



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2019/556

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

Sammanfattning

Granskning genomfördes under tiden den 25 februari - 25 mars 2022 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter, kommunens hemsida samt huvudbibliotek.

Ett yttrande från sakägare och fem yttranden från närboende inkom under granskningen. Sakägaren motsätter sig planförslaget med hänsyn till bland annat att området är färdigbyggt, den föreslagna detaljplanen medger för hög bebyggelse och att störningar för befintliga bostäder kommer att uppstå. De närboende är positiva till planförslaget men vill att spillvattensituationen utreds ytterligare innan detaljplanen antas.

Bland remissinstanserna har länsstyrelsen haft synpunkter och menar att kommunen inte visat att planförslaget uppfyller krav som rör hälsa och säkerhet avseende buller, föroreningar, översvämning och geoteknik. Trafikverket vill bland annat att kommunen tydliggör bullerpåverkan samt tydligare redovisar hur planområdet förhåller sig till eventuell utökad spårutbredning.

Bygglov- och tillsynsnämnden har haft synpunkter rörande korrekt namngivning, utformning av ett antal egenskapsbestämmelser, ljusförhållandena i detaljplanen, luftföroreningar och vibrationer. Nämnden menar vidare att det är olämpligt att placera bostäder på platsen utifrån ett bullerperspektiv, trots att alla bostäder klarar gällande riktvärden.

I övrigt har det inkommit synpunkter av redaktionell karaktär.

Samtliga yttranden bemöts i detta granskningsutlåtande.

Förändringar i plankartan

- Egenskapsgränserna som reglerar bebyggelsens fotavtryck har utvidgats något där loftgångar föreslås mot innergården. Tidigare tilläts loftgångarna kraga ut över gården, men nu regleras de inom egenskapsytan i stället. Någon större byggrätt ges inte utan det blir bara en tydligare reglering.
- E-talet har höjts från 27 800 till 28 000 m² samtidigt har meningen *"Entrébalkong, utanpåliggande trapphus och utrymningstrappa ska inte räknas med inom total bruttoarea"* tagits bort. I praktiken medges ingen ytterligare exploatering utan det är bara ett sätt att tydliggöra bestämmelsen och se till att all byggrätt fångas in.
- Från bestämmelsen *"Marken får inte förses med byggnad"* har texten *"Terrasser, murar, trappor och anläggningar för dagvatten får uppföras till en höjd på 1,5 meter"* tagits bort. I stället har en separat



utformningsbestämmelse (f₇) lagts till på en del av marken som inte får bebyggas som lyder *"Uteplats sammanbyggd med byggnad får anordnas på mark som inte får förses med byggnad"*.

- Bestämmelsen om totalhöjd över gården har uppdaterats genom att entrébalkong, trapphus och utrymningstrappa samt regleringen om komplementbyggnad har tagits bort.
- Utformningsbestämmelsen f₁ har uppdaterats genom att ordet järnvägen har bytts ut mot GATA.
- Bestämmelsen om utkragande byggnadsdelar över allmän plats har tagits bort.
- Bestämmelserna om entrébalkong, trapphus och utrymningstrappa har förtydligats och lyder nu bara *"Lofgång, trapphus och utrymningstrappa får bara uppföras i enlighet med illustration 3"*.
- En bullerbestämmelse som reglerar föreslagna tekniska lösningar för ett mindre antal lägenheter har lagts till som lyder *"Balkonger ska förses med tät räcken och ljudabsorbent i balkongtaken där så krävs för att uppfylla gällande riktvärden för buller"*.
- Bestämmelserna n₂ och n₅ har gjorts om till utformningsbestämmelser, f₅ och f₆.
- Bestämmelsen n₃ har bytts ut mot n₂ och den lägsta höjden har höjts från +23,8 till +24,1 för att förtydliga hur skyfallet hanteras. Höjden +24,1 har tidigare redovisats i både skyfallsutredningen och i planbeskrivningen men har inte reglerats i plankartan.

Förändringar i planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har uppdaterats med tydligare illustrationer på hur planområdet förhåller sig till eventuella tillkommande järnvägsspår.
- Uppdaterat resultat och bedömning utifrån framtagna fågelinventering.
- Förtydligande angående föroreningarna utifrån framtagna extrautlåtande.
- Syftet för planbestämmelserna har delvis förtydligats och uppdaterats utifrån gjorda förändringar.
- Resonemang om skyfallshantering har uppdaterats och förtydligats.

Kommunen bedömer att det inte har gjorts några väsentliga ändringar av detaljplaneförslaget efter granskningen. De ändringar som gjorts syftar framför allt till att förtydliga redan gjorda ställningstaganden och bedömningar samt att underlätta genomförandet av detaljplanen genom att förenkla och tydliggöra ett antal planbestämmelser.

Granskningsutlåtandets innehåll

Beskrivning av ärendet	3
Hur har programsamrådet/samrådet/granskningen gått till?.....	3
Inkomna yttranden från remissinstanser	3
Inkomna yttranden från sakägare.....	21



Inkomna yttranden från övriga22

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.

Samråd skedde under tiden den 4 februari- 5 mars 2021. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i separat redogörelse som i skrivandestund finns tillgänglig på kommunens hemsida samt fortsättningsvis i kommunens arkiv. Personnamn har tagits bort för att möjliggöra publicering på kommunens hemsida.

Hur har granskningen gått till?

Granskning har skett under tiden den 25 februari – 25 mars 2022. Underrättelse om granskning med planhandlingar har sänts till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Handlingarna har funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida.

Kungörelse har införts i Mitt i Huddinge den 26 februari 2022 samt anslagits på kommunens anslagstavla och Huddinge servicecenter den 25 februari 2022.

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

Inkomna yttranden från remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör hälsa och säkerhet avseende buller, föroreningar, översvämning, och geoteknik.

Buller

Trafikverket har uppmärksammat att trafikbullerutredningen (Efterklang 2022-02-11) utgår från trafiktal som är lägre än vad som framgår av Trafikverkets basprognos för 2040. Kommunen behöver utgå från rätt trafiktal i Trafikverkets basprognos för 2040.



Länsstyrelsen bedömer att det fåtal lägenheter som nu kräver tekniska lösningar, till exempel balkonger med täta räcken och ljudabsorbenter i balkongtak är acceptabelt. De tekniska lösningarna behöver dock regleras i plankartan. Om ytterligare ett fåtal lägenheter kommer att kräva tekniska åtgärder behöver även detta regleras i plankartan. Om det är ett flertal lägenheter som kräver tekniska åtgärder, behöver dock placering och utformning bearbetas.

Förorenade områden

I angränsning till och inom detaljplaneområdet har höga halter av aromater, alifater och PAH'er påträffats i jord. Fler av de påträffade föroreningarna är flyktiga.

Den provpunkt med högst halter har påträffats precis utanför planområdet och finns med i kompletterande provtagning. (Geosigma, 2022-01-12).

Föroreningarna här är också flyktiga, och kan sprida sig in i byggnader via inträngning av ånga. Länsstyrelsen bedömer att fler provpunkter behövs innan planen antas för att visa föroreningarnas utbredning, så att de kan beaktas i plangenomförandet och för att säkerställa att planförslaget blir lämpligt med hänsyn till människors hälsa.

Kommunen har infört en villkorsbestämmelse som anger att marken ska saneras innan bygglov kan ges. För att säkerställa att planen går att genomföra med en sådan bestämmelse behöver kommunen, som nämnts ovan, avgränsa föroreningarna och beskriva i planbeskrivningen hur de ska åtgärdas och vilket åtgärds mål som ska uppnås för planområdet.

