



HUDDINGE
KOMMUN

HANDLÄGGARE

Ilga Lanestedt

08-535 364 31

ilga.lanestedt@huddinge.se

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADS-
FÖRVALTNINGEN

Samrådsredogörelse

DATUM

2014-01-24

DIARIENR

SBN 2013-403

SIDA

1 (27)

Planprogram för Bildhuggaren 1 m.fl., planläggning för äldreboende

Sammanfattning

Länsstyrelsen, Miljönämnden med flera har synpunkter på projektet och trafikbuller. Miljönämnden menar att äldreboendet är extra utsatta för buller och att om Boverkets Allmänna råd 2008: 1 om buller inte kan följas, är platsen inte lämplig för äldreboende. *I det fortsatta planarbetet kommer en fördjupad bullerutredning genomföras som ska visa på hur bebyggelsen kan utformas och placeras så att buller minimeras. Genom åtgärder och eller med en kombination av att allmänna utrymmen placeras i fasad mot trafikerade gator, kan projektet klaras utan att avsteg från bullerriktvärdena behöver göras. Länsstyrelsen bevakar hanteringen av buller i planen.*

Förskolnämnden, miljönämnden, social- och äldreomsorgsnämnden och andra har också synpunkter på att delar av programområdet tidigare innehållit verksamheter som har medfört att det finns markföreningar. *Vidare utredning av markföreningar ska göras.*

Snättringe fastighetsägareförening och boende i anslutning till planområdet anser att byggnaderna inte får byggas så högt att det försämrar sikten som de boende i radhusen söder om Furuvägen har norr ut. *Bebyggelsens storlek styrs dock främst av de behov som finns för de verksamheter som föreslås, 72 lägenheter samt förskola.*

Boende i anslutning till planområdet har också synpunkter på trafik- och parkeringsfrågor relaterade projektet. *Det fortsatta arbetet med detaljplanen får visa hur in- och utfart samt utrymme för lastning och lossning kan lösas på bästa sätt. Ambitionen är att inte dra in trafik onödigt långt från Utsäljeleden. Parkering ska ske enligt kommunens parkeringsnorm.*

Vattenfall Eldistribution AB ser att den närbelägna nätstationen vid Badstrandsvägen 1 närmar sig sitt kapacitetsmaximum. *Vattenfall bedömer därför att byte av nätstation kommer att krävas för att kunna ansluta planområdet till elnätet.*

Bakgrund

Projektet finns med i projektplanen för samhällsbyggnadsprojekt som varje år beslutas av kommunfullmäktige.

POSTADRESS

Miljö- och samhällsbyggnads-
förvaltningen
Planavdelningen
141 85 Huddinge

BESÖKSADRESS

Sjödalsvägen 29
Huddinge

TELEFON (VX) OCH FAX

08-535 366 00 (kundtjänst)
08-535 363 80

E-POST OCH WEBB

plan@huddinge.se
www.huddinge.se

Syftet med planläggningen av Bildhuggaren 1 är att tillgodose behovet av nytt äldreboende i Segeltorp. Boendet behöver inrymma ett 70-tal bostäder i vårdboendeform och Huga Fastigheter AB har förvärvat fastigheten för ändamålet.

Det ska även prövas om det inom planområdet är möjligt att rymma en mindre park som kan fungera som lokal mötesplats eftersom det råder brist på detta i området. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har också föreslagit en provning av förskola inom planområdet.

Programmet för Bildhuggaren 1 m.fl. har tagits fram av en projektgrupp under ledning av planavdelningen på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Hur har programsamrådet gått till?

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 29 augusti 2013 att programsamråd kring detaljplan för Bildhuggaren 1 m.fl. får ske. Samråd har därför skett under tiden 30 september – 29 november 2013.

Programmet har enligt remisslista sänts till myndigheter, kommunala nämnder och organisationer samt till fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen, handlingarna har funnits tillgängliga i Tekniska nämndhuset samt på Huddinge kommuns hemsida.

Yttranden

Följande remissinstanser har inte svarat

Lantmäterimyndigheten
Kommunstyrelsen
SRV återvinning AB

Följande remissinstanser har ingen erinran

Polisen, Södertörns polismästardistrikt
Svenska Kraftnät

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Programhandlingar daterade i oktober 2013 har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Programområdet omfattar fastigheten Bildhuggaren 1 och ligger i Segeltorp vid korsningen Utsäljeleden/ Häradsvägen. Syftet med programmet är att tillgodose behovet av äldreboende i Segeltorp. Boendet planeras inrymma ca 70 lägenheter i vårdform. Eventuellt kan vårdboendet kombineras med förskola samt samlingslokal och viss centrumverksamhet.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen

med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Bedömningen förutsätter att synpunkter angående buller beaktas enligt nedan.

Länsstyrelsens synpunkter

Buller

Programområdet påverkas av trafikbuller från Häradsvägen och Utsäljevägen. Länsstyrelsen anser att utgångspunkten då nya bostäder planeras bör vara att klara riksdagens riktvärden för buller vid nybyggnation av bostäder. Riktvärdet vid fasad, 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå, överskrids idag i delar av området.

Länsstyrelsen anser att i varje situation där överskridanden av riktvärden blir aktuellt ska olika sätt att ändå klara riktvärdena undersökas och redovisas. Det är bra att kommunen avser att ta fram en fördjupad bullerutredning i samband med detaljplanarbetet, så att bullersituationen kan utgöra en förutsättning i det fortsatta planarbetet.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av tillägget till detaljplan Inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Kommentar

För att kunna genomföra den föreslagna bebyggelsen behöver sannolikt avsteg tillämpas. Motivering för att göra avsteg är att programområdet är relativt centralt beläget. Målsättningen vid tillämpning av avsteg ska vara att en tyst sida – högst 45 dBA vid fasad eller i vart fall en luddämpad sida (45–50 dBA vid fasad) klaras. En fördjupad bullerutredning kommer att tas fram i det fortsatta detaljplanarbetet.

*

Förskolnämnden

Förskolenämndens beslut

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

Sammanfattning

Förvaltningen ställer sig positiv till att planförslaget om planerat byggande av äldreboende inom fastigheten Bildhuggaren 1, i Segeltorp föreslås kombineras med en förskola vilket ger goda och naturliga förutsättningar för spännande möten mellan generationer.

Programområdet är beläget i Segeltorp cirka två km sydöst om Segeltorps centrum och omfattar fastigheten Bildhuggaren 1 samt korsningen Utsäljeleden/Häradsvägen, del av Snättringe gård 1:20.

Planens syfte är att tillgodose behovet av äldreboende i Segeltorp, boendet behöver inrymma cirka 70 bostäder i vårdboendeform. Äldreboendet föreslås bli kombinerat med en förskola.

Förvaltningen bedömer att en förskola för cirka 80 förskolebarn med en byggnadshöjd på 10 meter. Önskvärt är att en inhägnad lekgård på ca 3 000 kvm kan avsättas. Angöring och parkering bör kunna samordnas med äldreboendet. Själva byggprojektet med planlösningen för förskola bör om möjligt utformas så att den med lätthet kan göras om till äldreboende om ett sådant behov uppstår i framtiden. Barnens lekgård kan också utformas så att den innehåller en fin uteplats för de äldre.

Förvaltningen ställer sig i enlighet med programhandlingen positiv till att så låg energianvändning som möjligt ska eftersträvas vid all nybyggnation på kommunal mark och om inte mycket goda skäl finns ska endast hus med passivhusstandard beställas. Detta ligger helt i linje med nämndens ställnings-tagande i Lokalförsörjningsplanen för 2014-2018 och Kommunens klimat- och energiplan.

Delar av programområdet har tidigare innehållit verksamheter som har medfört att det finns markföroreningar. Detta måste självklart utredas och åtgärdas för att säkerställa markens lämplighet för byggande i kvarteret Bildhuggaren 1.

Förvaltningen vill även betona vikten för att åstadkomma en god ljudmiljö med hänsyn till trafikbullret från Häradsvägen och Utsäljeleden.

Överläggning

I ärendet yttrar sig Jelena Drenjanin (M), Olof Olsson (MP), lokalstrateg Elaine Janson, Anneli Sjöberg (S) och Per Callenberg (S).

