

Referens
Felicia SellgrenMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Samrådsredogörelse för detaljplan för Älgen-Sågaren

Ärendet

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

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 30 augusti 2021 till 18 oktober 2021. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

Totalt har 27 yttranden kommit in under samrådet. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna yttranden från enskilda

Totalt har 11 yttranden inkommit från enskilda inom samrådstiden. Nedan följer en sammanfattning av de synpunkter och frågor som inkommit under samrådstiden och med samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstagande.

Negativ påverkan på naturvärden, klimat och rekreation

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

Grönområdets urskogslika karaktär och funktion som ”grön lunga” kommer att försvinna. Det kommer att bli en tråkigare miljö kring Tumba centrum. Grönområdet ger idag mervärde till människor.

Klimatförändringarna medför större risk för exempelvis skyfall och redan idag finns problem med översvämning i korsningen Gröndalsvägen-Grödingevägen. Hur ser Botkyrka kommuns plan ut för att klara av detta i befintligt projekt samt i stort för centrala Tumba?

På sid 22 i Planbeskrivningen visas ett ”grönt samband” som ska skilja villaområdet och nybyggnationen från varandra. Detta samband bryts på två ställen, vid vändplanen där hus 5 står bara några meter bort och på restaurangens tomt vid Grödingevägen. Detta ”gröna samband” bör bibehållas och utvecklas. Flytta ner hus 5 så att ett respektavstånd uppstår och ta bort intilliggande parkeringsplats. Låt den stora granen stå och vara det vådräd den är. Se till att nya och gamla träd får fylla ut runt vändplatsen. Då behöver inte vändplatsen göras större och den stora granen kan bevaras och får status som karaktärsträd och kännemärke för både gammalt och nytt.

I ”Undersökning av betydande miljöpåverkan” har bedömningen gjorts att detaljplanen inte kommer att medföra risk för betydande miljöpåverkan. Fullföljs planen kommer en betydande miljöpåverkan att uppstå.

Kommer det vara möjligt att leva upp till Botkyrkas gamla slogan ”ett klätterträd till varje barn”?

Det kommer att ta väldigt många år för planterade träd att växa upp förutsatt att det finns utrymme för dessa träd att växa. Den grönska som finns i illustrationsplanen kommer tyvärr inte kunna uppstå eftersom bebyggelsen är så tät.

Förvaltningens ställningstagande:

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

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

Förslaget kommer inte att försämra hanteringen av dagvatten och skyfall i området. Detta finns beskrivet i dagvattenutredningen, gestaltningsprogrammet och planbeskrivningen. Inom förslaget planeras nedsänkta växtbäddar som kommer att hantera vattenmängder, även en ökad mängd i samband med pågående och framtida klimatförändringar.

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

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

Det gröna sambandet som visas på sida 22 i planbeskrivningen är oberoende av planområdets gränser och bedöms inte brytas vid vändplatsen eller över restaurangtomten (Älgen 3). Ytan vid vändplanen är så pass liten att det gröna sambandet inte bedöms brytas där och på restaurangtomtens södra del finns växtlighet.

Hus 5 och parkeringsplatserna vid vändplatsen på Prästhagsvägen bedöms inte påverka det gröna sambandet i området. Granen kommer att bevaras och ligga i mitten av vändplatsen.

I "Undersökning av betydande miljöpåverkan" har kommunen identifierat de omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan och gjort bedömningen att detaljplanen inte kommer att medföra risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Botkyrka kommun är fortsatt en kommun med mycket grönområden och skog och kan leva upp till sloganen "ett klätterträd till varje barn".

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

Försämrad boendemiljö och värdeminskning

Förslaget kommer att leda till försämrad utsikt, ökad insyn, minskad privat omgivning, försämrat ljusinsläpp, ökat buller, försämrad hälsa och ett försämrat boendeengagemang i området.

De två flerbostadshusen som föreslås på Älgen 31 ligger för nära befintliga villafastigheter och kommer att leda till försämrad boendemiljö.

Förslaget kommer att medföra att värdet på befintliga villafastigheter minskar. Kommer detta att kompenseras av kommunen?

Under byggtiden kommer närboende påverkas av trafik- och byggbuller som kommer att störa dygnsrytmen. Det kommer också bli krångligare att ta sig till centrum under byggtiden.

En så stor ökning av invånarantalet på en så begränsad yta kommer att medföra slitage. Små lägenheter kommer att leda till att engagemanget hos boende i området blir bristande.

Förvaltningens ställningstagande:

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

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

Inför granskningskedet har en ny rendering tagits fram som visar hur den föreslagna bebyggelsen på Älgen 31 kan komma att se ut, se bild nedan samt i gestaltungsprogrammet. Renderingen visar också hur den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till villafastigheterna söder om planområdet. Av renderingen framgår nivåskillnaden mellan den föreslagna bebyggelsen och villafastigheterna. Tack vare att villafastigheterna ligger på en högre marknivå och omgärdas av träd och buskar får den föreslagna bebyggelsen en lägre inverkan mot villorna.

Av renderingen framgår också att infartsvägen till Älgen 31 på Kungsvägen till stor del är dold mot villorna tack vare höjdskillnad och vegetation. Antal fordonsrörelser som kommer att ske på denna infartsväg uppskattas till cirka 20 stycken per dag. Detta är få rörelser jämfört med de fordonsrörelser som sker på markparkeringen som finns där idag.



Rendering som visar föreslagen bebyggelse på Älgen 31 samt intilliggande villafastigheter.

Hur förslaget kommer att påverka värdet på befintliga villafastigheter utreds inte i detaljplanen och kommunen kommer inte att kompensera någon eventuell värdeminskning. Vilket slags värde som åsyftas framgår inte ur yttrandena. Om det är ekonomiskt värde i form av fastighetspriser som menas är ett generellt svar att värdet på omgivande bebyggelse ofta ökar när nya bostäder tillkommer eftersom det ger mer underlag till olika typer av service.

Planområdet som olämplig plats för ny bebyggelse

Föreslagen bebyggelse är olämplig och det bör finnas andra områden för ny bostadsbebyggelse i stället. Ytorna kring Tumba station är ett exempel på områden att bebygga som inte innebär något ianspråktagande av grönområden. Att bebygga naturområde nära centrum framstår som en konstig prioritering, särskilt eftersom Tumba skog redan exploateras för fullt.

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

Det finns en avsaknad av helhetstänk för centrala Tumba och det upplevs att man med skohorn klämmer in fler hus.

Förvaltningens ställningstagande:

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

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

Trafiksituationen i området

Undran om hur kommunen ser på rådande och kommande infrastruktur då det redan idag är långa köer på vägar till och från Tumba.

Boende är emot eventuella planer på att använda Prästhagsvägen som parkeringsplats under och efter byggtiden. Nuvarande parkeringsförbud i området måste gälla fortsatt.

Förvaltningens ställningstagande:

Kommunen bedömer att den trafik detaljplanen alstrar inte kommer påverka kommunens vägnät på ett negativt sätt. Kommunen har en samlad bild över de exploateringar som sker och har en dialog med Trafikverket om de behov som kommunen ser för det statliga vägnätet, exempelvis Hågelbyleden.