Översvämningsrisk

I planbeskrivningen anges att höjdsättningen har anpassats så att översvämningsrisken inte försämras för befintliga byggnader och miljöer. Det framgår dock inte vilken höjdsättning som ligger till grund för slutsatsen. I skyfallsutredningen (WSP, 2022-02-18) anges att den nya höjdsättningen av planområdet innebär att plangränsen är höjdsatt till +24,18–24,3 meter. I plankartan finns en annan höjdsättning. Enligt skyfallsutredningen stiger vattennivån i dammen till en nivå över plangränsens höjdsättning. Detta innebär att vatten riskerar att bredda in mot bebyggelsen. Kommunen behöver redovisa att föreslagen höjdsättning är lämplig utifrån översvämningsrisken. Vid behov behöver kommunen justera eller komplettera regleringen på plankartan.

I skyfallsutredningen uppges att någon enstaka översvämning kan uppstå på innergården, men endast i planerade lågpunkter som syftar till att hindra att vatten når fasaden. Inga lågpunkter är säkerställda på plankartan. Däremot är delar av prickmarken direkt intill Tingshuset höjdsatt lägre än angränsande park och gata, vilket innebär att vatten kan samlas inom detta område vid ett skyfall. Enligt skyfallsutredningen kan vattendjupet på gatan mellan planområdet och Västra Stambanan bli upp till 30 cm i den del som är öppen mot innergården. Det innebär att vatten från gatan i sådana situationer kan rinna in på innergården. Kommunen behöver redovisa hur Tingshuset påverkas vid de vattendjup som kan uppstå både på innergården samt längs med gatan. Om åtgärder krävs för att undvika skador på den befintliga byggnaden behöver de säkerställas på plankartan



Kommunen har infört planbestämmelser som rör höjdsättning av kvartersmark samt gata i syfte att minska risken för översvämning. Eftersom det finns en sättningsproblematik i området behöver kommunen visa att genomförbarheten och åtgärdens beständighet över tid kan säkerställas.

Geotekniska risker

Den geotekniska utredningen visar ett preliminärt område för förstärkning inom planområdet. De planbestämmelser som finns i plankartan avseende pålning och markstabilisering behöver kompletteras så att det tydligare framgår var och hur förstärkning kan krävas för att undvika ytterligare horisontella markrörelsen under Tingshuset. Länsstyrelsen bedömer på aktuellt underlag att det kan vara så att planbestämmelser kan behöva införas med liknande detaljeringsgrad som anges i den geotekniska utredningens bilaga med ritning av planområdet. Det innebär att nuvarande planbestämmelser kan behöva revideras, specificeras och kompletteras, men också att åtgärderna behöver beskrivas tydligare i planbeskrivningen.

Enligt kommunen finns ingen risk för skred inom planområdet. Däremot finns vissa stabilitetsproblem i Kyrkdammsområdets norra del som enligt kommunens bedömning inte kommer att påverka exploateringen. Det framgår dock inte på vilket underlag kommunen gör denna bedömning. Kommunen behöver därför visa, att planförslaget blir lämpligt avseende människors säkerhet utifrån de geotekniska förhållanden som råder på platsen. Det innebär att ytterligare utredningar kan krävas gällande skredrisk.

Rådgivning om övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet

Länsstyrelsen noterar att kommunen inkommit med en begäran om samråd enligt 12 kap. 6 § MB gällande avverkning av skyddsvärda träd. Vi hanterar den frågan inom det samrådet.

Kommentar:

Buller

Efter granskningen har bullerutredningen uppdaterats med korrekt trafikmängd enligt Trafikverkets basprognos för 2040. Justeringen påverkar inte utfallet vad gäller bullernivåerna för planområdet.

De tekniska lösningar som behövs för ett fåtal lägenheter har efter granskningen säkerställts i plankartan i enlighet med länsstyrelsens synpunkt med följande planbestämmelse "*Balkonger ska förses med täta räcken och ljudabsorbent i balkongtaken där så krävs för att uppfylla gällande riktvärden för buller*".

Förorenade områden

Föroreningarna som påträffats i marken inom planområdet kommer att saneras i samband med byggnationen, varför risken kring dessa föroreningar kommer att avhjälpas. Föroreningarna inom planområdet bedöms också vara väl avgränsade och bedöms kunna hanteras i samband med genomförandet. I samband med schaktning för det underjordiska garaget kommer de förorenade massorna att tas om hand, vilket också regleras med en planbestämmelse om villkor för startbesked för byggnationen.



Angående föroreningen utanför planområdet görs det i den framtagna kompletterande miljötekniska markundersökningen (Geosigma 2022) bedömningen att de ämnen som är mer lättflyktiga och vattenlösliga sannolikt lakats ur genom åren. Föroreningen ligger på ett sådant djup (1,2 m) att risken för exponering genom intag av jord, inandning av ånga, intag av växter, eller hudkontakt vid markytan bedöms vara obetydlig. Utifrån uppmätta halter i grundvattnet bedöms risken för spridning av föroreningar som mycket låg, vilket även de avtagande halterna i jorden längre ned i jordprofilen visar. Baserat på detta bedöms risken för spridning av föroreningar till planområdet vara obetydlig. Kommunen bedömer att planförslaget inte riskerar människors hälsa. Ytterligare provtagning och sanering ska ske i genomförandeskedet och föroreningen kommer att avhjälpas innan området är utbyggt. Åtgärds målet för denna mark är känslig markanvändning (KM) eftersom marken är planlagd som parkmark. Kommunen har full rådighet över det område där oljeföroreningen har påträffats och området kommer schaktas ur och saneras i samband med bland annat ledningsanslutning till planområdet.

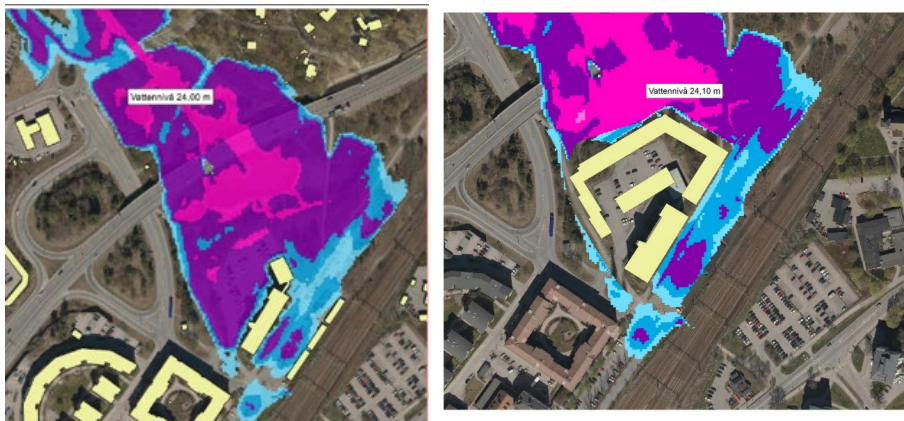
För att förtydliga kommunens ställningstagande har efter granskningen ytterligare ett utlåtande (AFRY 2022) rörande bedömningen/slutsatsen om föroreningen utanför planområdet tagits fram av en erfaren konsultfirma inom området. Det utlåtandet instämmer i bedömningen ovan, att föroreningen inte bedöms vara flyktig och att dess omfattning är väl avgränsad utifrån de provtagningar som gjorts. Dialog kring föroreningssituationen har även förts med kommunens miljötillsynsavdelning som delar kommunstyrelsens förvaltnings bedömning. Sammantaget bedöms inte detaljplanen riskera människors hälsa. Det ytterligare utlåtandet rörande föroreningarna biläggs antagandehandlingarna (AFRY 2022).

