Vi ser det positivt på att det byggs fler bostäder i och runt Segeltorps centrum vilket innebär att det ger stora möjligheter för etablering av lokal närservice i olika former. Huddingepartiet stödjer delar av det ursprungliga förslaget. Dock så anser vi i Huddingepartiet att det förslag som nu framlagts för fastigheten Lövdungen är för högt då bland annat skuggningseffekten kommer att vara betydande för de bakomliggande fastigheterna. Vi har även synpunkter på den arkitektoniska utformningen som fasader, färgsättning och taklutning. Om man ska bygga på denna fastighet så bör byggnaderna mer smälta in i den befintliga miljön i och runt Segeltorp.

*Kommentar:* Kommunen har tidigare i samrådsredogörelsen bemött synpunkter om byggnadens höjd och utformning. Se kommunens bemötande under rubriken *Byggnadsvolym/gestaltning/kulör/utformning* tidigare samrådsredogörelsen.

## 8. Social- och äldreomsorgsnämnden

Förvaltningen ser positivt på utvecklingen i Segeltorp som möjliggör för blandade bostads- och upplåtelseformer.

Multisportplanen, lekplatsen och den stora innergården är ett välkommet inslag, som bidrar till en levande kommundel som skapar en bra livsmiljö för många. Förvaltningen vill särskilt uppmärksamma att det är viktigt att skapa mötesplatser som alla, oavsett ålder eller eventuellt funktionshinder, ska ha möjlighet att använda. Därför är tillgängligheten viktig. Även tillgängligheten till parkeringsplatser och uppfarter till ingångar måste vara tillgängliga för personer med rörelsehinder.





Säkerheten och tryggheten är mycket viktiga frågor i området. Förvaltningen ser mycket positivt på ambitionen att skapa säkra gång- och cykelmiljöer i området med anknytning till det regionala cykelnätet. Ur en trygghetsaspekt är det viktigt med väl upplysta miljöer som inbjuder till att människor vistas i området under en stor del av dygnet.

*Kommentar:* Marknivåer inom allmän plats och hur kvartersmarken ansluter till den allmänna platsen har studerats särskilt i arbetet inför granskning. Parkområdet har utformats med ramper som gestaltningsidé för att arbeta in tillgängligheten i utformningen. Bostäder, garage och bostadsgård utformas efter krav om tillgänglighet som anges av Boverkets byggregler. Belysning och trygghetsaspekter är av stor vikt för att parkytan och gångstråket ska upplevas tryggt och säkert.

## 9. Pensionärsrådet

Att kommunen vill utveckla i Segeltorps Centrum är positivt som kan skapa underlag för mötesplatser för olika intressegrupper och kommersiella utbud. En överraskning är dock att en helhetsplan för en större del av Segeltorps Centrum så som beskrivits i Översiktsplan 2030 saknas i det presenterade underlaget. Den nu visade byggnaden passar inte in i omgivningen, fasadfärger och en höjd som kommer att våldföra sig på bakomliggande radhus/villor då den skuggar även under sommarmånaderna. Om planeringsnormen för parkeringsplatser följs så kommer inte antalet att räcka utan de hamnar på kringliggande gator. Fara för översvämningar i garagen under jord. Påpekande av brandsäkerhetssynpunkt är att stegbilar inte kan ta sig in på innergården.

Utfarten mot Häradsvägen kan vara en trafikfarlig lösning. För en matchning av byggnaden mittemot på Häradsvägen och att antalet parkeringsplatser i källaren skulle kunna motsvara den förväntade efterfrågan vid en byggnation av 4 våningar i stället. PRO segeltorp ser fram emot att kunna utnyttja en möteslokal på bottenplanet för de aktiviteter och cirklar som bedrivs via föreningen!

*Kommentar:* Inom ramarna för Sverigeförhandlingen pekades Segeltorp ut som ett möjligt förtättningsområde längs Spårväg syd. Det övergripande arbetet för Segeltorp som beaktar Spårväg syd har ännu inte startat. Gestaltningen har arbetats om till granskningen, mildare kulörer föreslås och byggnaden har tagits ner i höjd för att bättre stämma överens med omgivande bebyggelse. Våningsantalet har grupperats annorlunda för att skuggeffekten ska göras så liten som möjligt på angränsande fastigheter. Antalet parkeringsplatser har beräknats utifrån kommunens parkeringsnorm. Föreslagen utfart har bekräftats som den bästa placeringen i utredningen om in- och utfart till området. Hastigheten på Häradsvägen kommer att sänkas till 40 km/h på sträckan förbi de nya bostäderna istället för 60 km/h som nu gäller. Projektet har planerats med marknivåer för att undvika problem med översvämning vid skyfall. En skyfallskartering har kompletterat dagvattenutredningen till granskningsskedet. Byggnaden planeras att uppföras med Tr2 trapphus som innebär att hela byggnaden kan utrymmas mot gatan. Utrymning mot gatan är ett fullvärdigt alternativ som innebär att bostadsgården kan utformas för utomhusvistelse och med gröna värden. Detaljplanen möjliggör verksamhetslokal i bottenvåningen men reglerar inte krav om lokal eller dess innehåll. Exploatören har upplysts om PROs önskemål att hyra eventuell föreningslokal i byggnaden.



