



Referens
Felicia Sellgren

Granskningsutlåtande för detaljplan för Älgen-Sågaren

Ärendet

Detaljplanen syftar till att skapa ny bostadsbebyggelse i form av ca 160 lägenheter bestående av hyresrätter och trygghetsboende på Grödingevägen mellan Kungsvägen och Gröndalsvägen i Tumba.

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 30 augusti 2021 till 18 oktober 2021. För information om samrådet, se dokumentet Samrådsredogörelse.

Granskning

Planförslaget har ställts ut för granskning under tiden 7 februari 2022 till 28 februari 2022. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har även skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

Totalt har 16 yttranden inkommit under granskningen. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen. Inkomna yttranden från enskilda har sammanfattats och besvarats i detta dokument. Fullständiga yttranden finns att tillgå i bilaga 1 som bifogas. Inkomna yttranden från myndigheter och organisationer besvaras i datumordning i detta dokument.

Ändringar efter granskning

Efter granskningen har några mindre justeringar gjorts i detaljplanen:

- Bullerutredningen har uppdaterats och en ny planbestämmelse för hus 3 och 7 har tillkommit i plankartan om att gavellägenheter mot Grödingevägen ska vara högst 35 kvadratmeter.
- Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text och bild om åtgärder för skyfallshantering. Planbestämmelser om plushöjder har tillkommit i plankartan för att säkerställa avledning av vatten vid skyfall.
- För att minska insyn mot intilliggande villafastigheter har nya planbestämmelser om att balkong inte får finnas samt minimimått för

fönsterbröstningar på söderliggande fasader tillkommit i plankartan för hus 1 och 2.

- U-områden har ändrats i plankartan i samband med genomförd ledningssamordning.

Kommunens bedömning är att justeringarna inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att därmed ingen ny granskning behöver genomföras.

Inkomna yttranden från enskilda

Totalt har 7 yttranden inkommit från enskilda inom granskningstiden. Nedan följer en sammanfattning av de synpunkter och frågor som inkommit under granskningstiden och med samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstagande.

Planområdet som olämplig plats för ny bebyggelse

Föreslagen bebyggelse är olämplig och det bör finnas andra områden för ny bostadsbebyggelse i stället. Att bebygga ett naturområde nära centrum framstår som en konstig prioritering.

Den föreslagna bebyggelsen placeras väldigt nära villaområdet söder om planområdet. Området med flerfamiljshus och villaområdet bör ha naturliga avskiljningar, med exempelvis naturstråk, för att bibehålla områdenas integritet.

Förvaltningens ställningstagande:

Kommunen upprättar ett förslag till detaljplan för Älgen-Sågaren eftersom den är i linje med kommunens översiktsplan och bedöms bidra till samhällsnytta och samhällsutveckling. I översiktsplanen omnämns centrala Tumba som ett av kommunens särskilda förändringsområden, där förtätning är önskvärt. Förslaget till detaljplan innebär ytterligare bostadsbebyggelse i nära anslutning till Tumba centrums service och kollektivtrafik och är därmed i linje med översiktsplanen.

Det finns andra platser i kommunen som är lämpliga för ny bostadsbebyggelse och sannolikt kommer även dessa att bebyggas. Kommunen tar fram detaljplaner och prövar ny bebyggelse när det finns intresserade fastighetsägare och exploatörer.

Försämrad boendemiljö och värdeminskning

Förslaget kommer att leda till försämrad utsikt, ökad insyn, minskad privat omgivning, försämrat ljusinsläpp och ökat buller.

I några av yttrandena finns synpunkter som riktar sig särskilt på de två föreslagna flerbostadshusen på Älgen 31. Dessa ligger för nära befintliga villafastigheter och kommer att leda till försämrad boendemiljö för villaägarna. I samrådsredogörelsen besvarades dessa synpunkter bland annat med att föreslagen bebyggelse är placerad lägre än befintlig bebyggelse och därmed inte medför en försämrad boendemiljö i form av försämrad utsikt, ökad insyn eller minskad privat omgivning. Detta stämmer inte enligt ett av granskningsyttrandena eftersom den nya bebyggelsen kommer att vara högre än villabebyggelsen och därmed leda till ökad insyn.