Översvämningsrisk

Utgångspunkterna i arbetet med skyfallet i detaljplanen har varit att:

- skydda den tillkommande bebyggelsen från skada vid höga vattennivåer.
- situationen inte får försämrats för befintlig bebyggelse.
- räddningstjänsten ska kunna ta sig fram.

Den framtagna skyfallsutredningen visar att det i dagens situation (utan den tillkommande exploateringen) står vatten vid fasaden på Tingshusets baksida vid ett skyfall med klimatfaktor på 1,25. Generellt har höjdsättningen i planförslaget anpassats för att säkerställa att läget inte försämrats jämfört med dagens situation. Det har inneburit att höjdsättningen vid Tingshusets baksida inte har ändrats jämfört med dagens situation. Vid ett skyfall efter exploatering blir det således inte torrt vid fasaden på Tingshusets baksida, men det blir inte sämre än i nuläget. Se utdrag från skyfallsutredningen (WSP 2022) nedan. Den befintliga infartsparkeringen, som är kommunens egen mark, får mer stående vatten efter exploatering men några byggnader påverkas inte.



Utdrag från skyfallsutredningen som visar vattnets utbredning före exploatering, t.v. och efter exploatering t.h.

Den framtagna skyfallsutredningen visar att den högsta möjliga vattennivån i Kyrkdammen och i det omkringliggande området i samband med ett 100-årsregn och blir +24,1 meter över angivet nollplan. För att räddningstjänsten ska kunna tas sig fram kan maximalt 0,3 meter vatten bli stående på de vägar som räddningstjänsten behöver nå för att kunna utrymma kvarteret, alltså en höjd av +23,8 meter över angivet nollplan. Detta klaras i hela planområdet och säkerställs med planbestämmelser för all kvartersmark som reglerar att ingen kvartersmark får vara lägre än +23.8 meter över angivet nollplan.

Detta betyder att tillgänglighetskravet och icke-försämringskravet uppfylls vilket alltså innebär att det inte föreligger någon risk för tillgängligheten för räddningstjänsten och att översvämningssituationen inte försämras jämfört med dagens situation. De nya byggnaderna är vidare skyddade genom planbestämmelser med höjder för vattentät konstruktion och färdig golvnivå. Efter granskning har plankartans n₂ och n₃ bestämmelser förtydligats för att säkerställa höjdsättningen kopplad till skyfallsfrågan.

n₂ Markens höjd över angivet nollplan får inte vara lägre än +24.1 meter. Anslutning till allmän plats får ske på lägre nivå, dock inte lägre än +23.8 meter över angivet nollplan., 4 kap. 10 §

n₃ Markens höjd över angivet nollplan får inte vara lägre än +23.8 meter., 4 kap. 10 §

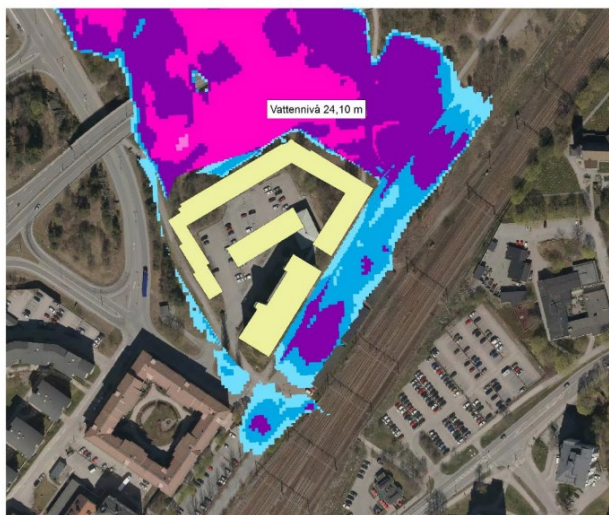
Bestämmelserna ovan tydliggörs genom illustrationen nedan.



Karta som illustrerar planbestämmelser om höjder på omgivande kvartersmark.

Innergården nås bara av skyfallsvatten ovanifrån och inte via tillrinning från andra håll, då innergården är byggd på bjälklag och höjden på gården är minst +25,0 och överstiger Kyrkdammens högsta vattennivå med god marginal. Skyfallsvatten kan inte ta sig in på innergården från torget. I gårdens detaljerade utformning har man planerat var gårdens vatten ska ta vägen, så att det inte ansamlas vid fasaderna.

Det stämmer att dessa små lågpunkter inte är markerade i plankartan. Detta för att det handlar om små lågpunkter som är svåra att reglera i plankartan. Det bedöms inte heller vara några större mängder vatten då det bara rör sig om skyfallsvatten ovanifrån och inte tillrinning från andra håll. Se utdrag från skyfallsanalysen som redovisar situationen i området efter genomförd exploatering vid ett kraftigt regn med klimatfaktor.



Utdrag från skyfallsutredningen som visar vattnets utbredning efter exploatering.

Med en höjdsättning av torget på minst +24,1 samtidigt som den maximala vattennivån inte kommer att bli högre än +24,1 kommer det inte heller samlas något vatten på torget, vilket skyfallsanalysen ovan visar. Plankartan har



uppdaterats efter granskningen för att förtydliga att marken inte får vara lägre än +24,1 vilket innebär att det inte kommer vara något stående vatten på det föreslagna torget. Sammanfattningsvis bidrar detaljplaneförslaget inte med en försämring jämfört med i dag och tillgänglighetskravet för räddningstjänsten klaras.

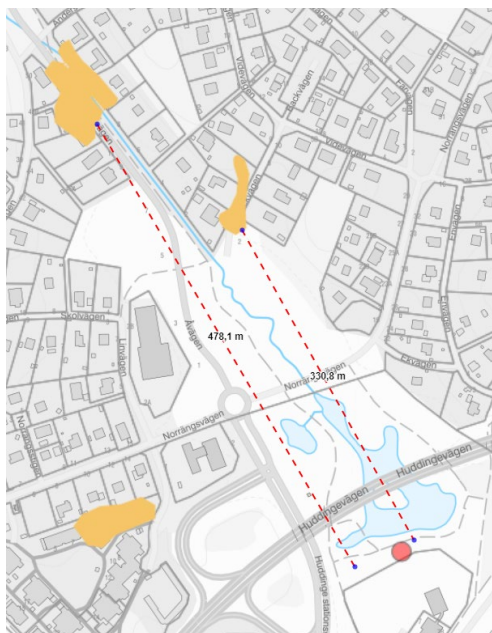
Kommunen instämmer i att det inte är oproblemiskt att höja marknivån i området för att klara av att hantera de höga vattennivåerna.

Sättningsproblematiken har dock belysts i de framtagna geotekniska utredningarna. Utredningarna konstaterar att marken går att bebygga i enlighet med planförslaget och att det går att förstärka marken på olika sätt för att hantera tillkommande laster som en höjning av marknivåerna innebär. Ytterligare utredningar behöver göras i genomförandeskedet för att mer detaljerat beskriva de metoder som behöver användas vid byggnationen. I planarbetet har det bland annat konstaterats att ansökan för vattenverksamhet kommer behöva göras för att hantera det höga grundvattnet, de mäktiga lerlagren samt hur områdets grundläggning kan ske utan skada på omgivningen. Marken bedöms dock av kommunen som lämplig att bebygga även om en del frågor behöver fördjupas i nästa skede.