Protokollsanteckningar

Anneli Sjöberg (S) och Olof Olsson (MP) lämnar till protokollet bifogade protokollsanteckning, bilaga FSN § 6:1

Bilaga

Protokollsanteckning från Socialdemokraterna och Miljöpartiet de Gröna. [i akten]

Tjänsteutlåtande

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Förvaltningen ställer sig positiv till att planförslaget om planerat byggande av äldreboende inom fastigheten Bildhuggaren 1, i Segeltorp föreslås kombineras med en förskola vilket ger goda och naturliga förutsättningar för spännande möten mellan generationer.

Programområdet är beläget i Segeltorp cirka två km sydöst om Segeltorps centrum och omfattar fastigheten Bildhuggaren 1 samt korsningen Utsäljeleden/Häradsvägen, del av Snättringe gård 1:20.

Planens syfte är att tillgodose behovet av äldreboende i Segeltorp, boendet behöver inrymma cirka 70 bostäder i vårdboendeform. Äldreboendet föreslås bli kombinerat med en förskola.

Förvaltningen bedömer att en förskola i anslutning till äldreboendet bör dimensioneras för cirka 80 förskolebarn med en byggnadshöjd på 10 meter. Önskvärt är att en inhägnad lekgård på ca 3 000 kvm kan avsättas. Angöring och parkering bör kunna samordnas med äldreboendet. Själva byggprojektet med planlösningen för förskola bör om möjligt utformas så att den med lätthet kan göras om till äldreboende om ett sådant behov uppstår i framtiden. Barnens lekgård kan också utformas så att den innehåller en fin uteplats för de äldre.

Förvaltningen ställer sig i enlighet med programhandlingen positiv till att så låg energianvändning som möjligt ska eftersträvas vid all nybyggnation på kommunal mark och om inte mycket goda skäl finns ska endast hus med passivhusstandard beställas. Detta ligger helt i linje med nämndens ställningstagande i Lokalförsörjningsplanen för 2014 - 2018 och Kommunens klimat- och energiplan.

Delar av programområdet har tidigare innehållit verksamheter som har medfört att det finns markföroreningar. Detta måste självklart utredas och åtgärdas för att säkerställa markens lämplighet för byggande i kvarteret Bildhuggaren 1.

Förvaltningen vill även betona vikten för att åstadkomma en god ljudmiljö med hänsyn till trafikbullret från Häradsvägen och Utsäljeleden.

Beskrivning av ärendet

Programområdet är beläget i Segeltorp cirka två km sydöst om Segeltorps centrum och omfattar fastigheten Bildhuggaren 1 samt korsningen Utsäljeleden/Häradsvägen, del av Snättringe gård 1:20. Programområdet är relativt flackt och sluttar från Utsäljeleden/Furuvägen norrut ner mot Häradsvägen.

Området omfattar cirka 12 700 kvadratmeter varav Bildhuggaren 1 utgörs av cirka 11 000 kvadratmeter. Bildhuggaren 1 ägs av Huga Fastigheter AB, övriga ytor inom programområdet ägs av Huddinge kommun.

Planens syfte är att tillgodose behovet av äldreboende i Segeltorp, boendet behöver inrymma cirka 70 bostäder i vårdboendeform. Äldreboendet föreslås bli kombinerat med en förskola. Antalet avdelningar på förskolan kommer att avgöras under planarbetets gång. Samordningsvinster, behov och lokaliseringmöjligheter ska utredas samt behov av samlingslokal samt viss centrumverksamhet inom fastigheten.

Det ska också prövas om projektet kan inrymma en mindre park som kan fungera som lokal mötesplats eftersom det råder brist på detta i området.

Bebyggelse kommer sannolikt utformas i flera våningar av sammanhängande huskropp mot Häradsvägen för att skärma buller för utevistelseytor från Häradsvägen och Utsäljeleden. Trafikbullerriktvärdet för bostäder överskrider i de delar som ligger närmast väg.

Delar av programområdet har tidigare innehållit verksamheter, bland annat tillverkning av kretskort och bilverkstad med lackering, vilket har medfört att det finns markföroreningar inom programområdet.

En markundersökning av fastigheten (*VBB Viak 1990*) visade på förhöjda halter av koppar och arsenik. En översiktlig miljöutredning har också genomförts (*Grontmij, 2010*) som visar på halter som överstiger känslig markanvändning (KM) för bland annat alifater, bly och kadmium.

En fördjupad riskbedömning med kompletterande miljöprovtagning i jord och grundvatten ska göras med hänsyn till planerad markanvändning. Samråd ska ske med Huddinge kommuns miljötillsynsavdelning.

På plankartan kommer en bestämmelse infogas om att bygglov endast kan beviljas efter att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markföroreningen avhjälpes.

Furuvägen får gång- och cykelbana för att möta entrén till planområdet. Längs Häradsvägen löper ett regionalt cykelstråk. I korsningen med Utsäljeleden måste trafiksäkerheten ses över för cyklister. För att ansluta mot cykelvägar söderut kompletteras Utsäljeleden med gång- och cykelväg på sträckan Buntmakargatan - Häradsvägen som idag helt saknar utrymme för gående och cyklister.

Bussförbindelser från programområde till Stuvsta station finns med en turtäthet på 10-15 minuter.

Detaljplanen beräknas kunna vinna laga kraft efter antagande i kommunfullmäktige under första kvartalet 2015 förutsatt att inga överklaganden försenar detaljplaneprocessen. Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Planhandlingen finns i sin helhet på;
www.huddinge.se/bildhuggaren

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ställer sig positiv till att planförslaget om planerat byggande av äldreboende inom fastigheten Bildhuggaren 1, i Segeltorp föreslås kombineras med en förskola.

Planområdet omfattar cirka 11 000 kvadratmeter vilket ger goda förutsättningar för uppförande av en ny förskola inklusive komplementbyggnader på fastigheten. Förvaltningen bedömer att en förskola i anslutning till äldreboendet bör dimensioneras för cirka 80 förskolebarn med en byggnadshöjd på 10 meter. Önskvärt är att en inhägnad lekgård på ca 3 000 kvm kan avsättas. Angöring och parkering bör kunna samordnas med äldreboendet. Själva byggprojektet med planlösningen för förskola bör om möjligt utformas så att den med lätthet kan göras om till äldreboende om ett sådant behov uppstår i framtiden. Barnens lekgård kan också utformas så att den innehåller en fin uteplats för de äldre. Förvaltningen ser positivt på att kombinera förskola med äldreboende inom planområdet vilket ger goda och naturliga förutsättningar för spännande möten mellan generationer.

Möjlighet till samordningsvinster möjliggörs genom:

- Gemensamt tillagningskök
- Samlingslokal för gemensamma möten
- Utformning och användning av utemiljön
- Utrymmen för gemensamma aktiviteter
- Gemensam parkerings- och angöringsplats
- Planlösning med fokus på smarta lösningar och välutnyttjade ytor

Förvaltningen ställer sig i enlighet med programhandlingen positiv till att så låg energianvändning som möjligt ska eftersträvas vid all nybyggnation på kommunal mark och om inte mycket goda skäl finns ska endast hus med passivhusstandard beställas. Detta ligger helt i linje med nämndens ställningstagande i Lokalförsörjningsplanen för 2014-2018 och Kommunens klimat- och energiplan.

Delar av programområdet har tidigare innehållit verksamheter bland annat tillverkning av kretskort och bilverkstad med lackering vilket har medfört att det finns markföreningar inom programområdet.

Den ändrade markanvändningen från verksamhetsområde till bostäder kräver att markföreningar utreds och åtgärdas.

Förvaltningen framhåller vikten av att markåtgärder för att säkerställa markens lämplighet för bebyggande i kvarteret Bildhuggaren 1 utreds i ett tidigt skede av planprocessen.

Förvaltningen vill även betona vikten för att åstadkomma en god ljudmiljö med hänsyn till trafikbullret från Häradsvägen och Utsäljeleden utreds vidare i nästa plan-skede.

Kommentar

Förskolförvaltningens synpunkter noteras och förslag kommer att utgöra underlag för det fortsatta arbetet.

Fortsatt planarbete ska visa på hur bebyggelse kan utformas och disponeras på lämpligt sätt.

Passivhus eller annan typ av energisnål teknik kommer att användas i enlighet med beställning som görs av Social- och äldreomsorgsförvaltningen, Barn- och utbildningsförvaltningen och utformas i enlighet med Klimat- och energiplanen.

