

Referens  
Kaisa-Leena AksliMottagare  
Samhällsbyggnadsnämnden

## **Samrådsredogörelse för detaljplan för Hallunda gård (Hallunda 4:20, delar av Hallunda 4:34 och del av Odalåkern 1)**

### **Del 1: Ämnesvis Sammanfattande synpunkter med Samhällsbyggnadsförvaltningens svar/bedömning.**

#### **Ärendet**

Detaljplanen syftar till att bebygga platsen med väl gestaltade bostäder, kommunala och privata verksamheter, och värna den värdefulla kultur- och naturmiljön kring Hallunda gård. Planförslaget innehåller cirka 350 nya bostäder av blandad karaktär: flerbostadshus, radhus och villor. Utöver bostäder planeras det för en förskola, ett vård- och omsorgsboende samt odling, handel och restaurang.

Den gamla gårdskärnan ska bevaras med befintliga bostadshus och gamla ekonomibyggnader som får nya användningar som har bedömts samspela med platsens historik. Planförslaget möjliggör att odlingsverksamhet med tillhörande handelsträdgård kan drivas. Längst bort från befintliga bostadshus i gårdskärnan kan en småskalig djurhållning bedrivas för att djur ska kunna beta naturmarken kring gården.

Ett nytt hus planeras inom gårdskärnan. Byggnaden är tänkt att rymma en restaurang som tillsammans med handelsträdgården och odlingar kan skapa ett besöksmål inom stadsdelen. Flera utredningar har genomförts, bland annat arkeologiska utredningar, kulturmiljöutredningar, byggnadsantikvariska utredningar och naturinventeringar.

#### **Samråd**

Planförslaget har varit på samråd under tiden 22 juni 2020 månad år till 16 augusti 2020. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset, vid biblioteket i Hallunda samt på kommunens hemsida under denna tid. Infobrevet om samråd har skickats till alla berörda remissinstanser och fastighetsägare enligt upprättad sändlista.

Förslaget kungjordes i DN den 18 juni 2020, och på kommunens digitala anslagstavla under samrådstiden.

Totalt har 101 yttranden kommit in under samrådet. Utöver det kom det in 7 yttranden efter samrådsperiodens slut. I Del 1 redovisas inkomna yttrandena ämnesvis och kommenteras med förvaltningens bedömning. Alla inkomna synpunkter redovisas kronologiskt i Del 2 av detta dokument. I Del 2 har samrådsyttrandena från enskilda anonymiserats för att följa PUL och GDPR.

Samtliga inkomna yttrandena finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

## **Samhällsbyggnadsförvaltningens sammanvägda ställningstagande**

### **Planförslaget har reviderats i följande punkter inför granskningen:**

- Planförslaget har ändrats för att bemöta allmänhetens och politikens synpunkter om en hög exploateringsgrad. Bland annat delar av planområdet ändrats genom att våningsantal minskats i vissa byggkvarter, vissa huskroppar har minskats, och några flerbostadshus har ersatts med radhus. Ändringar innebär att tidigare uppskattade 600-700 bostäder har minskats till 350 bostäder. Exakt antal bostäder beror på hur lägenhetsfördelning kommer att se ut under genomförandeskedet. Se Illustrationsplanen, plankartan och planbeskrivningen för mer information.
- Plankartan har ändrats för att bemöta Vattenfall Eldistribution AB samrådsyttrande. Efter dialog och digitala möten med Vattenfall Eldistribution AB har fem (5) E-områden för transformatorstation först in i plankartan.
- Planförslaget har ändrats för att bemöta Länsstyrelsens synpunkter om ytterligare anpassningar till kulturmiljön samt allmänhetens synpunkter om våningshöjder och antal bostäder. Våningsantal har minskats och vissa byggnader har tagits bort. Se illustration plan, plankarta och planbeskrivning för mer information.
- Plankartan har justerats enligt Länsstyrelsens synpunkter om fastighetsindelning och fornlämning i gårdskärnan. Planinformation med ett förtydligande kartdiagram om fornlämningarnas läge inom planområdet och om fornlämningarnas skydd enligt Kulturmiljölagen har förts in i plankartan

- Kompletterande utredningar om föroreningar har genomförts för att bemöta Länsstyrelsens synpunkter om föroreningar väster om Orangeriet vid gravfältet samt möjliga föroreningar vid den planerade förskolan
- Dagvattenutredning har kompletterats med bland annat närmare åtgärdsförslag för dagvatten, höjdsättning för att undvika översvämning och resonemang gällande föroreningar och dagvatten och grundvatten. Plankartan har kompletterats med höjdsättning för att säkerställa att avrinning av skyfall. Planbestämmelser för att säkerställa att dagvatten fördröjs och renas har förts in i plankartan.
- Planhandlingar har kompletterats enligt Lantmäteriets synpunkter gällande enskilda utfarter över allmänplats NATUR och bildandet av officiälservitut för en enskild fastighets rätt till utfart över allmän plats.
- Plankartan har kompletterats med ett u-område för att bemöta Södertörns fjärrvärme AB-s (SFAB) synpunkter.
- Kompletterande naturinventeringar har tagits fram för att bekräfta om planområdet innehåller skyddsvärda fåglar eller salamandrar. Därefter har planförslaget anpassats för att inte påverka livsmiljön för vattensalamandrar. Läs mer i planbeskrivningen. Se ändrat läge för restaurangen på plankartan.

## Sammanfattning av inkomna synpunkter ämnesvis

Ett stort antal yttranden har kommit in från enskilda under samrådtiden och dessa berör många frågor. Nedan följer en sammanfattning av de synpunkter och frågor som inkommit under samrådtiden. Synpunkter och Samhällsbyggnadsförvaltningens svar är grupperade ämnesvis.

Synpunkter och svar/bedömning i tematisk ordning	Sida
<b>1. Allmänt om samrådet och planprocessen</b>	4
<b>2. Om förslaget och utvecklingen</b>	7
<b>3. Utformning av planförslaget: placering, gestaltning och arkitektur</b>	12
<b>4. Kulturmiljö och fornlämningar</b>	15
<b>5. Förskolan</b>	21
<b>6. Vård- och omsorgsboende</b>	22
<b>7. Strandskydd</b>	23

Synpunkter och svar/bedömning i tematisk ordning	Sida
<b>8. Naturmiljö, grönområden och naturvärden</b>	23
<b>9. Gator och trafik</b>	28
<b>10. Teknisk försörjning</b>	33
<b>11. Miljö och Hälsa (ras och skred, buller, MKN, markföroreningar)</b>	37
<b>12. Genomförandefrågor</b>	41
<b>13. Olägenheter för boende</b>	46

## 1. Allmänt om samrådet och planprocessen

### 1.1 Utskick av samrådshandlingar, längden av samrådsperioden och genomförandet av samrådsmötet

#### Sakägare

*Ett par närboende* menar att infobrevet inte har kommit fram till dem med posten. De tycker att kommunen är skyldig att skicka ut brev med posten och menar att inget brev har kommit fram, så att är samrådsmötet är ogiltigt, mötet ska göras om och samrådsperioden ska förlängas.

*Mejramens samfällighet* tycker att alla 116 fastigheter som ingår i samfälligheten är sakägare och bör därmed ha fått ett infobrev i posten. Samfälligheten tycker att samrådsmötet var dåligt genomfört och kände sig inte lyssnade till.

#### Övriga, ej sakägare

*Flera boende* menar att de har inte fått någon direkt information genom brevutskick med information om förslaget, och det borde de ha fått.

*En person* undrar om kommunen tycker att samrådstid under sommarsemestern är optimal.

*Några personer* menar att samrådsperioden borde förlängas.

#### Övriga, ej sakägare

*Några personer* tyckte att samrådsmötet var dåligt genomfört.

### 1.3 Uppdraget för att ta fram detaljplaneförslaget för Hallunda gård

#### Sakägare

*Några närboende* undrar varför just området kring Hallunda gård utreds för möjligheten att bygga bostäder.

*Några andra närboende* menar att bostäder behövs, men att de borde byggas någon annanstans.

*Mejramens samfällighet* undrar om från vem har samhällsbyggnadsförvaltningen fått uppdraget att bygga bostäder kring Hallunda gård. De undrar också vilka hinder finns att bara öppna Hallunda gård till allmänheten och inte bygga bostäder. De vill också veta om det finns något behov av restaurang och handelsträdgård på platsen.

#### Övriga, ej sakägare

*Flera personer undrar* varför vill kommunen bygga just kring Hallunda gård och inte någon annanstans. *Flera personer* menar att det finns andra ställen i kommunen som skulle vara lättare/lämpligare att bygga på.

*Flera personer* menar att kommunen borde bygga någon annanstans än vid Hallunda gården. De menar att det finns andra platser i kommunen som skulle lämpa sig bättre för nya bostäder.

### 1.4 Protest mot att bygga kring Hallunda gård

*Flera sakägare* och *andra personer (ej sakägare)* har uttryckt missnöje och protest mot planförslaget.

*Mejramens samfällighet(sakägare)* har skapat en protestlista med underskrifter ”Nej, bygg inte på ängarna och öppna ytorna runt Hallunda gård”

*En person* har skapat en protestlista med underskrifter ”Nej till exploatering av Hallunda gård”

### 1.5 Överklagan om samrådsförslaget

*Flertal närboende* och även *andra personer (inte sakägare)* framför, att de vill överklaga planförslaget redan i samband med deras samrådsyttrande.

## *Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning*

### *1.1 Utskick av samrådshandlingar, längden av samrådsperioden och genomförandet av samrådsmötet*

*Samrådet har skett enligt de krav Plan- och bygglagen ställer och de rutiner som kommunen har för samråd av detaljplaner.*

*Samrådet har kungjorts i dagstidningen Dagens Nyheter den 18 juni 2020 samt anslagits på kommunens digitala anslagstavla enligt de krav som Plan- och Bygglagen ställer. Planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunhuset, biblioteket i Hallunda samt på kommunens hemsida. Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort ett brevutskick till myndigheter, remissinstanser samt kända sakägare enligt den fastighetsföreteckningslistan som den statliga Lantmäterimyndigheten har sammanställt.*

*Utöver lagkraven har kommunen annonserat i lokaltidningar och ett digitalt samrådsmöte har hållits via Microsoft Teams. En videopresentation om planförslaget har funnits på kommunens hemsida under hela samrådsperioden. Kommunen anordnade det digitala mötet och spelade in en presentationsvideo för att följa Folkhälsomyndighetens allmänna råd om offentliga sammankomster i samband med COVID-19 pandemin. Kommunens ambition har varit att göra informationen om planförslaget så tillgänglig som möjligt, trots de speciella rådande omständigheterna.*

*Kommunen har fått klagomål om att infobrev inte har kommit fram med posten. Kommunen använder sig av de upphandlade brevbärföretagen och har ingen kommunal brevbärartjänst.*

*Enligt plan- och bygglagen behöver samråd vara minst 5 veckor om planen genomförs med utökad förfarande. Kommunen förlängde samrådsperioden från 5 veckors period till 11 veckor med tanke på att samrådsperioden skede under sommarmånaderna. Synpunkter kunde lämnas både digitalt via mejl eller via brev.*

### *1.4 Uppdraget för att ta fram detaljplaneförslaget för Hallunda gård*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2016-08-23 uppdraget från Samhällsbyggnadsnämnden att ta fram et förslag på detaljplan kring Hallunda gård. Uppdraget välförankrat i kommunstyrelsen genom att kommunens Översiktsplan pekar platsen ut som ett särskilt förändringsområde där attraktiva bostäder i den kulturhistoriskt värdefulla miljön ska prövas.*

*Kommunens Översiktsplan är i sin tur förankrat i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFSS 2050).*

*Enligt RUFSS 2050 ligger Hallunda gård på gränsen till ett område som klassificerats som strategiskt stadsutvecklingsläge och planområdet har klassificerats som ett primärt bebyggelseläge.*

### 1.5 Protest mot att bygga kring Hallunda gård

*Kommunen har noterat att det finns protester mot att bygga bostäder kring Hallunda gård.*

### 1.6 Överklagan om samrådsförslaget

*Enligt plan- och bygglagen kan en detaljplan överklagas först efter att kommunen har fattat ett beslut att anta en detaljplan. För mer information om detaljplaneringsprocessen och om överklagande av en detaljplan hänvisas till Boverkets hemsida.*

## **2. Om förslaget och utvecklingen**

### 2.1 Allmänt

#### Myndigheter och remissinstanser

*Friluftsförbundet uttrycker oro hur planförslaget kan komma påverka barnaktiviteter i naturen vid planområdet som Friluftsförbundet organiserar.*

*Funktionsrådet avstår från att lämna yttrande på detaljplaneförslaget för Hallunda gård.*

*Naturskyddsföreningen saknar information om möjligheterna att använda solceller i planbeskrivningen.*

*Naturvårdsverket avstår att yttra sig i rubricerat ärende.*

*Socialförvaltningen ställer sig huvudsakligen positivt till det angivna förslaget. Socialförvaltningen tycker att det är positivt med en ny förskola, en ny vård- och omsorgsboende, bostäder av blandad karaktär och att kultur- och naturliv har värnats i detaljplanen. Socialförvaltningen anser att ur ett sociologiskt och socialt hållbart perspektiv har möjligheten för kultur- och naturupplevelser en långsiktig positiv effekt för samhället då de bidrar till att integrera medborgare i samhället och motverkar utanförskap. Dock invänder sig Socialförvaltningen att enligt planförslaget ska vissa stigar och/eller promenadstråk*

planeras anläggas utan belysning p g a den ökade risken för otrygghet och brottslighet.