Geotekniska risker

I en detaljplan ska markens lämplighet för bebyggelse prövas. I den geotekniska utredningen konstateras att marken går att bebygga enligt planförslaget. När det gäller markförhållandena så krävs det i bygglovsskedet en tydlig redovisning av hur schaktning, pålning, grundläggning med mera kommer att utföras. Före pålningsarbete ska en besiktning utföras på närliggande byggnader och ett kontrollprogram ska upprättas. Ett kontrollprogram har tagits fram av exploitören och samrått med Trafikverket. Dessutom kommer kommunen och Trafikverket skriva på ett bevakningsavtal för att tydligt reglera risker kopplat till geotekniken. Kommunen anser dock inte att det vore lämpligt att i detaljplanen reglera geotekniken ytterligare. Efter antagen detaljplan kommer tillstånd om vattenverksamhet att sökas där det tydligt kommer att redovisas hur kvarteret kan grundläggas utifrån områdets förutsättningar och hur det kan ske utan risk för omgivningen. I den kommande prövningen och i samband med detaljprojekteringen som sker i genomförandeskedet kommer den exakta lösningen kopplat till geotekniken att tas fram. Kommunen ser en överhängande risk med att låsa en särskild teknisk lösning i området i detta skede. De framtagna utredningarna visar dock att det är lämpligt att bebygga marken i enlighet med planförslaget.

Under granskningen konstaterades det i planhandlingarna att det finns ett område med stabilitetsproblem i Kyrkdammsområdets norra del. Området som pekats ut i SGU:s övergripande kartläggning ligger mellan 300 och 500 meter ifrån planområdet.



Karta som visar avstånd från planområdet till områden med stabilitetsproblem i Kyrkdammsområdets norra del.

Utifrån avståndet till de områden som pekats ut ha stabilitetsproblem anser kommunen att något ytterligare underlag inte behöver tas fram för att avgöra om planförslaget blir lämpligt avseende människors säkerhet. Geotekniken kommer också fördjupas vidare inför genomförandet av detaljplanen men ras- och skredrisken bedöms inte behöva utredas vidare under detaljplaneskedet. Planbeskrivningen uppdateras dock med en tydligare bedömning.

Rådgivning om övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet
Kommunen noterar informationen.

Trafikverket

Riksintresse

Trafikverket avser genomföra en riksintresseprecisering. För aktuellt område finns i nuläget olika spårriktningar som kommunen enligt Trafikverket behöver förhålla sig till. Se nedan under avsnitt Västra Stambanan.

Buller

Som framfördes under samrådsskedet bör Trafikverkets basprognos för 2040 tillämpas för bullerutredningar. Trafikverket anser att trafikuppgifter enligt Trafikverkets basprognos ska tillämpas och det behöver framgå att riktvärden kan klaras även utifrån dessa.

Ljudnivåer vid fasad: I planbeskrivning och bullerutredning anges att riktvärden för fasad vid bullerdämpad sida kan uppnås med balkonger med täta räcken och ljudabsorbenter i balkongtak. Trafikverket tolkar det som att det inte är frågan om inglasning av balkong men ser gärna att kommunen bekräftar det.

Storlek på uteplats: Trafikverket uppfattar möjlig storlek på uteplats som oklar. Det bör redovisas ett resonemang om att yta för bullerskyddad uteplats blir tillräckligt stor utifrån antalet boenden i området.



Överskridande med 1 dB: I bullerutredning anges i avsnitt 6.3 att överskridande med 1 dB uppfattas som knappt hörbart. Trafikverkets tolkning är att ökning/minskning med 1 dB motsvarar 20 % ökat eller minskat buller.

Planbestämmelser: Trafikverket anser att samtliga åtgärder som krävs för att uppnå riktvärden för buller ska ingå som planbestämmelser. Det inkluderar enligt Trafikverket balkonger med täta räcken och ljudabsorbenter samt övriga åtgärder för att uppnå riktvärden på fasad och uteplats.

Det vore önskvärt om överskridanden som uppstår utifrån känslighetsanalys kunde redovisas likt figurerna 3, 4 och 5. Det är viktigt att säkerställa att det finns genomförbara och planerbara åtgärder att vidta inom planområdet som säkerställer att riktvärden för buller kan klaras även i ett scenario med ytterligare spår.

Trafikverket anser inte riktigt att det framgår. En inslutning av kvarteret anges exempelvis som en åtgärd som gör att majoriteten av lägenheterna klarar maximal ljudnivå nattetid, det framgår inte att samtliga klarar nivåer eller hur många som inte klarar och vad som är möjligt att göra åt det. Det framgår även att ekvivalentnivåer på gårdshuset överskrider 60 dBA för några lägenheter men att detta är oproblematiskt då gårdshuset planeras för bostäder under 35 kvadratmeter. Trafikverket ser att det behöver säkerställas med planbestämmelse att lägenheter inte blir större än 35 kvadratmeter.

Trafikverket anser att förutsättningar att klara riktvärden för buller utifrån känslighetsanalys ska säkerställas och förtydligas.

Vibrationer

Trafikverket anser dock att vibrationsutredningen utgör ett osäkert underlag och att det inte tydligt framgår att byggnader och bostäder kan uppföras som klarar riktvärdet. Trafikverket anser att det behövs vissa förtydliganden och kompletteringar. Det bör tydliggöras om mätresultaten avser RMS. Utredningen bör kompletteras med fler mätpunkter och det bör tydliggöras att det går att uppföra bostäder som klarar riktvärde på 0.4 mm/s vägd RMS och vilka åtgärder som behöver vidtas för klara detta.

Västra Stambanan

Trafikverket har förmedlat olika spårplaneringar till kommunen som visar tänkbara sätt att förlägga tillkommande spår, inklusive stickspår. Spårplaneringar visar på skilda markanspråk öster respektive väster om befintliga spår. Trafikverket vill betona att vi i nuläget anser att kommunen behöver förhålla sig till samtliga alternativ i sin planering. I planbeskrivningen anges att ytterligare spår kommer förläggas mot aktuellt planområde. Det stämmer inte utifrån samtliga spårplaneringar. Texten i planbeskrivning bör justeras för att inte riskera att bli missvisande. Trafikverkets översiktliga bedömning är att avstånden till eventuellt framtida spår är tillräckliga. För att kunna göra en mer fullständig bedömning om tillräcklig hänsyn till framtida spår tas efterfrågar Trafikverket ritningar i plan och profil där även stickspåret är redovisat. I ritningar bör måttkedjor till spår, plangräns, markanvändning (utanför järnvägsområde) och höjder framgå. Detta gäller den spårplanering som visar på störst utbredning mot planområdet.

Risk

Trafikverket hänvisar till länsstyrelsens bedömning.



Avtal

Avtal om bevakning för kontrollprogram och markarbeten i järnvägens närhet behöver tecknas mellan Huddinge och Trafikverket innan detaljplanen antas.

Kommentar:

Riksintresse

Se nedan under avsnitt Västra Stambanan.

Buller

Efter granskningen har bullerutredningen justerats med rätt trafiksiffror. Det påverkade dock inte resultatet (Efterklang 2022).

