



Datum
2021-01-26

Diarienummer
KS-2018/1711

Samrådsredogörelse– Detaljplan för Sändaren 2 m.fl. i kommundelen Trångsund, Huddinge kommun

Sammanfattning

Samråd genomfördes under tiden 14 januari - 14 februari 2020 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande. Ett öppet hus arrangerades i Trångsunds skola den 23 januari där planförslaget visades upp. Representanter från Huddinge kommun fanns på plats. Handlingarna har funnits tillgängliga hos servicecenter i Huddinge centrum samt på kommunens hemsida.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, luftkvalitet, bevarande av värdefulla träd, lokaler till nytt bibliotek, tillgänglighet, gång- och cykelvägen, och ledningar. De flesta boende som framfört synpunkter anser att det är bra med tillskott med bostäder, understryker behov av fler parkeringsplatser för boende och besökande, behov av tillgängliga gång- och cykelvägar, mötesplatser och lokal till nytt bibliotek. En remissinstans avstyrker planförslaget och anser att befintlig natur ska behållas.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har i huvudsak följande frågor studerats inför granskning:

- Garagets utbredning och gårdens utformning.
- Våningsantal samt gestaltning och utformning inom kvarteret.
- Gators utformning, höjdsättning och dimensionering.
- Utformning samt reglering av bebyggelsen med hänsyn till buller- och risksituationen.
- Markföroreningar.
- Kompensatoriska åtgärder för förlorade naturvärden.
- Dagvattenhanteringen samt översvämningrisker inom och kring planområdet.
- Behov av ledningsflytt.
- Behov av anpassning mellan befintliga inspektionsluckor och cykelväg.
- Möjlighet till verksamheter i bottenvåningen mot Magelungsvägen.

Förändringar i planhandlingar och utredningar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer planhandlingar och utredningar ändras så att:

Planbeskrivning:

- Förtydligande om hur regleringen av byggnadernas gestaltning bidrar till att kvarteret ska utgöra ett nytt entrémotiv för stadsdelen.
- Förtydligande av hur planerad bebyggelse påverkar översvämningsskansen och eventuella åtgärder samt av översvämningsskansen konsekvenser på framkomlighet för räddningstjänsten och blåljusfordon till planområdet och på Magelungsvägen.



- Beskrivning över eventuella markföroreningar och miljöteknisk markbeskrivning.
- Upplysning om att sulfidhaltigt berg och radon behöver bevakas.
- Förtydligande om att lokalt omhändertagande av dagvatten planeras att tillämpas inom planområdet i enlighet med framtagna dagvattenutredning.
- Redogörelse om hur släckvatten beaktas i planeringen och i omhändertagande av dagvatten.
- Justering kring formulering om att ljusförhållanden enligt Boverkets byggregler 6:3 är ett tekniskt egenskapskrav som redovisas till det tekniska samrådet.
- Förtydligande med att ökad trafik på grund av ny hamn i Nynäshamn redan har beaktats i framtagna riskutredning inför samråd.
- Förtydligande med redogörelse om ventilationssystem och att utrymningsväg ska kunna ske i en skyddad miljö.
- Justering från lägst brandteknisk klass E130 (brandtät samt isolerande) till lägst brandteknisk klass EW30 (brandtät samt strålningssäker).
- Beskrivning av påverkan på trygghet och redogörelse avseende kommunens trygghetsprogram.
- Komplettering med redogörelse om tänkta avfallslösningar och hantering.
- Komplettering med beskrivning om att kollektivtrafiken samt gång- och cykelstråk utformas säkra, trygga, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.
- Komplettering med text gällande buller från högtalarutrop och underhållsarbeten vid station.

Plankarta:

- Omformulering av bestämmelse C1.
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan justeras med motsvarande en (1) våning mot Magelungsvägen och mot öster.
- Bestämmelsen f1 ses över gällande reglering av fasadutformning.
- Det förtydligas att det är lokaler i bottenvåning mot Magelungsvägen som ska ges en invändig höjd av minst 3,2 meter. Regleringen ges en egen beteckning.
- En utformningsbestämmelse som reglerar att taket ska vara vegetationsbeklätt läggs till för byggnaden som vetter mot Dalarövägen längs med Tacksägelsekyrkans kyrkogård.
- En utformningsbestämmelse läggs till för att reglera bullersituationen för bebyggelsen inom hela området.
- Största takvinkel läggs till plankartan.
- Bestämmelsen p1 förtydligas att bestämmelsen avser byggnadsfasad som vetter mot Dalarövägen längs med Tacksägelsekyrkans kyrkogård. Bestämmelsen kompletteras till att även medge att utanför fasadliv får entrépartier ordnas utstickande högst 0,5 meter från fasadliv.
- Begränsningen i bestämmelsen b1 tas bort och parkeringsgarage får anordnas under hela bostadsgården.



- En utförandebestämmelse läggs till som reglerar att byggnad ska utföras som ett slutet kvarter med skyddad innergård.
- Höjdangivelsen +35,0 m ändras till +35,2 m som avser för vilken nivåbyggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnadens konstruktion och lägsta färdiga golv för entréer vända mot Magelungsvägen.
- Bestämmelsen om friskluftsintag revideras till att friskluftsintag till utrymmen för stadigvarande vistelse ska placeras mot en trygg sida, det vill säga bort från Nynäsbanan alternativt på byggnadernas tak.
- Lägst brandteknisk klass E130 (brandtät samt isolerande) ändras till lägst brandteknisk klass EW30 (brandtät samt strålningssäker): ”Fönster och dörrar i fasader som vetter direkt mot Nynäsbanan ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Fönster tillåts vara öppningsbara.”
- Planbestämmelse om skydd mot störningar kompletteras med ett förtydligande om att med riskkälla avses Nynäsbanan.
- Planbestämmelse om att marksanering behöver ske innan startbesked kan ges läggs till.
- Prickmarkerad yta på bostadsgård utgår och ersätts med korsmarkerad yta.
- Bestämmelsen för komplementbyggnad ändras till nockhöjd.
- Bestämmelsen n1 omformuleras från att bevara befintliga träd till att reglera att innergården ska vara till minst 50% planterad och träd ska finnas. För träden ska jorddjupet vara minst 800 mm.
- Bestämmelsen a1 utgår.
- Lägsta schaktningsdjup på +21,0 redovisas i förlängningen ut på prickmarkerad mark.
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och underjordiska ledningar i tunnel läggs till plankartan.
- Utfartsförbud läggs till utmed kvartersmark.
- Gränser och linjedragningar ses över i grundkartan.

Utredningar:

- Samtliga berörda utredningar uppdateras med justerad situationsplan med bland annat reviderade våningsantal och med uppskattade trafiksiffror för 2040.
- Figur 1 i bullerutredning ses över för att förtydliga åt vilket håll rum och främst fönster vetter.
- Tydliggörande i bullerutredningens bilagor vilken som är den dominerande källan till bullernivåerna. Bullerberäkning revideras med siffror över trafikdata från 2040.
- Luftkvalitetutredningen revideras till att utgå från samma utformning av bebyggelsen som redovisas i plankartan.
- Dagvattenutredning har justerats bland annat utifrån framtagna skyfallsanalys.
- Skyfallsanalys tas fram.



Planförslaget har huvudsakligen ändrats vid följande punkter sedan samråd:

- Bebyggelsen har höjts mot Magelungsvägen till totalt motsvarande sju våningar (tidigare sex) och mot öster till totalt motsvarande fem våningar (tidigare fyra) för att möjliggöra fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och med närhet till centrum.
- Parkeringsgarage får anordnas under hela bostadsgården för att klara ett större antal bilar.
- Reglering införs avseende sanering av markföroreningar.
- Bullerreglering har förtydligats.
- Markhöjder för gata har införts utifrån översvämningsrisk.
- Reglering införs avseende vegetationsbeklätt tak på del av bebyggelsen.
- Reglering införs avseende takvinkel.
- Reglering införs avseende entrépartier mot Dalarövägen får ordnas utstickande högst 0,5 meter från fasadliv.

Förvaltningen bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Förvaltningens sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Samrådsredogörelsens innehåll

Beskrivning av ärendet	4
Hur har samrådet gått till?	4
Inkomna yttranden från remissinstanser	6
Inkomna yttranden från övriga	28

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning fick i mars 2019 i uppdrag av Kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för Sändaren 2 m.fl. genom ett standardförfarande.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder i södra Trångsund samt att säkerställa plats för det regionala cykelstråket mellan Nynäshamn och Stockholm. Den nya bebyggelsen kommer utgöra ett nytt entrémotiv för stadsdelen vilket ställer krav på god gestaltning av byggnader inom kvartersmark och omsorgsfullt utformad allmän plats. Detaljplanen förbereder för en eventuell omvandling av Magelungsvägen till stadsgata genom sin struktur samt reglering avseende förberedelse för verksamheter i bottenplan.

Detaljplanen för Sändaren 2 m.fl. har tagits fram av kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med HSB Bostad AB och Landskapslaget AB.

Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden den 14 januari -14 februari 2020. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera.



Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida.

Planförslaget har redovisats vid ett offentligt annonserat samrådsmöte som hölls i Trångsunds skola den 23 januari 2020 där planförslaget visades upp. Representanter från Huddinge kommun fanns på plats. Vid samrådsmötet närvarande omkring 35 personer.