*Trafikförvaltningen Region Stockholm* anser att detaljplaneförslaget är i överensstämmelse med RUF 2050 och har goda förutsättningar att styra mot hållbart resande.

*Trafikverket* har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt om ÅVS åtgärder inom Brunna-Södra Porten området genomförs.

*Utbildningsförvaltningen* tillstyrker förslaget till detaljplan.

*Vårby-Fittja hembygdsförening* menar att hela planområdet bör undantas från exploateringen, för att följa den stadsbyggnadsidealen från 1960-70-talet som var grunden hur Hallunda-Norsborg, Fittja och Alby skapades efter. De menar att enligt stadsplanen från den tiden skulle Hallunda gård bevaras som den är och inget mer var menad att byggas till platsen.

#### *Sakägare*

*En närboende* tycker att i huvudsak att förslaget är bra. Framför allt att Hallunda Gård som äldre gårdskomplex kommer att finnas kvar för framtida boende och besökare. Den personen menar att det är särskilt positivt att planförslaget möjliggör att en handelsträdgård kan öppnas igen inom gårdskärnan. Planförslaget möjliggör även för småskalig djurhållning och det ger möjligheten för barnen att även i framtiden uppleva gården som den såg ut en gång i tiden.

*Flera närboende* vill inte att kommunen bygger något på ängen bredvid kvarteret Mejram som de anser tillhör till samfälligheten.

*En närboende* undrar om vad händer med Parkstugan (fastigheten Hallunda 4:41). Den nämns inte in förslaget.

*Några närboende* menar att större avstånd borde skapas mellan planerade bostäder och bostäder i kvarteret Bronsgjutaren

#### *Övriga, ej sakägare*

*En person menar*, att förslaget med restaurang, handelsträdgård och park med lekplats kommer att bli störande för de befintliga boende i gårdskärnan.



*En person* tror inte på idén med handelsträdgård i gårdskärnan, då det finns andra liknande verksamheter i kommunen och/eller grannkommuner.

*Några personer* oroar sig att planförslaget skulle bidra till ökad kriminalitet och arbetslöshet i stadsdelen.

*Flera personer* menar att det finns tillräckligt mycket folk och de vill behålla området som den är idag och därmed borde inget mer byggas.

*Flera andra personer* menar att de inte tycker om förslaget och att det planeras för många bostäder vid Hallunda gård.

## 2.2 Hallunda gård olämplig för bebyggelse

### Sakägare

*En närboende* menar att området kring Hallunda gård är olämpligt för exploatering och att det finns andra platser i kommunen skulle vara lämpligare för exploatering.

### Övriga, ej sakägare

*Flera personer* menar att planområdet är olämplig för ny bebyggelse på grund av bland annat höga naturvärden och kulturvärden. De vill veta varför provas möjligheten för nya bostäder just här och inte någon annanstans i kommunen. Det finns mer plats på ytterkanterna av kommunen.

## 2.3 Renovera och öppna Hallunda gården för allmänheten, men bygg inget nytt inom planområdet.

### Sakägare

*Några andra närboende* menar att de inte vill att kommunen bygger något alls i planområdet. De vill inte ha några ändringar och vill behålla allt som det är idag, utan några ändringar inom planområdet.

*Flera närboende* har framfört att kommunen borde ta bort stängslet kring Hallunda gård och göra gården tillgänglig för allmänheten, men inte bygga något alls i planområdet. De vill att allt ska bevaras som det är idag och att ett café eller kulturverksamhet skulle öppnas på gården.

## Övriga, ej sakägare

*Flera personer tycker att området kring Hallunda gård inte borde bebyggas. Öppna upp gården till allmänheten, men bygg inget nytt.*

## *Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning*

### *2.1 Allmänt om förslaget och utvecklingen*

*Både kulturmiljö- och naturmiljöfrågor har utretts utförligt, och utredningarna har legat till grund för de sammanvägningar som har gjorts mellan allmänna och enskilda intressen under framtagandet av planförslaget. Enligt samrådsförslaget bevaras de mest känsliga kultur- och naturmiljöer och skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser för kulturmiljön. Mer information om detta finns i planbeskrivningen.*

*Vissa skogsstigar genom naturen planeras utan belysning för att inte påverka de rödlistade fransfladdermöss negativt. Inom planområdet finns flera fladdermusarter som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Den rödlistade fransfladdermusen är extra känslig för just belysning. Därmed har kommunens avvägning varit att behovet att skydda fransfladdermöss genom att bevara skogspartiet norr om gården icke-belyst väger tyngre än allmänhetens behov av nya belysta skogsstigar.*

*Ängsytan bredvid kvarteret Mejram är allmänplatsmark Park med kommunalt huvudmannaskap. Ängsytan har tidigare ingått i ett planprogram om bostäder kring Hallunda gård. Ängsytan innehåller inga höga natur- och kulturvärden på det sättet som naturen i gårdskärnan enligt utredningar. Därmed har ängsytan vid kvarteret Mejram visat sig vara lämpligare för ny bebyggelse än vissa delar närmast gården som har pekats ut i planprogrammet från 2009 som ytor för bostadsbebyggelse. De ytor som har nu senare visat sig vara olämpliga för förtätning på grund av natur- och kulturmiljövärden har undantagits från exploatering och planläggs som allmänplatsmark natur eller park.*

*Fastigheten 4:41 (känd som Parkstugan) nämns inte i samrådsförslaget, då den inte omfattas av planförslaget. Den utanför planområdet.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är viktigt att planera för blandad stad och inte enbart för bostäder för att skapa en variation av bostäder och verksamheter. Planförslaget möjliggör för förskola, vård- och omsorgsboende, restaurang, handelslokaler, kontorslokaler, handelsträdgård och*

*småskalig djurhållning. Detta möjliggör för arbetsplatser inom planområdet. Att platsen används som även arbetsplats och inte enbart som bostadsområde är positivt då det skapar mer rörelse inom området vilket skapar ett tryggare område. Det finns inget belägg att planförslaget skulle öka arbetslöshet, snarare tvärtom, då nya verksamheter skapas.*

*Planförslaget har justerats så att antalet för förslaget innehåller ca 350 bostäder i stället för det tidigare förslaget som innehöll ca 600-800 bostäder för att bemöta allmänhetens och politikens synpunkter. Läs mer på sidan 13 för mer detaljerat svar.*

### 2.2 Hallunda gård olämplig för bebyggelse

*Enligt Plan- och bygglagen ska allmänna intressen vägas mot de enskilda intressen när platsens lämplighet för en åtgärd eller bebyggelse bedöms. Kommunen har bedömt att platsen är lämplig för bebyggelsen enligt förslaget efter de allmänna och enskilda intressena har vägts mot varandra.*

*Efter genomförda utredningar och kommunens avvägningar mellan olika allmänna och enskilda intressen bedömer kommunen att delar av planområdet lämpar sig bättre för ny bebyggelse än andra. De platser som efter avvägningen av allmänna och enskilda intressen lämpar sig bäst att byggas föreslås därmed tas i anspråk av ny bebyggelse. Andra delar av planområdet där de allmänna bevarandeintressena väger tyngre ska undantas från ny bebyggelse enligt planförslaget. De avvägningar speglas på plankartan där ca 50% av planområdet består av allmänplatsmark natur, park och gata, för att bemöta de allmänna bevarandeintressena. Resten av ca 50 % planområdet förslås att bestå av kvartersmark för ny bebyggelse.*

### 2.3 Renovera och öppna Hallunda gården för allmänheten, men bygg inget nytt inom planområdet.

*Platsen kring Hallunda gård har pekats ut i kommunens Översiktsplanen som ett specifikt förändringsområde som ska utvecklas med nya bostäder.*

*Hallunda gård ägs idag privat och därmed kan kommunen varken ta bort stängslet kring fastigheten eller öppna gården till allmänheten.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen har uppdrag från samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag på detaljplan med syftet med att kunna bygga bostäder vid Hallunda gård.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen har inte fått det politiska uppdraget med tillhörande investeringsbudget för att kunna köpa den privatägda fastigheten och skapa en kulturverksamhet på gården som skulle vara allmänt tillgänglig.*

### **3. Utformning av planförslaget: placering, gestaltning och arkitektur**

#### **3.1 Husens placering, volymhantering och utformning**

##### **Sakägare**

*Flera närboende anser att de nya husen inom planområdet inte borde vara högre än två våningar, för att behålla den befintliga småstadsidyllen i området.*

*En närboende menar att förslaget kommer skugga kvällssolen från nordväst på somrarna för kvarteret Odalåkern.*

*Några närboende undrar om det stämmer att exploatören kan bygga hur många våningar som helst och det finns inget som styr antal våningar i detaljplan?*

##### **Övriga, ej sakägare**

*En person menar att bara småhus (villor, radhus) borde byggas inom planområdet, men inga flerbostadshus.*

##### **Övriga, ej sakägare**

*Några boende menar att bostäder närmast kvarteret Bronsgjutaren borde utgå, förslaget bör revideras i det anseende så att större avstånd skapas mellan befintliga och nya bostäder*

*Ett par andra boende menar att det bör finnas större avstånd mellan befintliga hus och kommande höghus. Då alla hus i kvarteret Bronsgjutaren som ligger närmast planområdet har sovrum och uteplats mot det planerade bebyggelse, så skulle det vara mycket störande att ha ett höghus precis intill.*

*Ett par närboende önskar att de befintliga träden längs gång- och cykelbanan (Åkerpassagen) vid kvarteret Bronsgjutaren ska bevaras.*

*En person tycker att förslaget är fult, enformigt och påminner om miljonprogram.*

*En annan person* anser att förslaget bryter mot miljonprogrammets planeringsideal och hur stadsdelen Hallunda-Norsborg byggdes ut under miljonprogrammet.

### 3.2 Restaurangens placering

#### Övriga, ej sakägare

*En person* menar att restaurangen placeras ovanpå en befintlig fornlämning. Personen menar att placeringen av restaurangen är även olämplig utifrån kulturhistorisk synpunkt. Personen menar att det vore mer passande att flytta restaurangen längre söderut, så att gaveln ligger i jämnhöjd med Vagnslidret. Utöver det tycker *personen* att den planerade restaurangen ligger för nära till befintliga bostäder.

Även *en annan person* menar att de som bor i Långa längan vid restaurangen kommer bli störda av att ha en restaurangverksamhet så nära.

### Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

#### 3.1 Husens placering, volymhantering och utformning

*Planförslaget har justerats så att det nu innehåller ca 350 bostäder i stället för ca 600-800 bostäder som i det tidigare förslaget, för att bemöta allmänhetens och politikens synpunkter. Detta har gjorts genom att våningsantalet för nästan hela planområdet har sänkts till max 3 våningar. De flesta hus planeras bli 2-3 våningar höga, dock möjliggörs att byggnaden med vård- och omsorgsboende kan bli 4 våningar hög.*

*Vård- och omsorgsboendet har verksamhetsspecifika krav på husets innehåll, gestaltning och volym. Enligt kommunens lokalprogram för ett vård- och omsorgsboende behöver en nybyggd verksamhet innehålla minst 40 lägenheter, personalutrymmen och specifika gemensamma verksamhetslokaler för att kunna fungera som en tryggt boende med fungerande ekonomi. Den mest optimala lösningen är en L-format hus med minst 4 våningar med sadeltak.*

*Plankartan styr högsta byggandshöjden eller högsta nockhöjder för alla byggandskvarter, vilket betyder att exploatören inte kan bygga högre än som regleras på plankartan. Dock har inget lägsta höjd reglerats, vilket öppnar upp för att bygga mindre antal våningar.*

*Enligt de politiska mål/ÖP-n ska de minst förekommande bostadstyper byggas inom ett befintligt bostadsområde, detta för att skapa varierad utbud av*

*bostäder och motverka bostadssegregation. De närmaste kvarter runt planområdet består av småhus (villor, radhus och kedjehus). Därmed föreslås en blandning av villor, radhus och flerbostadshus i samrådsförslaget.*

*Formspråket för tillkommande bebyggelse är avvikande från befintliga hus som bygges under 70-talet, inspiration har hämtats från den befintliga gårdskärnan och från naturen runtomkring. Enligt gestaltungsprogrammet föreslås olika hustyper med olika formspråk beroende i vilka delar av planområdet de ligger. Närmast Tomtbergavägen finns de mest stadsmässiga hus som har hämtat inspiration från Landshövdingehus, med tydligt markerad bottenvåning i ett avvikande material (natursten) från resten av fasadbeklädningsen (trä och takplåt). Läs mer om förslaget i planbeskrivningen.*

*Angående oron att tillkommande hus skulle skugga radhusområdet inom kvarteret Odalåkern, bedöms de tillkommande 3-våningshus i norra riktningen ha liten inverkan på solförhållandena för radhuskvarteret. Radhusen i kvarteret Odalåkern ligger söder om planområdet och omges av parkmark i öst, väst och söder även fortsättningsvis.*

*Frågan att spara befintliga lönnar har utretts inför granskningen. Tyvärr blir det svårt att spara de befintliga lönnarna, varför det föreslås att ett nytt trädrad ska planteras längs gång-och cykelvägen. Detta för att både ersätta de solitära träden som försvinner, och att skapa ytterligare avskärmande vegetation mot kvarteret Bronsgjutaren.*

*Förslaget har anpassats så att bostadshus i kvarter A (kvarteret vid Tomtbergavägen som möter upp den befintliga Borgvägen) har både ändrats angående volym och hustyp. I norra delen av kvarter A har ett flerbostadshus utgått och ersatts med en radhuslänga med 6 radhusenheter. I södra delen har punkthusen med 6 våningar ersatts med ett lamellhus på 3 våningar.*

### 3.2 Restaurangens placering

*Restaurangen har placerats i gårdskärnan på samma läge där det har tidigare funnits en ekonomibyggnad enligt historiska kartor. Den placeringen bedöms vara lämplig utifrån kulturmiljös synpunkt, då den återspeglar de gamla strukturen och miljön som Hallunda gård haft historiskt. Restaurangen inom bevakningsobjektet L2017:3141 Bytomt/gårdstomt (Botkyrka 73:1). Bevakningsobjektet är inte en fornlämning enligt Riksantikvarieämbetets*

*bedömning, men en övrig kulturhistorisk lämning. Det stora bevakningsobjektet finns på platsen, därför att historiska källor vittnar om lång kontinuitet när det kommer till historiska bosättningar, vilket ökar sannolikheten att det skulle kunna finnas fornlämningar på platsen som inte har hittats än. Arkeologiska undersökningar bekräftar att inga fornlämningar har hittats på platsen där restaurangen har placerats.*

#### **4. Kulturmiljö och fornlämningar**

Myndigheter och remissinstanser

##### 4.1 Påverkan på kulturmiljön

*Länsstyrelsen* bedömer att planförslaget inte ger upphov till risk för påtaglig skada på riksintresset Kulturmiljövård, Bornsjön [AB16]. *Länsstyrelsen* har lämnat rekommendationer hur skadan på riksintresset skulle kunna mildras eller undvikas.

*Länsstyrelsen* anser att övergripande har planförslaget utformats med medvetenhet om gårdsmiljöns höga kulturhistoriska värden. Restaurering av ett antal byggnader och återinförande av odling och djurhållning är positiva för riksintresset och kommer att förstärka vissa värden. Det ställer dock höga krav på genomförandet för att de positiva effekterna verkligen ska uppstå. Däremot anser *Länsstyrelsen* att skada uppstår på riksintresset med hänsyn till den höga graden av exploatering utanför riksintressets gräns. Planförslaget innebär att gårdsmiljön förlorar den sista kontakten med tidigare jordbruksmark som idag endast finns kvar i mindre skala. Inom gårdskärnan är det centralt att gårdsmiljön utgör huvudmotivet och inte underordnas den tillkommande bebyggelsen. *Länsstyrelsen* anser att skada bör mildras genom att planförslaget skulle anpassas ytterligare för att inte dominera den befintliga bebyggelsen. Även ytterligare planbestämmelsen bör övervägas för att förhindra att främmande element eller visuella barriär kan skapas över tid i form av t ex staket, insynsskydd eller altandäck.

*Kultur- och fritidsförvaltningen* befarar att planförslaget skulle kunna orsaka påtaglig skada på Riksintresset för Kulturmiljövård, men betonar att det är *Länsstyrelsen* som gör bedömningen hur Riksintresset påverkas av planförslaget. *Kultur-och fritidsförvaltningen* tycker att detaljplanen inte följer riktlinjer i kommunens kulturmiljöprogram gällande fornlämningar och ny bebyggelse. *Kultur-och fritidsförvaltningen* har även framfört rekommendationer och önskemål gällande hur planhandlingar bör utformas.

*Vårby-Fittja Hembygdsföreningen* menar att Hallunda gård lämnades oexploaterad på grund av höga kulturvärden och därmed bör inget nytt byggas kring Hallunda gård även idag

*Naturskyddsföreningen* uttrycker oro att fler än 800 bostäder skulle kunna byggas inom planområdet. De menar att upplevelsen av den landskapsbilden med forna kulturlandskapet försvinner om planförslaget genomförs. *Föreningen* uttrycker även oro över hur planen påverkar kulturmiljön.

#### Sakägare

*Flera boende* i närområdet framför att förslaget innebär enorma ingrepp i kulturmiljön och historiska samband kommer att förstöras för all framtid. De menar att går inte att bevara de kulturhistoriska värden och samtidigt bebygga i området. Därmed tycker de att förslaget inte har tagit tillräckligt stor hänsyn till kulturvärden.

*En närboende* menar att förslaget kommer förstöra kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

#### Övriga, ej sakägare

*Flera personer* menar att förslaget ej har tagit tillräckligt stor hänsyn till kulturvärden.

*Flera personer* menar att bevarandevärden av kulturmiljön borde väga högre än andra intressen.

*En person* menar att kommunen borde ha skaffat sig ett bättre kunskapsunderlag om Hallunda gård och kulturmiljön genom att lyssna på radioprogram om kulturmiljön, läsa böcker och tidningar om kulturmiljön samt samtala med intresseorganisationer om natur- och kulturvärden

*En annan person* undrar vad betyder att det finns måttlig risk att kulturmiljön skadas. Personen vill veta om det betyder att förslaget borde ritas om så att kulturmiljön inte skulle skadas alls.

*En person* menar att förslaget innebär att den miljö kring Hallunda gård som trädgårdskonstnären Emma Lundberg skapade kommer att försvinna. Kommunen borde hitta en annan plats att exploatera för att bevara den kulturhistoriska trädgårds- och parkmiljön som Emma Lundberg skapade. Planhandlingar tar



inte upp att det finns en trädgård som Emma Lundberg skapa runt Hallunda gård.

*En annan person* menar att restaurangens läge är olämplig med tanke på fornlämningar och kulturhistoriska värden. *Personen* undrar varför har man planerat en restaurang ovanpå fornlämningen KM5.

#### 4.2 Kulturmiljöutredningar, arkeologiska utredningar och kommunens bedömningar i de frågorna

##### Sakägare

*En närboende* menar att ett av husen som nämns som Grindstugan i utredningar heter egentligen Röda Stugan (fastigheten Hallunda 4:37).

##### Övriga, ej sakägare

*En person* framför att Kulturmiljöutredningen är felaktig vad gäller när och hur landkapstapeter sätts upp i Mangårdsbyggnaden. *Personen* menar att därmed kan det antas att landskapstapeterna inte är ursprungliga på platsen. Samma person menar att Byggnadsantikvariska utredningen har felciterat historiska källor vad gäller den muntliga traditionen om ”Mordet på Gustav den III” och menar att det finns en annan tolkning av den historien i en doktorshandling än den som utredningen har beskrivit. *Personer* framhäver även att det gamla båthuset som en av utredningar nämner, troligen handlar om en tvättstuga enligt *personens* uppfattning.

*Länsstyrelsen* noterar att enligt planen kommer fornlämningar att beröras av kvartersmark. Därmed meddelar *Länsstyrelsen* följande: i västra delen finns en boplat L2013:9363 (tidigare Botkyrka 803). Det krävs prövning enligt 2 kap. kulturmiljölagen för ingrepp i fornlämning. Om *Länsstyrelsen* medger ett borttagande av fornlämningen kommer detta med all sannolikhet att villkoras med arkeologiska åtgärder. Prövningen sker när planen vunnit laga kraft och en ansökan inkommit till *Länsstyrelsen*.

*Naturskyddsföreningen Botkyrka-Salem* tycker att bebyggelsen (förskolan, radhusen) kommer för nära till stenröset enligt deras mening.

##### Sakägare

*Flera närboende* menar att kommunen inte har tagit hänsyn till fornlämningar när planförslaget togs fram.

*En närboende* menar att fornlämningar ej har undersökts ordentligt och att risken att fornlämningar förstörs ökar efter planens genomförande, då det kommer finnas fler människor i området och den nya bebyggelsen kommer nära fornlämningar.

Övriga, ej sakägare

*En person* menar att det är olämpligt med en parkeringsplats planeras så nära till stenröset, att ett sådant förslag värnar inte kulturmiljön.