Buller och markföreningar kommer att utredas inom ramen för det fortsatta planarbetet.

*

Miljönämnden

Miljönämndens beslut

Miljönämnden beslutar att lämna över tjänsteutlåtande daterat 2013-10-17 som svar på remissen.

Arbetsutskottets förslag till beslut

Miljönämnden beslutar att lämna över tjänsteutlåtande daterat 2013-10-17 som svar på remissen.

Sammanfattning

Syftet med planen är att tillgodose behovet av ett äldreboende i Segeltorp. Boendet behöver inrymma cirka 70 bostäder i vård boendeform. Eventuellt kan äldreboendet kombineras med en förskola. Programområdet påverkas av trafikbuller från Häradsvägen och Utsäljeleden. Den översiktliga trafikbullerkarteringen för Huddinge Kommun visar att riktvärden för trafikbuller överskrider i delar av planområdet. Bebyggelsen ska placeras så att buller från Häradsvägen och Utsäljeleden skärmas. För att kunna genomföra den föreslagna bebyggelsen behöver sannolikt avstegsfall tillämpas. Motivering för att göra avsteg är att programområdet är relativt centralt beläget. Avståndet till Stuvsta J och pendeltågstrafik är 1.9km

Planområdet ligger i Östra Mälarens vattenskyddsområde, inom den sekundära skyddszonen.

Markundersökningar på fastigheten visa på förhöjda halter av bland annat av koppar, arsenik, alifater, bly och kadmium efter tidigare verksamheter som bland annat tillverkat kretskort.

Tjänsteutlåtande 2013-10-17.

Tjänsteutlåtande

Förslag till beslut

Miljönämnden beslutar att lämna över tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

Sammanfattning

Syftet med planen är att tillgodose behovet av ett äldreboende i Segeltorp. Boendet behöver inrymma cirka 70 bostäder i vårdboendeform. Eventuellt kan äldreboendet kombineras med en förskola. Programområdet påverkas av trafikbuller från Häradsvägen och Utsäljeleden. Den översiktliga trafikbullerkarteringen för Huddinge kommun visar att riktvärden för trafikbuller överskrider i delar av planområdet. Bebyggelsen ska placeras så att buller från Häradsvägen och Utsäljeleden skärmas.

För att kunna genomföra den föreslagna bebyggelsen behöver sannolikt avstegsfall tillämpas. Motivering för att göra avsteg är att programområdet är relativt centralt beläget. Avståndet till Stuvsta J och pendeltågstrafik är 1.9 km.

Planområdet ligger i Östra Mälarens vattenskyddsområde, inom den sekundära skyddszonen.

Markundersökningar på fastigheten visar på förhöjda halter av bland annat av koppar, arsenik, alifater, bly och kadmium efter tidigare verksamheter som bland annat tillverkat kretskort.

Sammanfattande synpunkter

Miljötillsynsavdelningen anser att det inte är lämpligt att göra avsteg från bullerriktvärdena, eftersom området som planen baseras på inte ligger centralt eller kollektivtrafikhäna.

De boende på äldreboendet är extra utsatta för buller eftersom de inte så ofta lämnar sitt boende. Allmänna utrymmen blir troligtvis placerade ut mot gatorna, då lägenheterna ska vara placerade mot den "tysta" sidan. Personer med hörselnedsättning, gamla människor och barn som håller på att lära sig språk eller att läsa påverkas negativt av bullriga miljöer.

Att placera en förskola nära två vältrafikerade vägar ökar barnets exponering för luftföroreningar och partiklar. Bostaden, skolan och förskolans placering har stor betydelse för hur mycket de exponeras.

Om inte Boverkets Allmänna råd 2008: 1 om buller kan följas är inte platsen lämplig för äldreboende. Kan det inte med undersökningar visas att luftföroreningshalterna samt partikelhalterna kan hållas låga, så är det inte lämpligt att placera en förskola nära två vältrafikerade vägar.

Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att tillgodose behovet av ett äldreboende i Segeltorp. Boendet behöver inrymma cirka sjuttio bostäder i vårdboendeform. Det ska även provas om projektet kan inrymma en mindre park, som kan fungera som en lokal mötesplats, eftersom det är en brist på det i området. Eventuellt kan äldreboendet kombineras med en förskola.

Bebyggelsen ska placeras så att buller från Häradsvägen och Utsäljeleden skärmas. Gestaltningen är viktig för hur projektet kan bidra till gatumiljön längs Häradsvägen.

I planen ingår en komplettering av gång- och cykelväg längs Utsäljeleden.

Planområdet

Planområdet omfattar Bildhuggaren 1 samt korsningen Häradsvägen/Utsäljeleden samt del av Snättringe Gård 1:20. Programområdet omfattar cirka 12 700 kvm varav Bildhuggaren utgörs av cirka 11 000 kvm. Bildhuggaren 1 är obebyggd, men delvis hårdgjord. Huga är fastighetsägare för Bildhuggaren 1, övrig mark ägs av Huddinge kommun.

Planområdet har tidigare varit bebyggt och är delvis hårdgjort eller utfyllt. Planområdets avrinning sker till Långsjön, som är en mycket näringsrik sjö med höga halter av fosfor och mycket höga halter av kväve efter en lång påverkan av omgivningen. Långsjön rinner vidare till Mälaren som är dricksvattentäkt. Planområdet ligger i Östra Mälarens vattenskyddsområde, inom den sekundära skyddszonen. Det innebär att utsläpp av dagvatten från exempelvis parkeringsplatser inte får ske direkt till ytvattnet utan rening.

Bebyggelse och utformning

Bebyggelsen kommer förmodligen att utformas i flera våningar av

sammanhängande huskropp mot Häradsvägen för att skärma av buller för utevistelseytor för äldreboende och barnomsorg samt allmän park.

Antalet rum för äldre boende planeras till cirka 70. Under planarbetets gång kommer antalet avdelningar på förskolan att bestämmas, det är dock klart att projektet skulle innebära en avdelningsmässigt mindre enhet än vanligt, eftersom samutnyttjande ska ske med äldreboendet

Gator och trafik

Planområdet Bildhuggaren ligger i direkt anslutning till kommunens stora huvudgata Häradsvägen i korsningen med Utsäljeleden. Häradsvägen leder västerut mot E4/E20 och österut nås Huddingevägen via Stuvsta. I Stuvsta finns den närmsta pendeltågstationen, dit är det 2,1 km. I båda riktningarna längs Häradsvägen finns gång och cykelvägar utbyggda.

Utsäljeleden måste kompletteras med gång- och cykelväg från korsningen vid Häradsvägen till busshållplatsen söder om planområdet.

Detaljplanen bör möjliggöra infart från Furuvägen. Utsäljeleden är inte lämplig eftersom det är en huvudled med busstrafik. I arbetet med översiktsplan 2013 som är under utarbetande utpekas Utsäljeleden att bli än starkare som stråk för buss.

Förorenad mark

Det finns föroreningar inom programområdet efter tidigare verksamheter med bland annat tillverkning av kretskort, vilket innebär ytbehandling av metaller och att kloretrade lösningsmedel, trikloretylen har använts. På gården har det även funnits bilverkstäder med lackering.

Markundersökningar på fastigheten visar på förhöjda halter av bland annat av koppar, arsenik, alifater, bly och kadmium.

Eftersom marken ska användas till bostäder ska marken klara nivån känslig markanvändning (KM). En fördjupad riskbedömning med kompletterande miljöprovtagning i jord och grundvatten ska göras med hänsyn till planerad markanvändning.

Buller

Programområdet påverkas av trafikbuller från Häradsvägen och Utsäljeleden. Den översiktliga trafikbullerkarteringen för Huddinge kommun visar att riktvärden för trafikbuller överskrids i delar av planområdet.

För att kunna genomföra den föreslagna bebyggelsen behöver sannolikt avstegsfall tillämpas. Motivering för att göra avsteg är att programområdet är relativt centralt beläget. Avståndet till Stuvsta J och pendel tågstrafik är 1.9km

Målsättningen vid tillämpning av avsteg ska vara en tyst sida - högst 45 dBA vid fasad eller i vart fall i en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad) klaras. Minst hälften av bostadsrummen liksom uteplats bör vara vänd mot tyst eller ljuddämpad sida.