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



Inkomna yttranden från remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen finner att förslaget till detaljplan överensstämmer med Översiktsplanen som ger uttryck för kommunens ambition att bygga 700 bostäder per år med förtätning i kollektivtrafikhärlägen och en strävan att nå en utjämnning mellan småhusbebyggelse och flerbostadshus.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen kan innebära att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen bedömer att plankartan behöver reglera utformning av bebyggelsen med hänsyn till bullersituationen. Det saknas även en beskrivning av eventuella markföroreningar samt hur planerad bebyggelse påverkar översvänningsrisken och framkomligheten på Magelungsvägen vid händelse av skyfall. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet utsätts för höga bullernivåer vilket ställer krav på kvarterets utformning och byggnadernas formgivning och konstruktion. Kommunen bedömer att kraven kan klaras med ett slutet kvarter och genom att tak placeras över de översta balkongerna. Bullerutredningen visar att för att klara de maximala ljudnivåerna behöver fasadisoleringen vara så pass god att inomhusvärdena inte överskrids. Detsamma gäller de tilltänkta balkonglösningarna.

Vid planläggning ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Planförslaget ska utformas och regleras i enlighet med 2 kap 6 a § PBL. Byggnadsnämnden har ingen möjlighet att avslå en ansökan om bygglov med hänvisning till 2 kap 6 a § PBL och trafikbullerförordningen, utan uttryckligt stöd i detaljplanen. Mot bakgrund av detta framhåller Länsstyrelsen att kommunen i plankartan behöver reglera utformningen så att riktvärden för buller vid fasad kan innehållas för bostäderna.

Plankartan medger endast en byggyta. Kvarterets och bostädernas utformning har därmed inte säkerställts i plankartan. Utan planbestämmelser, som reglerar riktvärden för buller eller kvarterets utformning, bostadsutformning och tekniska lösningar, anser Länsstyrelsen att kommunen inte har säkerställt att riktvärden för buller kan innehållas. Inför granskningsskedet behöver kommunen tillföra planbestämmelser som säkerställer att bostadsbyggnaderna utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bullersituationen på platsen.

Översvämning till följd av 100-års regn

Av planhandlingarna framgår att området kring Magelungsvägen i höjd med pendeltågsstationen kan drabbas av översvämning med upp till 1 meters



vattendjup. Aktuellt planförslag medför en ändrad markanvändning och ger en större andel hårdjord yta samtidigt som planområdet sluttar mot Magelungsvägen. Länsstyrelsen bedömer att planerad bebyggelse kan bidra till ökad översvänningsrisk och ge framkomlighetsproblem på Magelungsvägen i händelse av skyfall. I planbeskrivningen framgår att utrymning ska ske mot gården i händelse av översvämning.

Till nästa skede behöver kommunen tydliggöra hur planförslaget inte ökar översvänningsrisken. Planförslaget måste också visa hur översvänningsriskens konsekvenser hanteras och säkerställa framkomlighet för räddningstjänsten och blåljusfordon till planområdet och på Magelungsvägen. Kommunen behöver även tydliggöra huruvida aktuellt planförslag kan komma att öka risken för översvämning på järnvägsspåret i händelse av skyfall. Om åtgärder krävs för att hantera översvänningsrisken ska dessa säkerhetsställas.

Markföroreningar

I planbeskrivningen finns ingen beskrivning av eventuell föroreningssituation inom planområdet. Länsstyrelsen anser att det ska framgå av planhandlingarna att frågan är utredd och hur föroreningssituationen ser ut på platsen. Även en genomförd miljöteknisk markundersökning, som inte visar påverkan av markföroreningar, ska beskrivas i planbeskrivningen och bifogas i samrådsunderlaget. Länsstyrelsen kan inte utifrån nuvarande underlag bedöma om marken är lämplig för sitt planerade ändamål.

Till granskningskedet behöver kommunen redovisa att marken är lämplig för sitt planerade ändamål med hänsyn till eventuell föroreningssituation. Finns det risker för människor hälsa bör planhandlingarna beskriva hur kommunen avser att säkerställa att riskerna för människors hälsa minimeras.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Utformningen av bebyggelsen som redovisas i upprättad luftutredning (SLB 2019-08-20) skiljer sig mot den i plankartan. I utredningen saknas den södra byggnaden som planeras i riktning mot Nynäsvägen. Den planerade bebyggelsen kan påverka utvädringen av dålig luft och det är svårt att bedöma situationen utifrån underlaget eftersom det inte stämmer överens med detaljplanen. Länsstyrelsen anser att det är bra om kommunen kompletterar nuvarande utredning med detaljplanens tilltänkta utformning.

Naturvård

Träd

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen har reglerat bevarande av värdefulla träd inom planen genom planbestämmelsen n1. Länsstyrelsen vill lyfta att det är positivt om den ek som bedömts ha ett visst naturvärde och de träd som bedömts ha bevarandevärde sparas för att gynna den biologiska mångfalden i området. Under genomförandetiden bör träd som avses att sparas skyddas i enlighet med Standard för skyddande av träd vid byggnation (Östberg och Stål). De träd och buskar som avverkas kan med fördel läggas upp i faunadepå solbelyst park- eller naturmark i närheten för att fortsatt bidra till den biologiska mångfalden.



Invasiva främmande arter

Enligt artikel 7 i 7.1 i förordning (EU) nr 1143/2014 är det bland annat förbjudet att hålla invasiva främmande arter som finns upptagna på unionslistan.

Länsstyrelsen vill upplysa om att det ligger på fastighetsägaren att införskaffa sig kunskap om eventuell förekomst av arter som omfattas av förordningen förekommer på aktuell fastighet, ex. genom en inventering. Det ligger även på fastighetsägaren att vidta åtgärder för att utrota de aktuella arterna. Vidare ligger det på verksamhetsutövaren att säkerställa sig om att massor som avses att flyttas inte innehåller invasiva arter som omfattas av förordning (2018:1939) om invasiva främmande arter. Vidare är det enligt artikel 7.1 i förordning (EU) nr 1143/2014 förbjudet att transportera massor som innehåller invasiva arter med undantag om massorna transporteras till destruktion.

Gestaltning

Eftersom planens syfte och huvuddrag är att kvarteret ska utgöra ett nytt entrémotiv för stadsdelen anser Länsstyrelsen att kommunen bör förtydliga hur regleringen av byggnadernas gestaltning bidrar till detta. I samband med omvandling av Magelungsvägen till stadsgata kan kommunen reglera utformning av bottenvåningar så att kvarteret bidrar till upplevelsen av en tryggare gatumiljö för människor som bor och vistas i området. Länsstyrelsen vill även råda kommunen till att utforska hur fasadutformning och gestaltning kan bidra till bullerreducering i bostäderna och i boendemiljön.

Planbestämmelser

Komplementbyggnad

På gården regleras uppförande av komplementbyggnad med högsta totalhöjd utan angiven plushöjd över nollplanet. Då ingen plushöjd finns angiven för högsta totalhöjd kan bestämmelsen vara svårt att följa upp vid kommande bygglovsprövning. Bestämmelsen bör kompletteras med angiven plushöjd över nollplanet eller ändras till annan lämplig höjdbestämmelse exempelvis nockhöjd.

Skydd mot störningar - riskhänsyn

I plankartan finns en bestämmelse skydd mot störningar som reglerar skyddsåtgärder med hänsyn till risken för olyckor. Del av denna bestämmelse reglerar lägst brandteknisk klass E130 (brandtät samt isolerande) för fasaders fönster- och dörrpartier. I riskutredningen rekommenderas att fönsterpartier utförs i lägst brandteknisk klass EW30 (brandtät samt strålningssäker). Till nästa skede behöver kommunen ändra bestämmelserna för skydd mot störningar, så att det överensstämmer med riskutredningens rekommendationer.

Undersökning

Kommunen har samrått med Länsstyrelsen i frågan genom ett undersökningssamråd. I yttrandet framgår att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Buller

Efter samrådet har regleringen av utformningen av kvarteret studerats vidare och åtgärder som föreslås av bullerutredningen kommer införas i plankartan som planbestämmelser för att förebygga eller minska bullerexponeringen.

Bullerutredningen har reviderats efter samråd och beräkningarna visar att föreslagen exploatering kan utföras och utformas innehållandes riktvärden i bullerförordningen. Förvaltningen bedömer att med nedanstående regleringar kan säkerställas att riktvärden för buller kan innehållas i planförslaget.

Plankartan kompletteras med reglering av buller och vibrationer:

- *Byggnaden ska utföras som ett slutet kvarter med skyddad innergård.*
- *Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 kvm ska orienteras mot en ljuddämpad sida med en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dB(A).*
- *Detaljplanen reglerar i plankartan att bostäder ska utföras så att vibrationsnivå inomhus inte överstiger 0,4 mm/s vägd RMS och att bostäder ska utformas så att stomljud i boningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) vid tågpassage.*

Översvämning och skyfall

En skyfallsutredning har tagits fram efter samrådet för att säkerställa hanteringen av översvämningsrisken. Planbeskrivningen har inför granskningsskede kompletterats med förtydligande om hur planförslaget påverkar översvämningsrisken, hur översvämningsriskens konsekvenser hanteras och hur framkomlighet för räddningstjänsten säkerställs till planområdet och på Magelungsvägen. Detaljplanen innehåller redan vissa åtgärder för att säkerställa att översvämning inte påverkar bebyggelse inom planområdet och dess omgivning. Inför granskning har ytterligare regleringar införts.