Prästhagsvägen kommer inte att användas som parkeringsplats under och efter byggtiden. Nuvarande parkeringsförbud kommer fortsatt att gälla i området.

Antal planerade parkeringsplatser

Undran om ifall det planerats tillräckligt många parkeringsplatser för kommande boende och besökare i förslaget.

Förvaltningens ställningstagande:

Parkeringstalet följer kommunens riktlinjer för parkering och det kommer att finnas plats för många att ha egen bil. Kvarteret Älgen har ett utmärkt läge för kommunikationer med kollektivtrafik, gång och cykel och det kommer att finnas en god möjlighet för de som inte har egen bil eller körkort att bo i området.

Skolvägar och gångvägar

Undran om ifall boende i villaområdet fortsatt kommer att kunna gå till Grödingevägen och vidare till centrum.

Många skolbarn från Störvreten använder Prästhagsvägen för att ta sig till och från Björkhaga skola, kommer den möjligheten vara avskuren under och efter byggtiden?

Förbindelsen från Knutstigen, mellan nytt och befintligt trygghetsboende, till Gröndalsvägen, måste vara på en sådan höjd att passagen bibehålls.

Förvaltningens ställningstagande:

Med den föreslagna nya bebyggelsen kommer det vara fortsatt möjligt för skolbarn att använda Prästhagsvägen för att ta sig till och från Björkhaga skola. Under byggtiden kommer dock byggområdet att vara avstängt och gående hänvisas till alternativa vägar.

Gångvägar mellan villabebyggelsen och Grödingevägen kommer att finnas kvar.

Förbindelsen mellan Knutstigen och Grödingevägen kommer att övergå från allmän platsmark till kvartersmark. Detta innebär att kommunen inte längre kommer att råda över gångstigen. Nuvarande fastighetsägare planerar att hålla gångstigen öppen för gående och låta den vara i princip oförändrad mot idag.

Sophantering

Negativt att ha sophantering i anslutning till Prästhagsvägen eftersom det leder till nedskräpning mm.

Undran om det finns tillräckligt utrymme för sopbehållare och tömning.

Förvaltningens ställningstagande:

Sophämtningen för de föreslagna bostadshusen vid Prästhagsvägen kommer att medföra små förändringar i sophantering jämfört med idag. Idag hämtas sopor från villafastigheterna längs med Prästhagsvägen. Den enda förändring som sker är att sopbilen även kommer att stanna till vid vändplanen på Prästhagsvägen för att hämta sopor från flerbostadshusen.

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

Lekytor

Förslaget medför att stora delar av de befintliga lekytorna försvinner. Lekytorna kommer att ligga för nära biltrafikerade vägar, Gröndalsvägen, Grödingevägen och den nya lokalgatan.

Förvaltningens ställningstagande:

Att en stor del av naturmarken försvinner och kopplingen till den försämras innebär negativa konsekvenser för barns lek. Samtidigt kan husen bidra till ökad närvaro och trygghet genom fler ögon mot både gården och naturmarken.

Flera lekplatser planeras inom planområdet och befintliga lekplatser kommer att rustas upp.

Då det är viktigt för barns hälsa och utveckling att kunna gå eller cykla till skola och andra målpunkter är det problematiskt att Tumba till stora delar är planerad utifrån bilen, vilket även inkluderar planområdet som har några entréer och gångstråk där bilar kan köra.

Det är problematiskt att bilar kan köra in på den östra gården (Sågaren). Det riskerar hämma barns koppling till naturmarken i söder då de måste ta sig över den lilla vägen kantad av gatuparkering. Den mellersta gården (Älgen 32) blir bilfri och får bilfria kopplingar ut mot Grödingevägen och naturområde i söder, vilket är en förbättring utifrån säkerhetsperspektiv. Även den västra gården (Älgen 31) får förbättrade kopplingar för barn då de kan ta sig in på gården via två bilfria entréer.

Lägenhetsstorlekar och bostadsbehov

Undran om ifall kommunen eller Botkyrkabyggen sett över behovet av fler små lägenheter eller dyra hyresrätter i Tumba.

Förvaltningens ställningstagande:

Botkyrkabyggen gör årligen marknadsanalys av bostadsbehovet i de olika delarna i kommunen, dock är detta ett internt arbetsdokument och redovisas ej.

Frågor om samrådet och samrådstitid

Svårt att hitta planförslaget på plan 2 i kommunhuset. Svårt att förstå planförslaget.

Undran om varför alla inte fått en inbjudan till möte om samrådsförslaget.

Samrådstiden är för kort för att hinna sätta sig in i, förstå, tolka, undra, gissa och sedan tycka till om förslaget. Det är bristfällig demokrati. Den utökade samrådstiden med fyra veckor gjorde det dock möjligt att förstå en del av innehållet.

Förvaltningens ställningstagande:

Förslaget har suttit uppe på plan 2 i kommunhuset under samrådstiden. Ansvarig planarkitekt har funnits tillgänglig på telefon vid frågor om förslaget.

På grund av rådande pandemi hölls inget samrådsmöte under samrådstiden. Ett mindre möte med ansvarig planarkitekt och några närboende hölls efter önskan från närboende.

Förslaget till detaljplan har ställts ut på samråd enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 11, 12 §§. Där står det att samrådstiden för ett planförslag ska vara minst tre veckor. Förslaget var ute på samråd i sju veckor.

Illustration över bebyggelseförslaget

Renderingen/illustrationen av projektet ser orimlig ut gällande avståndet mellan befintlig bebyggelse, ny bebyggelse och vändplanen på Prästhagsvägen. Denna remsa är smal, hur kan ett 3-4 våningshus få plats? En mer skalenlig, realistisk modell behövs för att kunna ta ställning till förslaget.

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

Förvaltningens ställningstagande:

Renderingarna över förslaget är skalenliga och realistiska. Den föreslagna bebyggelsen får plats inom området.

Bostadshusen i slänten planeras uppföras i souterräng med två-tre våningar mot Prästhagsvägen och tre-fyra våningar mot bostadsgården. Trygghetsboendet (hus 8) planeras i souterräng med fem våningar mot Prästhagsvägen och åtta våningar mot bostadsgården och kommer att upplevas som högre än två-tre våningar mot Prästhagsvägen.

Inkomna yttranden från myndigheter och organisationer

Synpunkterna redovisas och kommenteras enskilt nedan.