En fördjupad bullerutredning kommer att genomföras i detaljplanskedet.

Dagvatten

Huddinges dagvattenstrategi ska följas i den kommande planeringen. Eftersom programområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde ska och vattenskyddsområdets föreskrifter följas.

Miljötillsynsavdelningens synpunkter

Buller

Avsteg

Programområdet påverkas av trafikbuller från Häradsvägen och Utsäljeleden. I översiktsplan 2013 som är under utarbetande utpekas Utsäljeleden att bli än starkare som stråk för buss än vad det är idag.

Den översiktliga bullerkarteringen för Huddinge kommun, som Tyréns utförde 2012 visa att ljudnivåerna utefter Häradsvägen och Utsäljevägen kommer att överskrida Boverkets Allmänna råd 2008:1 om 55 dB(A)ekvivalent ljudnivå vid fasad för väg och spårtrafik, som alltid ska eftersträvas.

Bullerkarteringen visade på ljudnivå:

- vid fastighetsgräns mot Häradsvägen 60-65 dB(A) ekvivalent
- vid fastighetsgräns mot Utsäljeleden 55- 60 dB(A) ekvivalent

Planen kommer att göra avsteg enligt avstegsfall A.

Eftersom översiktsplan 2013 vill att busstrafiken ska öka på Utsäljeleden, betyder det att bullret med stor sannolikhet kommer att öka och området kommer bli mer belastat av ytterligare buller.

Enligt Boverkets allmänna råd vid avsteg, ska minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ha tillgång till en mindre bullrig sida med betydligt längre ljudnivå. Boningsrum är sovrum och vardagsrum. Strävan är att bullernivån inte överskrider 45 dBA ekvivalent ljudnivå på den tysta sidan, eller en ljuddämpad sida med 45-50 dB(A) ljustekvivalent vid fasad.

Avsteg från riktvärden kan enligt Länsstyrelsen i Stockholms Län Rapport 2007:23 - Trafikbuller i bostadsplanering, endast godas i centrala lägen med god kollektivtrafik. Till Stuvsta Centrum är det 2100 meter och till segeltorpscentrum är det 2200 mer, vilket inte kan anses som ett centralt läge.

Enligt Riplan (riktlinjer för planering av kollektivtrafik i Stockholms län) är riktvärden för rimliga avstånd till spårbunden kollektivtrafik från radhus 700 meter och för flerbostadshus med högst tre våningar 500 meter. Planområdet ligger ca 2100 meter från Stuvsta Pendeltågsstation och kan inte räknas som kollektivtrafiknära.

Kan inte boverkets Boverkets Allmänna råd 2008: 1 följas är platsen enligt Miljötillsynsavdelningen inte lämplig för äldreboende eller förskola.

Exponering av buller

Enligt planen ska äldreboendet utformas, så att lägenheterna ligger mot den ljuddämpade sidan. Vilket antas borde medföra att gemensamhetsutrymmen med bland annat kök och sällskapsrum placeras ut mot Häradsvägen eller Utsäljeden. De boende kommer att exponeras för buller den största delen av dagarna, eftersom de inte lämnar sitt boende lika mycket som en yrkesarbetande och att alla gemensamhetsutrymmen är placerade mot den bullriga sidan.

Förutom de vanliga effekterna av buller som trötthet, osällskaplighet, irritation/vresighet, obehagskänslor i magen och stress. Påverkas förmågan hos personer med hörselnedsättning, gamla människor och barn som håller på att lära sig språk eller att läsa, att uppfatta och förstå tal påverkas negativt av bullriga miljöer.

Barn tillbringar en stor del av sin barndom i bostadsområdet, skolan och förskolan. Miljön ute och inne har stor betydelse för barnens utveckling och lärande, deras sociala kontakter med jämnåriga och vuxna och deras hälsa och trygghet. Om buller i skolmiljön stör barnen i deras koncentration och lärande kan det få betydelse för hela livet. Särskild hänsyn till barn kan tas genom att skapa låga bullernivåer inomhus, "tysta" lekplatser och skolmiljöer och "tysta" gångvägar mellan hem och skola.

Barns exponering av luftföroreningar och partiklar

Kvaliteten på den luft som barn andas in har stor betydelse för deras hälsa, eftersom barn är särskilt känsliga för miljöpåverkan. Det beror på att kroppen är extra känslig för skador medan den utvecklas samt att barn ofta har en hög exponering för ämnen jämfört med sin kroppsvikt och att de kan ha beteenden som innebär en speciell risk för en hög exponering.

Att placera en förskola nära två vältrafikerade vägar ökar barnets exponering för luftföroreningar och partiklar. Bostaden, skolan och förskolans placering har stor betydelse för hur mycket de exponeras.

Många av luftföroreningar förekommer naturligt i luften. Halterna är kraftigt förhöjda i tätbebyggd miljö på grund av trafiken, uppvärmning av bostäder, energiproduktion samt industriell verksamhet.

Partiklar anses idag vara de luftföroreningar som påverkar människors hälsa mest. Vägtrafiken är den största lokala källan till luftföroreningar i tätbebyggda områden. Trafiken släpper ut både avgaser och slitagepartiklar från fordon och vägbanor. Hos barn kan luftföroreningar orsaka, bidra till och förvärra sjukdomar i luftvägarna. Astma är den vanligaste förekommande kroniska sjukdomen hos barn. Kan det inte med undersökningar visa att luftföroreningshalterna samt partikelhalterna kan hållas låga, är det inte lämpligt att placera en förskola nära två vältrafikerade vägar.

Markföroreningar

Området är förorenad från tidigare verksamheter och området ska därför saneras så att kraven för känslig markanvändning (KM) och relevanta riktvärden för grundvattnen uppfylls. Flerbostadshuset ska byggas så att eventuella ångor från föroreningar i grundvattnen och mark inte kan tränga in i husen.

Dagvatten

Dagvattenstrategin för Huddinge kommun ska följas samt riktlinjerna för Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Kommentar

För att kunna genomföra den föreslagna bebyggelsen behöver avsteg tillämpas.

Målsättningen vid tillämpning av avsteg ska vara att en tyst sida – högst 45 dBA vid fasad eller i vart fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad) klaras. Motivering för att göra avsteg är att programområdet är relativt centralt beläget och att gång- och cykelvägar och bussar förbinder området med pendeltåg tillräckligt ofta. Omgivningarna är relativt tysta och rekreationsområden och promenadvägar med god ljudmiljö finns på gångavstånd. En fördjupad bullerutredning kommer att genomföras i detaljplaneskedet. Länsstyrelsen bevakar hanteringen av buller i planen.

Inga överskridanden av partikelhalterna sker i området. Kvävedioxidhalten ligger i intervallet 24- 30 µg/m³ (gränsvärde 60 µg/m³) och PM 10 ligger i intervallet 20- 22 µg/m³(gränsvärde 50 µg/m³).

Utredningar

Utredning av den förorenade marken samt buller kommer att göras inom ramen för det fortsatta planarbetet.

Dagvatten

Huddinges dagvattenstrategi ska följas i den kommande planeringen. Eftersom programområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde ska och vattenskyddsområdets föreskrifter följas.

*

Huddinge pensionärsråd

Att bygga ett äldreboende i Segelstorp är utmärkt. Dock är placeringen nära Häradsvägen något man bör tänka över eftersom det är en mycket hårt trafikerad och bullrig gata.

Häradsvägen var tidigare planerad med ändrad sträckning, men har i stället blivit en genomfartsväg till E4:an. Någon typ av ljuddämpande plank kommer att erfordras. Att dessutom kombinera med en förskola kan öka ljudet ytterligare för de äldre. Det kan bli ganska skrikigt.

Vi ser gärna att möjligheten att bygga seniorbostäder eller trygghetsbostäder i anslutning till äldreboendet prövas i detaljplanearbetet.

Kommentar

Målsättningen är att god ljudmiljö ska uppnås för boende och förskola. En fördjupad bullerutredning ska genomföras som ska redovisa möjliga åtgärder för att uppfylla denna målsättning. Länsstyrelsen bevakar hanteringen av buller i planen.

En användning dessutom med senior- eller trygghetsbostäder inom området avgörs av den beställning som äldreomsorgsnämnden gör till Hüge.

*

Social- och äldreomsorgsnämnden

Äldreomsorgsnämndens beslut

Äldreomsorgsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och antar yttrandet som sitt eget.