I renderingen som lagts till i granskningskedet (se bild nedan) visas grönska mellan ny och befintlig bebyggelse. Denna grönska finns inte idag och grönska hjälper bara mot insyn under sommarhalvåret. Hus 2 i renderingen är också missvisande eftersom där illustreras två våningar som egentligen är tre våningar. Renderingen stämmer inte.



Rendering från gestaltningsprogrammet (2021-12-14) som visar föreslagen bebyggelse på Älgen 31 samt intilliggande villafastigheter.

Ökat antal boende i området kommer leda till mer biltrafik på Kungsvägen som skapar med ljud och trängsel och minskad trafiksäkerhet som är särskilt olämpligt eftersom det bor många barn i området.

Ersättning för värdeminskning ska ges till intilliggande villaboende och färdigväxta träd och tuja ska planeras längs med hela tomtsträckan för att motverka insyn och intrång.

Förslaget kommer att medföra att det ekonomiska värdet på befintliga villafastigheter minskar. Kommer detta att kompenseras av kommunen? I samrådsredogörelsen påstås det att den nya bebyggelsen kan öka det ekonomiska värdet på villafastigheterna. Exempel önskas på detta.

Förvaltningens ställningstagande:

Den föreslagna bebyggelsen är placerad lägre än befintligt villaområde och kommer därmed inte medföra någon betydande försämrade utsikt, ökad insyn eller minskad privat omgivning. Den föreslagna bebyggelsen ligger också norr om villaområdet vilket innebär att den inte kommer att påverka solljuset på villafastigheterna.

Enligt bullerutredningen beräknas ljudnivån från spår- och vägtrafik minska för villaområdet söder om planområdet tack vare skärmning från de föreslagna byggnaderna. För flerbostadshuset norr om Grödingevägen blir ljudnivåerna oförändrade.

Den föreslagna bebyggelsen på Älgen 31 är högre än intilliggande villabebyggelse men eftersom den föreslås placeras på en lägre marknivå blir inverkan på villafastigheterna mindre jämfört med om all bebyggelse legat på samma marknivå. För att minska påverkan på insyn från föreslagen ny bebyggelse på Älgen 31 mot söderliggande villafastigheter har planbestämmelser om att balkonger inte får finnas på den södra gaveln för hus 1 samt ett minimimått på 60 cm fönsterbröstning på hus 1 och 2 mot intilliggande villafastigheter lagts till i plankartan.

Renderingen är en illustration och är inte en exakt beskrivning av den föreslagna bebyggelsen och dess omgivning. Antalet våningar som visas i renderingen stämmer dock med bebyggelseförslaget och är därmed inte missvisande. Den grönska som visas i renderingen kan korrigeras och anpassas till lämplig funktion. Till exempel kan mer täckande vegetation användas och växttyper som är gröna året om.



Uppdaterad version av renderingen från gestaltungsprogrammet (2022-08-25).

När det gäller villafastigheterna på andra sidan om Kungsvägen har marknivåerna ingen påverkan eftersom befintlig och föreslagen ny bebyggelse på Älgen 31 ligger på ungefär samma marknivå. Här finns dock ett större avstånd mellan den föreslagna bebyggelsen och villafastigheterna vilket ger en lägre grad av insyn.

Hur förslaget kommer att påverka det ekonomiska värdet på befintliga villafastigheter utreds inte i detaljplanen och kommunen kommer inte att kompensera någon eventuell värdeminskning. Exempel som visar att ny bebyggelse gett ett ökat ekonomiskt värde på intilliggande villafastigheter har inte tagits fram.

Antal planerade parkeringsplatser

Undran om ifall det planerats tillräckligt många parkeringsplatser för kommande boende och besökare i förslaget. Förtydligande önskas om hur kommunens riktlinjer för parkering har följts.

På de allmänna gatorna i villaområdet ska det fortsatt vara parkeringsförbud.

Förvaltningens ställningstagande:

Parkeringsnormen för flerbostadshus i Botkyrka kommun ligger i intervallet 0,3-0,9 parkeringsplatser per boende beroende på läge och lägenheternas storlek. I detta läge tillkommer även besöksparkering med 0,05 parkeringsplatser per lägenhet. Detaljplanen följer kommunens riktlinjer och dessutom har i exploateringen mobilitetsåtgärder planerats enligt följande:

- *Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resmöjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.*
- *Lätt nåbara cykelrum.*
- *Utökade cykelfaciliteter, till exempel reparations- och tvättrum, ladduttag för el-cykel och besöksparkering nära entrén.*
- *Två till fyra bilpoolsplatser med attraktiva parkeringsplatser.*

Parkeringsförbudet inom villaområdet påverkas inte av detaljplanen.