Enligt skyfallsutredningen bedöms planerad exploatering inte ge några betydande negativa konsekvenser. Med befintlig dagvattenkapacitet bedöms den enda negativa påverkan uppstå på grannfastigheten, Mikrofonen 1:s parkering där vattennivån potentiellt kan nå över fler bilars golvnivå än med befintlig bebyggelse. Stockholm Vatten AB planerar att bygga ut dagvattenkapaciteten i Magelungsvägen motsvarande ett klimatanpassat 20-årsregn och då blir det nästan ingen skillnad på vattennivån i lågpunkten efter exploatering. Nivån på översvämningsytan ökar då endast med 2 cm, motsvarande en volymökning på 80 m³, vilket inte bedöms ge upphov till några skadliga konsekvenser.

För att uppfylla Länsstyrelsens riktlinjer avseende dagvatten bör exploateringar inte bidra till ökad översvämningsrisk (enligt Faktablad "Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall", 2018-06-20). Således har skyfallsutredningen utrett tre åtgärdsalternativ för att omhänderta det tillkommande vattnet inom planområdet. I skyfallsutredningen går att utläsa för- och nackdelar med respektive åtgärd samt vad som krävs för att kunna genomföra dessa åtgärder. En modellkörning har genomförts med det alternativ som bedömts som mest rimlig att hantera den ökade vattenmängden och körningen har visat att

åtgärden fungerar som det är tänkt, det vill säga att det blir ingen skadlig påverkan utanför detaljplaneområdet.

För att minimera eventuella risker förknippade med översvämning reglerar plankartan att entréer mot Magelungsvägen ska ha lägsta höjd om +35,2 meter och att byggnaden ska klara en översvämning till denna nivå. Trapphus ska kunna nås både från gård och gata. Planbeskrivningen upplyser om att det är viktigt att vid projektering och höjdsättning av gator säkerställa att dagvatten förhindras att ledas in på parkeringsplatsen på fastigheten Mikrofonen 1, att det är viktigt att innergården höjdsätts så att vattnet från gården kan rinna ut därifrån och att tänkta bullerskydd måste ha tillräckligt stora öppningar för att vattnet ska kunna rinna ut mellan eller under dem samt att avsett dike mellan Sändaren 1 och Sändaren 2 behöver utformas på ett erosionssäkert sätt. Plankartan innehåller föreskrivna markhöjder för att hantera att avvattning sker på korrekt sätt.

Södertörns brandförsvärsförbund har vid kontakt konstaterat att räddningstjänstens brandbilar klarar av att åka genom en prognosticerad vattensamling med upp till cirka 0,5 meter djup. Möjligheten för räddningstjänsten att nå byggnaderna finns även via alternativa vägar, exempelvis via Skogås och från norr genom Trångsund. Förvaltningen bedömer att räddningstjänstens möjlighet att nå kvarteret vid översvämning därmed är säkerställd.

Planområdet ligger på ett avstånd på omkring 40 meter från närmsta järnvägsspår och förvaltningen bedömer således att planområdet inte påverkar järnvägsområdet i händelse av skyfall.

Markföroreningar

En utredning över föreliggande situation för markförorening har utförts inför granskningsskede. Utredningen konstaterade kopparhalter överskridande riktvärdet för MKN i en mätpunkt och överskridande riktvärdet för MK för metall i fyra andra mätpunkter. Markens lämplighet för bebyggande bör säkerställas innan genomförande genom att markföroreningar har avhjälpts. Sanering av förorenad mark ska utföras till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktvärden. Plankartan reglerar att startbesked inte får ges för byggnation förrän sanering av markföroreningar har genomförts och godkänts eller skydds- och säkerhetsåtgärder avseende markföroreningar har kommit till stånd och godkänts. Sanering av massorna ska planeras mer i detalj i samband med bygghandlingsprojekteringen. Inför teknisk schakt ska kompletterande laktester genomföras för att kunna fastställa hur materialet kan hanteras vid deponering alternativt återanvändning.

Luftkvalitet

Luftutredningen har justerats så att utredningen utgår från en bebyggelseutformning i enlighet med aktuellt planförslag. Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån justerad luftutredning.

Luftföroreningshalterna beräknas ligga under miljökvalitetsnormen för både partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO²) för nuläget år 2015 samt för år 2040. Även motsvarande miljökvalitetsmål för PM10 klaras, utom längs den planerade



fasaden som vetter mot Magelungsvägen. För NO^2 finns inget miljömål definierat per dygn. Närheten till Magelungsvägen gör att halterna är förhöjda längs fasader som vetter mot gatan jämfört med ett tänkt nollalternativ. Detta eftersom den planerade bebyggelsen kan påverka gatuventilationen och därmed utspädning av luftföroreningar från trafiken längs Magelungsvägen. Haltbidraget från trafiken på Nynäsvägen ökar något jämfört med nuläget inom planområdet till följd av den trafikökning som prognosticeras till år 2040. Däremot bedöms planförslagets förtätning av gaturummet inte påverka spridningen av haltbidraget från Nynäsvägen nämnvärt jämfört med ett tänkt nollalternativ. Detta på grund av avståndet mellan planområdet och Nynäsvägen. Det är viktigt med så låg exponering av luftföroreningar som möjligt för människor som bor och vistas i kvarteret. Med anledning av risksituationen på Nynäsbanan ska friskluftsintag placeras bort från Magelungsvägen alternativt på byggnadernas tak. Detta verkar positivt även avseende luftkvalitet.

Naturvård

Förvaltningen konstaterar i planbeskrivningen till samrådet att ett genomförande av planförslaget motiverar kompensatoriska åtgärder gällande naturmark. I detaljplanens samrådshandling reglerades bland annat att träd med stamdiameter större än 20 cm inte får fällas (n1 och a1) och att hälften av bostadsgården inte får underbyggas (b1). Regleringen n1 omformuleras och a1 utgår eftersom det har framkommit efter samrådet att det inte är möjligt att bevara befintliga träd inom bostadsgården. Detta på grund av att marknivån inom gården behöver fyllas upp för att parkeringsgaraget kan anläggas i gatuplan mot Magelungsvägen.

Under framtagandet av detaljplanen har kompensationsåtgärder utretts och bedömts. Möjligheten att fördröja och rena dagvatten har utretts liksom risk förknippade med översvämningar. Separata utredningar har gjorts avseende buller- och vibrationer, luftkvalitet, kulturmiljö, geoteknik och markföroreningar, naturvärden, risk och trafik. Resultaten har inarbetats i planens utformning och reglering. Kompensatoriska åtgärder för förlust av grönområde har inarbetats och säkerställs även i mark- och genomförandeavtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Därtill reglerar detaljplanen följande kompensatoriska åtgärder:

- Gården ska vara planterad till minst 50 % och träd ska finnas. För träd på gården ska jorddjupet vara minst 800 mm.
- Gatuträd ska planteras längs Magelungsvägen och det regionala cykelstråket.
- Tak ska utföras vegetationsbeklädda på byggnad som vetter mot Dalarövägen längs med Tacksägelsekyrkans kyrkogård liksom på komplementbyggnad på gården.

Förvaltningen noterar synpunkten om invasiva arter och framför det till fastighetsägaren i det fortsatta planarbetet. Dock konstaterades inga sådana arter vid inventeringen utförd hösten 2019 inom ramarna för detaljplanen.



Gestaltning

Planförslaget utgår från att den nya bebyggelsen blir ett viktigt entrémotiv för Trångsund och förstår att detta ställer krav på god arkitektur och ett väl avvägt uttryck. Inför granskning har detaljplanen studerats vidare avseende regleringen av byggnadens gestaltning och höjder. Plankartan till samrådet innehöll redan en utformningsbestämmelse för fasaden utmed Magelungsvägen. Denna bestämmelse delas upp i två beteckningar inför granskning för förtydligande:

- (f1) Fasaden mot Magelungsvägen ska delas in vertikalt i minst tre avläsbara delar med hjälp av djupverkan och en variation i fasadutformningen. Den översta våningen mot Magelungsvägen ska utföras indragen från fasadliv med minst 1,2 meter.
- (f2) Bottenvåningen mot Magelungsvägen ska ges en invändig höjd om minst 3,2 m. Bottenvåning ska utföras med avvikande material från övriga fasader och ska utformas utan långa slutna fasadsträckor.

Bestämmelserna hänvisar till rubrik Gestaltning i planbeskrivningen för förtydligande om fasadutformning och material. Planbeskrivningen kompletteras med förslag om att fasaden mot Magelungsvägen kan utföras framför allt i trä och den nedersta våningen mot Magelungsvägen kan utföras i bearbetad betong eller kläs med natursten. Bottenvåning mot Magelungsvägen ska upplevas välkomnande och inte ha långa slutna fasadsträckor. Dessutom förstärker detaljplanen platsbildningen av ett torg i korsningen av Magelungsvägen och Dalarövägen genom att reglera att markbeläggningen ska vara i annat material än asfalt, såsom marksten eller liknande. Med dessa kompletteringar bedömer förvaltningen att byggnadens gestaltning regleras tillräckligt och anser att regleringen främjar en utformning av byggnaden passande som entrémotiv. Regleringen säkerställer även en gatumiljö som kan passa även på sikt då Magelungsvägen eventuellt omvandlas till stadsgata.