*En person* förstår inte hur Länsstyrelsen skulle ha kunnat lämna muntligt besked att boplatsen L2013:9363 (tidigare Botkyrka 803) kan tas bort efter att planen har vunnit laga kraft.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

#### **4.1 Påverkan på kulturmiljön**

*Planområdet ligger inom Riksintresset för Kulturmiljövård AB16 och är utpekad i kommunens Kulturmiljöprogram. Enligt Miljöbalkens 3 kap. 6 § får riksintresset för Kulturmiljövård inte påtagligt skadas. Länsstyrelsen bevakar statliga intressen och däribland riksintressen. Det infaller även i Länsstyrelsens roll att bedöma hur mycket och på vilket sätt ett detaljplaneförslag påverkar ett riksintresse. Samrådsförslaget skadar riksintresset, men inte i den utsträckningen att skadan kan ses som påtaglig enligt Länsstyrelsens samrådsyttrande. Det betyder att samrådsförslaget följer de krav som olika lagar och regelverk ställer. Mindre justeringar har gjorts inför granskningen för att ytterligare mildra skadan på riksintresset.*

*Kulturmiljöfrågor har undersökts i flera utredningar som har fördjupat sig i olika aspekter av kulturmiljövärden som finns inom planområdet. De utredningar har inarbetats i planförslaget så att de känsligaste områden har undantagits från ny bebyggelse och att högsta exploateringen har föreslagits på platser som är tåliga för förändringar utifrån kulturmiljöanalyser. Samrådsförslaget har även bevarat de viktiga sambanden och de befintliga siktlinjerna. Vissa siktlinjer som i dagsläge blockeras av växtlighet har förstärkts genom att den avskärmande växtligheten som bryter siktlinjer förslås tas bort.*

*Samtliga gamla gårdsbyggnader som har bedöms vara kulturhistoriskt värdefulla har skyddats med planbestämmelser som t ex rivningsförbud,*

*skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser. De gamla byggnader har olika kombinationer av de bestämmelser som är anpassade efter deras byggnadsantikvariska värden enligt byggnadsantikvariska undersökningar.*

*Planförslaget har justerats, genom att hushöjderna har minskats, vilket anpassar förslaget ytterligare i kulturmiljön. Läs mer i kommunens kommentar på detta på sidan 13.*

*Planbeskrivningen (samrådshandlingen) informerar om den parken som Emma Lundberg skapade under 1930-talet. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget tar hänsyn till den historiska parken kring gården, då stora delar av de planeras bli allmänplats park eller natur.*

*Vissa mindre delar av den historiska parken som ligger närmast befintliga bostadshusen som upplevs som privat bostadstomt, föreslås att bli kvartersmark för bostäder (B). I den idag privata trädgården bakom huvudgårdsbyggnaden ser man ett tydligt spår av Emma Lundbergs trädgårdsdesign i form av lusthuset. Lusthuset skyddas i plankartan. Det får inte rivas och hur det får restaureras reglerat på ett sätt så att de kulturhistoriska värdena ska bestå. Trädgården kommer även i framtiden att vara kvartersmark.*

*Andra delar av parken har historiskt omfattats av odlingar och jordbruk. De delar av parken planläggs som kvartersmark för odling (L). Orangeriet skyddas i plankartan. Det får inte rivas och hur det får restaureras är reglerat på ett sätt så att de kulturhistoriska värdena ska bestå. Äppelträden som står norr om Orangeriet omfattas av biotopskydd för alléer. De föreslagna användningarna av platsen speglar platsens historiska användningar och förstärker kulturmiljön.*

*Således bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att förslaget tar hänsyn till kulturmiljön*

#### 4.2 Kulturmiljöutredningar, arkeologiska utredningar och kommunens bedömningar i de frågorna

*Utredningar beskriver olika rum i Mangårdsbyggnader och däribland hur och när inredningen på ovanvåningen sannolikt skapades och använder sig av Gösta Sellings bok "Säterier och gamla gårdar i Stockholmstrakten" från 1977. Källan anses vara en trovärdig källa, med tanke på att Selling var fil dr i*

*konstvetenskap och varit Riksantikvarie. Även om det skulle visa sig att ovanvåningen tapetserades med landskapstapeterna i en annan tidpunkt eller om de tapeterna flyttades dit från en annan plats, så ändrar det inte bedömningen att inredningen av Mangårdsbyggnaden är kulturhistoriskt värdefull och bär en berättelse hur den värdefulla kulturmiljön skapades.*

*Angående den muntliga traditionen om "Mordet på Gustav den III" så finns en exakt källhänvisning i kulturhistoriska utredningen från Arkeologerna. Även om det kan finnas andra tolkningar om den muntliga traditionen, förändras inte bedömningen om kulturmiljöns värde eller att Hallunda gård har en lång historisk kontinuitet.*

*Angående båthus vid vattnet, så beskriver utredningen från WSP "båthus eller liknande". Det som är viktigt i sammanhanget är att det har funnits en byggnad vid stranden till Mälaren, som tillhörde till Hallunda gård.*

*Namnet på byggnaden på fastigheten Hallunda 4:37 är enligt kommunens kännedom Grindstugan. Kommunens namnberedning har gjort efterforskningar och hittat att namnet Grindstugan står även i Länsstyrelsens byggnadsinventering. Kommunens namnberedning hänvisar till Länsstyrelsen om det skulle finnas fler frågor kring namnet på huset på fastigheten Hallunda 4:37.*

*Länsstyrelsen ansvarar för fornlämningar och fornfynd i länet. Därmed ska kommunen kontakta Länsstyrelsen i fall det finns fornlämningar eller att det sannolikt skulle kunna finnas fornlämningar inom planområdet. Arkeologiska frågor har utretts i flera etapper genom arkeologiska undersökningar och arkeologiska förundersökningar under år 2016-2019 enligt Länsstyrelsen beslut. Resultatet av de undersökningarna har arbetats in i samrådsförslaget.*

*Som Länsstyrelsen skriver i sitt samrådsyttrande så sker det faktiska prövningen om en fornlämning kan tas bort efter att planen har vunnit laga kraft och en ansökan har inkommit till Länsstyrelsen. Dock har kommunen och Länsstyrelsens haft dialog vilka fornlämningar kan möjligen grävas ut (undersökningsutgrävning) efter planen vinner laga kraft och vilka som högst sannolikt inte får tas bort. Där har Länsstyrelsens muntliga besked till kommunen varit att boplatsen L2013:9363 kan eventuellt tas bort efter planen har vunnit laga kraft medan flera andra fornlämningar inom planområdet högst sannolikt inte kan tas bort.*

*Därmed bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att samrådsförslaget tar hänsyn till fornlämningar i planområdet.*

## **5. Förskolan**

### **Myndigheter och remissinstanser**

*Socialförvaltningen* tycker att det är positivt med en ny förskola.

*Utbildningsförvaltningen* är positiv till samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till detaljplan och hur beskrivningen av en ny förskola i området har gestaltats. Med sitt yttrande tillstyrker *Utbildningsförvaltningen* förslaget till detaljplan.

### **Sakägare**

*En närboende* framför att ingen förskola inom planområdet ska byggas i planområdet och andra förskolor i stadsdelen ska täcka behovet av förskoleplatser. Istället borde bollplanen bevaras. Personen framför att gräsytan mellan kvarteret Borngjutaren och nya byggnader ska vara 25 meter bredd.

*En annan närboende* menar att bollplan ska bevaras och förskolan borde byggas öster om stenröset istället.

### **Övriga, ej sakägare**

*Några personer* menar att förskolan placering nära naturen är olämplig, efter trafik kommer att komma väldigt nära tysta naturområdet.

*Några andra personer* oroar sig att förskolan placering kommer att öka trafiken i kvarteret Bronsgjutaren.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

*Enligt utbildningsförvaltningen* behövs en ny förskola att skapas inom planområdet och det går inte att tillgodose behovet att förskoleplatser i andra förskolor i stadsdelen.

*Nuvarande föreslagna läget för förskolan är sammanvägd det lämpligaste platsen för en sådan verksamhet. Föreslagen plats öster om stenröset är inte lämplig för ny bebyggelse med hänsyn till naturvärden, rödlistade arter,*

*kulturhistoriska miljöer och de kulturhistoriska samband som finns mellan stenröset och gården.*

*Placeringen och utformningen av den framtida förskolan tar hänsyn till befintliga natur-och kulturvärden samt fornlämningar som finns inom planområdet. Placeringen är lämplig även utifrån barnperspektivet, då den skapar en tillräckligt stor förskolegård enligt gällande allmänna råd från Boverket.*

## **6. Vård-och omsorgsboende**

### **Myndigheter och remissinstanser**

*Socialförvaltningen* tycker att det är positivt med en ny vårds-och omsorgsboende.

*Trafikförvaltning* bedömer att placeringen av vård-och omsorgsboendet inom 50 meter från planerad busshållplats som föredömlig.

### **Sakägare**

*En boende* anser att det är olämpligt att placera ett vård-och omsorgsboende vid en vältrafikerad bussgata. Personen menar att de framtida boende i vård-och omsorgsboendet har ingen annan utsikt än Odalåkersparkering i 6 meters avstånd, ingen grönska. Personen undrar hur de äldre kan ta sig till en park/grönområde? |

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

*Placeringen av vård- och omsorgsboendet bedöms lämplig både utifrån att den ligger nära kollektivtrafik och nära grönska. Närheten till busshållplats underlättar både för personalen och besökaren. Placeringen direkt norr om en befintlig skogbeklädd kulle som bevaras som ett grönområde, skapar möjligheten för en lugn trädgård mot grönska, samtidigt som stora uppvuxna träd ger möjlighet för avskärmning från sol.*

*Farhåga att vård- och omsorgsboendet skulle ha parkeringsplatsen för kvarteret Odalåker som närmaste granne, är en missuppfattning. Vård- och omsorgsboendet placeras väster om kvarteret Odalåker. Boendet kommer att ramas in av Borgvägen och framtida Tomtbergavägen med trädrader på ena sidan och skogbeklädda kullen och parkstråket på andra sidan. Angående frågan vilka utflykter och på vilket sätt genomförs i ett vård- och omsorgsboende, hänvisas till Vård-och omsorgsförvaltningen.*

## 7. Strandskydd

Övriga, ej sakägare

*En person* menar att stora delar av planområdet inte är planlagt idag och därmed gäller strandskydd.

### *Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning*

*Det stämmer att fastigheten Hallunda 4:20 är inte planlagd idag, medan resten av planområdet är detaljplanelagt. Hela planområdet, inklusive fastigheten Hallunda 4:20 ligger dock utanför det generella strandskyddsavståndet på 100 meter från vattnet.*

## 8. Naturmiljö, grönområden och naturvärden

### 8.1 Påverkan på naturvärden

Myndigheter och remissinstanser

*Naturskyddsföreningen Botkyrka-Salem* tycker att planförslaget har tagit hand om naturvärden relativt väl, även om viss avskärmningseffekt mot naturområdet längs Mälaren kan uppstå. Föreningen är även orolig för ökat slitage på stigar genom naturen.

Sakägare

*Flera närboende* menar att biologisk mångfald påverkas negativt om ängsytor/öppna gräsytor byggs bort. De menar att runt Hallunda gård finns mångfald av både vilda och odlade växter samt flera djurarter har deras biotoper inom planområdet.

Övriga, ej sakägare

*En person* meddelar att det finns flera fåglar som ugglor, havsörn och steglits i planområdet.

*Flera personer* menar att förslaget kommer förstöra naturen inom planområdet.

*Flera personer* menar att förslaget kommer att leda till negativ påverkan på naturvärden och flera djur- och växtarter kommer att försvinna.

### 8.2 Påverkan på fladdermöss

#### Myndigheter och remissinstanser

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* bedömer att förslaget har anpassats för att minska påverkan på värdefull natur och så att fladdermuspopulationen bedöms kunna leva långsiktigt i området. *Nämnden* bedömer att bevarandestatus av fladdermöss inte påverkas negativt av planförslaget.

#### Sakägare

*Mejramens samfällighet* undrar vart flyttar man fladdermöss som bor på ängen bredvid kvarteret Mejramen.

#### Övriga, ej sakägare

*Några personer* undrar hur kommer kommunen säkerställa att fladdermöss inte försvinner. De menar att om ängarna försvinner där det finns insekter då kommer även fladdermöss försvinna. De menar att detaljplanen borde förbjuda fasadbelysning för att minska skadan på fladdermöss.

### 8.3 Förslagets påverkan på de rekreativa värden

#### Myndigheter och remissinstanser

*Friluftsförbundet* menar att kommunen bör vara försiktig med att bebygga bort grönområden, särskild när det kommer till områden som används av barn och skolor. *Friluftsförbundet* är orolig att deras verksamhet som riktar sig mot barn skulle påverkas negativt av planförslaget. Utöver de vill de betona att de tycker att det är viktigt att följa rekommendationer i MKB som finns på sidan 33-35 i planförslaget.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* bedömer att i och med att området närmast Hallunda gård öppnas upp kommer rekreationsvärdet att öka, men en ny tät bostadsbebyggelse kommer påverka de befintliga boende negativt då öppna grönområden och lummiga bryn-zoner försvinner.