## 10. Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningens styrelse i Huddinge har tagit del av detaljplanen.

Vi är mycket positiva till byggandet av flerbostadshus i området och vi ser gärna att kommunen satsar på hyresrätter.

*Kommentar:* Detaljplanen reglerar inte bostäderna som hyresrätter eller bostadsrätter. Exploatören har meddelat att de avser bygga bostadsrätter.

## 11. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, lämnar följande yttrande avseende rubricerat ärende. Vattenfall har kapacitet från den nätstationen som ligger strax söder om nytt området för elförsörjning av planområdet och behöver inget E-område för fastigheten Lövdungen 2. Vattenfall behöver bygga ut nya ledningar från befintlig nätstation. Vattenfall har inget att erinra i detta ärende.

*Kommentar:* Kommunen har noterat Vattenfalls skrivning.

## 12. Stockholms läns landsting, Trafikförvaltningen (SL)

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten för ett flerbostadshus med cirka 90 lägenheter i området öster om Häradsvägen och norr om Gamla Södertäljevägen. Ny bebyggelse syftar till att bidra med en stadsmässig utformning som definierar platsen i centrala Segeltorp.

Detaljplanen möjliggör för bostäder med lokaler i bottenvåningen. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra för en multisportplan som ersätter den tidigare grusplanen inom planområdet. Planområdet ligger i direkt anslutning till busshållplats vid Segeltorps centrum som har god trafikering.

Trafikförvaltningen ser positivt på planen som ligger helt i linje med bebyggelsestrukturen i RUFs. Gång- och cykelvägar är orienterade mot befintliga stoppställen för kollektivtrafiken och planen har ett tydligt tänk kring den framtida Spårväg Syds påverkan på området. De in- och utfarter som planeras till området bör studeras noggrant så att det inte uppstår framkomlighetsproblem och trafiksäkerhetsproblem för förbipasserande busstrafik.

*Kommentar:* Till granskningsskedet har en trafikutredning tagits fram för att utvärdera alternativa in- och utfartslägen. Utredningen anger att in- och utfart till kvarteret bäst placeras mot Häradsvägen som föreslagits i samrådet. Vid konsekvensbedömning av de alternativa förslagen för in- och utfart (från Gamla Södertäljevägen och Häradsvägen) till fastigheten har både trafiksäkerhet- och kapacitetsaspekten beaktas. Bland annat har i det reviderade förslaget in- och utfartens placering förflyttas ifrån bostaden och sikttriangeln från in- och utfarten fredats från skymmande föremål. Vidare kommer det anläggas farthinder vid in- och utfarten för att uppmärksamma på korsande gångtrafikanter och cyklister. En yta på 5 meter kommer att anläggas mellan GC-banan och Häradsvägen för att ge bilister överskådlighet när de korsar GC-banan och minimera risken att uppmärksamheten endast riktas till biltrafiken på Häradsvägen. Den tidigare tillgängliga parkeringsplatsen som föreslagits med utfart från Gamla Södertäljevägen har tagits bort till granskningen eftersom den bedömts olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt.



## 13. Södertörns Brandförsvär

### *Risker i omgivningen*

De risker som finns i området är främst Häradsvägen som är relativt kraftigt trafikerad under delar av dygnet.

### *Räddningstjänstens möjlighet till insats*

Då bebyggelsen kan betecknas som sammanhängande kvartersbebyggelse krävs att brandposter anordnas i området. Brandposterna skall minst ha en kapacitet på 1200 Vmin. Avståndet mellan brandposter skall vara max 150 meter. Brandförsvaret rekommenderar att byggnaderna projekteras med Tr2 trapphus, dvs att utrymning kan ske utan medverkan från räddningstjänstens fordon. Om detta ej sker utan byggnaderna projekteras så att räddningstjänstens höjdfordon utgör alternativ utrymningsväg skall behovet av räddningsväg och åtkomlighet beaktas.

### *Trygghetsskapande faktorer*

Trafiksituationen i rondellen och övergångarna bör beaktas så att den blir så säker som möjligt. Byggnaden kommer ju att skymma sikten lite samtidigt som det råder begränsad hastighet i området. Men hjälp av exempelvis belysning och åtgärder i vägen kan farten hållas nere ytterligare och säkerheten får gång och cykel öka. Byggnaden och butikerna/ lokalerna på nedre plan bedöms kunna öka tryggheten i området.

*Kommentar:* Bostäderna kommer att projekteras för Tr2 trapphus. Gårdsbjälklaget har inte dimensionerats för att klara körning av utryckningsfordon och brandbil. Kommentaren kring trafiksäkerhet i cirkulationsplatsen har noterats. I planbeskrivningen framgår att brandpost kan anläggas intill planerad garageinfart.

## 14. Södertörns Fjärrvärme

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

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

Södertörn Fjärrvärme AB har följande erinran.