Avsändare	Datum
Postnord	2021-09-01
Vattenfall eldistribution AB	2021-09-02
SRV Återvinning	2021-09-02
Lantmäteriet	2021-09-02
Syvab*	2021-09-03
Socialförvaltningen	2021-09-08
Svenska kraftnät*	2021-09-19
Hyresgästföreningen	2021-09-20
Södertörns fjärrvärme AB	2021-09-20
Equmeniakyrkan Tumba	2021-09-20
Trafikförvaltningen Region Stockholm	2021-09-20
Södertörns brandförsvarsförbund	2021-09-20
Kommunledningsförvaltningen	2021-09-20
Länsstyrelsen	2021-09-21
Trafikverket	2021-09-22
Skanova (Telia Company) AB	2021-09-23

**ingen erinran*

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintligt detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

*Förvaltningens ställningstagande:
Noteras.*

Vattenfall eldistribution AB

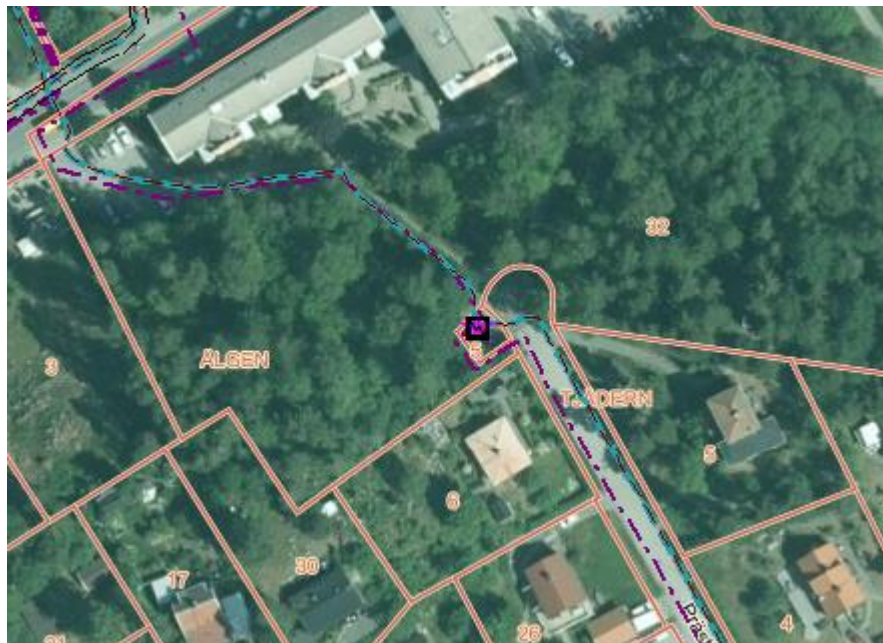
Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution har elnätsanläggningar inom området för aktuell detaljplan bestående av 24 kV markkabel, ljusblå streckad linje i karta 2 nedan, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje samt 24 kV nätstation, svart kvadrat. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt.

För 24 kV markkabel (se karta 1) vill vi ha ett u-område som skall anges mitt över markkabeln med minst 3 meter på vardera sida om markkabelns yttersta fasar. Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning t ex träd och buskar planteras.

Nuvarande eldistributionsnät är dimensionerat för nuvarande bebyggelse. Genomförande av planen medför att eldistributionsnätet måste byggas ut.

Utbyggnaden kommer till största del ske från befintlig station på Prästhagsvägen. Nya ledningar förläggs i mark, både inom och utanför planområdet.

Stationen som är dimensionerad för nuvarande bebyggelse kommer att behöva bytas ut till en större byggnad för att klara den tillkommande belastningen. Av ovanstående anledningar kommer befintligt E-området behöva utökas till 10x10 meter, som i dag mäter ungefär 7 till 8 meter. Detta ska finnas med i plankartan då det i detta förslag har lämnats utanför.





Tillägg

Vattenfall Eldistribution vill göra ett tillägg med en bilaga som visar hur vi vill ha E-området.



Förvaltningens ställningstagande:

Underledningssamordningsmöte 23/11-21 bekräftades att plankartans u-områden är rätt placerade och tillräckligt breda för Vattenfall Eldistributions ledningar. U-områdena ligger på prickmark.

E-området vid Prästhagsvägen har lagts till i detaljplanen och utökats till en storlek om 10x10 meter.

SRV Återvinning

SRV har gått igenom handlingarna för förslag till detaljplan för Älgen-Sågaren och vi har i detta skede noterat.

- Djupbehållare är en bra avfallslösning. För att lösningen skall fungera behöver man i ett tidigt skede i planprocessen planera för att bl.a. lastbilens uppställningsplats vid tömning. Detta för att uppfylla arbetsmiljökrav och säkerheten för människor och egendom vid tömning. Bifogar SRVs riktlinjer för kranbil samt läs vidare på sid 23 i Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige.
- Kranbilen skall helst stå vågrätt vid tömning och vi har noterat att det finns stora nivåskillnader i området. Vi vill uppmärksamma er på att högsta möjliga nivåskillnad på uppställningsplatsen för kranbilen inte får övergå 7 %. Detta för att inte bilen skall riskera att glida på stödbenen.
- Var uppmärksamma på att lastbilens uppställningsplats för tömning på Prästhagsvägen hamnar i vändplanen.

Förvaltningens ställningstagande:

I samband med framtagandet av förslaget har biltyper stämmts av med SRV. Körspår samt avstånd mellan uppställningsplats och kärl har studerats enligt avfallshandboken. Den största lutningen är vid platsen närmast korsningen med Kungsvägen – där lutar marken knappt 6,3%.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Inom fastigheten Älgen 32 finns ett flertal officialservitut (0127-92/71.1-3). Av planhandlingarna har Lantmäteriet inte kunnat utläsa hur dessa befintliga rättigheter ska hanteras vid planens genomförande.

Exploateringsavtal aktuellt men något otydlig redovisning

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploatören ska ansvara för.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Grundkarta

Teckenförklaring till grundkartan saknas. I grundkartan saknas tydliga fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.

Förvaltningens ställningstagande:

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

En fastighetskonsekvenskarta har lagts till i planbeskrivningen som visar nya fastighetsbildningar.

Tabell över officialservitut och ledningsrätt inom fastigheten Älgen 32 har lagts till i planbeskrivningen, liksom en beskrivning av konsekvenser av befintliga rättigheter.

Exploateringsavtal aktuellt men något otydlig redovisning

Ett exploateringsavtal kommer inte att tas fram i samband med detaljplanen. Information om detta har lagts till i planbeskrivningen.

Grundkarta

Teckenförklaring och fastighetsbeteckningar har lagts till i grundkartan.

Socialförvaltningen

Socialförvaltningen ställer sig positiv till det angivna förslaget och anger områden nedan som i förslaget angår socialförvaltningens målgrupp och sakområden. Socialförvaltningens främsta uppgift i yttranden för detaljplan till samhällsbyggnadsförvaltningen är att titta på den ur perspektiv för social hållbarhet.

Social hållbarhet

Socialförvaltningen anser att det är en viktig aspekt att förslaget bottenar i en vision om att Botkyrka ska vara en socialt hållbar kommun. Social hållbarhet i stadsmiljön handlar om människors möjligheter till samspel och möten, ett fungerande vardagsliv, tillgång till gröna miljöer och hur väl kommunens delar hänger samman med varandra. Social hållbarhet handlar även om att alla ska ha tillgång till kommunens rum samt uppleva att kommunen är trygg och tillgänglig. Socialförvaltningen anser att förslaget till detaljplan på ett tillräckligt sätt tillgodoser ovannämnda aspekter framförallt med tanke på tillgänglighet och service, att flera av bostäderna planeras för trygghetsboende, gemensamhetsytor och grönområden, samt att promenad- och cykelvägar tagits i beaktande.