#### Sakägare

*En närboende* menar att kommunen borde ha undersökt de rekreativa värden mer ingående och att kommunen har missat att många boende inom stadsdelen använder området för rekreation.

*Flera närboende* menar att förslaget kommer innebära att all skogs- och ängsyta som används för rekreation kommer att försvinna.



*Ett par närboende* menar att den enda rekreationsytan som blir kvar enligt planförslaget är berg och skogsområde, vilket är inte tillgängligt för alla.

*En närboende* har förstått det som att förslaget inte innehåller några nya lekplatser eller parker.

*En närboende* önskar bänkar vid stenröset och att gångstigen ner mot Mälaren ska förbättras.

*Mejramens samfällighet* framför att samtliga av deras medlemmar använder den öppna gräsytan väster om kvarteret Mejram för promenader, pulkaåkning, skidåkning med mera.

Övriga, ej sakägare

*Flera personer* menar allmänhetens behov av tillgång till natur borde vägas högre än andra intressen.

*Flera personer* befärrar att promenadstigar kommer att försvinna och natur där de promenerar kommer att förstöras/minskas.

*Flera personer* befärrar att naturen kring Hallunda gård kommer att försvinna och ersättas med betong och även Mälarpromenaden kommer att försvinna.

*Flera personer* menar att förslaget har negativ påverkan på möjligheterna till rekreation i området. Möjligheterna till idrott, motion, lek samt naturupplevelser minskar. Kommunens förslag till detaljplan innebär att värdefull naturmark med stora rekreativa och kulturella värden för alltid förstörs. Förslaget kommer att förstöra det lunga promenadstråket längs Mälarens vatten och avståndet till naturen och Mälarpromenaden kommer att öka

*Ett par personer* menar att den stora ängsytan mellan Hallunda gård och kvarteret Bronsgjutaren är viktigt för områdets karaktär och utifrån natur-och friluftssynpunkt. Att minska grönområden kommer att ha negativa hälsoeffekter.

#### 8.4 Rekreativa värden i den historiska parken kring Hallunda gård

Övriga, ej sakägare

En person menar att den fina miljön närmast Hallunda gård som Emma Lundberg skapade har höga rekreativa värden och parken bör bevaras. Personen menar att Botkyrka kommun borde lyfta fram och renovera den trädgårdsparken som fortfarande finns kvar.

### *Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning*

#### *8.1 Påverkan på naturvärden*

*Enligt planförslaget ska ca hälften av planområdet även fortsättningsvis bli parkmark eller naturmark. De mest värdefulla grönområdena har undantagits från bebyggelse, medan de mindre värdefulla områdena föreslås att bebyggas. Bostäder planeras mest på den gräsvuxna kommunala marken som i dagsläge är obebyggd. Framtida allmänplatsmark natur- och park kommer mestadels ligga på gårdsfastigheten. Det är närmast gården där de högsta natur- och kulturvärden finns varför just de delar undantas från ny bebyggelse. De öppna gräsytor närmast befintlig bebyggelse har inte utpekats i naturvärdesutredningen att innehålla höga naturvärden och är även tåliga för förändringar som t ex ny bebyggelse när det kommer till kulturmiljövärdena. De områden som har högsta naturvärden och därmed den högsta biologiska mångfalden planeras att bevaras som natur eller park. Utöver det föreslår planförslaget att en stor del av planområdet ska användas för odling och småskalig djurhållning som ökar den biologiska mångfalden.*

*Så sammanvägd är de öppna ängarna enligt samrådsförslaget ska bebyggas, de lämpligaste platser för nya byggnader.*

*Angående uppgifter om havsörn, ugglor och steglits:*

*Det finns inga uppgifter om att havsörn skulle häcka i området. De har stora bon, ofta i toppen av grova tallar. Ett sådant bo bör i så fall ha upptäckts vid naturvärdesinventeringarna. Däremot är det sannolikt att havsörn flyger över området då och då eftersom den numera häckar på flertalet platser vid Mälaren.*

*Det finns inga rapporter om kattuggla från Hallunda gård. Det är dock ganska sannolikt att den kan häcka där med tanke på att det finns gott om gamla hålträd och öppna jaktmarker. Eftersom de flesta gamla lövträd inom planområdet kommer att finnas kvar efter utbyggnaden kommer det att finnas möjligheter för kattuggla hitta boplatser i området även då. Kattugglan är inte hotad i Sverige utan är klassad som livskraftig. Att någon annan svensk ugglor skulle häcka i området är högst osannolikt.*

*Steglits är en ganska vanlig fågel som sedan en tid ökar i antal i Sverige och regionen. Det finns inga särskilda krav på skyddsåtgärder för steglits.*

### 8.2 Påverkan på fladdermöss

*Den negativa påverkan på fladdermöss gäller endast jaktmiljöer i södra delen av planområdet, dock är den tillräckligt begränsad så att livsmiljöernas ekologiska funktion upprätthålls, trots exploateringen. Genom att undvika att försämra livsmiljöerna i norra delarna av planområdet, bibehåller Hallunda gård sin roll som en "hot spot" för fladdermöss längs Mälarens södra strand. Inga botråd, fortplantningsområden eller livsmiljöer påverkas av planförslaget. Enligt planförslaget föreslås att odling med småskalig djurhållning kan drivas inom gårdskärnan, vilket har positiv effekt på fladdermöss. De fladdermuspopulationerna som hittades bedöms kunna fortleva långsiktigt på platsen även efter genomförandet av planförslaget.*

### 8.3 Förslagets påverkan på de rekreativa värden

*En hel del av de ängsytor som idag är öppna för allmänheten bebyggs, men samtidigt kommer större delar av den privatägda fastigheten 4:20 (den så kallade gårdskärnan) bli allmänplatsmark natur eller park med kommunalt huvudmannaskap. De grönområden har en direkt koppling till det stora skogsområdet längs Mälaren som har höga rekreativa värden. Fastigheten 4:20 innehåller variationsrika natur- och parkmiljöer med stora gamla träd, stark kulturhistorisk känsla och ett rikt naturliv. Detta är gröna och vackra miljöer som kommer att bevaras och öppnas upp för allmänheten, inom gårdskärnan byggs nämligen bara en ny byggnad (restaurangbyggnaden). Gällande önskemålet om parkbänkar vid röset hänvisas till kommunens Stadsmiljöenheten. Gällande förbättringar för stigar i skogen vid Mälaren hänvisas till kommunens skogsförvaltare.*

*I planområdets södra del, intill Tomtbergavägen, skapas ett nytt torg som blir huvudentrén till hela området. Kulturspår och Hälsans stig kan dras om så att den passerar gårdskärnan och ger möjlighet för allmänheten att uppleva kulturmiljön och den variationsrika naturen. Mälarpromenaden påverkas inte av planförslaget, då den ligger utanför planområdet.*

*I ängen öster om stora äppelträdgården med Orangeriet kommer en ny kvartersmark att anläggas på allmän plats. Detta har som mål att bli en ny viktig mötes- och samlingsplats i Hallunda gård för alla åldrar. En grön större lek- miljö ska skapas och bilda en rekreativ grön miljö. Mer vanligt förekommande*

*lekredskap ska finnas som inslag i den grönskande parken och kompletteras av mer eller mindre anlagda naturfokuserade lekmiljöer i den angränsande skogen. Lek- och parkutrustning ska väljas med omsorg så att de passar in i den kulturhistoriska kontexten. Regnskydd kan med fördel utformas som ett öppet lusthus.*

*I norra delen av planområdet (nordväst om Mangårdsbyggnaden) bevaras en stor äng omgiven av skog. Den är viktig för utrotningshotade fladdermöss, så där byggs ingenting. Ängen blir istället en plats för spontanidrott, lek och promenader med mera.*

*Det betyder att även om mängden grönytor minskar totaltsätt, så har de mest värdefulla grönområdena gällande rekreation- och naturvärden bevarats. Därmed anses även framtida rekreativomöjligheter tillgodosedda i detaljplaneförslaget för Hallunda gård.*

*Gällande Friluftsförbundet kommentar om rekommendationer på sidan 33-35 i Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB), så har kommunen inte riktigt kunnat förstå vad menas. På sidan 33-35 i MKB finns en redovisning av hur planförslaget bedöms att påverka de kulturhistoriskt viktiga siktlinjerna och inga rekommendationer av något slag.*

#### 8.4 Rekreativa värden i den historiska parken kring Hallunda gård

*Stora delar av det som har varit den historiska parken kring Hallunda gård kommer att bevaras även i framtiden genom att platsen planläggs som allmänplats natur och park, som möjliggör att platsen kan öppnas upp för allmänheten för rekreation. Vissa delar som historiskt har använts för jordbruk planläggs som kvartersmark för odling och andra delar som har innehåller bostadshus och utgör tomtmark för de bostäder planläggs som bostäder för att spegla hur platsen har använts historiskt.*

## **9. Gator och trafik**

### 9.1 Synpunkter på trafik och gator generellt

#### Myndigheter och remissinstanser

*Naturskyddsföreningen ställer sig undrande till om Tomtbergavägen, som flyttas norrut och ska bli en stadsmässig gata, där det på 21 meters bredd ska rymmas gångbana, kantparkering, två körfält, en kantparkering till och en kombinerad gång- och cykelbana samt anläggas en ny busshållplats kommer att kunna öka trafiksäkerheten. Naturskyddsföreningen skriver i sitt yttrande att*

Botkyrkaleden öster om den aktuella detaljplanen och Tomtbergavägen i väster är raka och breda och saknar fartbegränsande anordningar. Trafiken är stor och den tillåtna hastigheten, 40 km/h, överskrids ofta och mycket ofta med stor marginal. De menar att det är en naturlig farhåga att den nya passagen vid Torgkvarteren kommer att bli olycksdrabbad.

*Trafikverket* bedömer att kommunens uppskattning att planförslaget genererar trafikökning på cirka 800 fordon/dygn på Tomtbergavägen, vilken har kommunalt väghållarskap, verkar vara en låg uppskattning. Denna beräkning bör revideras, samt att Trafikverket uppskattar att trafikökningen är 1500 ÅDT.

*Trafikverket* skriver att exploateringen skulle innebära ytterligare belastning på det kommunala och statliga vägnätet. Det skulle följaktligen påverka tpl Fittja (147) och Hallunda (146). Trafikplats Hallunda som är en högt belastad trafikplats skulle kunna påverkas av exploateringen. Om ÅVS åtgärder inte genomförs kan det resultera i kapacitetsbrister både i trafikplatsen och lokalnätet.

*Trafikförvaltningen Region Stockholm* anser att detaljplaneförslaget är i överensstämmelse med RUF 2050 och har goda förutsättningar att styra mot hållbart resande. Området trafikeras av stomlinje 172 (framtida stomlinje N) som, enligt prognoser kommer att hålla en mycket hög turintervall genom berörd plats. *Trafikförvaltningen* vill därför återuppta den dialog som förts med Botkyrka kring planen för att säkerställa stomlinjens framtida behov av framkomlighet.

*Trafikförvaltning Region Stockholm* menar att den av kommunen planerade busshållplatsen öster om torget är den typ av stopphållplats som förordas av RiBuss där väghållaren vill prioritera kollektivtrafik och säkerhet, vilket är mycket bra. *Trafikförvaltningen* förutsätter att hållplatsläge och övergångsställe utformas enligt riktlinjerna i RiBuss i det fortsatta arbetet, och vill ta del av de system-handlingar som tas fram i det fortsatta arbetet.

*Trafikförvaltningen* föreslår att följande text läggs till i planbeskrivning: ”För busstrafik är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störning till omgivningen. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatsen där bussar står på tomgång eller accelererar vid start från hållplats. Dessutom har bussar som trafikerar en hållplats, där mer än en linje går, externa högtalarutrop som kan innebära störning till omgivningen. Busshållplatserna har även s.k. pratörer med talad information om kommande bussavgångar.”