Planbestämmelser

Bestämmelsen för komplementbyggnad har ändrats så att höjdangivelsen med en högsta nockhöjd av +42,5 meter avser meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen för skydd mot störningar gällande lägsta brandtekniska klass har ändrats så att regleringen följer riskutredningens rekommendation:

- Byggnadsfasader placerade mot Nynäsbanan ska uppföras i obrännbart material alternativt med konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI30. Fönster och dörrar i fasader som vetter direkt mot Nynäsbanan ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30 eller motsvarande. Fönster tillåts vara öppningsbara. Friskluftsintag till utrymmen för stadigvarande vistelse ska placeras mot en trygg sida, det vill säga bort från Nynäsbanan alternativt på byggnadernas tak. Byggnader ska utformas på ett sätt som möjliggör utrymning bort från riskkällan Nynäsbanan.



Lantmäterimyndigheten

Planbestämmelsen b1 avgränsning i plankartan överensstämmer inte med visionen av hur parkeringsgarage ska anordnas. Som det är gjort nu gäller b1 inom det prickade området i mitten eftersom egenskapsgräns kring bestämmelsen.

Kommentar:

Inför granskningen tas begränsningen i bestämmelsen b1 bort och parkeringsgarage får nu anordnas under hela bostadsgården för att uppnå kommunens p-tal. Planförslaget har reviderats för att innehålla fler lägenheter i detta kollektivtrafik- och centrumnära läge. Ökningen innebär ett behov av fler parkeringsplatser och för att tillmötesgå kommunens parkeringstal har underbyggnadsregleringen tagits bort.

Trafikverket

Enligt Trafikverkets riktlinjer ska avståndet mellan vägens beläggningsskant och kvartersgräns vara 8 m. Mellan kvartersgräns och byggnad ska det vara 5 m. Detaljplanen omfattar en del av vägområdet vilket är olyckligt. Trafikverket allmänna hållning är att vägområdet inte ska detaljplanläggas. Detta för att inte försvåra i eventuella framtida processer med att förändra vägen. I diskussionen om att omvandla Magelungsgatan till en stadsgata är Trafikverket en central part och det är viktigt att vi är med i dialogen tidigt i processen.

Regionalt cykelstråk

En kommunal cykelväg är placerad i väg 271 vägområde vilket ser ut att vara en bra lösning i jämförelse med hur det ser ut idag. Trafikverket tar dock ännu inte ställning till om gång- och cykelvägen kan placeras i vägområdet, detta sker när det finns mer detaljerat underlag för gång- och cykelvägens placering.

Buller och luft

Bullerutredning

Tydliggör i bilagorna vilken som är den dominerande bullerkällan till bullernivåerna.

Det är svårt att utifrån planlösning i figur 1 bedöma åt vilket håll rum och främst fönster vetter. En del av lägenheterna på högst 35 kvm är planerade innanför det glasade bullerskyddet. Det måste tydliggöras.

Luftutredning

I utredningen är utgångspunkten en dubbdäcksandel på 40–50 %. Trafikverkets officiella siffra är 50 procent.

Väg 73 trafikdata för 2035 bör också beräknas och läggas till i utredningen.

Avtal och tillstånd

Innan detaljplanen antas måste ett avtal för gång- och cykelvägen upprättas mellan Huddinge kommun och Trafikverket. I god tid före avtalsskrivningen vill Trafikverket granska handlingar för gång- och cykelvägen på systemhandlings-



nivå för att kunna bedöma dess utformning, läge och byggbarhet i förhållande till väg 271. I avtalet regleras Trafikverkets bevakning av gång- och cykelvägen vilken innebär en kostnad för kommunen.

Tillstånd för intrång i vägområdet enligt 43 § väglagen ska sökas för gång- och cykelvägen. Tillståndet söks i ett senare skede men en förhandsgranskning sker i samband med avtalsskrivning. Eventuella krav för tillståndet skrivs i avtalet.

Kommentar:

Efter samrådet har förvaltningen fört dialog med Trafikverket och det har konstaterats att Magelungsvägen inte är Trafikverkets väg.

Planbeskrivningen och bullerutredningen förtydligas med vilken som är den dominerande bullerkällan. Figur 1 i bullerutredningen som visar föreslagen planlösning har setts över till granskning.

Luftkvalitetsbedömningen har setts över efter samrådet. Planbeskrivningen har reviderats utifrån kompletteringen. Luftkvalitetsbedömningen har reviderats med Trafikverkets siffror över trafikdata för väg 73 från 2040, därför kommer bedömningen inte uppdateras till att innehålla trafikdata för väg 73 för år 2035.

Trafikförvaltningen (SL)

Planområdet ligger inom ett av RUFSS 2050 utpekade primära bebyggelseområden och är till sin utformning helt i linje med de förhållningssätt som Regionen förespråkar i dessa områden.

Region Stockholm ser positivt på att det regionala cykelstråket ska breddas och utformas enligt standard i regional cykelplan samt vill betona vikten av attraktiv och säker cykelparkering i anslutning till bostäderna.

I planen tas kollektivtrafikens stoppställen och stationen tydligt i beaktande vid utformandet av gång- och cykelstråk. Det är även viktigt att dessa utformas säkra, trygga, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Det är viktigt att busstrafikens framkomlighet säkras under byggtiden så väl som när området är färdigbyggt. Om det finns en risk att framkomligheten påverkas under byggtid vill trafikförvaltningen vara med i en tidig dialog kring detta.

Buller

Vid stationer och hållplatser för trafikspår är det inte enbart rullningsljud avseende trafikbuller som ska beaktas utan också risken för störningar från bromsljud. Av bullerutredningen framgår inte om detta ingått i uträkningarna. Trafikförvaltningen saknar vidare stationsspecifika störningar såsom högtalarutrop i planbeskrivningen och bullerutredningen. Följande är trafikförvaltningens förslag på text till planbeskrivningen om buller från underhåll av station/hållplats: Planområdet ligger nära en station. Högtalarutrop och buller från underhållsarbeten exempelvis i samband med grus- och snöröjning och klottersanering, kommer att förekomma. Dessa bullerstörningar uppstår vanligen nattetid då vissa underhållsarbeten måste utföra under trafikfri tid.



Kommentar:

Förvaltningen noterar synpunkten om kollektivtrafikens framkomlighet under byggtiden, om att gång- och cykelstråk ska utformas säkra, trygga, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Gång- och cykelvägar kommer utformas utifrån kommunal standard och kommer att förtydligas i det kommande systemhandlingsarbetet. Kommunen har som utgångspunkt att busstrafiken på Magelungsvägen kan fortsätta gå under byggtiden såväl som efter planförslagets genomförande. I annat fall kommer Trafikförvaltningen kontaktas.

Huvudsakliga bullerkällan förtydligas i bullerutredningen och planbeskrivningen. Planbeskrivningen har kompletterats med en skrivelse om att bland annat högtalarutrop och buller från underhållsarbeten kan förekomma. Förvaltningen bedömer att dessa bullerkällor inte påverkar ljudnivån inom planområdet i någon större omfattning.

Södertörns brandförsvarsförbund

Risker i omgivningen

På spårområdet i närheten kommer transporter med farlig gods att öka. Med tanke på den ökade trafiken på grund av nya hamnen i Nynäshamn, bör detta beaktas.

Ventilationen ska sitta på motsatt vägg från järnvägen. Även utrymningsväg till det fria ska kunna ske i en skyddad miljö. Kommunens trygghetsprogram skall beaktas.

Där släckvatten kan få stora konsekvenser för miljön, exempelvis vattenskyddsområden, ska beaktas i planering av omhändertagande av dagvatten. I detta fall eventuell avrinning till Magelungen. Detta är en fråga som bör behandlas i samarbete med kommunens miljöavdelning.

Räddningstjänstens möjlighet till insats

Södertörns brandförsvarsförbund önskar få ta del av handlingar inför tekniskt samråd och i övrigt beredas möjlighet att som kommunens bygglovsavdelnings (eller motsvarande) sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov.

Psykosocial miljö

Finns det förutsättningar i närmiljön som medför risker för medvetna eller omedvetna mänskliga handlingar? Skydd mot väg och järnväg är det som kan bli aktuellt i detta fall.

Kommentar:

Risker

I detaljplanen har en riskutredning genomförts och riskbedömningen utgår från att trafiken på järnvägen är relativt omfattande och förväntas öka kraftigt både avseende person- och godstrafiken. Detta till följd av att Trafikverket planerar en kapacitetsökning på banan samt en godshamn i Norvik. Antalet godståg förväntas kunna öka från 2 godståg per dygn till 17 godståg per dygn år 2040. Även på Nynäsvägen förekommer relativt stora mängder farligt godstransporter och även



där förväntas trafiken öka, till följd av nya etableringar utmed vägen (bland annat. den nya godshamnen samt en ny terminal för LNG i Norvik). I utredningen har bedömningen gjorts att avståndet mellan Nynäsvägen och planområdet, tillsammans med rådande nivåskillnader, innebär ett betryggande skydd mot farligt godsolycka och behöver således inte någon fördjupad riskbedömning. En fördjupad riskbedömning har däremot gjorts avseende olycka på Nynäsbanan. Plankartan reglerar säkerhetshöjande åtgärder avseende utrymningsvägar, friskluftsintag, brandtekniska material för fasader, fönster samt dörrar och genomgående trapphus. Planbeskrivningen kompletteras med tydligare redogörelse om ventilationssystem och att utrymningsväg ska kunna ske i en skyddad miljö, exempelvis från bostadsgården. Bestämmelsen för skydd mot störningar förtydligas med att byggnader ska utformas på ett sätt som möjliggör utrymning bort från riskkällan (Nynäsbanan). Med dessa åtgärder bedömer förvaltningen att riskfrågan har hanterats i detaljplanen.