Negativ påverkan på naturvärden, klimat och rekreation

Förslaget kommer att leda till negativ påverkan på naturvärden, klimat och rekreation. Ekosystemtjänster och biologisk mångfald kommer att påverkas negativt. Grönområdets funktion som buffert mot skyfall och översvämningar, buller och partikelhalter kommer att minska. Den luftförbättrande och koldioxidsänkande effekten från befintliga träd elimineras till stora delar.

Grönytor/skog kommer att försvinna (två tredjedelar enligt ekosystemtjänsteanalysen). Skogen utgör ett habitat för växter och djur samt hjälper till att rena luft, minska partikelhalter, ta hand om dagvatten och skydda mot buller (från trafik, järnväg och storskalig ventilation). Att området idag har kapacitet för detta slås fast i projektets ekosystemtjänstanalys och att projektet kraftigt försämrar förutsättningarna. Skog i centrala Tumba borde vara högsta prioritet att bevara av dessa skäl.

Botkyrka kommun kan inte ålägga villaägarna att säkerställa gröna ytor i centrala Tumba. Det måste vara kommunens ansvar att säkerställa bra boendemiljö och skydda den biologiska mångfalden.

Det kommer att ta väldigt många år för nyplanterade träd att växa upp.

Förvaltningens ställningstagande:

Förslaget påverkar befintliga naturvärden negativt. Enligt naturvärdesinventeringen finns däremot inga naturvärden av de högre naturvärdesklasserna inom planområdet.

Förslaget påverkar klimatet negativt eftersom naturmark försvinner som binder koldioxid. Å andra sidan planeras bostäder i ett kollektivtrafiknära läge där förutsättningar finns för att begränsa bilinnehavet vilket är positivt ur klimatsynpunkt.

Förslaget kan påverka rekreation negativt eftersom delar av grönområdet försvinner. I bebyggelseförslaget finns nya strukturer för rekreation, såsom lek- och mötesplatser, grillplatser, områden för odling, samt nya kopplingar och entréer mot naturmark, som förbättrar rekreationen i området.

Den biologiska mångfalden och flera ekosystemtjänster påverkas negativt av förslaget eftersom grönområdet minskar i omfattning. De ekosystemtjänster som påverkas negativt är klimatreglering, bullerdämpning, luftrening och mentalt välbefinnande. Ekosystemtjänsterna vattenrening och flödesreglering är oförändrade och fysisk hälsa påverkas positivt av förslaget. För mer information hänvisas till ekosystemtjänstanalysen och naturvärdesinventeringen.

Det kommer finnas utrymme för de planerade träden att växa. Till en början kommer de nya träden inte kunna ersätta de gamla men i framtiden kommer de att kunna göra det.

Sophantering

Negativt att ha sophantering i anslutning till Prästhagsvägen eftersom det leder till nedskräpning mm. Undran om varför rullkärl används, verkar omodernt. Kommunen bör kräva källsortering i varje hyreshus som de gör i Stockholm.

Förvaltningens ställningstagande:

Sophämtningen för de föreslagna bostadshusen vid Prästhagsvägen kommer att medföra små förändringar i sopheringen jämfört med idag. Idag hämtas sopor från villafastigheterna längs med Prästhagsvägen. Den enda förändring som sker är att sopbilen även kommer att stanna till vid vändplanen på Prästhagsvägen för att hämta sopor från flerbostadshusen. Se beskrivning av sophering under rubriken Avfall på sida 33 i planbeskrivningen.

SRV Återvinning AB, som är det bolag som har i uppdrag att sköta insamling och hantering av hushållssopor i kommunen, har tagit del av förslaget till detaljplan och har bekräftat att tillräckligt utrymme finns för att samla in hushållssopor från den föreslagna bebyggelsen.