Grönområden och gemensamhetsytor

Till konsekvenserna av detaljplanens genomförande hör förlusten av delar av planområdets grönytor, men planförslaget möjliggör relativt stora sammanhängande friytor med potential för goda vistelsevärden, trädplanteringar och grönytor.

Förslaget innebär att området kommer förses med fri- och gemensamhetsytor samt ska flertalet träd planteras, detta kompenserar till viss del förlusten av befintliga träd och grönområden samt gemensamhets- och friytor som går förlorade enligt detaljplanen. Ur ett sociologiskt och socialt hållbart perspektiv har möjligheten för naturupplevelser och gemensamhetsytor en långsiktig positiv effekt för samhället då de bidrar till att integrera medborgare i samhället och motverkar utanförskap. Socialförvaltningen ställer sig positiv till att natur och grönområden har värnats i detaljplanen trots att detaljplanen berör ett väldigt centralt läge. Samt att naturligt sociala mötesplatser har planerats in.

I och med att delar av områdets befintliga grönytor ersätts med bebyggelse och hårdgjorda ytor anser socialförvaltningen att de friytor och grönområden som inkluderas i planförslaget behöver få prioriteras och utformas med goda resurser och omtanke.

Central bebyggelse och service

Socialförvaltningen ställer sig positiv till bostadsbebyggelse i centralt läge så som planeras enligt planförslaget och anser att behovet av bostäder bör prioriteras framför förlust av grön- och naturområden. Central bebyggelse möjliggör tillgänglighet för service så som beskrivs i planförslaget genom bland annat närhet till Tumba centrum, bibliotek, kollektivtrafik, förskolor med mera. Sådan närhet och tillgänglighet för samhällsservice främjar inkludering och integrering i samhället. Framförallt vill socialförvaltningen betona det positiva med att planera trygghetsboenden på en sådan central plats. Dock vill socialförvaltningen lyfta att det i planförslaget inte inkluderas lekytor eller lekplats - framförallt för småbarnslek, då avståndet till närmaste lekplats bedöms som ganska stort.

Trafik

Gång och cykelvägar påverkas inte nämnvärt av detaljplanen vilket socialförvaltningen ställer sig positiva till. Det är av vikt att det genom gång och cykelval är möjligt att på ett säkert sätt ta sig omkring i kommunen. Det är av särskilt positiv och hållbar aspekt att det i planförslaget tas upp om särskild cykelparkering, cykelrum och utökade cykelfaciliteter. Gatuvägar upplevs i stort välplanerade men socialförvaltningen anser att det finns anledning att se över utformning av gångväg och parkeringsplats där bilar ska ha möjlighet att köra en bit på gångvägen. Det bedöms som att planeringen blir hindrande i integration och gemenskap, främst för barn och småbarn som vill vara ute i naturområden och leka.

Jämlikhetsperspektiv

Botkyrka kommun är en segregerad kommun med stor mångfald, det rör sig om bland annat etisk, religiös samt socioekonomisk mångfald.

Socialförvaltningen anser att det är av stor vikt att preventivt arbeta mot segregation ur ett jämlikhetsperspektiv och saknar dialog och resonemang om detta i planförslaget. Ett sätt att motverka segregation är att exempelvis upplåta olika typer av byggnader och boendeformer i samma område, att exempelvis blanda hyres- och bostadsrätter med radhus och villaområden. Vad socialförvaltningen kan avläsa av detaljplanen upplevs byggnationen något ensidig utan att främja förutsättningar för integration - byggnationen i området består av hyresrätter och planförslaget gäller byggnation av ytterligare hyresrätter. Socialförvaltningen ställer sig positiv till upprättandet av specifikt hyresrätter men önskar en närmare reflektion från samhällsbyggnadsförvaltningen om bostadsvariation.

Barnkonsekvensanalys

Förslaget kan inte bedömas ha några specifika konsekvenser för barn och unga som särskild grupp utöver det som nämns i texten ovan.

God tillgång till grönområden är positivt för barns utveckling, och detaljplanen skapar vissa möjligheter för de barn som bor i området att vistas i naturen. Detaljplanen bedöms tillgodose behovet av tillgång till gröna miljöer i viss utsträckning.

I ett långsiktigt perspektiv är det bra både för det enskilda barnet och det omgivande samhället att möta personer med annan bakgrund och livsvillkor, då det bland annat bidrar till ökad upplevelse av trygghet och social sammanhållning. Detaljplanen kan inte anses bidra till att minska segregationen inom kommunen, då den bebyggelse som planen medger är förhållandevis ensidig. I detta avseende finns en risk för att detaljplanen inte uppfyller barns bästa.

I takt med att barn blir äldre ökar deras behov av att självständigt kunna ta sig till skola, fritidsaktiviteter och för att träffa vänner. Platsens läge bidrar till att göra de barn som bor i området relativt oberoende av skjuts av förälder eller annan vuxen som kan skjutsa, eller av kollektivtrafik. Skolor finns i områdets närhet med gång och cykelvägar. Däremot är det problematiskt att planområdet har entréer och gångstråk där bilar kan köra.

Förvaltningens ställningstagande:

Central bebyggelse och service

I illustrationsplanen över bebyggelseförslaget finns lektytor och lekplatser, framförallt för småbarnslek men även för större barn, inritade på bostadsgårdarna. Lektytor regleras inte direkt i detaljplanen men genom placeringen av bebyggelsen möjliggörs gårdar med lekplatser.

Trafik

Bilar kommer inte ha möjlighet att köra på gångvägar.

Jämlikhetsperspektiv

Tumba är i dagsläget en relativt blandad stadsdel och strax över en tredjedel (36%) av bostäderna i stadsdelen utgörs av hyresrätter. Samtidigt är andelen bostadsrätter i stadsdelen relativt låg (18%). Det planeras dock för en omfattande förtätning, inklusive bostadsrätter, i det lokala området. Därför anser samhällsbyggnadsförvaltningen att förtätning med hyresrätter är positivt. Behovet av seniorbostäder är stort och ökar och därför är ett nytt trygghetsboende ett positivt tillskott i kommunen.

Övriga synpunkter

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar övriga synpunkter i yttrandet.

Hyresgästföreningen

Från Hyresgästföreningen Botkyrka-Salem vill vi framföra att vi är positiva till att det byggs hyreslägenheter och trygghetsboende i Tumba men med önskemål att vissa grönområden bevaras i det tänkta bostadsområdet.

Förvaltningens ställningstagande:

Delar av grönområden inom planområdet bevaras och ny grönska tillkommer i detaljplaneförslaget.

Södertörns fjärrvärme AB

SFAB har befintliga fjärrvärmeledningar inom aktuell planområde. Underlag som visar fjärrvärmeledningarnas placeringar visas i bilaga 1, mer detaljerat underlag går att beställa via ledningskollen. Inga träd eller andra objekt som förhindrar åtkomst till ledningarna får placeras på/nära ledningarna. Observera att vid ändringar av markhöjder måste det säkerställas att fjärrvärmens erhåller erforderlig täckning.

SFAB önskar att befintligt u-område söder om ”hus 7” utökas för innefatta hela SFABs huvudledning, se bilaga 2. Ta gärna kontakt med SFAB vid frågor angående detta.