Sammanfattning

En remiss har inkommit till äldreomsorgsnämnden för yttrande. Remissen gäller detaljplan för fastigheten Bildhuggaren 1, där äldreboende och eventuellt också förskola planeras. Marken har tidigare använts av förorenande verksamhet och kan behöva saneras. Dessutom måste säkra gång- och cykelvägar tas fram. Förvaltningen anser att planen måste utökas från 70 till 72 bostäder, uppdelade i åtta enheter om nio bostäder. Detta antal har bland annat sin grund i förarbeten inför Socialstyrelsen nya föreskrift om bemanning på demensboenden (SOSFS 2012:12). Förvaltningen anser också att fler parkeringsplatser bör reserveras för personer med rörelsehinder.

Överläggning

I ärendet yttrar sig Eva Carlsson-Paulsén (M), Benny Upphagen (S). Efter detta förklaras överläggningen avslutad.

Beslutet delges
Samhällsbyggnadsnämnden

Tjänsteutlåtande

Förslag till beslut

Äldreomsorgsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och antar yttrandet som sitt eget.

Sammanfattning

En remiss har inkommit till äldreomsorgsnämnden för yttrande. Remissen gäller detaljplan för fastigheten Bildhuggaren 1, där äldreboende och eventuellt också förskola planeras.

Marken har tidigare använts av förorenande verksamhet och kan behöva saneras. Dessutom måste säkra gång- och cykelvägar tas fram.

Förvaltningen anser att planen måste utökas från 70 till 72 bostäder, uppdelade i åtta enheter om nio bostäder. Detta antal har bland annat sin grund i förarbeten inför Socialstyrelsen nya föreskrift om bemanning på demensboenden (SOSFS 2012:12).

Förvaltningen anser också att fler parkeringsplatser bör reserveras för personer med rörelsehinder.

Beskrivning av ärendet

Syftet med planläggningen är att tillgodose behovet av ett äldreboende i Segeltorp. Kvarteret Bildhuggaren 1, som ligger i korsningen Häradsvägen – Utsäljeleden, planeras inrymma cirka 70 bostäder i vårdboendeform. Det ska också prövas om projektet kan inrymma en mindre park samt en förskola.

Kvarteret ligger på mark som tidigare använts vid kretskortstillverkning och kan därför antas vara förorenad. Detta kräver ett utrednings- och saneringsarbete innan bostäder kan bli aktuella på platsen.

Bildhuggaren 1 ligger utmed Häradsvägen, en av Huddinges stora öst-västliga billed. För att komma från det aktuella kvarteret till de rekreativsmöjligheter som erbjuds vid Långsjön går man idag genom en gångtunnel under vägen. För att ta sig till naturområden söderut finns idag ingen gång- och cykelväg, vilket måste skapas.

Cirka 1 % av parkeringsplatserna bör enligt planen reserveras för personer med rörelsehinder.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ser positivt på det planerade boendet i Segeltorp. Befolkningsprognosen visar att Huddinges äldre befolkning kommer att öka i storlek och behovet av äldreboenden väntas följa denna utveckling. I Segeltorp finns också behovet av ett boende sedan tidigare då Segeltorps servicehus lades ned 2012.

I detaljplanen planeras för 70 bostäder. Förvaltningen menar att det minsta antalet bostäder måste vara 72, uppdelade i åtta enheter om nio bostäder. Detta antal har bland annat sin grund i förarbeten inför Socialstyrelsens nya föreskrift om bemanning på demensboenden (SOSFS 2012:12). I dessa förarbeten hänvisar man till Äldrecentrums rapport om bemanning på demensboende (2010:10 ISSN 1401-5129) där det står att 9 lägenheter är en lämplig storlek på demensenheter.

Förvaltningen anser vidare att fler parkeringsplatser än cirka 1 procent bör reserveras för personer med rörelsehinder.

Förvaltningen anser även att det ska prövas om projektet kan inrymma seniorbostäder.

Kommentar

I detaljplanen avgörs inte antal bostäder, antalet avgörs av äldreomsorgens beställning till Huce som genomför projektet. Frågan om seniorbostäder måste också ingå i denna beställning.

Tillräckligt antal parkeringsplatser kommer medges av detaljplanen vilket bevakas av gatu- och trafikavdelningen.

Utredning av markföroreningar ska genomföras.

FTI

FTI har inget att invända, förutsatt att den återvinningsstation som finns vid pumpstationen på Utsäljevägen vid Häradsvägen inte påverkas av detaljplanen. Det finns ett permanent bygglov för återvinningsstationen som betjänar många i området. Återvinningsstationen nämns över huvud taget inte i samrådshandlingarna.

Kommentar

Återvinningsstation som finns vid pumpstationen på Utsäljevägen vid Häradsvägen kommer sannolikt inte påverkas av detaljplanen mer än för att medge område för Upplag så att stationen blir planenlig.

*

Huge AB

Huge anser att programmet är bra och belyser de delar som behöver fortsatt utredning. Bolaget anser att så låg energianvändning som möjligt ska användas men att det inte ska finnas krav i detaljplanen på tekniken passivhusstandard.

En målsättning gällande bullerkraven är att kunna göra avsteg där ensidiga lägenheter kan ligga mot ljudutsatta sidan där fysiska lösningar används får att uppnå tyst sida, med inglasade balkonger eller glasskivor.

Kommentar

Fortsatt plan- och utredningsarbete får utvisa hur bullerproblematiken bäst ska lösas.

Energianvändningen styrs av vilken beställning som Social- och äldreomsorgsnämnden beställer och utformas i enlighet med Klimat- och energiplanen.

*

Snättringe fastighetsägareförening

Styrelsen för Snättringe fastighetsägareförening med ca 1400 medlemshushåll har behandlat planbeskrivningen.

Vi välkomnar planen för äldreboende och även om det blir aktuellt med förskola kring ett litet centrum med parkkaraktär.

Vi kan inte nog betona att noga göra miljötester för de markföroreningar som finns på platsen. Det måste också ske åtgärder med efterkontroll.

Det måste vara möjligt för de boende att kunna öppna ett fönster utan att få bullerproblem.

När det gäller bygghöjden anser vi att byggnaderna inte får byggas så högt att det försämrar sikten som de boende i radhusen söder om Furuvägen tidigare har haft ner mot Långsjön. Den tänkta höjden bör tydliggöras på bild så att det i förväg går att se hur sikten blir.

"Ersättning för gatukostnad ingår i exploateringsavtal". Vad innebär det? Vi motsätter oss bestämt att fastighetsägarna kring Furuvägen och i närområdet blir ålagda gatukostnader med anledning av eventuella markarbeten.

Avslutningsvis vill vi gärna tydliggöra att äldreboendet inte blir i segeltorp utan i Snättringe!

Kommentar

Markföreningar och åtgärder förenade med dem samt buller ska utredas.

Bebyggelsens storlek styrs främst av de behov som finns för de verksamheter som kommer att förläggas inom planområdet. 72 lägenheter samt förskola med fyra avdelningar ska inrymmas.

Fastighetsägarna kring Furuvägen berörs inte av exploateringsavtal eller gatukostnader.

Det är riktigt att Bildhuggaren 1 ligger i Snättringe.

*

Stockholm Vatten

Vattenförsörjning

Vattenanslutning kan ske antingen via den befintliga vattenledningsservisen i Häradsvägen alternativt kan nya vattenanslutningar beredas till de befintliga vattenledningarna i Häradsvägen respektive i Furuvägen. Vattentryck i förbindelsepunkt varierar mellan nivån +78 m vp och +80 m vp över stadens nollplan.

Spillvattenledning

Anslutning kan ske antingen till den befintliga spillvattenledningen i Häradsvägen alternativt kan nya spillvattenanslutningar beredas till den befintliga spillvattenledningen i Häradsvägen respektive i Furuvägen.

Dagvattenledning

Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten, LOD. Fördröjning av dagvattnet bör ske inom fastigheten innan avledning av överskottsvatten sker till den befintliga dagvattenledningen i Furuvägen alternativt i Häradsvägen. LOD i form av infiltration är inte lämpligt i de fall förorenade massor finns kvar inom fastigheten. I sådant fall bör alternativ LOD-lösning med tätskikt i botten väljas.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom den egna fastigheten förordas inom kommunen och reduktion av dagvattentaxan kan erhållas om LOD kan påvisas. Vid eventuella frågeställningar beträffande omhändertagande av dagvatten inom fastigheten kan respektive områdesansvarig kontaktas.