För avledning av överskottsvatten från kvartersmarken ut i ledningsnätet ansvarar Stockholm Vatten och Avfall AB. SVOA 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 SVOA när det sker eller riskerar att ske ett förorenat utsläpp till ledningsnätet.

Räddningsinsats

Södertörns brandförsvarsförbund har vid kontakt konstaterat att räddningstjänstens brandbilar klarar av att åka genom en prognosticerad vattensamling med upp till cirka 0,5 meter djup. Möjligheten för räddningstjänsten att nå byggnaderna finns även via alternativa vägar, exempelvis via Skogås och från norr genom Trångsund. Förvaltningen bedömer att räddningstjänstens möjlighet att nå kvarteret vid översvämning därmed är säkerställd. Södertörns brandförsvarsförbund kommer delges handlingar inför tekniskt samråd samt kommer inbjudas till kommande byggprocess vid behov.

Psykosocial miljö

Huddinge kommunen "Program för trygghet och säkerhet, 2018-2021" har beaktats i planarbetet och ska även beaktas i genomförandet. Planförslaget avser bygga ett räcke mellan det regionala cykelstråket och Magelungsvägen som en form av säkerhetsåtgärd.

Södertörns Fjärrvärme AB (SFAB)

SFAB har fjärrvärmeledningar och kammarhus inom planområdet där den planerade gång- och cykelvägen ska byggas. Det går bra att bygga gång- och cykelvägen på fjärrvärmeanläggningarna men marknivån får inte förändras. Z-höjden för överkanten av ledningen visas i bilaga 2. Ledningen måste ha tillräcklig täckning efter avslutad byggnation.

Om kommunalmark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen



medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrättsavtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt eller förändring av marknivå som tvingar till flytt för befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av beställaren.

Teknisk försörjning

SFAB har fjärrvärme inom planområdet och föreslår att uppvärmningen sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet.

Kommentar:

Efter samrådet har förvaltningen samrått med SFAB om tillräcklig täckning för ledningen. Höjdangivelserna i plankartan för det regionala cykelstråket längs Magelungsvägen plockas bort från detaljplanen. Detaljplanen avser förbättra cyklisters framkomlighet. Därav flyttas det regionala cykelstråket i sidled och breddas till kommunens standard för kombinerat gång- och cykelstråk. I och med omläggningen kommer två nedstigningsluckor till en befintlig fjärrvärmeledning anpassas. Frågan hanteras i detalj under genomförandet. Gatu- och trafikavdelningen har rådighet över utformningen och kommer vid behov att samråda med SFAB.

För detaljplanen är det inte aktuellt att överföra kommunalägd mark till kvartersmark i de lägen det skulle beröra befintliga fjärrvärmeledningar.

Skanova AB

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag enligt vad vi kan se och förstå. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra det föreslagna tillägget till detaljplanen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

SRV Återvinning AB

Utsänt förslag till detaljplan behandlar inte tänkta avfallslösningar. SRV ser positivt på möjligheten att delta i den fortsatta processen med ambition att skapa en bra lösning för hushållen att kunna källsortera sitt avfall.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om att all avfallshantering är tänkt att ske från Dalarövägen som är långsgående med Trångsunds begravningsplats.



Stockholm Vatten AB

Befintliga va-ledningar

Sändaren 2 m.fl. ligger inom SVOA:s verksamhetsområde. Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns i Dalarövägen och Gamla Nynäsvägen. Befintlig dagvattenledning finns i Magelungsvägen med flöde åt nordväst. Denna ledning övergår till dike nordväst om fastigheten Sändaren 1 innan dagvattnet når recipient Magelungen.

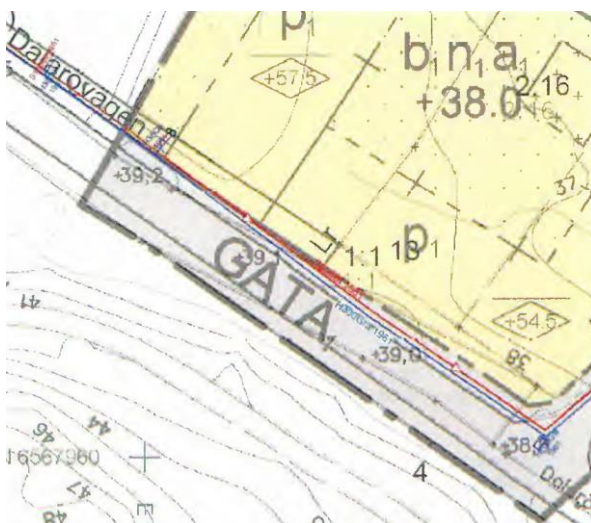
Befintlig va-anläggning

Det går en bergtunnel för spillvatten under det planerade planområdet. Tunnelns vattengångsdjup är cirka +13,60 meter över angivet nollplan. Tunnelns dimension är 2 x 2,2 meter. Lägsta schaktdjup ska i detaljplanen anges till +21 meter över angivet nollplan. Viktigt är att beakta SVOA:s ”Allmänna bestämmelser och anvisningar för markarbeten inom eller intill berganläggningar”.

Exploatör ska se till att en genomförandebeskrivning tas fram om sådan anses behövas och den ska skickas till SVOA och bli godkänd innan några arbeten kan påbörjas. Om exploatören inte anser att en genomförandebeskrivning behövs ska kontakt ändå tas med SVOA innan några arbeten påbörjas så att SVOA:s entreprenadsamordnare får kännedom om detta och kan samordna tidplanen inför byggstart.

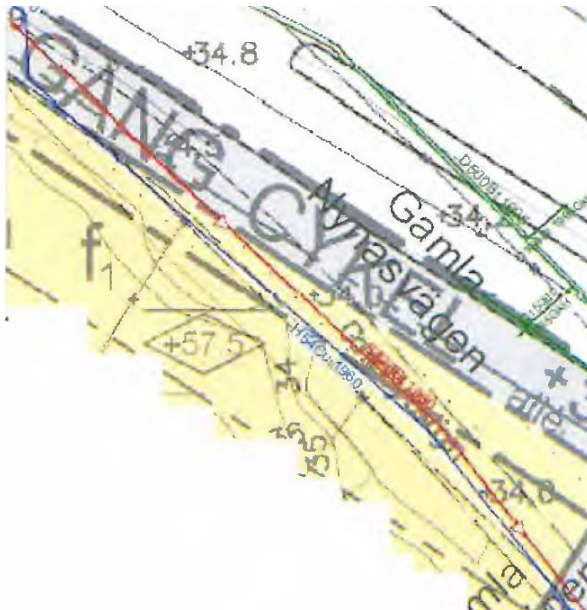
Flytt av va-ledningar

Cirka 70 meter av vatten- och spillvattenledning i Dalarövägen kommer att behöva flyttas något söderut/längre ut i gatan. Detta då ledningarna i befintligt läge hamnar precis vid fastighetsgräns och för att säkerställa framtida drift och underhåll krävs ett minimumavstånd på 2 meter till kvartersmark. Ledningsflytten kostnadsregleras mellan SVOA och exploatören. Då hus och träd ser ut att placeras mycket nära fastighetsgränsen, framstår u-område inte som ett bra alternativ till ledningsflytt.



Figur 1 Befintliga va-ledningar i Dalarövägen.

Cirka 45 meter av vatten- och spillvattenledning i Gamla Nynäsvägen hamnar med befintligt läge inom kvartersmark. Utredning pågår internt inom Stockholm Vatten AB huruvida dessa ledningar måste finnas kvar i drift eller ej. Om ledningarna fortsatt behövs i drift krävs ledningsflytt norrut i gatan på bekostnad av exploitören. Om det visar sig att ledningarna inte är nödvändiga att hålla i drift så kommer dessa att slopas.



Figur 2. Befintliga va-ledningar i Gamla Nynäsvägen.

Vatten

Anslutning av den planerade bebyggelsen sker till befintlig vattenledning (300mm) i Dalarövägen efter ledningsflytt.

Spillvatten

Det befintliga spillvattennätet har god kapacitet att ta emot ytterligare flöden. Det är hög lutning från brunn SNB88245 i korsningen Dalarövägen/Gamla Nynäsvägen och nedströms varpå vi rekommenderar att anslutning sker vid denna brunn efter ledningsflytt. Alternativ anslutningspunkt finns även i Dalarövägen.