*Trafikförvaltning Region Stockholm* anser att förbättringarna för gång- och cykeltrafikanter är mycket bra. Likaså bedömer Trafikförvaltningen att

placering av äldreboendet inom 50 meter från den nya hållplatsen är föredömlig.

#### Sakägare

*Ett par närboende* menar att planförslaget kommer medföra mycket ökat trafik, då personen tror att alla kommer ha minst 2 bilar per hushåll. De vill veta hur mycket mer trafik kommer finnas i området efter planen har genomförts.

#### Övriga, ej sakägare

*En person* tycker att kapacitetsökningen gällande trafiken på Tomtbergavägen med 20% är lågt räknat.

*Ett par personer* menar att risker för olyckor på Tomtbergavägen ökar, då trafiken kommer att öka. Att ta bort gångtunnel bidrar till risken för trafikolyckor med gång- och cykeltrafikanter.

*Några personer* menar att det förslaget att ta bort gång-tunnel och ersätta det med ett övergångsställe i plan, kommer att bli trafikfarligt för gång- och cykeltrafikanter.

*En person* undrar hur restaurang kan drivas i gårdskärnan då personen uppfattar som parkeringsmöjligheter saknas vid det planerade restaurangen.

### 9.2 Trafikpåverkan på kvarteret Mejram och samfälligheten Mejram:

#### Sakägare

*Ett par närboende* undrar hur påverkas samfälligheten Mejram trafikmässigt av det nya bostäder och deras personbilar.

*Några andra närboende* menar att då samfälligheten är ett bilfritt område, men att enligt förslaget får boende i samfälligheten en ny gata några meter från befintliga hus. De menar att de kommer resultera i mycket trafik igenom Mejramens samfällighet.

*Mejramens samfällighet* menar att det enda sättet att gå från busshållplatsen till planerade 27 villor är genom samfällighetens vägar. *Samfälligheten* oroar att de gående kommer att orsaka slitage på gångvägar som påverkar samfällighetens ekonomi negativt. *Samfällighet* undrar om bussturtätheten kommer att ökas i samband med utbyggnad av planförslaget.

En närboende menar att de släpp mellan husen som leder mot ängsytan dit nya villor planeras är inte gångvägar, men passage mellan husen för att befintliga boende skulle komma åt deras baksidor med gräsklippare.

Några närboende menar att ökad gångtrafik genom kvarteret Mejram och de gångvägar som samfälligheten tar hand om blir störande och innebär ökade underhållskostnader.

#### *Övriga/ej sakägare*

*Flera personer* menar att planförslaget innebär trafik över Mejramens samfällighet.

*Några personer* menar att det borde finnas trafikanalys hur planförslaget påverkar Hallunda gårdsväg.

*En person* oroar sig att det skulle kunna bli trafikfarligt för barn att ta sig ner mot vattnet genom det nya bostadsområdet med 27 villor.

### 9.3 Trafikpåverkan på kvarteret Bronsgjutaren

#### *Övriga/ej sakägare*

*Ett par personer* menar att det borde finnas trafikanalys hur planförslaget kommer påverka kvarteret Bronsgjutaren.

*Några personer* befärrar att förskolan kommer innebära ökad trafik i kvarteret Bronsgjutaren.

*Ett par personer* menar att trafiken på Bronsgjutarvägen kommer att öka, vilket kommer att vara störande för de boende i kvarteret Bronsgjutaren.

### 9.4 Trafikpåverkan på kvarteret Odalåkern

#### *Sakägare*

*Några närboende* menar att det finns inga parkeringsplatser planerade för flerbostadshusen närmast Tomtbergavägen, vilket kommer att påverka kvarteret Odalåkern negativt. En bilpool kan inte lösa alla parkeringsproblem för flerbostadshus vid Tomtbergavägen.

## *Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning*

### *9.1 Synpunkter på trafik och gator generellt*

*Kommunen anser att flytta och att bygga om Tomtbergavägen till 21 meters bred stadsgata från en trafikseparerad trafikled kommer att öka trafiksäkerheten på Tomtbergavägen. Trafikplaneringen i Sveriges kommuner går allt mer ifrån den separerade trafiken. Detta beror främst på att separerad trafik, där gångtrafiken leds i tunnlar ofta leder till en otrygg miljö, vilket leder till att människor undviker att gå i tunnlarna och istället korsar vägar på platser som inte är anpassade för gångtrafikanter. Detta leder till trafikfara och risk för olyckor. Planeringen anpassas i stället för gång- och cykeltrafikanter, med breda trottoarer och cykelbanor plan med övrig trafik, där gång- och cykeltrafikanter får ett utökat utrymme i gaturummet och bilen mindre utrymme. Botkyrka kommun anser att utformningen av området kring torgkvarteren minimerar risken för hastighetsöverskridanden, men att det är varje enskild förarens ansvar att se till att hålla hastigheten. Hastighetsöverskridanden är mycket svåra att bygga bort helt och hållet.*

*Botkyrka kommun kommer att fortsätta att samverka med Trafikverket så att bästa möjliga lösning kan genomföras för trafikplatser 146 och 147, vilka påverkas av flera av de exploaterings och infrastrukturprojekt som är planerade inom Botkyrka kommuns kommungräns. En uppdaterad utredning som kommunen låtit göra visar på 1360 ÅDT ökning på Tomtbergvägen, vilket kommunen anser vara en rimlig uppskattning.*

*Kommunen kommer ha fortsatt dialog med Trafikförvaltningen Region Stockholm gällande stombusslinjes 172:s framtida behov. Botkyrka kommun kommer att i största möjliga mån arbeta efter riktlinjerna i RiBuss och kommer att låta trafikförvaltningen ta del av de systemhandlingar som tas fram under nästa skede av detaljplanen för Hallunda gård. Botkyrka kommun lägger till texten om de eventuella störningar som busshållplatser och busstrafiken kan orsaka i planbeskrivningen.*

*Enligt samrådsförslaget planeras en parkeringsplats bredvid restaurangen som tillgodoser parkeringsbehovet för restaurangen och handelsträdgården.*

### 9.2 Trafikpåverkan på kvarteret Mejram och samfälligheten Mejram

*Trafikpåverkan på kvarteret Mejram och Mejramens samfällighet bedöms ytterst liten. Ingen biltrafik planeras genom samfällighetens vägar eller parkeringsytor.*



*De nordöstra delarna av planområdet med 27 villor ska angöras genom den befintliga kommunalt ägda gatan Hallunda gårdsväg. De planerade villors parkering ska lösas på kvarteretsmark (på framtida villafastigheter).*

*Förslaget har ändrats så att de små gångvägar som anslöt till kvarteret Mejram har tagits bort, för att bemöta de boendens synpunkter om att undvika ökad gångtrafik genom kvarteret Mejram då det har framförts att det är icke-önskvärt att de släppen mellan befintliga bostadsfastigheter skulle användas av gångtrafikanter  
Den framtida trafikmiljön vid 27 villor bedöms bli säker, då det handlar om få bilrörelser på den planerade gatan. Utöver detta kommer det att finnas en bilfri gång- och cykelväg ner till vattnet som består av den gamla allékantade grusvägen som leder mot före detta ångbåtsbryggan.*

### 9.3 Trafikpåverkan på kvarteret Bronsgjutaren

*Trafikpåverkan på kvarteret Bronsgjutaren bedöms vara försumbar, då det planerade området inte kommer ha en bilgenomfart mot kvarteret Bronsgjutaren. Vid förskolan planeras en vändplan med stängsel(staket) mot kvarteret Bronsgjutaren som förhindrar bilar att köra dit. Stängsel behövs också för att skapa en trafiksäker situation vid förskolan.*

### 9.4 Trafikpåverkan på kvarteret Odalåkern

*Ett parkeringsgarage planeras under kvarter D (söder om Orangeriet) som täcker parkeringsbehovet för alla de planerade flerbostadshusen. I och med att antal bostäder har minskats mellan samråd och granskning, så har parkeringsgaraget gott om kapacitet att ta hand om parkeringsbehovet. En kompletterande bilpool planeras införas att erbjuda moderna mobilitetslösningar för de framtida boende.*

## **10. Teknisk försörjning**

### 10.1 El/Tele

#### Myndigheter och remissinstanser

*Skanova meddelar att de har en luft- och markbundna teleanläggningar i planområdet. De förväntar sig att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta dessa fastigheter till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen i kontakter med Skanovas representant för området. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova framför att om de tvingas att vidta*

undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter de att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Svenska kraftnät* har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

*Vattenfall Eldistribution AB* har meddelat att de har elnätanläggningar inom planområdet som består av 0,4 kV markkabel. *Vattenfall Eldistribution AB* bedömer att det behövs fyra (4) nya transformatorstationer inom planområdet. Det har bifogats material med förslagen placering av nätstationer. Nätstationer önskas få ett eget E-område, som får inte kombineras med andra tekniska anläggningar och E-områdets storlek får gärna vara 10x10 meter. Någon byggnad får inte placeras närmare än 5 meter från nätstationen. *Vattenfall Eldistribution AB* bifogar även information om tilläggsval gällande gestaltningen av nätstation, då det framgår att planområdet ligger inom kulturhistorisk miljö. Tillval gällande gestaltning bekostas av beställaren.

## 10.2 Energiförsörjning

### Myndigheter och remissinstanser

*Södertörns Fjärrvärme (SFAB)* framför att de har ledningar inom fastigheten Hallunda 4:34. Eftersom kommunen avser överlåta markområden inom vilket *SFAB* har ledningar, anser *SFAB* att kommunen borde medverka till att *SFAB* erhåller ledningsrätt eller servitut för aktuella ledningar.

I de fall omläggning av fjärrvärmeledningar behöver göras p.g.a. föreslagen exploatering förutsätter *SFAB* att omläggningen ska bekostas av den part som orsakar detta. *SFAB* önskar att prickmarken norr om fastigheten Bronsgjutaren 11 kompletteras med ett u-område runt *SFABs* befintliga fjärrvärmeledning. *Södertörns Fjärrvärme AB* har fjärrvärme i inom planområdet och föreslår att uppvärmningen av den nya byggnaden sker med vatten-burna system som kan anslutas till fjärrvärmenätet.

### Övriga/ej sakägare

*Flera personer* undrar om planområdet kommer att anslutas till fjärrvärmenätet och varifrån exakt kommer de nya ledningar dras i så fall.

## 10.3 Räddningstjänst

### Myndigheter och remissinstanser

*Stockholms Brandförsvär (SSBF)* har inga synpunkter ur ett räddningsinsatsperspektiv men påpekar att framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och även under genomförandeskedet (byggtiden) av planförslaget. *SSBF* informerar närmare att:

- Området bör planeras så att tillräckligt med vatten finns framdraget så att fastigheter kan sprinklas om så önskas.
- Man bör undvika att planera för räddningsvägar i området då det sett över tid kommer vara svart att alltid hålla dessa fullt framkomliga.
- Vägar som är återvändsgator bör förses med en vändplan.
- Man bör undvika att bygga hus där utrymningen från lägenheterna bygger på att räddningstjänsten använder sina bärbara stegar. Dvs fastigheter som är 3 eller höst 4 våningar höga. Utrymningen bör vara via räddningstjänstens höjdfordon eller via brandsäkra trapphus.
- Om etappvis inflyttning kommer ske i området då det byggs ut bör en genomarbetad plan för brandskydd under byggtid tas fram som säkerställer framkomlighet och utrymning inom området.
- Om cellplast skall användas bör detta förvaras inlåst tex i en container eller att bara dagsbehov samtidigt finns på byggarbetsplatsen.
- För entreprenadmaskiner bör en särskilt hårdgjord invallad yta göras i ordning där eventuell farmartank och tankning sker.
- Företag som finns på arbetsplatsen med sina entreprenadmaskiner rekommenderas att ha en särskild oljeskadeförsäkring för sina maskiner. Då utsläpp från maskinerna på marken oftast inte ingår i maskinens försäkring

#### 10.4 Sophantering

##### Sakägare

*Mejramens samfällighet* undrar hur trafik- och parkeringslösningen samt sophämtningen är tänkt att lösas för de 27 stycken planerade villor. Samfälligheten oroar sig att förbipasserande kommer att använda deras sopkärl i framtiden

*Ett par närboende* undrar varför sopbilen planeras att köras in till de nya 27 villor vid *Mejramens samfällighet*, samtidigt som sopbilen inte kör in i samfällighetens gator.