Anläggningar

Inom planområdet, på andra sidan Utsäljeleden, har Stockholm Vatten en tryckstegningsstation för dricksvattennätet som bör beaktas.

Övrigt

Stockholm Vatten avser att utföra en kapacitetsstudie för spillvattenledningsnätet.

Kommentar

Synpunkterna förs till handlingarna.

Inom planområdet planeras en öppen dagvattenanläggning så alla möjligheter till fördröjning inom området finns.

*

Trafikförvaltningen

Huddinge kommun har översänt rubricerat ärende för yttrande.

Syftet med planläggningen är att tillgodose behovet av ett äldreboende i Segeltorp. Boendet behöver inrymma cirka sjuttio bostäder i vårdboendeform. Det ska också prövas om projektet kan inrymma en mindre park.

Trafikförvaltningen förutsätter att det finns eller planeras gena, trygga, tillgängliga och trafiksäkra gångförbindelser mellan bostadsentréerna och närliggande busshållplatser. Det är viktigt att det går att ta sig med t.ex. rullator och rullstol denna sträcka. Vi föreslår även att hållplatserna anpassas för funktionsnedsatta såvida det inte redan är genomfört. Det bör även finnas plats, nära entréerna, att angöra med färdtjänstens fordon.

Kommentar

Yttrandet innebär ingen erinran mot detaljplanen utan synpunkterna förs till handlingarna.

*

Södertörns brandförsvär

Vattennätet i det nya/ändrade planområdet bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. Södertörns brandförsvärsförbund förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet. Både som alternativ lösning när man gör avvikelser i det byggnadstekniska brandskyddet och som en del i brandskyddet i de fall där inga avvikelser förekommer. Både så kallade bostadssprinkler (t ex enligt SBF-reglerna) i en- eller flerbostadshus och konventionella sprinkleranläggningar i andra byggnader utgör ett bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador. I de fall kommande exploatörer är kända bör en diskussion ske mellan kommunen och dessa redan i detaljplanskedet för att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna.

Södertörns brandförsvärsförbund önskar bli kallat till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en Br0- eller Br 1-byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Vid frågor angående detta vänligen kontakta nedanstående [i akten].

Kommentar

Yttrandet innebär ingen erinran mot detaljplanen utan synpunkterna förs till handlingarna och vidarebefordras exploitören.

*

Södertörns fjärrvärme

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Byggmästarvägen och kv. Docenten 8 och 17, Utsäljeskolan och Grosshandlaren 9 är ansluten till fjärrvärme. Kartskiss över området på sidan 2 [i akten].

Kommentar

Yttrandet innebär ingen erinran mot detaljplanen utan synpunkterna förs till handlingarna och vidarebefordras exploitören.

*

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat program och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta [i akten], turkos linje = 22 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning, lila linje = 0,1 kV signalkabel. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxförsedd kvadrat.

Vattenfall ser att den närbelägna nätstationen vid Badstrandsvägen 1 närmar sig sitt kapacitetsmaximum. Vattenfall bedömer därför att byte av nätstation kommer att krävas för att kunna ansluta planområdet till elnätet. Vattenfall bedömer vidare att markförlagda el-ledningar kommer att förläggas mellan Vattenfalls nätstation och planområdet

Kontaktperson i tekniska frågor [i akten].

Övrigt

Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via [i akten].

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på tfn: 020-82 10 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangonomförandet

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

Kommentar

Yttrandet innebär ingen erinran mot detaljplanen utan synpunkterna förs till handlingarna och vidarebefordras exploitören.

*

Sakägare

Banvakten 15

Vi bor i fastigheten Banvakten 1 5 vid vändplanen öster om Bildhuggaren 1. Vi har vid upprepade tillfällen varit i kontakt med såväl Huddinge kommun, Huga AB och Länsstyrelsen för att få den kraftigt nedskräpade tomten uppstädad, dock utan resultat tråkigt nog. Av denna anledning ser vi fram emot att planerat projekt på Bildhuggaren 1 kommer igång och vi tycker att planen med äldreboende, förskola och park känns både behövligt och trevligt. Nedan följer dock några kommentarer och synpunkter från oss.

1. Att vår fastighet ligger vid en otrafikerad vändplan var en avgörande faktor när vi köpte huset. Längs Furuvägen från vändplanen och upp mot förskolan Grottan går och cyklar många barn på väg till och från förskolan Grottan samt Utsäljeskolan. Det är därför viktigt att den planerade verksamheten inte leder till ökad trafik längs denna sträckning av Furuvägen. Av denna anledning bör infarten ske från den del av Furuvägen som löper mot Utsäljeleden. Längs denna del av Furuvägen ligger inga andra fastigheter varför den i princip inte trafikeras av fotgängare.
2. Korsningen Utsäljeleden och Häradsvägen bör anpassas för den ökade trafik som planerna på Bildhuggaren 1 kommer att innebära, t.ex. genom bygge av rondell.
3. Om man planerar att uppföra plank eller liknande för att minska buller från Häradsvägen är det av yttersta vikt att detta förlängs även förbi Bildhuggaren så att fastigheterna som ligger i närheten får skydd från bullret. Som det är nu har man byggt bullerplank endast på andra sidan Häradsvägen, vilket leder till att bullret studsar och ännu mer drabbar vår sida av Häradsvägen.
4. Man bör bevara de träd som finns på tomten för att dämpa bullernivåerna.
5. De stora huskropparna som ska byggas bör förläggas i den del av tomten som ligger närmast korsningen Utsäljeleden/Furuvägen. Där finns ingen annan bebyggelse som störs av att få en hög byggnad just intill sig. De villor som nu ligger längs med Furuvägen är skyddade mot insyn och har utsikt mot växtlighet. Ett flervåningshus just utanför fönstret är inte önskvärt i ett villaområde.
6. Om det planeras service invid äldreboendet kan det vara bra att tänka på att närmaste matbutik ligger en bit bort. Kanske skulle en liten närbutik vara av värde?
7. Vi har försökt få bygglov för att bygga ett staket med bygglovspliktig höjd (ej ett tätt plank). Höjden är vald för att harmonisera med övriga byggnaden och befintliga

murar. Vi har dock fått avslag pga. att det är prickad mark där staketet skulle behöva byggas och att det inte finns möjlighet till avsteg. På grund av befintlig mur och att huset ligger på en höjd är det inte aktuellt med ett lågt staket som ej kräver bygglov. Således har vi nu inget som skyddar barnen från att springa ut i gatan. Om det planeras allmän yta på Bildhuggaren 1 finns ännu större anledning för oss att få till ett avskiljande staket mot vår tomt. För närvarande finns ett tätt plank runt Bildhuggaren 1 där det också är prickad mark. Vi noterar också att planerna på Bildhuggaren 1 kräver avsteg från befintlig detaljplan i flera hänseenden. Vi kommer med intresse följa hur dessa avsteg motiveras.

8. I parken skulle det vara trevligt om det fanns exempelvis en tennisbana och/eller ett utegym för att uppmuntra både gamla och unga att röra på sig.

9. Slutligen en vädjan om att tomten vårdas fram till byggstart. Vi har tidigare fått besked om att ytterligare åtgärder var onödiga då byggstart planerades till 2013. Vi förstår att nödvändigt beslutsfattande och sanering av marken kommer fördröja byggstarten väsentligt. Som det är nu är tomten nedskräpad av sopor, tv-apparater etc. Under sommaren har tomten även använts som övernattningsställe. Det är inte acceptabelt att tomten förblir i nuvarande skick fram till byggstart.