Det finns ett befintligt borrhål för spillvatten öster om fastigheten, i Gamla Nynäsvägen, som leder ner till SVOA:s spillvattentunnel. Borrhålet har en kapacitetsbrist idag, och ytterligare flöden riskerar att förvärra situationen. Någon typ av åtgärd kommer troligtvis att krävas för att klara det tillkommande flödet, eventuellt i form av nytt borrhål. SVOA fortsätter att utreda åtgärdsalternativ och återkommer med tydligare besked i granskningsskedet.

Dagvatten

Det befintliga dagvattennätet längs med Gamla Nynäsvägen är överbelastat, och åtgärd/uppdimensionering kommer att krävas för att kunna hantera en anslutning från den tillkommande bebyggelsen. SVOA utreder detta vidare och återkommer med besked på åtgärd i granskningsskedet.



Viktigt är att dagvattnet först och främst tas omhand lokalt innan det ansluts på det allmänna dagvattennätet. Huddinge kommuns dagvattenpolicy gällande "icke försämringsprincipen" måste följas och därmed ska lokalt omhändertagande av dagvatten enligt Tyréns dagvattenutredning 2019-10-10 tillämpas.

Som tas upp i dagvattenutredningen är den nordöstra delen av planområdet en lågpunkt med översvämningsrisk vid skyfall. Viktigt är att detta beaktas i enlighet med de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen.

Anslutning

Anslutning till det allmänna VA-nätet sker enligt gällande VA-taxa.

Övrigt

I planbeskrivningen står Stockholm vatten och avfall AB omnämnt på flera ställen. Korrekt bolagsbenämning ska vara Stockholm Vatten AB. SVOA:s tunnelplacering är sekretessbelagd och får inte spridas vidare samt måste tas bort från allt samrådsunderlag.

Kommentar:

Förvaltningen noterar de inkomna synpunkterna om befintliga ledningar, kapacitet och möjliga anslutningar. Kontakt kommer att tas med SVOA i det fortsatta planarbetet. Efter samrådet har förvaltningen samrått med SVOA om reglering om schaktdjup och tillräckligt avstånd utan bebyggelse för att säkerställa framtida drift och underhåll av ledningar. Plankartan har kompletterats med u-områden för SVOA:s ledningar.

Befintlig vatten- och spillvattenledning under Dalarövägen planeras inte att flyttas. Byggnaderna utmed Dalarövägen flyttas inåt så att ett avstånd på minst 2 meter erhålles mellan byggnad och ledningsområde. Föreslagen trädrad utmed Dalarövägen tas bort från planförslaget. Förvaltningen bedömer att drift och underhåll av ledning är möjligt att göra från gatan.

Befintlig vatten- och spillvattenledning planeras att flyttas ut i linje med föreslagen gång- och cykelväg utmed Magelungsvägen, om SVOA bedömer att ledningarna fortsatt behövs i drift. Fastighetsägaren bekostar en eventuell ledningsflytt.

Kommunens dagvattenpolicy gäller och detaljplanen har utformats utifrån föreslagen dagvattenhantering enligt framtagen dagvattenutredning inom ramen för detaljplanen.

Sekretessbelagd information justeras bort ur planhandlingarna.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom område för aktuell detaljplan och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 24 kV markkabel, ljusblå streckad linje i karta nedan, 24 kV transformatorstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, mörkblå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.



Det finns en nätstation sydväst om nytt planområde som kan användas för elmatning till ny bebyggelse. Vattenfall bedömer att den 0,4 kV markkabel som går utmed befintlig gång- och cykelväg i planområdets norra delen kommer att beröras och behöva flyttas. I övrigt är det serviser till tidigare byggnad i nordvästra delen av planområdet och servis till befintligt hus i planområdets östra del som berörs och som kommer att tas bort. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Kommentar:

Markkabeln som går utmed befintlig gång- och cykelväg planeras att flyttas till planerad gång- och cykelväg. Fastighetsägaren bekostar ledningsflytt.

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Miljö- och bygglövsförvaltningens huvudsakliga synpunkter gäller buller. Bullerutredningen föreslår åtgärder som måste till för att klara bullernivåerna på platsen som är extremt bullerutsatt. Förvaltningen vill påpeka att det trots detta saknas flera planbestämmelser som tar hänsyn till detta; till exempel utformning av balkonger och lägsta höjd på byggnaderna. Förvaltningen anser att bullerkraven i plankartan behöver överensstämna med de krav som anges i planbeskrivningen.

Förvaltningen anser också att det finns behov av en rad förtydliganden av plankartan; däribland vad som ingår i korsmarken, att det är prick- och korsmarksområdet som får underbyggas med högst 50 procent, samt att peka ut vilka träd som ska sparas.

Buller

Platsen är extremt bullerutsatt (se planbeskrivningen s.4, 5), men ligger enligt utredningen precis under den högst tänkbara bullernivån i PBL och trafikbullerförordningen som inte bör överskridas. Bullerutredningen föreslår några åtgärder som måste till för att klara bullernivåerna. Förvaltningen anser att bullerkraven som anges i bullerutredningen och planbeskrivningen behöver anges i plankartan. Förvaltningen konstaterar att det heller inte finns planbestämmelser om lägsta höjd på byggnaderna. Just höjdsättning inom kvarteret är en åtgärd som bullerutredningen tar upp flera gånger eftersom motstående fasader ska fungera som bullerskydd. En annan fråga är hur bullersituationen ska hanteras under byggtiden, om kvarteret byggs etappvis. Det är osäkert om det är möjligt att bevilja slutbesked om bullernivåerna ännu inte har dämpats genom resterande byggnader inom kvarteret.

Gällande förtydliganden i plankartan

Förvaltningen vill förtydliga att ljusförhållanden enligt Boverkets byggregler 6:3 är ett tekniskt egenskapskrav som ska redovisas till det tekniska samrådet.

Förvaltningen föreslår att det till plankartan läggs till en upplysning om att sulfidhaltigt berg och radon behöver bevakas. Frågorna kommer att behandlas i den tekniska delen som vid tekniskt samråd.

Det behöver förtydligas att även tvärgatan ner mot Magelungsvägen har vägnamnet Dalarövägen samt att vägnamnet ska synas tydligt på plankartan även vid den delen av vägen som ligger sydvästra om fastigheten. Byggnaden med fem våningar ligger väldigt nära 2 meter från användningsgränsen i figur 9 planbeskrivningen.

Centrumverksamhet medges enligt användningen på bottenplanet och om bestämmelsen om invändig höjd av minst 3,2 meter. endast ska gälla på bottenplanet behöver det förtydligas då bostadskomplement även kan finnas på andra våningsplan än bottenplanet.

Avseende planbestämmelsen b1, om ytan med korsmark också ska ingå i denna så behöver det framgå. Det behöver tydligt framgå att det är prick- och korsmarksområdet som får underbyggas med högst 50 %.

Lägsta schaktningsdjup på +21,0 ska eventuellt även redovisas i förlängningen ut på prickmarken.

Planbestämmelsen n1 gäller inte på korsmarken. Det bör markeras på plankartan vilka träd som ska sparas. Om det inte går att bestämma vilka träd som ska bevaras borde denna bestämmelse tas bort.

Planbestämmelsen a1 behöver förtydliga vad som är ett träd. Om det är samma som n1:s definition av träd så har bestämmelsen inte någon funktion mer än ett förtydligande.

Höjdangivelserna + 0.0 och +38.0 bör ligga med samma stil och storlek som på kartan som i bestämmelserna för att bli tydligare. I plankartan är flera gränser dragna bitvis eller hela sträckan med heldraget streck, för vilken en gränsbeteckning saknas. Det behöver förtydligas vad som är riskkällan. Friskluftsintagen riktas bort från Nynäsvägen, men i planbeskrivningen (s.27) går det att läsa att de alternativt kan placeras på byggnadens tak.

Kommentar:

Buller

Förvaltningen noterar inkomna synpunkter om buller och hänvisar till förvaltningens bemötande på Länsstyrelsens yttrande avseende reglering av byggnad avseende buller. Förvaltningen bedömer att en reglering av etappvis uppförande av kvarteret inte är nödvändigt att tillföra plankartan. Uppförande av byggnader måste utföras i enlighet med gällande bullerförordning.

Plankartan

Planbeskrivningen korrigeras så att det framgår att ljusförhållanden enligt Boverkets byggregler 6:3 är ett tekniskt egenskapskrav som ska redovisas till det tekniska samrådet.

Planbeskrivningen kompletteras med en upplysning om att sulfidhaltigt berg och radon ska bevakas inom planområdet och att dessa frågor hanteras i samband med tekniska samrådet.

Förvaltningen har utrett frågan gällande gatunamnet på den tvärgata som ligger utmed planområdets östra gräns med kommunens lantmäteriafdelning. Det har



framkommit att den sträckningen i sig inte har något beslutat vägnamn, men det finns adresser längs sträckan som hör till Dalarövägen. Planhandlingarna ses över för att det inte ska uppstå förvirring vilken av gatorna som avses.

Byggnaderna utmed Dalarövägen (mot Trångsunds begravningsplats) flyttas för att minst 2 meter ska finnas mellan byggnadsfasad och användningsgräns.

Planbestämmelsen f1 har setts över efter samråd och regleringen har delats upp i två beteckningar, varav f2 förtydligar att det är lokaler i bottenvåning mot Magelungsvägen som ska ges en invändig höjd av minst 3,2 meter.