## *Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning*

### *10.1 El/Tele*

*Skanovas ledningar från Tomtbergavägen mot Hallunda gård kommer att behövas att flyttas delvis. Det är framförallt den delen av telekom-ledningen som kommer att hamna under de tillkommande bostadskvarteren som kommer att behöva flyttas. Planbeskrivningens genomförandedel kommer att kompletteras med information om detta inför granskningen.*

*Efter en dialog med Vattenfall Eldistribution AB har granskningsförslaget kompletterats med fem E-områden för transformatorstation. Både placeringar och utformning av transformatorstationer har stämts av med Vattenfall Eldistribution AB.*

### *10.2 Energiförsörjning*

*Granskningshandlingar har kompletterats med ett u-område på plankarta som kommer att kombineras med ett servitutsavtal för fjärrvärmeledning söder om bollplan på fastigheten Hallunda 4:20. Även planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats med den informationen om fjärrvärmeldningen och u-området.*

*Exakt teknisk lösning för uppvärmning kommer att slås fast efter planen har vunnit laga kraft. Det är upp till byggbolaget att bestämma vilken energileverantör de vill använda. Anslutningspunkter kommer inte fastställas i detta skede utan kommer att utredas och fastställas under kommande arbete med framtagande av bygghandlingar för detaljplaneområdet.*

### *10.3 Räddningstjänst*

*Återvändsgator har försetts med vändplan eller vändmöjligheter för brandbil. Möjligheten att ha sprinklers i framtida fastigheter kommer att beaktas i försatt arbete med VA-projektering. Vissa fastigheter kan behöva användningen av bärbara stegar av räddningstjänsten, frågan ska utredas närmare under bygglovsskedet. Kommunen har tagit del av resten av informationen/synpunkter som berör genomförandeskedet*

### *10.4 Sophantering*

*Den befintliga kommunala gatan Hallunda gårdsväg, är tillräckligt bred att den kan angöra de nya villorna gällande personbilstrafik och hämtning av sopor. En ny kommunal gata planeras till området med de 27 villor. Den*

*kommunala gatan kommer vara tillräckligt bred för att en sopbil kan köra in i området, vända och hämta sopor. De samfällda angöringsvägar som finns inom bostadskvarteret Mejram, är troligtvis för smala för att en sopbil skulle kunna köra in och vända bland befintliga kedjehus. I vidare frågor om sophämtning för befintliga kedjehus hänvisas till SRV återvinning.*

## **11. Miljö och Hälsa (ras och skred, buller, MKN, markföroreningar)**

### 11.1 Ras och skred

#### Myndigheter och remissinstanser

Länsstyrelsen framför under rådgivande synpunkter, att kommunen behöver beakta hur markens förhållanden efter genomförandet av planen påverkas av ett förändrat klimat med högre temperaturer och ökad nederbörd.

#### Sakägare

Mejramens samfällighet undrar om kommunen har utrett rasrisk. Hur ser det ut med markstabilitet för de planerade villor på vid kvarteret Mejram som planeras på den sluttande marken.

### 11.2 Buller och vibrationer:

#### Myndigheter och remissinstanser

Miljö och hälsoskyddsnämnden anser att risken för vibrationer från tung trafik på Tomtbergavägen bör utredas, då bostäder planeras nära vägen, jorden består av lera och flera bussar trafikerar vägen.

#### Sakägare

Flera boende i kvarteret Mejram oroar sig att deras kvarter kommer störas av den ökade buller från de framtida villor i nordöst (Sjöängen) när planen har genomförts.

En närboende anser att placeringen av flerbostadshus mot Odalåkers parkeringsyta kommer att skapa en bullrig miljö till de framtida boende.

#### Övriga/ej sakägare

En person oroar sig över att förskolan och parkeringsplatsen vid förskolan kommer innebära ökad buller och störningar vid kvarteret Bronsgjutaren.

### 11.3 Påverkan på vattentäkten/ dagvatten MKN

#### Myndigheter och remissinstanser

*Länsstyrelsen* anser att kommunen ska till nästa skede redovisa vilka ytterligare åtgärder som krävs för att hantera den ökade belastningen av näringsämnen på Albysjön och även förtydliga hur dagvattenhanteringen för hela planområdet kommer att utformas. *Länsstyrelsen* påpekar att den slutgiltiga dagvattenhanteringen bör i så stor utsträckning som möjligt säkerställas i plankartan med planbestämmelser och/eller avsatt yta.

*Länsstyrelsen* saknar i planbeskrivning och dagvattenutredning ett resonemang om hur det förhåller sig med grundvattnet inom planområdet och om det kan påverka föreslagen dagvattenhantering (om det t.ex. ligger ytligt).

*Länsstyrelsen* understryker att grundvattenförhållanden och eventuella föroreningar ska även klargöras för att planerade dagvattenåtgärder inte ska riskera att miljökvalitetsnormer inte följs.

*Länsstyrelsen* bedömer att utifrån aktuellt underlag från samrådet att föreslagen plan innebär att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken inte följs.

*Miljö-och hälsoskyddsnämnden* bedömer att förorenat dagvatten förväntar uppstå när området hårdgörs. Enligt planförslaget ska dagvattnet renas och fördröjas. Trots det ökar belastningen av vissa föroreningar något på nerströms liggande vattenförekomster Mälaren och Albysjön, men ökningen förväntas inte bidra till att miljökvalitetsnormerna (MKN) inte klaras. *Miljö-och hälsoskyddsnämnden* ser att en av åtgärderna som nämns i utredningen är användandet av grönt tak, dock skannas gröna tak i planbeskrivningen i avsnittet om gestaltning. Den delen av planförslaget ska förtydligas, så att inte riskera att förorena nedströms liggande recipienter.

*Miljö-och hälsoskyddsnämnden* menar att planbeskrivningen bör kompletteras med tydligare beskrivning hur vattenskyddsområdet påverkas av planförslaget och de åtgärder som dagvattenutredningen föreslår.

#### Övriga, ej sakägare

*Ett par personer* undrar hur kommer kommunen säkerställa att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs?

*Andra personer* anser att nuvarande planförslag är i strid mot MKN vatten, då föroreningshalter ökar jämfört med hur det ser ut idag på platsen. *De* menar även att detaljplanen tar ingen hänsyn till att planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för Östra Mälaren samt i Bornsjökilen.

#### 11.4 Klimatpåverkan

*Flera närboende* menar att klimat påverkas negativt om ängarna försvinner. Ängar är viktiga ur klimatsynpunkt, då de reglerar temperatur och dämpar buller.

#### 11.5 Markföroreningar

##### Myndigheter och remissinstanser

*Länsstyrelsen* konstaterar att endast de delar av planområdet har undersökts för markföroreningar som har tidigare ingått i området där handelsträdgården bedrevs. *Länsstyrelsen* menar att bly är skadligt till barn även i små mängden och därmed behöver kompletterande undersökningar genomföras framförallt på det området som är avsatt för förskola. *Länsstyrelsen* framför att markundersökningen behöver kompletteras även med de provtagningar som anges i den markundersökningen som togs fram inför samrådet för att säkerställa att det inte föreligger en risk för människors hälsa. Utöver efterfrågar *Länsstyrelsen* att kommunen skulle tydligt beskriva ställningstaganden gällande hantering av olika föroreningar i planområdet. Plankartan med planbestämmelser behöver förtydligas gällande sanering av markföroreningar.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* noterar att halterna av DDT som provtagningar visade finnas i marken där handelsträdgården låg, var lägre än Naturvårdsverkets hälsoriskbaserade riktvärde. Dock visades två av platser visa blyhalter som var högre än detta riktvärde. *Miljö- och hälsoskyddsnämnden* vill påminna att om dessa föroreningar ska åtgärdas så ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten.

#### 11.6 Översvämningsrisk

##### Myndigheter och remissinstanser

*Länsstyrelsen* anser att planhandlingar ska kompletteras med rätt höjdsättning av mark och byggnader så att vattnet kan rinna bort i samband med skyfall och extrema regn.

#### *Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning*

##### 11.1 Ras och skred

*En geoteknisk undersökning med tillhörande teknisk rapport har gjorts under framtagandet av samrådsförslaget. Enligt de undersökningarna är marken stabil för planerad bebyggelse.*

### 11.3 Buller och Vibrationer

*En bullerutredning har tagits fram och det finns inget belägg att de 27 villor skulle skapa så pass mycket trafik att bullerriktvärdena skulle överskridas. Enligt bullerutredningen finns inget belägg att trafiken på Odalåkerns parkering skulle överskrida riktvärdena för buller.*

*Enligt bullerutredningen kommer förskolan inte innebära att bullerriktvärden för trafikbuller skulle överskridas. Då ingen genomfartstrafik mellan kvarteret Bronsgjutaren och förskolan planeras, så antas även andra störande moment vara minimala för befintliga boende.*

*Då Tomtbergavägen ska sänkas och hela vägens vägkropp kommer att byggas om i projektet kommer kommunen så långt det är möjligt att utforma vägen så att risken för vibrationer minimeras. Att förebygga eventuell vibrationsproblematik är något som kommer att utredas under detaljprojekteringen av vägen under genomförandeskedet.*

### 11.3 Påverkan på vattentäkten/ dagvatten MKN

*Dagvattenutredningen ska kompletteras med en ett förslag på dagvattenhantering (fördröjning och rening) för de olika delar av planområdet. Utredningen och planbeskrivningen har uppdaterats gällande resonemang kring påverkan på MKN normer och vattenskyddsområdet.*

### 11.4 Klimatpåverkan

*Ängarna har en viss effekt för temperaturreglering dock har skogsområdet mycket större möjlighet att motverka värmeöar, pga att träd erbjuder skugga och sänker omgivande temperaturer under varma sommandagar. Skogsområdet kommer att bevaras enligt planförslaget. Gällande klimatpåverkan i större perspektiv, så bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att det är positivt ur klimatsynpunkt att planera bostäder i det kollektivtrafiknära läget som planområdet ligger i.*

### 11.5 Markföroreningar

*Kompletterande marktekniska undersökningar med provtagningar i jord och grundvatten har genomförts för att undersöka föroreningar. Läs mer i planbeskrivningen. Förvaltningen har tagit del av påminnelsen om att anmäla föroreningar till tillsynsmyndigheten.*



### 11.6 Översvämningsrisk

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om att kvartersmark ska höjdsättas så att vattnet kan rinna bort från byggnader till intilliggande allmänplatsmark. Plankartan har kompletterats med plushöjdsättningen för att möjliggöra att vattnet kan rinna bort från bebyggelsen.*

## 12. **Genomförandefrågor**

### 12.1 Om genomförandet av planförslaget generellt

#### Myndigheter och remissinstanser

*Länsstyrelsen framför att för att kunna genomföra de delar av detaljplanen som förutsätter att biotopsskyddade alléträd tas bort, fordras dispens Länsstyrelsens dispens från skyddet. Angående artsskydd så menar Länsstyrelsen att kommunen bör förtydliga planhandlingar att belysningsåtgärder kan strida mot artskyddsförordningen. Länsstyrelsen meddelar även att stor försiktighet alltid ska iakttas vid markarbeten inom vattenskyddsområdet för att förhindra att vattenförorening uppstår på lång eller kort sikt.*

#### Sakägare

*Mejramens samfällighet undrar om kommunen har avtal som gör att man inte kan dra sig ur projektet och avstyra det av ekonomiska skäl. Samfällighet vill också veta om kommunen har man bundit upp sig med Titania.*

### 12.2 Eventuella skador under genomförandetiden

#### Sakägare

*Ett par närboende undrar vem som ansvarar för eventuella skador som kan uppstå under byggnadstiden. De undrar även hur lång tid beräknar man att byggandet kommer att pågå om man genomför planen.*

### 12.3 Byggtrafik under byggandet av planförslaget

#### Övriga/ej sakägare

*Flera personer vill veta vilka befintliga vägar/gator byggtrafiken kommer att använda och är oroliga hur byggtrafiken kommer att påverka bostadskvarteren kring planområdet. De vill också veta hur mycket byggtrafik kommer att genereras under genomförandet och om kommunen har utrett om befintliga gator kommer att klara av byggtrafiken.*

*Andra personer befärrar att Hallunda gårdsväg kommer inte klara av att ha byggtrafik på under genomförandet av planen.*

#### 12.4 Buller och störningar under byggandet av planförslaget:

##### Sakägare

*Några närboende* oroar sig över byggbuller under flera år under. De vill veta vilken hänsyn tar planförslaget till byggbuller under genomförandet. De vill veta även vilken hänsyn kommer att tas till boende gällande buller under byggnation. De befarar att buller som uppstår under byggnadstiden kommer att vara oacceptabelt hög under flera år.