Rendering/illustration

Renderingen/illustrationen av projektet ser orimlig ut gällande avståndet mellan befintlig bebyggelse, ny bebyggelse och vändplanen på Prästhagsvägen. Denna remsa är smal, ca 22 m vid uppmätning mellan granen vid vändplanen (som ska bevaras enligt samrådsdokumenten). Hur ska ett 3-4 våningshus få plats utan att man kommer jättenära befintligt höghus eller får granruskor in i vardagsrummet?

Ifrågasätter också att det kommer upplevas som ett 2-3 våningshus från Prästhagsvägen, så brant är det inte ner mot de nya föreslagna husen. Efterfrågar (igen) rimliga illustrationer.

Förvaltningens ställningstagande:

Det är ofta svårt att föreställa sig ny bebyggelse utifrån illustrationsmaterial. Renderingarna/illustrationerna av den föreslagna bebyggelsen utgår från illustrationsplanen som visas i plankartan. Utifrån illustrationsplanen har placering och utbredning av föreslagna byggnader reglerats i plankartan. I plankartan säkerställs alltså att utrymme finns för den föreslagna bebyggelsen och att bebyggelsen inte blir större än vad som bedömts som lämpligt för platsen.

Bilden nedan visar en sektion som sträcker sig från Grödingevägen till Prästhagsvägen och är hämtad från gestaltningsprogrammet, sid 14. Sektionen visar att det föreslagna huset mot vändplatsen vid Prästhagsvägen

*är i två våningar. Åt det andra hållet, mot gårdssidan, är huset i tre våningar.
Sektionen visar också att utrymme finns mellan befintlig och ny bebyggelse.*



Landskapssektion 5

Sektion från gestaltungsprogrammet, sid 14.

Inkomna yttranden från myndigheter och organisationer inom granskningstid

Nummer	Avsändare	Datum
G1	Botkyrka stadsnät	2022-02-07
G2	SRV Återvinning	2022-02-15
G3	Trafikverket	2022-02-16
G4	Vattenfall eldistribution AB	2022-02-17
G5	Lantmäteriet	2022-02-21
G6	Equmeniakyrkan	2022-02-22
G7*	Trafikförvaltningen	2022-02-22
G8*	Södertörns fjärrvärme AB	2022-02-22
G9	Länsstyrelsen	2022-03-10

*Ingen erinran

G1. Botkyrka stadsnät

Botkyrka Stadsnät har stort intresse att vara med och leverera fiber till nya exploateringen.

Botkyrka Stadsnät har markförlagda fiberledningar inom detaljplaneområdet. Vi önskar att behålla befintliga fiberledningar i nuvarande läge. Om Botkyrka Stadsnät tvingas till undanflyttningsåtgärder sker detta efter att den part som initierar flyttsåtgärden även bekostar den.

Förvaltningens ställningstagande:

Noteras.

G2. SRV Återvinning

SRV har tagit del av handlingarna för förslag till detaljplan för Älgen-Sågaren och vi har i detta skede noterat.

Mellan djupbehållarna vid hus 7 anar vi på plankartan att det kommer att vara ett träd. Tänk på att plantering av träd mellan djupbehållarna inte bör ske. Om det är buskar är det ok.



Förvaltningens ställningstagande:

Noteras.

G3. Trafikverket

Trafikverket har erhållit rubricerat ärende på remiss. Trafikverket yttrar sig i det här ärendet i egenskap av ansvarig myndighet för den långsiktiga infrastrukturplaneringen samt som verksamhetsutövare och anläggningsägare för Västra stambanan belägen drygt 100 m från planområdets gräns samt som väghållare för väg 226, belägen drygt 60 m från planområdet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse med tillhörande friytor och parkering på eller i anslutning till befintliga fastigheter.

Riksintresse för kommunikationsanläggningar

Planförslaget är belägen inom Västra stambanans influensområde för buller. Västra stambanan är riksintresse för kommunikationer och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Riksintresset omfattar samtliga delar av anläggningen och framtida utbyggnadsbehov. Hänsyn måste också tas till riksintressets influensområden. Riksintresset och eventuell påverkan på detta bör därför framgå av planbeskrivningen.