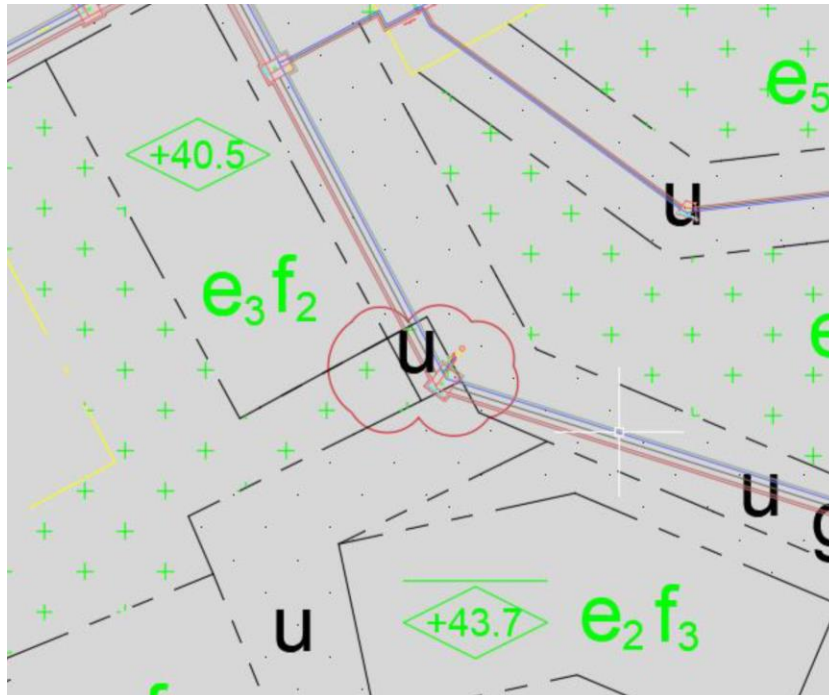
I de fall omläggning av befintlig fjärrvärmeledning behöver göras p.g.a. exploatering, markförändringar, markarbeten, spontning, plantering m.m. bekostas omläggningarna av den part som orsakar detta.

Bilagor

1. Underlag som visar den driftsatta fjärrvärmeledningens placering inklusive Z-höjden för överkanten av ledningen
2. Skiss över önskad komplettering av befintligt u-område



Bilaga 1 – Underlag som visar fjärrvärmeledningens placering.



Bilaga 2 – Skiss över önskad komplettering av befintligt u-område.

Förvaltningens ställningstagande:

Efter samrådet har Södertörns fjärrvärme AB tagit fram ett förslag på ny fjärrvärmeledning och u-områden har anpassats efter det nya förslaget.

Equmeniakyrkan Tumba

Inledning

Församlingen ser fram mot att det byggs flera lägenheter i Tumba centrum. Det svarar mot behov som finns och vi ser en möjlighet att vara samlingsplats för området. Vår byggnad Centrumkyrkan inklusive klockstapel ser ut att vara osynliggjord på skisserna som vi tagit del av. Vi ser fram emot att kyrkan i stället kan få finnas som en kyrka i centrum!

Vi har tre synpunkter på förslaget som vi vill framföra:

1. Närheten till hus 8

Hus 8 ligger närmast kyrkan och påverkar därför oss mest. Huset är stort i förhållande till övriga planerade bostadshus, vilket kommer att medföra ett

betydande ingrepp i skogsbacken. Backen är betydelsefull dels för sina miljövärden för alla som rör sig i området, dels som en vacker utblick från vår kyrksal genom våra stora fönster i kyrksalen. Mest problematiskt är att huset troligtvis kommer att hindra solljuset från att belysa vår fasad och därför hindra att det avbildas ett kors som en skugga på fondväggen i kyrksalen. Detta är karaktäristiskt för kyrkorummet och för församlingen det finaste arkitektoniska greppet av arkitekten Kaj Sucksdorff. Se bilden nedan. Helst vill vi att hus 8 utgår ur detaljplaneförslaget. Om detta inte låter sig göras så måste hus 8 anpassas i höjd och läge så att huset inte hindrar att ”korset” kan avbildas. Skuggdiagram för olika tider på året bör tas fram.



2. Trafikflöde och ljud

Vi vill uppmärksamma trafikflödet framför kyrkans entré och runt gaveln. Infarten till kvarteret går precis framför entrén till kyrkan med ökad trafik som konsekvens. Det är för oss både en fråga om säkerhet och en fråga om ljud och andra störningar på utsidan. Vi ser stora risker med lösningen. Det ökade ljudet som inte fanns med när kyrkan byggdes kan innebära att det blir störningar in i kyrksalen. Fönster mot baksidan kan behöva ljudisoleras.

3. Klockstapeln

Klockstapeln framför kyrkan finns i verkligheten men syns inte alls i illustrationsplanen. Vi kommer fortsätta använda klockstapeln och ha klockringningar som tidigare. Vi vill därför framföra att detta måste respekteras.

Förvaltningens ställningstagande:

Inledning

Kyrkan syns inte tydligt i illustrationsplanen eftersom den inte är inom planområdet för detaljplaneförslaget. Kyrkans byggnad, uteplats och klockstapel beskrivs i planbeskrivningen.

1. Närheten till hus 8

Solstudier som visar skuggning över kyrkan har tagits fram. Solstudierna visar hur det föreslagna trygghetsboendet samt det befintliga seniorboendet skuggar kyrkan klockan 12 under olika dagar på året. Fasaden med fönstret som avbildar ett kors på fondväggen i kyrksalen har gulmarkerats i bilderna.

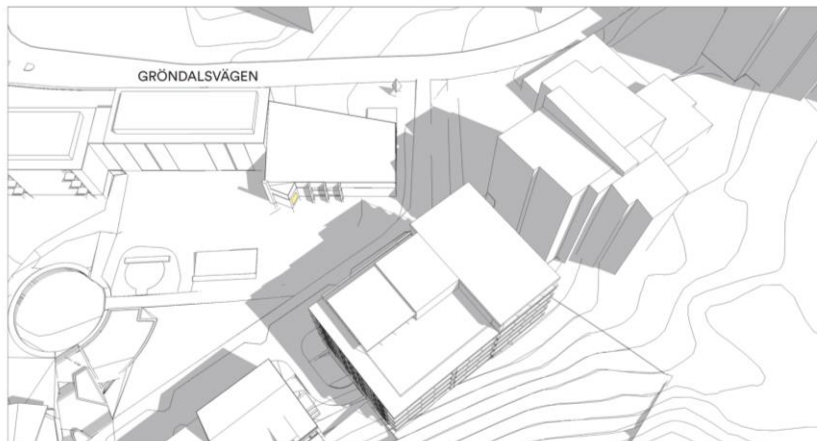
Från mitten av april till början på september vid klockan 12 kommer kyrkfönstret vara helt solbelyst. Övriga månader står solen så pass lågt att den skogsklädda höjden troligtvis även idag skymmer solljuset stora delar av dagen.



20 mars / 22 sept
Höst och vårdagsjämning, 12.00



17 april
Påskhelgen, 12.00



1 augusti, 12.00

Solstudier över kyrkan klockan 12 under dagarna 20 mars/22 september, 17 april och 1 augusti.