*En annan närboende* undrar om det finns det regler för hur mycket störningar man får acceptera under byggnationen.

##### Övriga, ej sakägare

*En boende* oroar sig att genomförandet av planförslaget innebär dålig luft, damm och buller under byggnationen.

En annan boende undrar vilka åtgärder kommer att vidtas under genomförandet av detaljplanen för att minska störningar och buller som uppstår under byggnationen.

#### 12.5 Fastighetsbildningen och lantmäteri frågor:

##### Myndigheter och remissinstanser

*Länsstyrelsen* meddelar att en fastighetsreglering som motsvarar kvartersmarken runt Långa längan kommer sannolikt inte att medges då en sådan reglering skär genom gravfältet, fornlämning L2017:2112 (tidigare Botkyrka 74:1).

*Länsstyrelsen* för bedömningen att en sådan fastighet inte lämpar sig för bostadsändamål. *Länsstyrelsen* anser att det är även att medge användningen odling med tillhörande handelsträdgård (bestämmelse L1) på södra delar av gravfältet L2017:2112 (tidigare Botkyrka 74:1) är inte lämpligt och Länsstyrelsen med all sannolikhet inte kommer att ge tillstånd till sådana markåtgärder.

*Lantmäteriet* meddelar att nuvarande förslag med enskilda utfarter över allmänplats NATUR utan att det planeras någon väg in i planområdet anses att vara en brist i planförslaget. *Lantmäteriet* meddelar även att det är inte möjligt att bilda officialservitut för en enskild fastighets rätt till utfart över allmän plats. Därmed kan Lantmäteriet förhindras att besluta om framtida fastighetsbildningen som följer samrådsförslag. *Lantmäteriet* meddelar att det kan finnas även eventuella konflikter gällande befintliga fornlämningar och

fastighetsbildningen. Utöver det tycker *Lantmäteriet* att plankartan är otydlig gällande användandet av administrativa bestämmelser a1- a3.

#### Sakägare

*Några närboende* undrar om området med 27 villor (Sjöängen) kommer att bli en egen samfällighet.

#### 12.6 Upplåtelseformer av de planerade bostäder

##### Myndigheter och remissinstanser

*Hyresgästföreningen* är positiv till att det byggs bostäder och är intresserade av att planförslaget även innehåller hyreslägenheter.

#### Övriga, ej sakägare

*En person* tycker att inga hyresbostäder bör byggas inom planområdet.

#### 12.7 Ekonomisk genomförbarhet borde väga mindre än andra intressen

##### Sakägare

*Flera närboende* menar att ekonomisk genomförbarhet av detaljplanen får inte styra hur detaljplaneförslaget ser ut. Istället för ekonomisk vinst borde kommunen köpa/investera i Hallunda gården och inte bygga några bostäder alls i planområdet. Platsen borde bevaras och renoveras som den är, ekonomisk vinst som projektet skulle resultera i ska inte vara styrande för projektets genomförbarhet. Kommunen borde rusta upp gården och öppna till allmänheten utan att bygga något nytt, det finns inga lagar som förbjuder det.

*Några närboende* undrar om kommunen tvungen att genomföra planerna på ekonomiska skäl? De vill veta om det finns det något avtal som gör att man inte kan dra sig ur projektet eller om kommunen bundit sig upp med just den exploitören. De vill också veta om det finns något avtal som förhindrar för kommunen att enbart öppna Hallunda gård för allmänheten och inte bygga något nytt i planområdet.

#### Övriga/ej sakägare

*Några personer* menar att det är fel att ett privat vinstintresse går före det allmänna intresset att bevara platsen som den är.

## *Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning*

### *12.1 Synpunkter på genomförandet generellt*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen har kompletterat planbeskrivningen om biotopskydd och alléträd inför granskningen. Dispens har ansökts för de alléträden som omfattas av biotopskydd från Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har fattat beslut den 21 oktober 2022 i ärende 521-47726-2022 som beviljar dispens för de 17 hästkastanjer som omfattas av biotopskydd.*

*Planbeskrivning har uppdaterats med info om att markarbeten ska genomföras med stor försiktighet inom vattenskyddsområdet. Planbeskrivning har uppdaterats med förslag på belysningsplan som är utformad med hänsyn till fladdermöss.*

*Botkyrka kommun har inom detaljplaneområdet anvisat den kommunägda marken som planläggs för bostäder till byggbolaget Titania AB. I samband med antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige avser kommunen att godkänna ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal med Titania AB. Det avtalet reglerar parternas åtaganden för genomförande av detaljplanen. Byggbolaget förbinder sig i avtalet att ansvarar gentemot Kommunen för samtliga åtaganden som följer av avtalet. Byggbolaget får inte överlåta avtalet till annan part utan Botkyrka kommuns skriftliga medgivande.*

### *12.2 Eventuella skador under genomförandetiden*

*En riskanalys gällande omgivningspåverkan kommer att utföras innan byggnation. För entreprenaden för kommunala gator samt för vatten- och avloppsanläggningar utför Kommunen en förbesiktning och riskutredning på samtliga intilliggande hus som kan bli berörda enligt riskanalysen innan entreprenaden startar. När väl entreprenaden är igång är det den entreprenör som kommunen anlitat som bygger allmän infrastruktur som är ansvarig om det blir skada på 3:e man.*

*När entreprenaden för allmän infrastruktur är klar utför kommunen en efterbesiktning på de intilliggande hus som det gjordes förbesiktning på. Ifall t ex sprickor skulle upptäckas på husfasader vid efterbesiktningen som är orsakade av kommunens entreprenör ansvarar kommunen för att åtgärda samt bekosta felet.*

*För byggnation av bostäder på kvartersmark är bostadsexploatören helt ansvarig. Kommunens praxis är att bostadsbyggnation på kvartersmark påbörjas efter det att allmän infrastruktur är utbyggd och slutbesiktigad. Detaljplanen*

*har en genomförandetid på 5 år. Inom den tiden avses vatten- och avlopp, park, förskola och samtliga bostadskvarter vara uppförda.*

### 12.3 Byggtrafik under byggandet av planförslaget

*Hallunda gårdsväg ägs och förvaltas av Botkyrka kommunen. Enligt detaljplaneförslaget ska även resten av planområdet angöras genom tillkommande allmänna gator med kommunalt huvudmannaskap. Det är kommunens ansvar att åtgärda vägen ifall gator inte skulle klara av byggtrafiken.*

### 12.4 Buller och störningar under byggandet av planförslaget

*Vid byggnation av gator och bostäder finns det riktvärden för hur mycket buller, damm och andra störningar som får uppstå så att närboende inte kommer drabbas. Kommunen har ansvaret att tillse att dessa riktvärden efterföljs under hela genomförandet av detaljplan.*

### 12.5 Fastighetsbildningen och lantmäteri frågor

*Planförslaget har ändrats efter dialog med Länsstyrelsen gällande fornlämningen L2017:2112 (tidigare Botkyrka 74:1). Plangränser har justerats enligt Länsstyrelsens framförda synpunkter.*

*Planförslaget har ändrats enligt Lantmäteriet synpunkter gällande infart över allmänplatsmark Natur till enskilda fastigheter inom gårdskärnan.*

*Undantaget blir E-områden på plankartan, då de inte kommer fastighetsregleras och kommer därmed inte bli egna fastigheter. Botkyrka kommunen fastighetsbildar ej för pumpstationer eller för transformatorstation vid genomförande av detaljplaner (detta regleras i markavtal). För att säkerställa tillfart över naturmark till tekniska anläggningar ska ett avtals servitut upprättas för att garantera E-områden tillgång till väg.*

*Planbestämmelser har förtydligats även i avseende de administrativa bestämmelserna.*

*Gatan för de 27 villorna vid Sjöängen planläggs som en allmän gata och kommer att anläggas utav kommunen. Vatten- och avloppsledningar kommer att anläggas under gatan. Således kommer inte någon samfällighet för väg eller för vatten- och avlopp att behöva bildas. Det är upp till byggbolaget som bygger villorna att bestämma vilken upplåtelseform de ska få.*

### 12.6 Upplåtelseformer av nya bostäder

*Exploatören är intresserad att bygga blandade upplåtelseformer inom planområdet, det vill säga småhus, bostadsrätter och hyresrätter. Enligt markanvisningsavtalet mellan kommunen och exploatören får högst 50 % av bostäderna som byggs på den kommunägda fastigheten Hallunda 4:34 upplåtas med hyresrätt. Resten av planområdet ägs av en privatperson och där kan kommunen inte styra upplåtelseformer för de nya bostäderna. Upplåtelseformer är nämligen inget som kan regleras i själva detaljplanen.*

### 12.7 Ekonomisk genomförbarhet borde väga mindre än andra intressen

*Översiktsplanen i kommunen anger att området omkring Hallunda gård ska utvecklas för bostäder. Samhällsbyggnadsförvaltningen har i uppdrag av beslutsfattarna i kommunen fått i uppdrag att ta fram denna detaljplan. Hallunda gård ägs i privat regi. Tjänstepersonerna på samhällsbyggnadsförvaltningen har inte fått i uppdrag att vare sig köpa gården eller investera i den.*

*De gamla byggnaderna planläggs med planbestämmelser som syftar att bevara och skydda de historiskt värdefulla husen. Flertal gamla byggnader omfattas även av rivningsförbud enligt planförslaget. Det skapar förutsättningar att de gamla byggnaderna kommer att finnas kvar, samt att renoveringsarbeten ska ske med materialet och kulörer enligt byggandsantikvariska bedömningen i utredningen.*

*Kommunen markanvisat byggbolaget Titania AB för den kommunala marken (delar av fastigheten Hallunda 4:34) som planläggs för bostäder.*

## **13. Olägenheter för boende**

### **Sakägare**

*Flera närboende vill inte ha några nya byggnader inom planområdet, då de anser att det finns tillräckligt mycket folk som bor redan i området. De menar att om det flyttar nytt folk in i området att det blir trångbott och fridfullheten av området försvinner vilket blir en olägenhet för närboende.*

*Flera närboende menar att planförslaget tar ingen hänsyn till de nuvarande fastighetsägarna och värdet av deras fastigheter. De är oroliga att värdet på fastigheter kring planområdet kommer minska.*

#### Övriga/ej sakägare

*Några boende motsätter sig att den utsikten som enskilda fastighetsägarna har till ängarna och naturen kommer att försvinna eller minska när nya villor byggs nordväst om kvarteret Mejram.*

#### *Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning*

*Enligt Plan-och bygglagen ska allmänna intressen vägas mot de enskilda intressen när ett förslag på detaljplan tas fram. Detaljplaneförslaget kommer att påverka närmiljön för de boende, men inte i sådan grad att det gör det olämpligt att omvandla och förtäta området. Planförslaget bedöms heller inte medföra sådant omgivningsbuller eller annan omgivningspåverkan att betydande olägenhet uppstår för den befintliga bebyggelsen. Kommunen ersätter inte presumtiva värdeförändringar på fastigheter. Det grundar sig i att det finns inget krav på det i lagstiftningen.*