Buller

Trafikverket har granskat bullerutredningen och kan konstatera att trafikalen som har används i bullerutredningen (Delta Akustik, 2021-10-13) är lägre än vad Trafikverkets basprognos anger. I basprognosen räknar vi med ca. 1000 ÅDT fler fordon på väg 226 än vad som tas i beaktning i bullerutredningen. Dessutom beräknar trafikverket med 176 X60 tåg istället för 175 X60 tåg. Trafikverket ställer sig även frågande till att bullerförordningens gränsvärden innehålls för fasaderna närmast Länsmanvägen.

Då planområdet är utsatt för höga bullernivåer och ligger på gränsen till vad som är en acceptabel ljudnivå anser Trafikverket att bullerutredningen behöver uppdateras med rätt trafiktal samt kompletteras med en redovisning av vilka bullernivåer som uppstår vid byggnadernas samtliga våningsplan och väderstreck för att kunna bedöma förutsättningar att klara riktvärden för buller.

Nödvändiga bullerreducerande åtgärder ska vara reglerade i plankarta. Bullerreducerande åtgärder ska inte vara beroende av åtgärder som påverkar Trafikverkets infrastruktur eller dess funktion.

Förvaltningens ställningstagande:

Riksintresse för kommunikationsanläggningar

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av riksintresset och att detaljplanen inte påverkar riksintresset.

Buller

Bullerutredningen har uppdaterats med:

- 20262 passager på väg 226 istället för 18957 passager,
- 176 X60 tåg istället för 175 X60 tåg,
- förslag på egenskapskrav för hus 3 och 7: "Gavellägenheter mot Gröndingevägen utförs som högst 35 m²",

- *förtydligande kring vad som gäller för bullerskyddade uteplatser.*

Ökat antal passager och tåg påverkar inte bullernivåerna för planområdet.

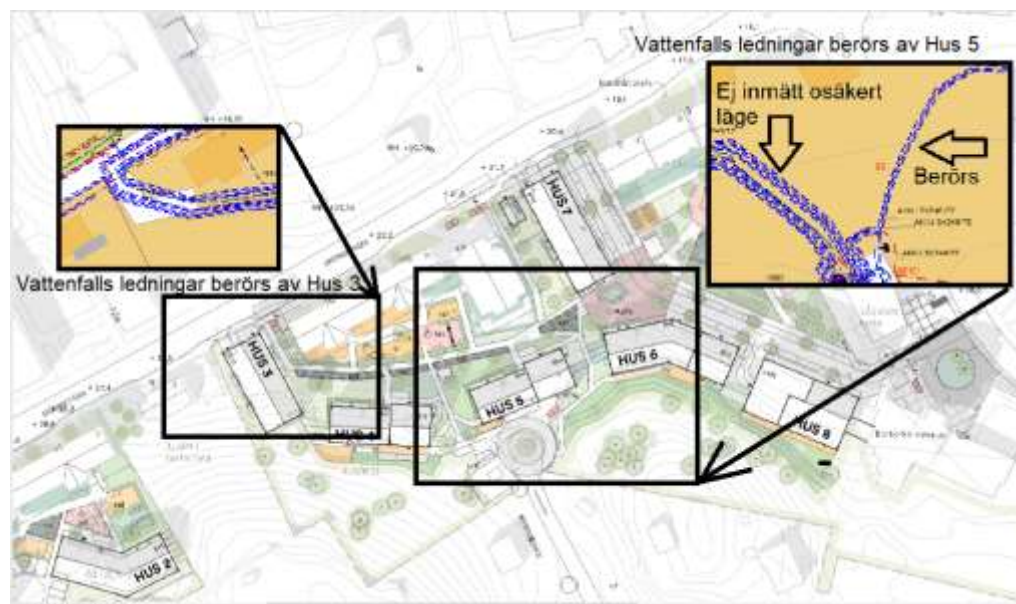
Utifrån uppdaterad bullerutredning har detaljplanen uppdaterats med en ny egenskapsbestämmelse (v_1) i plankartan enligt förslag från bullerutredningen. Denna nya planbestämmelse ersätter den tidigare om att lägenheter som är större än 35 m² inte får ha rum med fönster enbart mot Grödingevägen.

G4. Vattenfall eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution, återkommer med svar på remiss "Granskning detaljplan Älgen-Sågaren (sbf: 2020:00124)" och lämnar följande yttrade

Vattenfall Eldistribution noterar att E-området har utökats till 10*10m.