2. Trafikflöde och ljud

Det beräknas inte bli någon större ökning i trafikflödet eftersom det är ett så begränsat antal fordon som kommer att ha lokalgatan som målpunkt. Därför har det inte gjorts någon simulering av den framtida trafiken. Enligt bullerutredningen kommer ljudnivåerna vid kyrkan vara i stort sett oförändrade med föreslagna byggnader och lokalgata. Ljudnivåer som berör kyrkan kommer framför allt från befintlig spår- och vägtrafik.

3. Klockstapeln

Klockstapeln finns inte med i illustrationsplanen eftersom den inte ingår i planområdet. Kyrkan kommer att kunna använda klockstapeln på samma sätt som tidigare.

Trafikförvaltningen Region Stockholm

Detaljplanens syfte och innehåll är i linje med RUFS 2050. Planens kollektivtrafikhänsyn ger goda förutsättningar för hållbart resande till och från planområdet.

Planområdet angränsar till Grödingevägen som trafikeras av buss och det är därför viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas. För busstrafik är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störningar till omgivningen. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatser, där bussar står på tomgång eller accelererar vid start från hållplats. Trafikförvaltningen anser att kollektivtrafikens förutsättningar kring exempelvis bullerproblematik vid busshållplatser bör beskrivas mer utförligt i planbeskrivningen och i bullerutredningen. Dessa problem kan t.ex. uppkomma vid busshållplatsen på Grödingevägen. För de bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av byggnader ske så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

De in- och utfarter som planeras till området bör studeras noggrant så att det inte uppstår framkomlighetsproblem och trafiksäkerhetsproblem för förbipasserande busstrafik.

Trafikförvaltningen vill framhålla vikten av att gång- och cykelvägar från området till busshållplatser och pendeltågsstationen är attraktiva, trygga, gena och tillgängliga för alla. Detta är särskilt viktigt för att uppmuntra till hållbara transportsätt för de boende som har en längre väg till kollektivtrafiken.

Förvaltningens ställningstagande:

Detaljplanen har tagit hänsyn till buller från spår- och vägtrafik vilket bedöms vara tillräckligt i detta skede.

Föreslagna in- och utfarter har studerats så att det inte ska uppstå framkomlighets- eller trafiksäkerhetsproblem för förbipasserande busstrafik.

Södertörns brandförsvarsförbund

Risker i omgivningen

Planområdet är beläget söder om västra stambanan där transporter av farligt gods på järnvägen förekommer. Avståndet till järnvägen verkar i vissa delar av planområdet vara under 150 meter, detta kan anses vara ok men bör i alla fall identifieras och förklaras i planbeskrivningen.

Risk för översvämning vid skyfall samt risk för ras och skred beaktas i genomförda utredningar.

Räddningstjänstens möjlighet till insats

Ingenting finns beskrivet om räddningstjänstens möjlighet till insats i denna plan vilket bör framgå.

Gällande räddningstjänstens framkomst i det nyplanerade området bör det framgå om vägar inom området skall utgöra räddningsvägar eller om befintligt vägnät är tillräckligt med avseende på krav för räddningstjänstens framkomlighet. Observera att det ställs olika krav på utformning av dessa vägar beroende på om utrymningsstrategin från bebyggelsen ska dimensioneras med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning eller ej. Sbff förordar dock att bebyggelsen planeras med säkra trapphus istället för att använda räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg.

Hur brandvattenförsörjning inom området säkerställs framgår ej, vilket den bör.

Psykosocial miljö

En utredning av sociala konsekvenser med fokus på barn och unga har genomförts.

Övrigt

Sbff önskar möjlighet att delta i kommande byggprocess.

Förvaltningens ställningstagande:

Risker i omgivningen

Avståndet till järnvägen har identifierats och förklarats i planbeskrivningen.

*Räddningstjänstens möjlighet till insats
Befintliga vägar samt den nya lokalgatan kommer att utgöra räddningsvägar.
En kartläggning av räddningsvägar och utrymning har gjorts i samband med
planarbetet för att säkerställa räddningstjänstens framkomst. Detta beskrivs
dock inte i detaljplanen. Hur brandvattenförsörjning säkerställs beskrivs heller
inte i detaljplanen utan utreds i kommande planerings- och byggprocesser.*

Kommunledningsförvaltningen

Sammanfattning

Den föreslagna detaljplanen följer översiktsplanens intentioner och övriga strategiska målsättningar och styrdokument. Över lag är kommunledningsförvaltningen positiva till planerna, och föreslår att samhällsbyggnadsförvaltningen överväger:

- Möjligheterna att utöka antalet större lägenheter.
- Säkerställandet av en rimlig hyressättning så att hyresrätterna ekonomiskt kan efterfrågas av fler.
- Säkerställandet av att byggherren vidtar de benämnda åtgärderna som syftar till att uppmuntra hållbara transporter.
- Specificera andra hållbarhetsaspekter som relaterar till transporter, till exempel laddningsuttag för elbilar för de parkeringsplatser som finns och tillkommer.

Översiktsplanen och strategiska perspektiv

Platsen

Botkyrkas översiktsplan anger att vi ska bygga i kollektivtrafiknära lägen, och centrala Tumba pekas ut som ett särskilt förändringsområde för bostäder och centrumutveckling. Botkyrkas riktlinjer för bostadsförsörjning säger vidare att vi i första hand ska koncentrera ny bebyggelse till redan bebyggda områden. Den föreslagna detaljplanen bidrar positivt till att möta översiktsplanens intentioner såväl som följer riktlinjerna för bostadsförsörjning, och bedöms som en positiv plats för förtätning.

Bostadsförsörjning

Översiktsplanen redogör för att en blandning av upplåtelseformer är positivt för att bidra till mångfald. Riktlinjerna för bostadsförsörjning redogör vidare för att det ska finnas plats för alla i alla stadsdelar, och att alla stadsdelar därför

ska eftersträva en mångfald av upplåtelseformer, storlekar, utförande och pris. Ett specifikt behov av nyproduktion av hyresrätter (till rimliga priser) och för särskilda boendeformer benämns därtill.

Detaljplanen omfattar 158 lägenheter, varav 26 trygghetsboenden (seniorbostäder) och resterande hyreslägenheter. Tumba är i dagsläget en relativt blandad stadsdel och strax över en tredjedel (36%) av bostäderna i stadsdelen utgörs av hyresrätter. Samtidigt är andelen bostadsrätter i stadsdelen relativt låg (18%) och befintlig bebyggelse inom planområdet består i dagsläget uteslutande av hyresrätter. Det planeras dock för en omfattande förtätning, inklusive bostadsrätter, i det lokala området.

Kommunledningsförvaltningen är därför positiva till detaljplanens förslag om att bygga hyresrätter på platsen. Därtill är behoven för seniorbostäder stora och ökar, således vore detta tillskott välkommet.