Ljudnivåer vid fasad: Trafikverket har tolkat frågan om bullerdämpning på balkonger rätt. Det är inte fråga om inglasning av balkonger.

Storlek på uteplats: Enligt plan- och bygglagen är frågan om fria lagstadgad, medan uteplats är frivillig att anlägga. Finns uteplats ska ljudnivån redovisas i planbeskrivningen. Det finns inga riktlinjer eller rekommendationer för hur stor en ljuddämpad uteplats ska vara. Planen möjliggör för en ljuddämpad uteplats och planen medger även att en hel eller delvis slutning kan ske av kvarteret. Vid ett sådant scenario kommer den ljuddämpade uteplatsen att kunna bli ännu större.

Överskridande med 1 dB: Synpunkten noteras men bullerutredningen uppdateras inte utifrån detta.

Planbestämmelser: De tekniska lösningar som behövs för ett fåtal lägenheter har efter granskning säkerställts i plankartan enligt Trafikverkets synpunkt genom följande planbestämmelse ”Balkonger ska förses med täta räcken och ljudabsorbent i balkongtaken där så krävs för att uppfylla gällande riktvärden för buller”.

Känslighetsanalys: Kommunen bedömer att känslighetsanalysen är tillräckligt utförlig för ändamålet.

Vad gäller Trafikverkets synpunkt om att säkerställa med planbestämmelse att lägenheter inte blir större än 35 kvadratmeter i gårdshuset, anser kommunen att det inte finns ett behov av planbestämmelse då detta ingår i bygglovsprövningen. Dessutom noterar kommunen att Trafikverket redovisar att det växelpaket som idag ligger i nära anslutning till planområdet föreslås att tas bort och flyttas längre norrut i ett scenario där två ytterligare spår kommer till. De maximala ljudnivåerna i planområdet dimensioneras och påverkas till stor del av det befintliga växelpaketet. Kommunens bedömning utifrån den tillgängliga informationen från Trafikverket, att växelpaketet flyttas vid en spårutbredning, är att de maximala ljudnivåerna inte borde påverkas jämfört med dagens situation. Även om järnvägen skulle flyttas närmare planområdet vilket påverkar de maximala nivåerna, så minskas den effekten av att växelpaketet försvinner. I känslighetsanalysen är fortsatt växelpaketet med som förutsättning vilket borde innebära att känslighetsanalysen tar höjd för ännu högre bullernivåer än vad som kan förväntas. Kommunen vill dock understryka att Trafikverket inte har gjort en riksintresseprecisering och att de redovisade spårsektionerna inte är beslutade. 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 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.

Efter granskningen har kommunen skickat över de efterfrågade underlagen direkt till Trafikverket med måttkedjor till spår, plangräns och stickspår redovisas. Kommunen gör fortsatt bedömning att detaljplanen inte riskerar att hindra en eventuell framtida utbyggnad av Västra stambanan.

Vibrationer

Vibrationsutredningen har uppdaterats med ett förtydligande om att mätresultaten avser RMS och med en beskrivning av möjliga åtgärder som kan komma att bli aktuella för att hantera vibrationerna. Även planbeskrivningen har uppdaterats med denna information. Vibrationsutredningen visar att området utsätts för höga vibrationsnivåer men att det går att bebygga området i enlighet med planförslaget. Planbestämmelse om maximala stomljud- och vibrationsnivåer finns också med i plankartan.

Västra Stambanan

Efter granskningen har planbeskrivningen uppdaterats för att tydliggöra att det finns olika spåralternativ och att den exakta sträckan inte är beslutad. Vidare har planbeskrivningen uppdaterats med ytterligare kartmaterial i enlighet med det som Trafikverket efterfrågat för att tydliggöra hur planområdet förhåller sig till de spåralternativ som föreslås placeras närmast planområdet.

Risk

Länsstyrelsen har inte yttrat sig om risk under granskningen.

Avtal

Ett avtal om bevakning för kontrollprogram och markarbeten i järnvägens närhet kommer att tecknas innan detaljplanen antas. Dialog mellan kommunen och Trafikverket pågår.

Region Stockholm

Region Stockholm menar att detaljplaneförslaget ligger i linje med RUFS 2050 och att det kollektivtrafiknära läget samt tydliga greppet kring cykel- och gång ger goda förutsättningar för att styra mot hållbart resande till och från planområdet. Region Stockholm vill dock betona vikten av att arbeta med framkomlighet för busstrafik då planens in- och utfart är planerad till Huddinge stationsväg som bland annat trafikeras av stomlinje 172. Det råder framkomlighetsproblem för busstrafiken (inklusive stomlinje 172) på Huddinge stationsväg idag, och åtgärder för att säkerställa att situationen inte förvärras när planen är färdigställd är viktiga. Det är därför positivt att planen innehåller sådana åtgärder, men det är inte säkert att den väjningsplikt som föreslås är tillräcklig.

Framkomligheten för busstrafiken under byggtid behöver också säkerställas.

Kommentar:

I dagsläget finns det två in- och utfarter mellan planområdet och Huddinge stationsväg. En av de in- och utfarterna föreslås att stängas av och den andra föreslås att anpassas samt förses med väjningsplikt. Åtgärderna bedöms bidra till att planförslaget inte försämrar dagens trafiksituation. Kapaciteten i in- och utfarten prövade i den framtagna trafikutredningen (SWECO 2022), visar att exploateringen inte påverkar korsningen eller framkomligheten på Huddinge stationsväg. I trafikutredningen stresstestades korsningen mot Huddinge stationsväg genom att låta de framtida trafikvolymerna för 2030 öka från 100 % till 250 % i vardera steg om 50 %. Upp till en ökning på 200 % klarar korsningen de framtida trafikflödena utan kapacitetsproblem.

Framkomligheten under genomförandet är inget som kan säkerställas i detaljplanen men kommunen delar bilden av att det är en viktig fråga som behöver hanteras i nästa skede.

Stockholm Vatten AB***Befintliga VA-ledningar***

Fasta konstruktioner, anläggningar eller träd får inte placeras på eller i direkt anslutning till SVOAs ledningar.

Kapacitet i befintlig va-anläggning

De befintliga dricksvatten, spillvatten och dagvattenledningar har kapacitet att omhänderta de ökade flödena som exploateringen innebär. Spillvattennätet har en hög trycklinje (nära maxkapacitet inklusive kommande exploatering) och därmed rekommenderas att källarplan inte ansluts till det kommunala spillvattennätet.

Nya VA-anläggningar

SVOA kommer att anlägga ny dricksvattenledning för att ansluta den nya fastigheten till befintligt dricksvattennät. Utredning pågår för att fastställa exakt sträckning från befintligt nät och fram till önskat servisläge i västra delen av planområdet. Ny pumpstation för spillvatten kommer att behöva anläggas för att ansluta den nya fastigheten från önskat servisläge till befintligt spillvattennät. Pumpstationen kommer att byggas väster om planområdet (utanför planområdet).

Dagvatten

Planområdet ligger i en lågpunkt och dagens parkeringsyta mellan det befintliga Tingshuset och Kyrkdammarna marköversvämmas vid kraftigare regn samt vid höga vattennivåer i dammarna. Viktigt är att detta beaktas i höjdsättning av mark och byggnader, och det är positivt att ni har reglerat höjdsättningen i planbestämmelserna med hänsyn till översvämningsrisken.

U-område

Ledningsrätt kommer att behöva avtalas om inom de nya u-områdena som upprättats inom planen.