Teknisk försörjning föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Gamla Södertäljevägen och kv. Smista 3:3, Stigen 1, Såningsmannen 1–62 och Gläntan 1 är ansluten till fjärrvärme.

Kartskiss över området på sidan 2 och Z-höjder inom området är i höjdsystem RH2000 sidan 3 (finns i akt).

*Kommentar:* Exploatören har upplysts om möjligheten att ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

## 15. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta.

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. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Kommentar:* Informationen om ansvaret för flytt av ledningar har meddelats exploatören.

## 16. Segeltorps Villaägarförening

Vi anser att förtätning av nuvarande Segeltorp Centrum kan skapa underlag för vissa kommersiella utbud samt mötesplatser för olika intressegrupper, för ett mera levande centrum. Vi har därför sett fram emot en helhetsplan för en större del av Segeltorp Centrum så som beskrivits i Översiktsplan 2030. Tyvärr finns ingen koppling till helheten i presenterade underlag. Den visade fristående byggnaden passar inte alls in i omgivningen tycker en större del av Segeltorpsborna.

Dessutom våldför sig byggnaden på bakomliggande villor då den skuggar uteplatser under en stor del av året, även under sommarmånaderna. Det är ju på kvällstid man har möjlighet att njuta av det som naturen erbjuder. Följs nuvarande planeringsnorm för parkeringsplatser så räcker inte antalet. Hämta gärna erfarenheter från "Terrassen". Bilarna hamnar på kringliggande gator, se Skansbergsvägen.

Vi tycker att förslaget med utfart mot Häradsvägen, accelerationssträckan på 60 är en trafikfarlig lösning. Vi föreslår att vägen görs 2-filig och till en 40 km-sträcka. Detta minskar även bullernivån. I väntan på ombyggnaden av Häradsvägen kan man reservera den närmaste filen för utfart mot rondellen vid Smista allé. Vi anser att en byggnation på 4 våningar matchar den bebyggelse som finns mitt emot, även om den blir något högre med tanke på markhöjden. Detta medför också att antalet parkeringsplatser i källaren skulle motsvara den förväntade efterfrågan. Förslaget utkast visar en ganska "stängd" gavel mot nuvarande centrumbyggnad. Vi ser gärna en mera inbjudande fasad.

Vi föreslår att kommunen ansvarar för att lämplig entreprenör utses för godkännande av saneringen av tomten. Segeltorp lider idag av bristande antal skol- och daghemplatser. Vi vill gärna se en förklaring hur barnen i de nya hyreshusen kan få skolplats i närområdet. Vi hoppas att kommunen värnar om en trevlig närmiljö i samarbete med oss segeltorpare och inte mot oss.

*Kommentar:* Kommunen bedömer inte att ett program för hela Segeltorp påverkat planuppdraget och inriktningen för Lövdungen 2, varför uppdraget för Lövdungen 2 bedöms kunna genomföras innan ett sådant program tagits fram. Inom ramarna för Sverigeförhandlingen pekades Segeltorp ut som ett möjligt förtättningsområde längs Spårväg syd. Det övergripande arbetet för Segeltorp som beaktar Spårväg syd har ännu inte startat. Antal parkeringsplatser uppfyller kommunens parkeringsnorm. Kommunen har tidigare i samrådsredogörelsen bemött frågor om gestaltning och byggnadens höjd under rubriken *byggnadsvolym, gestaltning, kulörer, utformning*. I det uppdaterade granskningsförslaget har gestaltningen omarbetats. Bottenvåningen har illustrerats som en mer aktiv del av byggnaden. Kommunens lokalplanering har bedömt att tillskottet på nya lägenheter inte föranleder en ny förskola. Frågan om förskola och skolplatser kommer tas med i övergripande plan för utvecklingen av Segeltorp industriområde. Hastigheten på den aktuella delen av Häradsvägen kommer att regleras för att anpassas till ny in- och utfart. Hastigheten på Häradsvägen



kommer att justeras till 40 km/h. Kommentarer om utformning, byggnadens höjd och skuggning har kommenterats tidigare i samrådsredogörelsen under rubrikerna ”byggnadsvolym, gestaltning, kulörer, utformning”, ”skuggning av parhusen, synpunkter på sol- och skuggstudien” och ”uppdrag/exploatering/beslut/översiktlig planering”.

## Följande remissinstanser har inte svarat:

Kultur- och fritidsnämnden  
Förpacknings- och tidningsindustrin  
Råd för funktionshinderfrågor  
Huddinge villaägarkrets  
Snättringe fastighetsägarförening  
Företagarna i Huddinge  
Cykelfrämjandet i Storstockholm  
Stockholms läns museum  
SYVAB  
Stockholms läns landsting, Tillväxt- och regionplaneförvaltningen  
AB Stokab (fibernet)  
SRV Återvinning

## Följande remissinstanser har ingen erinran:

Swedavia Bromma Stockholm  
Swedavia Arlanda Stockholm  
Huddinge Hembygdsförening

Linnea Silfverdal

Planarkitekt