Detaljplanen inkluderar endast 8 bostäder större än 3 rum och kök (ROK), det motsvarar 6% av de nya hyresrätterna. I dagsläget utgörs 93% av hyresrätter i Tumba av bostäder om 1-3ROK (jämfört med 84% i Botkyrka som helhet), och det finns ett långsiktigt behov av fler stora hyreslägenheter (4ROK+) i Tumba såväl som hela Botkyrka. Kommunledningsförvaltningen föreslår att samhällsbyggnadsförvaltningen undersöker om det går att utöka antalet större lägenheter.

Statistik från Region Stockholm (2020)¹ uppskattar andelen hushåll i regionens kommuner som beräknas kunna efterfråga nyproduktion. Statistiken indikerar att ungefär 80% av Botkyrkas befolkning inte har råd med en nyproducerad hyresrätt i kommunen. Det ställer krav på att säkerställa rimliga hyresnivåer så att vi bygger bostäder som ekonomiskt kan efterfrågas av ett bredare segment. Kommunledningsförvaltningen föreslår att samhällsbyggnadsförvaltningen undersöker och tydliggör hur detta säkerställs.

Funktion

Översiktsplanen redogör för att stadsutvecklingen i Botkyrka ska bidra till en blandning av funktioner, där bostäder blandas med arbetsplatser, service och affärer. Detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet i bottenvåningarna. Detta går i linje med översiktsplanens intentioner och skapar också möjlighet att bidra till Tumbas centrumutveckling.

Hållbara transporter

Översiktsplanen redogör för hur Botkyrka ska prioritera resor med gång, cykel och kollektivtrafik framför bilen. Detaljplanen föreslår för 130 parkeringsplatser (vilket också inkluderar befintliga platser) och är i linje med kommunens parkeringsnorm förutsatt att byggherren vidtar åtgärder som syftar till att minska behovet av bil, till exempel cykelfaciliteter och bilpool. Det är positivt förutsatt att byggherren vidtar dessa åtgärder, och kommunledningsförvaltningen föreslår att samhällsbyggnadsförvaltningen undersöker och tydliggör hur det ska säkerställas. Detaljplanen möjliggör även för 272 cykelparkeringsplatser, och stärker gång och cykelstråk inom planområdet, vilket bedöms som mycket positivt.

Även om intentionen främst är att minska bilanvändandet undrar kommunledningsförvaltningen om andra hållbarhetsaspekter som relaterar till transporter, såsom laddningsuttag för elbilar i samband med de parkeringsplatser som finns och tillkommer, kan specificeras för att få in ett ännu bredare hållbarhetsperspektiv.

Natur

Planbeskrivningen redogör för att stora delar av planområdets befintliga naturområde försvinner, och naturlig vegetation ersätts med miljöer av mer anlagd karaktär genom utveckling av de kvarvarande befintliga friytorna. Undersökningen redogör dock för att planen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Däremot har närhet till rekreation och natur också påtagliga sociala och hälsoeffekter. Samtidigt som det är negativt att ett naturområde försvinner bedöms det inte strida mot översiktsplanen, och därtill tillkommer bevarade friytor och nya stråk inom planområdet.

Områdesperspektiv

Från ett områdesperspektiv är planerna som helhet positiva och i linje med den förtätning som behövs.

Det finns få lekplatser i närområdet, och samhällsbyggnadsförvaltningen anger att de nya ytorna som frigörs behöver tillgodose lekbehov, speciellt småbarnslek. Den barnkonsekvensanalys som genomförts nämner också att tillgången till lekplatser i området är bristfällig, men att de bostadsgårdar som tillkommer medför stora kvalitéer för lek.

Förvaltningens ställningstagande:

Bostadsförsörjning

Kommunledningsförvaltningens förslag om att undersöka möjligheten till att utöka antalet större lägenheter i bebyggelseförslaget har noterats.

Lägenhetsstorlekar kommer dock inte att regleras i detaljplanen.

Kommunledningsförvaltningens förslag om att undersöka och tydliggöra hur rimliga hyresnivåer kan säkerställas har noterats. Bostadspriser regleras dock inte i detaljplan.

Hållbara transporter

Kommunledningsförvaltningens förslag om att undersöka och tydliggöra hur den flexibla parkeringsnormen kan säkerställas har noterats. Detta behöver dock inte beskrivas närmare i detaljplanen men bör undersökas närmare i kommande planerings- och byggprocesser.

Andra hållbarhetsaspekter som relaterar till transporter, såsom laddningsuttag för elbilar, noteras men regleras inte i detaljplan.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör hälsa med avseende på buller samt risk för översvämning, skred och erosion. Kommunen behöver visa att bostäderna i ett framtida scenario klarar trafikbullerförordningens riktvärden och att skyfallshantering inte medför risk för översvämning i intilliggande områden. Vidare behöver åtgärder för att förebygga risken för skred och erosion säkerställas i planhandlingarna.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till reglering av dagvattenåtgärder, farligt gods och skyddsvärda träd samt formalia.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet

Buller

På nuvarande underlag kan inte Länsstyrelsen bedöma om marken är lämplig för sitt ändamål med hänsyn till människors hälsa. Planhandlingarna saknar redovisning av beräknade bullernivåer utifrån framtida trafik för väg och järnväg. Därtill beskriver bullerutredningen (Delta akustik 2021-05-16) endast ljudnivåer 1,5 meter över mark samt på fasad. Till nästa skede behöver kommunen göra en bedömning av bullerstörning för föreslagna bostäder utifrån en framtida prognos och för alla fasaddelar. I beräkningsarbetet är det lämpligt att kommunen utgår ifrån Trafikverkets basprognos för 2040. Åtgärder som krävs för att klara trafikbullerförordningens riktvärden behöver beskrivas och regleras i plankartan.

Översvämningsrisk

Skyfallshanteringen för planområdet innebär enligt dagvattenutredningen (Tyréns, 2021-05-10) att vatten leds via lågstråk inom området, till Grödingevägen och Gröndalsvägen. Till nästa skede behöver kommunen beskriva var vattnet från planområdet tar vägen vid ett 100-årsregn med klimatfaktor och visa hur det kan säkerställas att risk för översvämning där inte föreligger. I sin bedömning behöver även hänsyn tas till omdaning av planområdet.

Eftersom Gröndalsvägen utgör den enda tillfarten till bebyggelsen behöver kommunen visa att framkomligheten för räddningstjänsten kan säkerställas där.

I dagvattenutredningen anges att vissa ytor intill befintliga lågpunkter som planeras som gårdsområde, kan utformas så att de vid skyfall kan översvämmas på ett säkert sätt. I planbeskrivningen omfattar föreslagna dagvattenåtgärderna torrdammar på delvis andra platser inom planområdet. Om samtliga eller delar av åtgärderna är en förutsättning för att föreslagen markanvändning ska bli lämplig avseende risken för översvämning inom och utanför planområdet, behöver åtgärderna inkluderas i planbeskrivningen och regleras på plankartan.

Risk för skred och erosion

I det översiktliga geotekniska utlåtandet (Tyréns, 2021-03-10) anges ett antal åtgärder och tekniska lösningar för planområdet, vilka syftar till att minska risken för skred och erosion. Dessutom anges tänkbara grundläggningsmetoder och behov av spontning eller stödmurar. De åtgärder som är en förutsättning

för att föreslagen markanvändning ska bli lämplig med avseende på risken för skred och erosion behöver regleras och säkerställas i planbeskrivning och plankarta. Det behöver bland annat framgå var föreslagna åtgärder behöver vidtas, i första hand genom reglering på plankartan alternativt genom en illustration i planbeskrivningen. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att följa Länsstyrelsens ”Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall (Fakta 2018:5)”.