Synpunkter på dagvattenutredningen

Dagvattenutredningen redovisar kvartersdagvatten direkt till allmän parkmark. Kommer det vattnet bara att infiltreras utan anslutning till kommunalt VA?

SVOA anser att den framtagna dagvattenutredningen i övrigt är väl utförd och tydlig.

Synpunkter på Skyfallsutredningen

Vart tar skyfallet vägen som tidigare blötlade hela Tingshuset 2? Förutom ytan för den nya bebyggelsen så har området i övrigt ungefär samma vattennivå vid skyfall.

Övrigt

Området har problem med dåliga markförhållanden. SVOAs ledningar måste säkras vid eventuella markförstärkningsåtgärder, vilket måste samordnas vid gemensamma projekteringsmöten.

Kommentar:

Befintliga VA-ledningar

Systemhandlingen har anpassats utifrån Stockholm Vattens anvisning om att fasta konstruktioner, anläggningar eller träd inte får placeras på eller i direkt anslutning till SVOAs ledningar.

Kapacitet i befintlig VA-anläggning

Dialog har förts med SVOA angående frågan om att källarplanet rekommenderas att inte anslutas till spillvattennätet. I dialog med SVOA efter granskningen har det dock konstaterats att källarplanet behöver kunna anslutas till spillvattennätet. Frågan behöver hanteras vidare inför genomförandet av detaljplanen.

Nya VA-anläggningar

Informationen noteras angående placering av ny dricksvattenledning och pumpstation.

Dagvatten

Yttrandet noteras.

U-område

Avtal för u-områdena kommer att skrivas i genomförandeskedet.

Synpunkter på dagvattenutredningen

Dagvattenutredningen visar på två olika alternativ gällande att föra kvartersdagvatten direkt till allmän plats från den föreslagna kvartersgatan. Det ena alternativet är att vattnet går direkt till dagvattenledning. Det andra alternativet är att vattnet leds till allmän plats, kommunens parkmark, för infiltration i vegetationen (ingen särskild anläggning). Vilket alternativ som kommer att bli aktuellt avgörs i genomförandeskedet.



Synpunkter på skyfallsutredningen

Det vatten som före exploatering, blötlade fastigheten Tingshuset 2 kommer efter föreslagen exploatering att fördelas ut över all övrig yta i Kyrkdammsområdet. Eftersom den ytan är så stor kommer skillnaden i vattennivå att bli maximalt 7 centimeter vilket inte bedöms påverka omgivningen.

Övrigt

Kommunen instämmer i att gemensamma projekteringsmöten för samordning av frågor behövs i genomförandeskedet.

Södertörns Fjärrvärme AB

Södertörns fjärrvärme har en synpunkt av redaktionell karaktär där ordet fjärrvärme ska läggas till i en rubrik för att tydliggöra att exploitören svara för kostnader för anslutningsavgifter för fjärrvärme samt eventuella kostnader för flytt av befintliga fjärrvärmeledningar.

Kommentar:

Föreslagen ändring har gjorts i planbeskrivningen.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution instämmer att tidigare önskan om ytterligare ett E-område inom planområdet utgår. Anslutning till planområdet blir väster om planområdet, där det finns en befintlig nätstation. Denna nätstation klarar inte av tillkommande last därav kommer stationen bytas ut i samband med exploateringen.

Kommentar:

Yttrandet bedöms inte ha någon inverkan på planförslaget.

SRV Återvinning

Kvarteret planerar för en central lösning i området för avfall. Transporten till miljörummet kommer att ske på kvartersgata 1 vilket innebär så kallad torgkörning. Kvartersgatan bör ha en markerad körväg inklusive vändplan. Detta för att visa både för förarna men även för boende och eventuella andra verksamheter eller aktiviteter som kan uppstå att detta är en körväg. På uppställningsplatsen för avfallsfordon utanför miljörum bör ytbeläggningen vara asfalt.

I granskningshandling saknar vi beskrivning av hur grovavfallshanteringen kommer att ske.

Kommentar:

Kommunen har i dialog med SRV efter granskningen diskuterat frågan om torgkörning. Inför fortsatt projektering och inför bygglovsansökan tas synpunkterna med, även om det inte är något som regleras i detaljplanen. Att utforma och markera körbanan med exempelvis en urskiljande markbetäckning bedöms vara en rimlig lösning. Planbeskrivningen uppdateras med en beskrivning om hantering av grovavfall.



Södertörns brandförvarsförbund

Södertörns brandförvarsförbund menar att de rekommendationer och synpunkter som anges i riskutredningen bör implementeras. Detta gäller främst översvämningens risken samt rekommendationer under rubrik 6.3 Rekommendationer.

För att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet ska vägnätet vara utformat efter brandförvarets riktlinjer som framgår i PM 609 - Framkomlighet och utrymning med hjälp av räddningstjänsten.

Kommentar:

De rekommendationer som pekas ut i riskutredningen har fångats upp och hanterats på olika sätt i detaljplanen, både genom höjdsättning av kvartersmarken och genom planbestämmelser som reglerar både hantering av naturligt översvämmande vatten samt krav på möjlighet till utrymning och friskluftsintag vända mot innergården.

Förskolenämnden

Förvaltningen önskar att kommunstyrelsens förvaltning som utlovat kommer att bevaka möjligheterna till en alternativ förskola vid Åvägen eller annan plats i Fullersta och återkomma till förvaltningen med förslag. Förskolans storlek behöver vara minst fem avdelningar och ha möjlighet att ta emot minst 100 barn.

Kommentar:

Eventuell förskola vid Åvägen hanteras inte inom ramen för detaljplanen för Tingshuset utan behöver hanteras i en separat process. Yttrandet noteras dock och frågan tas vidare internt.

Bygglov och tillsynsnämnden

Namn

I granskningshandlingarna skrivs detaljplanens namn på olika sätt. Ett konsekvent namnbruk i handlingarna är tydligare och mer enhetligt.

Kommunen bör säkerställa korrekt användning av ortnamn i planhandlingarna och i texter om detaljplanen som publiceras på kommunens hemsida, eftersom felaktig användning av ortnamn riskerar att generera fel i andra handlingar som upprättas inom och utanför kommunen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark i plankartan

Bygglov- och tillsynsnämnden har ett antal synpunkter på utformningen av ett antal planbestämmelser.

Föreornade områden

I genomförandefasen är det viktigt att göra ytterligare undersökningar av de föreningar som överskred mindre känslig markanvändning och farligt avfall utanför planområdet, eftersom de till följd av begränsad åtkomst inte har kunnat avgränsas helt. Förvaltningen är positiv till att det även inom planområdet ska ske ytterligare undersökningar för att klassificera massor. Förvaltningen förespråkar att massor återanvänds i mesta möjliga mån.



Genomförandeskedet

Förvaltningen uppskattar förtydligandet att sulfidlera kräver särskild hantering. Beskrivning av hanteringen bör vara en del av kontrollprogrammet för byggtiden.

Ljusförhållanden

Förvaltningen vill att detaljplanen ska säkerställa att alla bostäder ska ha tillgång till direkt solljus i något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Luftföroreningar

Planområdet ligger i nära anslutning till Huddingevägen och Huddinge stationsväg, där trafiken släpper ut luftföroreningar och växthusgaser. Värden för partiklar (PM10) och kväveoxider understiger miljö kvalitetsnormerna. Värdet för kväveoxider når miljö kvalitetsmålet, medan värdet för PM10 ligger strax över miljö kvalitetsmålet. Förvaltningen anser att planbestämmelser eller liknande ska säkerställa att det tas fram åtgärdsförslag för att minska halterna av PM10, särskilt slitagepartiklar, och uppfylla miljö målen.