Vattenfall Eldistributions ledningar kommer påverkas av utbyggnaden av Hus 3 och 5. Dessa kommer att behöva flyttas på exploitörens bekostnad. Omfattningen av ledningsflytten är osäker då vissa ledningar inte är inmätta.



Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.
- Beställning/förfrågan kabelflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. <https://www.vattenfalleldistribution.se/kundservice/> - Arbete nära ledning – Flytta ledning eller stolpe - ...
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020–82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/be-stall-bevakning/>
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Förvaltningens ställningstagande:

Noteras. Osäkerheterna för ledningarna utreds inom pågående ledningssamordning.

G5. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade planbeskrivning 2021-12-17, plankartan saknar datering) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Det finns inte någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

Delar av planen som bör förbättras

Byggnadshöjd bör helst inte användas

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar istället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av t.ex. outnyttjade byggrätter.

Kontrollera gränser med 0,025 meters lägesosäkerhet

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.



Urklipp från registerkartan som anger en lägesosäkerhet på 0,0025 meter i planområdet.

Olämpligt med illustration av föreslagna byggnader i plankarta

Lantmäteriet avråder från att illustrera föreslagna byggnader i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse, men istället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

Grundkartan något föråldrad

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad (april 2021). Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen. Rekommendationen är att grundkartan inte ska vara äldre än 3 månader.

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Utskriftsformat svårläst

På plankartan skulle det angivna utskriftsformatet, som ska användas för att den angivna skalan ska stämma, kunna förtydligas för att bli mer lättläst, se urklipp nedan.

G i plankartan

g Markreservat för gemensamhetsanläggning finns i plankartan. Ändamålet för gemensamhetsanläggningen är inte angivet. Det är inte obligatoriskt, men ofta lämpligt att ange ändamål.

Förvaltningens ställningstagande:

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Förtydligande om detta har lagts till i planbeskrivningen.

Byggnadshöjd bör helst inte användas

Noteras.

Kontrollera gränser med 0,025 meters lägesosäkerhet

Noteras.

Olämpligt med illustration av föreslagna byggnader i plankarta

Noteras.

Grundkartan något föråldrad

Grundkartan har uppdaterats inför detaljplanens antagande.

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Förtydligande om vem som initierar och bekostar fastighetsbildning har lagts till i planbeskrivningen.

Utskriftsformat svårläst

Utskriftsformatet har förtydligats i plankartan.

G i plankartan

Noteras.

G6. Equmeniakyrkan

Vi vidhåller att för vår del är hus 8 mest problematiskt när det gäller planerad byggnation. Huset är stort, ligger i det finaste grönområdet inom planområdet samt kommer att skugga vår byggnad. Det som vållar oss mest bekymmer, som vi också beskrivit i vårt yttrande dat. 2021-09-20, är att huset under delar av året kommer hindra solen från att belysa vår fasad med sitt korsfönster. Då kan inte korset avbildas som en skugga på fondväggen, vilket är arkitektens kanske finaste miljömässiga grepp.

Den sydvästra fasaden kommer att vara belyst i sin helhet från mitten av april till början av september enligt solstudierna. Det är vi inte hjälpta av då korset avtecknar sig på väggen i sin helhet kring årsskiftet (nov.-feb.), då solen står lågt. Senare på året då solen står högre hamnar skuggan längre ner, helt eller delvis på golvet.

Vi inser att vårt förslag att låta hus 8 helt utgå ur planförslaget är svårt att tillmötesgå. En anpassning av huset genom att sänka takhöjden, eller ett mindre ingrepp som att korta av huset något i den östra delen (mot befintliga servicehuset) alt. göra en hörnavskärning av hus 8 i dess nordöstra hörn skulle möjliggöra önskat solinfall mot korsfönstret under gudstjänsttid (kl. 11-12) vintertid. Påståendet att den skogsklädda höjden skulle skymma kyrkan och hindra ljusinfallet stämmer inte, vilket framgår av bilden i vårt yttrande dat. 2019-09-20. Bilden är tagen i jan. 2018.

Bifogad bild är tagen 15 feb. kl. 11:30 och visar att en mindre anpassning av hus 8 enligt ovan skulle medföra att ett önskat solinfall.