Kommentar

- 1. Det fortsatta arbetet med detaljplanen får visa hur in- och utfart samt utrymme för lastning och lossning kan lösas på bästa sätt. Ambitionen är att inte dra in trafik onödigt långt från Utsäljeleden.*
- 2. I och med denna planläggning så behöver en översyn av nödvändiga åtgärder på korsningen Utsäljeleden och Häradvägen göras.*
- 3. Synpunkter på planks eventuella utformning får fortsatt planarbetet visa på.*
- 4. Kommunens avsikt är att där så är möjligt och lämpligt bevara uppväxta träd – mest av gestaltningsmässiga skäl dock.*
- 5. Bebyggelse kommer sannolikt uppföras längs Utsäljeleden och Häradvägen för att skydda verksamheterna mot buller. Det fortsatta planarbetet kommer att få utvisa hur disponering av verksamheter kan ske på bästa sätt.*
- 6. Det är önskvärt med någon typ av service kan förläggas inom fastigheten.*
- 7. Programmet för Bildhuggaren 1 m.fl kommer att leda till en ny detaljplan för fastigheten. Finns behov av plank eller dyl kommer den nya detaljplanen medge detta.*
- 8. Tennisbana kommer sannolikt inte inrymmas. Bra vore om det gick att ta till vara delar av den uppväxta trädgårdvegetationen i det sydöstra hörnet av planområdet. Det är också önskvärt att parken inrymmer någon form av öppen dagvattenhantering.*
- 9. Någon byggstart kommer inte ske 2013, preliminär tidplan innebär möjlig byggstart tredje kvartalet 2015. Huga ansvarar för fastighetens skötsel.*

Bokbindaren 23- 28

1. Först och främst vill vi poängtera att vi inte är emot ett byggande av ett äldreboende och en förskola på Bildhuggaren 1, vi ser mycket positivt på detta. Vi ser också mycket positivt på att ni bevarar det uppvuxna partiet på tomten och ordnar ett parkområde av det. Det som vi också anser bra är planen på en samlingslokal. Vi hoppas att denna kan få utnyttjas av boende i kringområdet och inte bara av de som bor på äldreboendet. Förutom byggnationerna på Bildhuggaren 1 är vi även positiva till skapandet av gång- och cykelväg längs Utsäljeleden.

Vi önskar dock att ni tar hänsyn till våra synpunkter och önskemål som följer här:

1. Maxhöjden på alla byggnader inom Bildhuggaren får inte vara högre än 10 meter. Utgångspunkt för denna mätning är vägbanans höjd på Häradsvägen framför Häradsvägen 118, se bild nedan. Vi föredrar dock att maxhöjden förblir som idag, det vill säga 7,5 meter, se anledning nedan.

Anledning till detta är följande:

- a. Hus med fyra våningar passar inte in i området då inga byggnader i närheten har denna höjd.
- b. En stor anledning till att vi har köpt dessa hus är att de har en underbar utsikt över södra Stockholm samt att flertalet av oss har investerat i balkonger som vetter mot Bildhuggaren.
- c. Vi vill ha fortsatt fri horisont över södra Stockholm från båda våningarna. Gäster som besöker oss för första gången förundras över den milsvida utsikt vi har från våra hus

2. Utformningen av gång- och cykelvägen längs Utsäljeleden kan inte se ut som den skiss som finns i planprogrammet eftersom den inte kommer att få plats. Vi ser hellre att den har liknande utformning som den som idag går längs Häradsvägen eller som man nyligen byggt längs Byggmästarvägen.

- a. Om den nya gång- och cykelvägen ska passera Buntmakarvägen så som ni tänkt kommer det att finnas TVÅ passager och gång- och cykelvägar som korsar Buntmakarvägens början inom 10 meters avstånd. Detta känns inte trafiksäkert och vårt förslag är följande:

Den nya gång- och cykelbanan börjar vid infarten till gångbanan, som leder in genom Bokbindarens samfällighet, går sedan längs Bokbindarens tomtgräns ut mot Utsäljeleden och viker sedan av ner mot Häradsvägen.

- c. Oavsett hur ni kommer att utforma den nya gång- och cykelvägen kommer det att innebära att ni måste köpa loss mark från Bokbindarens samfällighet.

3. Vi vet att marken på Bildhuggaren 1 är förorenad efter olika verksamheter som bedrivits på fastigheten och vi ser positivt att marken saneras. Dock vill vi ha en garanti från er att vi som bor i närheten inte kommer att påverkas negativt vid detta arbete.

- a. Under saneringsarbetet vill vi att mätning av halter genomförs. I närheten av denna fastighet finns ett dagis och ett flertal dagmammor som har barn ute i

området hela dagarna och om halten av något skadligt ämne blir för hög ska information spridas direkt till dessa funktioner så att Inga barn eller vuxna skadas.

b. Om kemiska ämne kommer i dager som påverkar våra fasader eller ägodelar negativt kommer vi att kräva ersättning för detta.

4. Om sprängning behöver ske i samband med byggandet av fastigheterna i kvarter Bildhuggaren och/eller av gång- och cykelväg längs Utsäljeleden vill vi att en grundlig besiktning genomförs av alla fastigheter både innan och efter utfört arbete samt att mätare finns monterade på våra fastigheter under sprängningsarbetet

a. Anledning till detta önskemål är att våra hus är byggda av lättbetong och mycket känsliga för externa vibrationer. Vi har redan idag sprickor i våra väggar då betongblocken i väggarna har rört sig sedan husen byggdes 1974.

5. Vi har önskemål om fasadfärg och takfärg som passar in med omgivande byggnationer såsom vita eller ljusgråa fasader och svart, grått eller ljusgrönt tak (om nocktak).

6. Skulle höjden på byggnaderna inte uppfylla vårt önskemål på maxhöjd på 10meter kommer vi överväga att begära ersättning för värdeminskning av våra fastigheter.

7. Eftersom vi idag inte kan acceptera planen då vi inte vet vilken höjd de tänkta byggnaderna kommer att ha kräver vi att vi blir involverade i nästa remissrunda innan byggplanen godkänns.

Övriga frågor som vi vill att ni tar i beaktande vid planeringen:

Furuvägens nyttjandegrad idag jämfört med hur den kommer att bli om det blir ytterligare en förskola längs denna gata.

Furuvägen är idag en återvändsgata och bör därmed ha så lite trafik som möjligt. Furuvägen är smal och svår att ta sig fram på redan idag om det står bilar parkerade längs den. Om det efter att nybyggnationerna är klara i kvarter Bildhuggaren finns för få parkeringar för boende på äldreboendet samt till besökare av förskolan ser vi en risk att det parkeras längs Utsäljeleden eller på vår privata parkeringsplats. Redan idag, utan parkerade bilar, är det svårt för bussar att svänga in på Utsäljeleden om det står bilar i kö för att svänga ut på Häradsvägen. Vi ser även en risk att gäster till boende eller till förskolan använder vår privata parkering. Vi kan inte acceptera att detta sker då vår privata parkering redan idag är underdimensionerad för oss boende. Vår parkering är endast avsedd för boende i Bokbindarens samfällighet och dess gäster. Vad gäller antalet parkeringsplatser per boende/gäster på äldreboendet se gärna hur det ser ut vid Långsjöbo. Där finns det för få parkeringsplatser, vilket innebär att bilar parkeras lite hur som helst utanför Långsjöbo.

Vi vill om möjligt att nuvarande bergsknalles som finns vid korsningen Utsäljeleden-Furuvägen finns kvar då den idag hjälper till att hindra vissa ljud från Utsäljeleden samtidigt som den ger insynskydd. Då tanken finns att Utsäljeleden kommer att bli ett ännu starkare busstråk än det är idag ser vi behovet att ha kvar denna bergsknalles.

Kommentar

Planprojektgruppen hoppas att någon typ av samlingslokal ska kunna inrymmas i bebyggelsen.

1. *I detta skede går det inte att säga något om hushöjden – det behov av lägenheter för äldrevård, omfattning av förskola etc. som är avgörande för husens höjd.*
2. *Planarbetet ska avgöra hur gång- och cykelvägen längs Utsäljeleden kan utformas på bästa sätt. Yttrande och synpunkter på dess utformning vidarebehandling ansvarig handläggare på gatu- och trafikavdelningen.*

Kommunen torde inte behöva köpa mark av Bokbindarens samfällighet för att kunna utforma gång- och cykelvägen enligt liggande förslag. Tillräckligt utrymme finns mellan samfällighetens fastighetsgräns och Utsäljeleden, se bilden nedan.