Buller

Planområdet kommer att utsättas för stora bullerstörningar enligt bullerutredningen (Efterklang, 2022). Dessa störningar kan primärt härledas från Huddingevägen och från Västra stambanans spårtrafik. Trots att samtliga planerade bostäder klarar gällande riktvärden (SFS 2017:359) vill förvaltningen framföra att det är olämpligt att placera bostäder i planområdet, eftersom nu tillåtna bullernivåer innebär stora risker för de boendes hälsa. Redan med tidigare tillåtna bullernivåer, med ekvivalenta nivåer om 55 decibel (dBA), beräknades en relativt stor del av befolkningen drabbas av hälsoproblem till följd av bullerexponeringen.

Då många lägenheter kommer att ha balkonger på den bullerutsatta sidan planeras innergården ha en uteplats där riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nås. Figur 5 i bullerutredningen visar att med bullerskyddsskärmar kan en pergola anordnas på en mycket liten del av gården där ovannämnda riktvärden klaras. Med tanke på att cirka 450 lägenheter planeras, varav en stor del kommer att ha balkong på bullerutsatt sida, ifrågasätter förvaltningen att en förhållandevis mycket liten yta på innergården ska erbjuda en bullerskyddad miljö till de boende.

Vidare planerar Trafikverket eventuellt att bygga ut Västra stambanan med två spår på samma sida som planområdet. Det minskade avståndet mellan bostäderna och spårområdet och tillhörande trafikökning kommer att påverka den maximala ljudnivån. Cirka 45 lägenheter beräknas inte klara riktvärdet på bullerdämpad sida. Förvaltningen anser att varje möjlig bullerreducerande åtgärd som finns till förfogande bör vidtas i planområdet. Bullerutredningen nämner exempelvis en tillstängning av kvarteret samt val vid byggkonstruktion i kapitel 6.4. Förvaltningen anser att de bullerreducerande åtgärder som nämns i planbeskrivningen, såsom täta räcken och absorbenter i balkongtak, höjd på byggnaderna etcetera, även ska nämnas i planbestämmelserna. Då kommer åtgärderna att tillämpas i bygglovsskedet. I planbeskrivningen står det att



avstegsfall från bullerriktlinjerna behöver tillämpas eftersom läget är bullerutsatt. Förvaltningen önskar ett förtydligande kring vilka avstegsfall som avses.

Vibrationer

Det är hög risk för att det kommer att uppkomma vibrationshastigheter som överskrider riktvärdet ($v_w=0,4$ mm/s) inom planområdet, enligt utredningen av risk för vibrationer och stömljud (Efterklang, 2022). Planerade byggnader kan enligt utredningen få vibrationshastigheter inom spannet $v_w=0,6-2,4$ mm/s beroende på vald byggnadsstomme och grundläggning. Förvaltningen saknar en redogörelse för om beräknade vibrationshastigheter tagit höjd för järnvägsspårets eventuella utbyggnad med två ytterligare spår eller om det finns risk för högre vibrationsnivåer om spårtrafiken hamnar närmare planerad bebyggelse. Oavsett vilket anser förvaltningen att redan nu förväntade vibrationshastigheter innebär en risk för de boendes hälsa och att det bör göras en utförlig utredning i kommande detaljprojektering för att fastslå vilka åtgärder som krävs för att klara riktvärdena.

Kommentar:

Namn

Namnsättningen har setts över i planhandlingarna och vid behov justerats i enlighet med yttrandet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark i plankartan

Ett antal egenskapsbestämmelser har förtydligats och uppdaterats efter granskningen i enlighet med yttrandet och i dialog med Bygglövsavdelningen. Framför allt handlar det om ett antal redaktionella ändringar som gjorts för att underlätta den framtida tolkningen av bestämmelserna. Se vidare under ”Förändringar i plankartan”.

Förorenade områden

Kommunstyrelsens förvaltning instämmer med nämnden att det i genomförandefasen är viktigt att göra ytterligare undersökningar av de föroreningar som finns utanför planområdet.

Genomförandeskedet

Kommunstyrelsens förvaltning instämmer med nämnden om att hantering av sulfidlera bör ingå i kontrollprogrammet för genomförandeskedet.

Ljusförhållanden

Ljusförhållanden i lägenheter regleras inte i detaljplanen. Inte heller lägenhetsutformning regleras, varför det finns en flexibilitet att utforma lägenheterna för att skapa goda ljusförhållanden. Frågan hanteras i kommande bygglovsprocess.

Luftföroreningar

Luftföroreningskartorna, från SLB analys, har nyligen uppdaterats. Dessa visar att hela planområdet klarar både MKN och miljömålen för PM10 och kväveoxider.

Buller

Enligt PBL är frågan om friyta lagstadgad, medan uteplats är frivillig att anlägga. Finns uteplats ska ljudnivån redovisas i planbeskrivningen. Det finns inga



riktlinjer eller rekommendationer för hur stor en ljuddämpad uteplats ska vara. Detaljplanen medger att en hel eller delvis slutning kan ske av kvarteret. Vid ett sådant scenario kommer den ljuddämpade uteplatsen att kunna bli ännu större.

De tekniska lösningar som behövs för ett fåtal lägenheter har efter granskning säkerställts i plankartan genom följande planbestämmelse *"Balkonger ska förses med täta räcken och ljudabsorbent i balkongtaken där så krävs för att uppfylla gällande riktvärden för buller"*.

I planbeskrivningen står det att avstegsfall från bullerriktlinjerna behöver tillämpas eftersom läget är bullerutsatt. Ordet avstegsfall är ett olyckligt ordval, som efter granskningen har ändrats i planbeskrivningen. Det som avses är att genomgående lägenheter behövs och att en tyst sida behöver tillämpas.

Kommunstyrelsens förvaltning vill understryka att man inte delar nämndens uppfattning att det vore olämpligt att bygga bostäder på platsen, även om riktlinjerna i bullerförordningen klaras. Det är visserligen en bullerutsatt plats där bebyggelse föreslås men med föreslagna åtgärder så kan gällande bullerriktvärden klaras, precis som nämnden konstaterar. Platsen ligger kollektivtrafiknära och är utpekad i både kommunens översiktsplan (ÖP 2030) och i den regionala utvecklingsplanen (RUF 2050) som en strategiskt viktig plats för en hög exploatering. Dessutom ligger planområdet inom influensområdet för Spårväg syd där kommunen ålagts att bygga 18 500 bostäder fram till 2030. Sammantaget bedömer kommunstyrelsens förvaltning att det är en lämplig plats att föreslå bostadsbebyggelse på.

Vibrationer

Det har inte gjorts någon känslighetsanalys utifrån vibrationer vid en eventuell utbyggnad av ytterligare spår, då det inte har efterfrågats av Trafikverket.

Kommunstyrelsens förvaltning vill understryka att Trafikverket inte har gjort en riksintresseprecisering och att föreslagna spårsektioner inte är beslutade. 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.

Vibrationsutredningen har dock uppdaterats med en beskrivning av möjliga åtgärder som kan komma att bli aktuella att genomföra för att klara av vibrationerna. Detta kommer sedan att utredas mer detaljerat i genomförandeskedet.