Råd om tillämningen av 2 kap. PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten, MKN

Länsstyrelsen bedömer att dagvattenhanteringen i planförslaget innebär att MKN kan följas. Vi rekommenderar ändå kommunen att föra ett förtydligande resonemang kring vad mottagande vattenförekomst behöver för att följa MKN. Kommunen bör även inför nästa skede, i den mån det är möjligt, säkerställa att den valda dagvattenhanteringen kommer att anläggas genom att avsätta yta i plankartan och/eller med planbestämmelser. Vidare anser Länsstyrelsen att kommunen med fördel kan införa ett resonemang kring vad mottagande vattenförekomst behöver för att följa MKN.

Farligt gods

Länsstyrelsen kan konstatera att planförslaget uppfyller länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd både när det gäller järnvägen och KP Arnoldsons väg som är sekundärled för farligt gods. Länsstyrelsen rekommenderar dock ett riskhanteringsavstånd på 150 meter intill transportleder för farligt gods. Därför bör planbeskrivningen kompletteras med en motivering till att dessa risker inte avses utredas vidare.

Naturmiljö

Naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen 2020-12-18) har identifierat ett särskilt skyddsvärt träd i planområdet. Enligt Naturvårdsverkets vägledning och rådande praxis kan samrådsbestämmelserna enligt 12 kap. 6 § miljöbalken vara tillämpliga för träd som uppfyller kriterier för att vara särskilt skyddsvärda. Länsstyrelsens uppfattning är att samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken inte vanligtvis ska tillämpas för enskilda träd av det aktuella slaget. Dock kan det finnas omständigheter som ändå innebär att samråd kan behövas, men det är verksamhetsutövaren som då fåra avgöra om åtgärder ska anmälas för samråd. Mer information om när det kan vara aktuellt att samråda om åtgärder avseende enskilda träd beskrivs under ”Aktiviteter och ingrepp i

naturmiljön/Åtgärd i naturmiljön” på Länsstyrelsens hemsida, se rutan under rubriken ”Skyddsvärda träd”.

Formalia

I naturvärdesinventeringen finns det en del felaktigheter som kan förtydligas. Det gäller att det krävs dispens för det skyddsvärda trädet i området ”om påverkan ska ske på trädet”. Fällning och andra åtgärder avseende sådana träd kan omfattas av samrådspåbikt enligt 12 kap. 6 § miljöbalken, men det gäller inte alla träd och inte i alla sammanhang. Det stämmer heller inte vad som anges i naturvärdesinventeringen och planbeskrivningen att sådana träd är skyddade enligt miljöbalken. Miljöbalkens bestämmelser om samråd ska inte betecknas som något skydd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Förvaltningens ställningstagande:

Hälsa och säkerhet – Buller

Bullerutredningen har uppdaterats inför granskningsskedet. Utifrån uppdaterad bullerutredning har en planbestämmelse tillkommit i plankartan för att säkerställa att riktvärdena för buller uppnås för samtliga bostäder.

Hälsa och säkerhet – översvänningsrisk

Dagvattenutredningen har uppdaterats inför granskningsskedet med beskrivning om var vattnet från planområdet tar vägen vid ett 100-årsregn med klimatfaktor.

Inför bygglovsskedet ställer kommunen alltid krav på dagvattenplan som inkluderar hantering av översvänningsrisk. Förvaltningens bedömning är därför att dagvattenåtgärderna inte behöver inkluderas i planbeskrivningen eller regleras i plankartan.

Hälsa och säkerhet – Risk för skred och erosion

Det geotekniska utlåtandet har uppdaterats inför granskningsskedet. Där beskrivs att ingen risk för skred och erosion förekommer inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvattenutredningen har uppdaterats med en beskrivning av dagvattenrecipienten Tullingesjön och dess MKN.

Farligt gods

Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om transporter med farligt gods.

Naturmiljö

Kommunen bedömer att inget samråd behövs för det identifierade skyddsvärda trädet.

Naturmiljö – formalia

Planbeskrivningen har ändrats och där anges inte längre att skyddsvärda träd skyddas enligt miljöbalken. Naturvärdesinventeringen har inte uppdaterats.

Trafikverket

Riksintresse för kommunikationer

Västra stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer vilket bör framgå i planbeskrivningen.

Buller och vibrationer

Buller

Trafikverket saknar redovisning av beräknade bullernivåer utifrån framtida trafik för väg och järnväg. Trafikverket anser att Trafikverkets aktuella basprognos för 2040 ska vara utgångspunkt.

Trafikverket saknar även en redovisning av vilka bullernivåer som uppstår vid byggnadernas samtliga våningsplan och väderstreck.

Nödvändiga bullerreducerande åtgärder ska vara reglerade i plankarta.

Bullerreducerande åtgärder ska inte vara beroende av åtgärder som påverkar Trafikverkets infrastruktur eller dess funktion.

Trafikverket anser att bullerutredningen behöver kompletteras för att kunna bedöma förutsättningar att klara riktvärden för buller.

Vibrationer

Trafikverket anser att motiven till att inte utreda vibrationer skulle vara mer utvecklade.

Risk och säkerhet med anledning av farligt gods

Västra stambanan och väg 226 är transportleder för farligt gods. Trafikverket hänvisar till Länsstyrelsens bedömning om hur risk förknippat med farligt gods ska hanteras. Eventuella riskreducerande åtgärder ska inte vara beroende av åtgärder som påverkar Trafikverkets infrastruktur eller dess funktion.

Trafik

Trafikverket bedömer inte att den trafik detaljplanen alstrar kommer påverka det statliga vägnätet negativt. Trafikverket anser dock att det är viktigt att kommunen har en samlad bild över vilken trafikpåverkan kommunens samlade exploateringsplaner i området får på det övergripande vägnätet. Väg 226 är en primär länsväg och utpekad i det funktionellt prioriterade vägnätet och fyller därmed en viktig funktion för transportsystemet.

Luftfart

Byggnader över 20 meter kan påverka luftfarten och aktualiserar en flyghinderanalys. Samråd med LFV och berörd flygplats behöver då ske.

Förvaltningens ställningstagande:

Riksintresse för kommunikationer

Västra stambanan bedöms ligga så pass långt ifrån planområdet att riksintresset inte behöver framgå i planbeskrivningen.

Buller och vibrationer

Bullerutredningen har uppdaterats inför granskningsskedet. Utifrån uppdaterad bullerutredning har en planbestämmelse tillkommit i plankartan för att säkerställa att riktvärdena för buller uppnås för samtliga bostäder.

I bullerutredningen bedöms att vibrationer inte kommer att påverka planområdet.

Risk och säkerhet med anledning av farligt gods

Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om transporter med farligt gods.

Trafik och Luftfart

Noteras.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Förvaltningens ställningstagande:

Noteras.