Planbestämmelsen b1 ändras inför granskning. Förvaltningen hänvisar till bemötandet på Lantmäterimyndigheten yttrande avseende reglering av underbyggt garage.

Plankartan revideras så lägsta schaktningsdjup på +21,0 även gäller i förlängningen ut på prickmarkerad mark.

Planbestämmelsen n1 omformuleras och a1 utgår från plankartan inför granskning. Förvaltningen hänvisar till bemötandet på Länsstyrelsen yttrande om naturvärden avseende reglering av bevarande av träd (n1 och a1).

Planbestämmelsen avseende skydd mot störningar kompletteras med ett förtydligande om att Nynäsbanan är den avsedda riskkällan och att friskluftsintagen även kan placeras på byggnadens tak.

Höjdangivelserna på plankartan är genererade enligt Boverkets senaste planbestämmelsekatalog. Vissa gränser i grundkartan har blivit felaktiga och justeras till granskningsskedet.

Klimat- och stadsmiljönämnden

Miljö- och bygglovsförvaltningen instämmer i att området är lämpligt för ett flerbostadshus på höjden, eftersom det ligger mycket nära Trångsunds centrum som redan har ett 12-våningshus. Förvaltningen anser att möjligheter till klimatpositiva åtgärder såsom gröna tak, gröna fasader, park och gröna ytor, gröna alléer och vattenytor inom planområdet bör ses över.

Förvaltningen vill betona vikten av att översvämningsrisken i området beaktas genom förebyggande åtgärder såsom diken runt om fastigheten och/eller att överskottsvatten samlas upp i dammar eller våtmarker.

Förvaltningen önskar vidare se ett större helhetstänk där driftsaspekten lyfts in mer tydligt redan i planskedet för att skapa förutsättningar för en effektiv och hållbar drift. Till exempel att i detaljplanen välja genomtänkta typer av vegetationsytor, lyfta behovet av mindre uppställningsytor för exempelvis fordon, samt göra vatten tillgängligt genom vattenposter i direkt anslutning till vegetationsytor.

Kommentar:

Förvaltningen noterar inkommen synpunkt om eventuella klimatpositiva åtgärder. Under planprocessen har bland annat buller, dagvatten, skyfall utretts vilket



påverkat bebyggelsens utformning. Förutsättningar kring buller och solinfall gör att bebyggelsen behöver utföras med sluten innergård och till en måttlig höjd. Efter samrådet har kompensationsåtgärder utretts och bedömts. Kompensatoriska åtgärder för förlust av grönområde har inarbetats i plankartan och säkerställs även i separat avtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Förvaltningen hänvisar till bemötandet på Länsstyrelsen yttrande avseende naturvård.

En skyfallssimulering har tagits fram efter samrådet. Förvaltningen hänvisar till bemötandet på Länsstyrelsen yttrande avseende översvämning och skyfall.

Förvaltningen noterar inkommen synpunkt om drift och kommer i det fortsatta planarbetet att se över detta.

Förskolenämnden

Förskolenämnden har getts möjlighet att yttra sig under detaljplanens samråd huruvida nämnden önskar inkludera en förskola inom planområdet.

Förskolenämndens åsikt är att platsen är olämplig för förskoleverksamhet.

Kommentar:

Förvaltningen noterar synpunkten.

Kultur- och fritidsnämnden

På den aktuella tomten finns en äldre byggnad som kallas "Gula villan", vilken kommer att dokumenteras och därefter rivs. Förvaltningen ställer sig positiv till att en kulturhistoriskt intressant byggnad dokumenteras och på så sätt bevaras.

Förvaltningen ser inga direkta ekonomiska eller juridiska konsekvenser av detaljplanen. Däremot bedöms en ökad förtätning i området indirekt kunna medföra att behovet av nya bibliotekslokaler i framtiden kan öka.

Kommentar:

Möjlighet att inrymma bibliotek inom kvarteret har setts över efter samråd tillsammans med Kultur- och fritidsnämnden. Förvaltningen bedömer tillsammans med nämnden att planområdet inte kan förses med lämplig lokal för bibliotek.

Socialnämnden

Förvaltningen ser positivt på att det blir fler bostäder i området då upplevd trygghet ökar på platsen med fler boende. Tillgängligheten med bil måste vara mycket god med tillräckligt antal parkeringsplatser anpassade för personer med funktionshinder. Förvaltningen ser positivt på närheten till cykelstråket och det är även viktigt att en tillgänglig och säker miljö för gångtrafikanter skapas och att passagerna till och från bostadsområdet till rekreationsområden, allmänna kommunikationer samt kommersiell och offentlig service är tillgängliga och säkra. Säkra och tillgängliga passager måste finnas för alla personer oavsett ålder och funktionsnedsättning.



Kommentar:

Förvaltningen noterar synpunkten om betydelsen av tillgängliga och trygga kommunikationer samt gång- och cykelstråk. Dessa ska utformas säkra, trygga, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Gång- och cykelvägar kommer utformas utifrån kommunal standard och kommer att förtydligas i det kommande systemhandlingsarbetet. All angöring (taxi, färdtjänst etc.) föreslås ske längs gångfartsgatan inom kvartersmark. All parkering för boende och besökande, inklusive parkering för rörelsehindrade, kan lösas genom garaget under kvarteret med en angöringspunkt vid gångfartsgatan mot Magelungsvägen. Angöring för personer med funktionshinder ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus. Alla bostadsentréer kan nås via garaget.

Vård- och omsorgsnämnden

Förvaltningen ser positivt på att det blir fler bostäder i området då upplevd trygghet ökar på platsen med fler boende. Det är viktigt att den fysiska tillgängligheten är god och att miljön för gång- och cykeltrafikanter är säker och trygg liksom passager till och från bostadskvarteret. Tillgängligheten med bil måste vara mycket god med tillräckligt antal parkeringsplatser anpassade för personer med funktionshinder.

Möjligheten att inrymma boende enligt LSS ser förvaltningen som positivt då behov finns av olika typer av boenden såsom gruppboendestäder, serviceboendestäder och särskilt anpassade lägenheter under den kommande tioårsperioden. Särskilt anpassade lägenheter enligt LSS har framförallt en viss grundanpassning av badrum.

Kommentar:

Förvaltningen noterar synpunkten om betydelsen av tillgängliga och trygga kommunikationer samt gång- och cykelstråk. Dessa ska utformas säkra, trygga, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Gång- och cykelvägar kommer utformas utifrån kommunal standard och kommer att förtydligas i det kommande systemhandlingsarbetet.

All angöring (taxi, färdtjänst etc.) föreslås ske längs gångfartsgatan inom kvartersmark. All parkering för boende och besökande, inklusive parkering för rörelsehindrade, kan lösas genom garaget under kvarteret med en angöringspunkt vid gångfartsgatan mot Magelungsvägen. Angöring för personer med funktionshinder ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus. Alla bostadsentréer kan nås via garaget.

Synpunkt om särskilt anpassade lägenheter enligt LSS noteras och framförs till fastighetsägare och byggaktör.



Naturskyddsföreningen, Huddinge

Vi anser att det inte ska byggas ett nytt stort bostadskvarter på planområdet. Om det byggs på den platsen så finns det ingen naturlig grönska kvar. Det är redan en tät bebyggelse i området med Shurgard och ett stort bostadskvarter, Brf. Hammartorp. Träden och den naturliga växtligheten som finns där bör bevaras.

Den befintliga naturen behövs som en grönskande oas i området och som en barriär mot trafikbullret från de mycket hårt trafikerade vägarna Magelungsvägen och Nynäsvägen. Ekarna och då speciellt den stora eken med en rödlistad art, ekticka NT (nära hotad) och de stora tallarna bör stå kvar. Det är speciellt olämpligt att ta bort den stora gamla eken med ekticka. Det är mycket viktigt att bevara befintliga grönområden för insekter och pollinatörer. Att ersätta den naturliga växtligheten med planterade gårdar går inte att jämföra med den befintliga växtligheten, som tack vare sin kontinuitet och naturliga växter som bevarats och fått växa ostört i många år, utgör en bra grund för insekter och pollinatörer.

Kommentar:

Förvaltningen är medveten om att planförslaget medför en ändrad markanvändning och ger en större andel hårdgjorda ytor. Inom planarbetet har avvägningar gjorts kopplade till aspekter såsom naturvärden och behov av bostäder och parkering samt risk för översvämning. Ekarna som kommer behövas ned bedöms till del kunna kompenseras genom till exempel nyplantering av träd eller att gamla träd som fälls placeras i naturen. Med utgångspunkt i detta gör förvaltningen bedömningen att detaljplanens utformning överensstämmer med översiktsplanens intentioner om ett årligt bostadsbyggande om cirka 700 bostäder.

Under framtagandet av detaljplanen har ett flertal utredningar genomförts och bevarande av befintliga ekar har varit målsättningen. Förvaltningen hänvisar till bemötandet på Länsstyrelsen yttrande avseende naturvård.