15 feb. 2022 kl. 13:30

Foto: Lars Hållgren

Förvaltningens ställningstagande:

En dialog har inletts mellan kyrkan och exploatören och kommer att fortgå i kommande skeden av byggprocessen för att säkerställa att solljus når korsfönstret under alla årstider.

G7. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller kraven avseende frågor som rör hälsa med hänsyn till buller och risk för översvämning. Kommunen behöver säkerställa att Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader kan följas samt att risk för översvämning inte föreligger.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa - *Buller*

I samrådsskedet saknades tillräckligt underlag för att Länsstyrelsen skulle kunna göra en bedömning av markens lämplighet med hänsyn till buller. I granskningsförslaget har kommunen reviderat bullerutredningen (Delta Akustik, 2021-10-13). Länsstyrelsen konstaterar dock utifrån Trafikverkets yttrande att bullerutredningen behöver uppdateras utifrån Trafikverkets basprognos för 2040. Nuvarande bullerutredning utgår från lägre trafiksiffror, vilket kan innebära att bullersituationen har underskattats. Synpunkterna i yttrandet utgår dock från befintligt underlag. När bullerutredningen reviderats utifrån basprognos 2040 kan ytterligare lägenheter visa sig behöva bullerskyddsåtgärder som behöver säkerställas på plankartan.

Enligt trafikbullerutredningen får gavelfasaderna på de två hus som medges intill Grödingevägen ljudnivåer som uppgår till 62 dBA ekvivalentnivå. Kommunen reglerar med bestämmelse f4 att lägenheter större än 35 m² inte får ha rum med fönster enbart mot Grödingevägen. Länsstyrelsen anser att denna bestämmelse inte säkerställer att trafikbullerförordningens riktvärden klaras, eftersom förordningen även anger riktvärden för den mindre utsatta fasaden. Enligt förordningen ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad som är större än 35 m² och där riktvärdena vid fasad överskrids vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras. Eftersom ingen av fasaderna på dessa byggnader klarar riktvärdet för maximal ljudnivå vid ljuddämpad sida, krävs åtgärder om planen medger bostäder större än 35 m². Kommunen behöver se över detta för att säkerställa att riktvärdena kan följas och att platsen därmed är lämplig för bostadsändamål.

Översvämningsrisk

Enligt dagvattenutredningen (Tyréns, 2021-11-08) riskerar vatten att bli stående vid den befintliga bebyggelsen som angränsar till planområdet, i ett antal lågpunkter. Lågpunkterna är till stor del lokaliserade inom planområdet. Dagvattenutredningen rekommenderar ett antal skyfallsåtgärder för att översvämningsituationen i lågpunkterna inte ska förvärras till följd av planförslaget.

Planläggning enligt PBL är en lämplighetsprövning med hänsyn till bland annat risken för översvämnning. Länsstyrelsen anser därför att de åtgärder som rekommenderas i dagvattenutredningen för att förebygga översvämnning till följd av exploateringen behöver regleras på plankartan.

Åtgärder får generellt inte innebära att markområden utanför planområdet får ökade risker för översvämnning.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Buller på uteplatser

Kommunen anger att tillgången till gröna gårdar och natur är positivt ur hälsoperspektiv. Länsstyrelsen konstaterar dock att utemiljön kring byggnaderna invid Grödingevägen har ljudnivåer som endast i mycket begränsad omfattning klarar trafikbullerförordningens riktvärden för uteplatser om 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. För utemiljön kring den södra byggnaden klaras inte 70 dBA maximal ljudnivå alls. För att uppnå intentionen om en hälsosam utemiljö bör kommunen se över möjligheten att vidta åtgärder, för att säkerställa att även dessa bostäder får tillgång till uteplats som klarar trafikbullerförordningens riktvärde.

Förvaltningens ställningstagande:

Hälsa – buller

Se förvaltningens ställningstagande i yttrande G3 Trafikverket.

Översvämningsrisk

Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om markhöjder för att säkerställa att marken lutar såsom anges i dagvattenutredningen. Genom marklutning säkerställs de skyfallsåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen. Planbeskrivningen har också kompletterats med text

och figur som beskriver skyfallsåtgärder.

Buller på uteplatser

Bullerutredningen har kompletterats med förtydligande om buller på uteplatser.