Lantmäterimyndigheten

I plankartan finns det en bestämmelse om balkonger som får kraga ut över allmän plats. Om tanken är att balkongerna ska tillhöra bostadsfastigheterna genom 3D-fastighetsbildning behöver ytterligare planbestämmelser läggas till som tillåter 3D-fastighetsbildning. Om kommunen är överens med de som ska ha balkongerna och man önskar säkerställa en rättighet för detta går det dock att lösa med avtalsservitut.



Kommentar:

De utkragande balkongerna avses hanteras med avtalsservitut och inte genom en 3D-fastighetsbildning.

Följande remissinstanser har inte svarat:

Naturskyddsföreningen, Kyrkorådet, Huddinge hembygdsförening, Råd för funktionshinderfrågor, Pensionärsrådet, Trygghets- och delaktighetsberedningen, AB Stokab, Stockholms läns museum, Luftfartsverket.

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Swedavia AB, Klimat- och stadsmiljönämnden.

Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning

Sakägare 2

Sakägare 2 är fortsatt kritisk mot planförslaget och har synpunkter rörande:

Detaljplanen innebär visst ett stort allmänt intresse och kommunen kunde gjort ännu mer för att fånga in synpunkter. Språket i planhandlingarna innehåller vidare många floskler och är onödigt invecklat. Vidare borde höjden på den tillkommande bebyggelsen vara mer samstämmig med omkringliggande bebyggelse, området är färdigexploaterat och dessutom vill ingen bo i ett förtätningsområde.

Loftgångar bedöms vidare bidra till otrygghet och sakägaren undrar också om kommunen planerat för skyddsrum.

Cykeltrafik måste skiljas från gångtrafik och cykeltrafiken bör hastighetsbegränsas.

Genomförandet av detaljplanen kommer bidra till störningar i området och sakägare 2 har flera synpunkter rörande genomförandefrågor, bland annat angående buller, risker med pålning och generell omgivningspåverkan. Sakägare 2 ställer sig frågande till varför föroreningsituationen har utretts utanför området men anser att det är positivt att det tas om hand inom detaljplanen. Att ta fram ett kontrollprogram under byggtiden är nödvändigt menar sakägaren.

Sakägare 2 undrar vad som händer med garageplatserna mot järnvägen om ytterligare spår tillkommer på Västra stambanan.

Vidare ställer sig sakägaren frågande till varför parkområdet vid Kyrkdammen ska utvecklas och undrar vem som vill sitta på en bänk intill Huddingevägen.

Sakägare 2 ett antal synpunkter rörande social hållbarhet och menar att detaljplanen bygger in trångboddhet, undrar hur man kan påstå att detaljplanen bidrar till trygghet i området och är generellt skeptisk till de slutsatser som dras angående social hållbarhet.



Kommentar:

Även om inte kommunen delar bilden om att det föreligger ett stort allmänt intresse för detaljplanen så handläggs detaljplanen med ett utökat förfarande, likt en detaljplan med stort allmänt intresse där bland annat granskningen kungjordes i ortstidning och antagande kommer ske i kommunfullmäktige.

Ordet entrébalkong har nu tagits bort och loftgång används i stället.

Området är utpekad som primärt förtättningsområde i både kommunens översiktsplan (ÖP 2030) och i regionens utvecklingsplan (RUF5 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.

Det planeras inte för några skyddsrum i detaljplanen.

Separerade gång- och cykelvägar föreslås och kommer att markeras genom olika markbeläggningar. Eventuell hastighetsbegränsning eller liknande åtgärder för cykeltrafik hanteras inte inom ramen för detaljplanen. Däremot bidrar detaljplanen till att bredda gång- och cykelbanan i anslutning till planområdet vilket rimligtvis bör bidra till färre incidenter mellan gång- och cykeltrafikanter.

I en detaljplan ska markens lämplighet för bebyggelse prövas. Den geotekniska utredningen konstaterar att marken går att bebygga enligt planförslaget. När det gäller markförhållandena så krävs det i bygglovsskedet en tydlig redovisning av hur schaktning, pålning, grundläggning med mera kommer att utföras. Före pålningsarbete ska en besiktning utföras på närliggande byggnader och ett kontrollprogram ska upprättas. I kontrollprogrammet kommer eventuell omgivningspåverkan att behandlas. Inför genomförandet av detaljplanen kommer det även göras en ansökan om vattenverksamhet där omgivningspåverkan utifrån risker med pålning med mera fördjupas.

Den trafikökning som detaljplaneförslaget bidrar med bedöms påverka omgivningen med maximalt en decibel enligt den framtagna bullerutredningen. Även om trafiken skulle öka mer bedöms det inte bidra med någon omgivningspåverkan. Den stora bullerproblematiken kommer ifrån Västra stambanan och Huddingevägen.

Gällande servitutet för garagelängorna är det ingenting som påverkas av detaljplaneförslaget. I detaljplanen har kommunen tagit höjd för en eventuell spårutbyggnad – samtidigt som kommunens hållning fortsatt är att det är önskvärt att eventuellt tillkommande spår läggs i tunnel eller annan lösning som inte är lika ytkrävande. Frågan hanteras inte i detaljplanen för Tingshuset och det finns inte heller någonting i detaljplanen för Tingshuset som påverkar garagelängorna eller det servitut som finns idag.

Kommunen delar inte bilden om att parkområdet runt Kyrkdammen inte är lönt att utveckla. Området bedöms ha flera kvaliteter och är välbesökt för bland annat matning av diverse fåglar. Genom att tillgängliggöra området ytterligare med upprustade bryggor bedöms området bli ännu mer attraktivt.



Synpunkterna avseende social hållbarhet noteras. Det har inom ramen för detaljplanen tagits fram en social konsekvensanalys som landar i den sammanvägda slutsatsen att detaljplanen bidrar med positiva sociala konsekvenser för området. Den bilden delar också kommunen och ser positivt på framtagandet av detaljplanen för Tingshuset.

Inkomna yttranden från övriga

Närboende 1 - 5

Fem närboende har yttrat sig under granskningen med i stort sett samma yttrande. De närboende ser positivt på att det planeras bostäder vid Tingshuset och att fler bostäder byggs centrumnära förutsatt att det finns en fungerande spillvattenhantering i området. De närboende menar att spillvattennätet har nått sin fulla kapacitet och att deras fastigheter återkommande drabbas av översvämningar som följd av brist på kapacitet i ledningsnätet. Innan detaljplanen för Tingshuset antas vill de närboende att kommunen säkerställer att de inte drabbas igen och att kapaciteten i ledningsnätet är tillräcklig.

Kommentar:

Under detaljplanearbetet för Tingshuset har kommunen fört en kontinuerlig dialog med Stockholm Vatten och Avlopp (SVOA) som är ledningsägare och ansvarig för spillvattennätet. Senast under yttrandet i granskningen och i dialog efter granskningen konstaterar SVOA att spillvattennätet har tillräcklig kapacitet för att kunna omhänderta tillkommande exploatering som detaljplanen medför. Eventuella åtgärder bedöms kunna göras i genomförandeskedet av detaljplanen och någon omgivningspåverkan i form av försämring av spillvattenkapaciteten i närliggande område bedöms inte föreligga som en konsekvens av detaljplaneförslaget.

Information om granskningsutlåtande och datum för beslut i kommunfullmäktige samt senare eventuell besvärshänvisning skickas till dem som under samråd eller granskning ej fått sina synpunkter tillgodosedda. En förteckning över dessa finns i kommunens akt.

Albin Lindeskär

Planarkitekt