Följande remissinstanser har inte svarat:

Skogsstyrelsen

Stockholms läns museum

SYVAB

AB Stokab

Stockholm Avfall AB

Pensionärsrådet

Råd för funktionshinderfrågor

Friluftsförbundet Huddinge

Huddinge Hembygdsförening

Huddinge villaägarkrets

Stockholms handelskammare

Företagarna i Huddinge

Cykelförbundet i Storstockholm

Magelungens vänner

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Luftfartsverket



Inkomna yttranden från övriga

Drevvikenpartiet

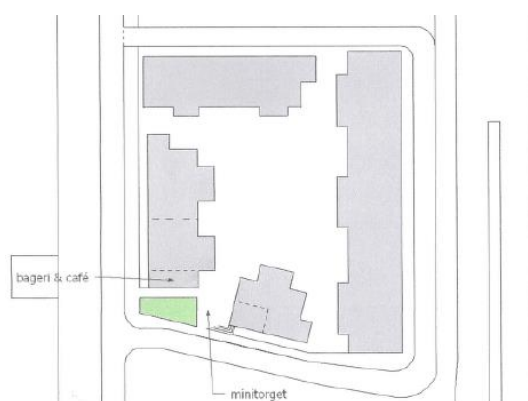
Vi är glada över tillskotten av bostäder i Trångsund. Vi ser helst att byggnadshöjden inte överstiger de befintliga huskropparna från HSB i öster. Rent estetiskt borde den nya bebyggelsen harmoniseras med den befintliga i öster. Kvarteret borde byggas i ett slutet kvarter med varierande fasader, istället för att vara monotont. Byggtrafiken borde ses över på Dalarövägen, för att vara så respektfull mot kyrkogårdens besökare.

Kommentar:

Förvaltningen bedömer att planförslaget är väl utformat med hänsyn till dess omgivning. Kvarteret är högre mot Magelungsvägen för att skapa ett entrémotiv och håller en lägre skala mot Tacksägelsekyrkan samt bredvidliggande bostadshus. Efter samråd har planförslaget reviderats i vissa aspekter bland annat avseende gestaltning och höjder. För en utförligare redogörelse för hur gestaltningsfrågor har hanterats efter samråd, hänvisar förvaltningen till bemötandet på Länsstyrelsen yttrande avseende gestaltning.

Närboende 1

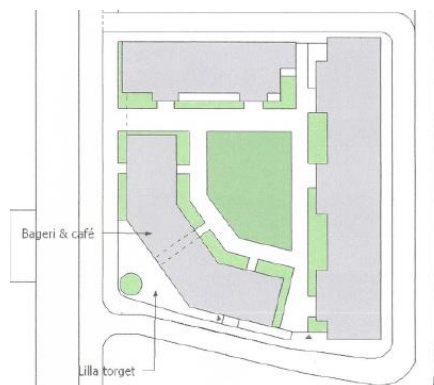
Jag är lite tveksam till förslaget om en stadsgata utmed norrsidan (nordost) av nya kvarteret. Den sidan kommer enligt mig vara alltför bullrig och mörk stor del av året och inte en attraktiv plats att vistas på eller placering av ett café med uteservering. Jag förlår istället att man ser över om det går att anlägga ett stråk med ett mindre torg på södra sidan av kvarteret (alt 1). Ett torg där skulle vara solbelyst stor del av året och skulle locka folk från trakten. Om torget skulle placeras uppe vid Dalarövägen skulle man ha fin utblick över kyrkogårdens grönska och samtidigt kunna ha överblick mot tågstationen.



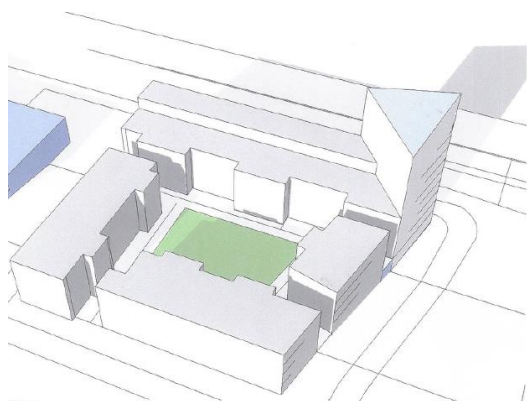
Jag har även gjort ett alternativ (alt 2) som frångår föreslagna detaljplanen en aning när det gäller byggnadshöjder, vart fall vid ena hörnan av kvarteret. Platsen med sitt läge har potential för något mer än bara bostäder och eventuellt några butiker på markplan. Med sin närhet till Stockholmsmässan m.m., och att platsen



är en knutpunkt för olika transportmedel skulle det kunna vara attraktivt att kunna övernatta i Trångsund på hotell. Det är väldigt enkel att komma och ta sig till platsen, allt (transportmedel) finns några minuter bort.



Läget är som gjort för ett landmärke och en byggnad med restaurang och takterrass högst upp. En sådan byggnad skulle locka människor långväga ifrån. Vyn mot Magelungen och skogen i fjärran skulle vara fantastisk att se uppifrån takterrassen. Jag har bara hunnit skissa upp en enkel skiss på min idé för ett sådant hus. Byggnaden bör minst vara 7 våningar hög men för uppnå status som landmärke bör den nog vara minst 10 våningar. Skissen visar var någonstans i kvarteret (i anslutning till bostäderna) ett sådant hotell skulle kunna placeras. Självklart skulle man också kunna överväga annan verksamhet i denna byggnad.



Kommentar:

Förvaltningen tackar för synpunkten och noterar alternativa utformningar av kvarteret. Efter samrådet har planförslaget reviderats i vissa aspekter bland annat avseende gestaltning, höjder och material. För en utförligare redogörelse för hur gestaltungsfrågor har hanterats efter samråd, hänvisar Förvaltningen till bemötandet på Länsstyrelsen yttrande avseende gestaltning.



Närboende 2

Det finns planer att bygga i Trångsund, inte bara vid Shurgard utan även på Norströms väg och bakom torget. Planerar ni då in lokaler för ungdomsgård, mötesplatser, bibliotek och annat? Vi behöver samlingsplatser för barn och vuxna då det i dagsläget inte finns något, dessutom en ny bibliotekslokal. Det behövs ett levande centrum om man ska bygga nytt med plats för mötesplatser för barn, unga och äldre. Det hjälper inte att ni bygger ut biblioteket i Skogås då många små barn och äldre inte kan ta sig dit. Sådant ska finnas på hemmaplan. Vill gärna ha svar på vad ni planer för mötesplatser, ungdomsgårdar och lokaler för bibliotek.

Kollektivtrafiken behöver förbättras samt det buller som blir i de fastigheter som ligger nära tåg och vägar. Allt buller kommer att öka när trafiken blir tätare och fler människor ska trängas på tåg och bussar.

Kommentar:

Förvaltningen hänvisar till bemötandet på Länsstyrelsens yttrande avseende reglering av byggnad avseende buller. Efter samrådet har regleringen av utformningen av kvarteret studerats vidare och förvaltningen har konstaterat att åtgärder som föreslås av bullerutredningen kommer införas i plankartan som planbestämmelser för att förebygga eller minska bullerexponeringen. Enligt framtagna bullerutredning innehålls bullerriktvärden med föreslagen kvartersutformning.

Möjlighet att inrymma bibliotek inom kvarteret har setts över i samverkan med Kultur- och fritidsnämnden. Förvaltningen bedömer tillsammans med nämnden att planområdet inte kan förse med lämplig lokal för bibliotek.

Närboende 3

Det ser väldigt trevligt ut och bra med fler bostäder i området, dock undrar vi alla boende på Dalarövägen hur ni ska lösa parkeringsfrågan? Det är idag akut parkeringsbrist då det är för få parkeringar till bostadsrättsförening på Dalarövägen. Tidigare fick vi och våra besökare parkera på gatan mellan kyrkan och våra bostäder, men efter att det blev förbjudet har det blivit riktigt kaos, där vi boende och våra besökare ibland får leta parkering på andra sidan centrum uppe vid Tornsslingan. Därför är det oerhört viktigt att ni planerar in parkeringsplatser eller garage för det nya området och även ändrar reglerna så gäster kan få stå på gatan vid kyrkan.

Kommentar:

Planförslaget föreslår att all angöring (taxi, färdtjänst, etc.) sker längs gångfartsgata. All angöring (taxi, färdtjänst etc.) föreslås ske längs gångfartsgatan inom kvartersmark. All parkering för boende och besökande, inklusive parkering för rörelsehindrade, kan lösas genom garaget under kvarteret med en angöringspunkt vid gångfartsgatan mot Magelungsvägen. Angöring för personer med funktionshinder ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus. Alla bostadsentréer kan nås via garaget. För att minska bilanvändning och behov av garage uppmuntras exploator att använda sig av olika så kallade



mobilitetsåtgärder (Mobility Management) vilket reducerar krav på antal parkeringsplatser. Detaljplanen utgår från kommunens parkeringsprogram och strategi. Enligt parkeringsstrategin ska nya bostäder framförallt skapas genom förtätning i kollektivtrafikhärla lägen med spårburen kollektivtrafik. Samtidigt ska gång- och cykeltrafik prioriteras och kollektivtrafiken ska vara utgångspunkten vid all planering. Kommunens ställningstagande till parkering är att markparkering ska minska i omfattning i goda kollektivtrafiklägen för att marken ska kunna användas effektivare. Med utgångspunkt i detta gör förvaltningen bedömningen att detaljplanens utformning överensstämmer med kommunens parkeringsstrategi och ställningstagande.

Raad Alwajid
Planarkitekt