Fastighetsgränsen visas med blå linje

3. *Arbete i förorenad mark utgör miljöfarlig verksamhet enligt Miljöbalken. Det är Miljötillsynsavdelningen som ansvarar för tillsyn och när det blir aktuellt med sanering av marken ska detta anmälas i god tid före arbetet är tänkt att starta. Verksamhetsutövaren (som ansvarar för marksaneringen) ska redovisa till Miljötillsynsavdelningen, vilka åtgärder som planeras och hur dessa ska utföras på ett godtagbart sätt ur hälso- och miljösynpunkt.*
4. *Det finns lagstiftning som reglerar hur sprängning ska hanteras.*
5. *Byggnaders gestaltning kommer att hanteras inom ramen för detaljplanen i ett senare skede.*
7. *I egenskap av sakägare kommer ni att informeras inom ramen för det fortsatta planarbetet.*

Övriga frågor:

- *Parkering ska ske enligt kommunens parkeringsnorm. Utsäljeleden är en huvudväg och har parkeringsförbud i enighet med kommunens riktlinjer.*
- *Kommunen vill gärna behålla knallen men ytterst är det de behov och möjligheter som den föreslagna verksamheten innebär som kommer att vara styrande för om detta är möjligt eller lämpligt som avgör.*

*

Bokbindaren 24

Vi som bor precis ovanför Furuvägen har pratat med varandra i helgen och alla är rörande eniga om att vi absolut inte kan ge ett bra utlåtande förrän vi vet hur olika höjder på tilltänkta byggnader påverkar vår utsikt.

Vi ser att det kan vara bra som utgångspunkt för era arkitekter om de redan innan de börjar skissa på olika förslag vet vilka höjder på husen som kan vara acceptabla av oss som bor i närheten. Jag hoppas att vår mejlkonversation diarieförs.

Kommentar

Inte heller kommunen vet för närvarande vilken hushöjd som krävs för att de 72 lägenheterna och övriga funktioner som föreslås ska kunna inrymmas. Självklart diarieförs mejlkonversationen.

*

Bokbindaren 26, yttrande 1

Jag bor på Buntmakarvägen 49, alltså i direkt anslutning till Bildhuggaren 1. Jag har tittat i detaljplanen för Bildhuggaren 1 som ni har skickat ut. På sidan 8 står att "För fastigheten Bildhuggaren 1 medges verksamhet för icke störande industriändamål med byggnadshöjd 7,5 meter."

Framtida bebyggelse på 7,5 meter tror jag alla kan se som godtagbart. Men bilden på sidan 15 visar en byggnad på 4 våningar, vilken rimligen måste bli avsevärt högre än 7,5 meter.

Den enda byggnaden längs Häradsvägen som är på 4 våningar i:lar den fula klumpen som ni -med uppenbar total brist på hänsyn till omgivningen och total brist på estetiskt sinne- har smält upp i segeltorps centrum. Att ett sånt åbäke ska bli vår framtida utsikt är naturligtvis oacceptabelt.

Min fråga nu är Hur högt i meter räknat skulle 4-våningshuset på Bildhuggaren 1 bli?

Yttrande 2

Här kommer lite ris, men även några förslag på bättre/kompletterande alternativ till Bildhuggaren 1 när det gäller att bygga äldreboende i flera våningar.

Eftersom kommunen hotar med att bygga ett äldreboende på 4 våningar i Bildhuggaren 1 vill jag påpeka att när vi i vår intilliggande radhuslänga på Buntmakarvägen köpte våra hus var högsta tillåtna höjd 7,5 meter i Bildhuggaren 1. Detta påverkade

naturligtvis våra val att köpa -och den tillåtna maxhöjden påverkade förstas pris på våra hus eftersom både vi och säljarna såg utsikten som "tryggad".

Dessutom är det definitivt så att en fyrvåningsbyggnad inte passar in i omgivningen, som består av villor och radhus, utan enbart är förfulande. Som bevis på detta är det bara att titta på 4-5-våningsområdet som byggdes bredvid villorna i segeltorps centrum för något år sedan. Ingen med minsta estetiska sinne kan säga att det ser annat än för JÄVLIGT ut. Att vi riskerar att få ett liknande schabrak som utsikt är oacceptabelt.

Om två- eller trevåningshus inte räcker i Bildhuggaren 1 för att täcka kommunens behov av äldreboende så finns det bättre/kompletterande platser utmed Häradsvägen, som tex:

- Vid Snättringeskolan. Där finns redan några flervåningshus och stora grönytor som jag aldrig har sett utnyttjas under de årtionden jag dagligen har åkt förbi där med bussen. I korsningen Ängsvägen - Gravyrstigen finns även en kommunal tennisplan som aldrig används. Kommunen har inte ens brytt sig om att sätta upp nätet på åratat.
- I korsningen Häradsvägen - Orrvägen ligger en butik som för tillfället heter Handlar'n Segeltorp. Den har gått uselt i många år och har bytt ägare flera gånger. Det är bara en tidsfråga innan nedläggningen är ett faktum. Där kan mycket väl några våningar äldreboende byggas utan att någon får sin utsikt förstörd.
- I korsningen Häradsvägen - Mickelsbergsvägen finns längs med Mickelsbergsvägen ett grönområde som är åtminstone några tusen kvadratmeter stort. Inga villor eller radhus i trakten har någon utsikt att vara rädd om och området är i dagsläget bara skräpig.
- Längs Smista alle har det de senaste åren byggts ett antal flervåningshus och där finns fortfarande stora markytor som kan användas till äldreboende. Aldre personer är naturligtvis inte heller så känsliga för buller, varpå det inte är något problem att bygga nära E4an.

Samtliga dessa områden har fördelen att det finns bra bussförbindelser, och åtminstone två av dessa områden har för äldre personer- rimligt promenadavstånd till matbutiker, vilket Bildhuggaren 1 inte har.

Kommentar

Det är inte sannolikt att bebyggelse med höjden 7,5 meter är tillräcklig för att medge 72 bullerskyddade lägenheter, förskola och allmän park inom fastigheten. Inte heller kommunen vet för närvarande vilken hushöjd som kommer att krävas. Dock är det rimligt att i samband med en sådan här satsning relativt centralt i storstockholm, i anslutning till en så pass stor gata som Häradsvägen och på en så pass stor fastighet medge bebyggelse som är högre än så.

- *Vid Snättringeskolan.
De stora grönytor som nämns ägs av bostadsrättsföreningar och omfattar inte lika stor areal (ca 4000 kvm) som Bildhuggaren 1 (ca 11000kvm). Tennisbanan är endast cirka 1000 kvm.*
- *Handlar'n Segeltorp ägs av en bostadsrättsförening och området där byggnaden står är cirka 1200 kvm stort.*

• Även korsningen Häradsvägen - Mickelsbergsvägen kommer sannolikt bebyggas på lite längre sikt. Bland annat finns behov av utrymme för skola och förskolor som ju är lite mer utrymmeskrävande.

• Angående Smista allé är det ingen skillnad på de riktlinjer för buller som gäller för bostadsbyggnad i allmänhet som för bostäder för äldre personer.

Tilläggs bör att det inte kanske direkt är för äldre som stort behov av promenadstånd till matbutiker, som Bildhuggaren 1 främst planeras för utan för personer som är väldigt gamla och kanske sjuka.

*

Bokbindaren 28

Igår fick jag programhandlingen i brevlådan för det planerade bygget av äldreboende i Kv. Bildhuggaren. Jag bor i ett av radhusen på Buntmakarvägen närmast Furuvägen och är därför intresserad av planerna.

Kommer stadsplanen 2-A-28 från 1973 med en max höjd på byggnad på 7,5 meter fortfarande att gälla eller blir den nya byggnaden högre? Vad jag kan se på illustrationen kommer det inte gå att innehålla den totalhöjden...

Har ni någon situationsplan där man kan se byggnadens placering på tomten? För övrigt ser jag det som positivt att "ödetomten" bebyggs. Valet att bygga äldreboende med förskola samt kanske också en park är ett utmärkt val av verksamhet. Det är också mycket positivt att korsningen Häradsvägen - Utsäljeleden tas med i planerna då den idag inte fungerar särskilt väl.

Kommentar

Det är i syfte att ta fram en ny detaljplan för fastigheten som vi gör ett program eftersom detaljplanen som nämns i yttrandet inte medger äldreboende, förskola park etc. de nya byggnaderna blir sannolikt högre.

Ännu finns ingen situationsplan eftersom ärendet inte kommit så långt att kommunen har ett förslag på bebyggelsens disposition än.

Ilga Lanestedt

Handläggare