

Referens
Kaisa-Leena AksliMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Samrådsredogörelse för detaljplan för Hallunda torp 77

Ärendet

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten att förtäta det befintliga radhusområdet med ett friliggande enbostadshus. Det tillkommande enbostadshuset ska gestaltningsmässigt smälta in i befintliga radhusområdet med lika material och kulörsättning.

Det befintliga radhusområdet är planerat trafikseparerat, vilket innebär att angöringsvägar fram till bostäder och gemensamma lekplatser är fredade från biltrafiken. Därmed ska parkeringsplatser för tillkommande bostaden ska rymmas inom den befintliga gemensamhetsanläggningen för det ändamålet. Utgångsläget är att ingen personbilsparering ska anläggas på fastigheten Hallunda torp 77, dock är fastigheten nåbar med fordon vid undantagsfall.

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 24 september 2018 till 15 oktober 2018. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har även skickats till berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

Annons var införd i *Mitt i Botkyrka-Salem* 2018-09-18 och i *Botkyrkadirekt* 2018-09-15.

Totalt har 15 yttranden kommit in under samrådet. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Följande elva remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget:

- Vattenfall Eldistribution AB
- Skanova AB
- Kultur -och fritidsförvaltningen
- Näringslivsenheten
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikverket

- Hyresgästföreningen
- Svenska kraftnät
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Trafikförvaltningen
- Socialförvaltningen

Fyra yttranden som innebär erinringar eller synpunkter på planförslaget har kommit in. De synpunkterna handlar om dagvattenhantering, parkering och genomförandefrågor. Utöver det har det närmaste grannen till fastigheten Hallunda torp 77 varit negativ till förslaget på flera avseende, varför förslaget har ändrats och en solstudie har tagits fram. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Sammanfattning av de huvudsakliga ändringar som gjorts i detaljplanen efter samråd:

- Egenskapsgränserna har justerats. Administrativ bestämmelsen *u-området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar* har avgränsats med administrativ och egenskapsgräns. Här föreslås också prickmark som begränsar möjligheten att bygga.
- Planförslaget har ändrats och ny föreslås att ett friliggande enbostadshus med maximala byggnadsarean på 115 kvadratmeter.
- Planhandlingarna har justerats angående fjärrvärme frågor. Vid byggnation behöver fjärrvärmeledningar, som korsar fastigheten, flyttas. Flytt och förändring av befintliga fjärrvärmeledningar ska utföras och bekostas av Södertörns Fjärrvärme AB.
- Planhandlingarna har förtydligats angående parkeringsfrågan. Två parkeringsplatser i markplan föreslås att bygga i anslutning till befintliga inom Hallunda Torp ga:1. Tillräckligt bedöms finnas för att kunna anlägga nya parkeringsplatser.
- Planhandlingarna har förtydligats angående dagvattenhantering. En dagvattenutredning har tagits fram för området (Sweco 2023-11-22).
- Planhandlingarna har kompletterats med ett resonemang kring hur tillkommande enbostadshuset kommer påverka soljustillgången utomhus. En solstudie har tagits fram (White 2023-11-20).

- Planhandlingarna har förtydligats angående genomförandefrågor.
- Grundkartan har justerats.

Yttrandena återges och besvaras med kommunens kommentar här nedan.

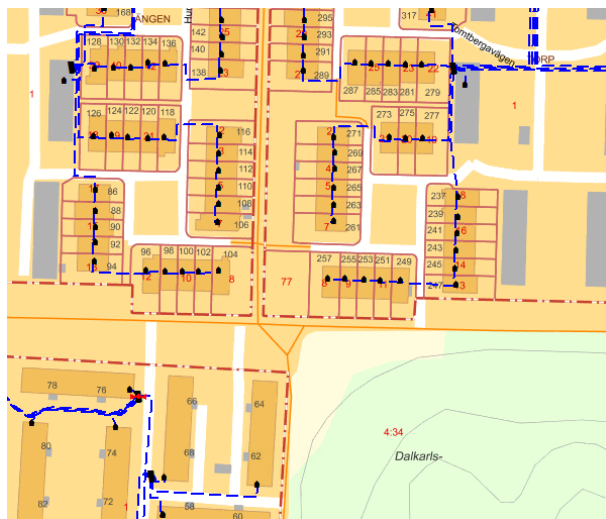
Inkomna yttranden inom samråd tid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S1	Vattenfall Eldistribution AB	2018-09-24	3
S2	Skanova AB	2018-09-27	4
S3	Kultur -och fritidsförvaltningen	2018-10-01	4
S4	Näringslivsenheten	2018-10-02	5
S5	Södertörns brandförsvarsförbund	2018-10-04	5
S6	Trafikverket	2018-10-10	5
S7	Hyresgästföreningen	2018-10-10	5
S8	Svenska kraftnät	2018-10-10	5
S9	Länsstyrelsen	2018-10-12	6
S10	Boende	2018-10-15	7
S11	Lantmäteriet	2018-10-15	9
S12	Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2018-10-15	11
S13	Socialförvaltningen	2018-10-18	11
S14	Trafikförvaltningen	2018-10-18	11
S15	Södertörns fjärrvärme	2018-10-23	11

S1. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar.

Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat.



Kontakta Vattenfalls kundtjänst i god tid före byggstart för nyanslutning, ledningsflytt och byggström.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende. Vattenfall informerar därför endast om följande krav, se övrigt.

Kommentar

Noteras

S2. Skanova AB

Skanova har inga teleledningar som berörs av detaljplanen och har heller inget att invända mot planen.

För ledningssamordning inför eventuell anslutning av tele/fiber kontakta (...) Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på telefon (...)

Kommentar

Noteras

S3. Kultur-och fritidsförvaltningen
KOF kommer inte yttra sig.

Kommentar

Noteras

S4. Näringslivsenheten

Vi på näringslivsenheten har tittat på detaljplanen för Hallunda torp 77, Hallunda, Botkyrka kommun och har inget att tillägga eftersom detaljplanen avser bebyggelse av ett bostadshus inom kvarteret.

Kommentar

Noteras

S5. Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har ingenting att erinra.

Kommentar

Noteras

S6. Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar

Noteras

S7. Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen Botkyrka Salem godkänner förslaget.

Kommentar

Noteras

S8. Svenska kraftnät

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Kommentar

Noteras

S9. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL, förutsatt att kommunen beaktar nedanstående synpunkter som berör miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvatten.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen saknar ett resonemang omkring dagvatten och påverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten i planbeskrivningen. Det finns en text i underlaget med undersökningen av betydande miljö påverkan, men det ska även finnas i planbeskrivningen. Det är fortfarande oklart hur mycket fördröjning av dagvatten som behövs lokalt för att minimera översvämningsrisken utanför plan. Detta behöver kommunen utreda vidare och beskriva inför granskningsskedet. De omnämnda nedströms dagvattenanläggningarna kommer troligen inte att förebygga eller minska risken för lokala översvämningsrisker.

Behovsbedömning/undersökning

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

Kommentar

En dagvattenutredning har tagits fram för området (Sweco 2021-11-22). Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang kring möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer för slutrecipienten Albysjön. Planbeskrivningen har även kompletterats med resonemanget kring skyfall och översvämningsrisker.

S10.Boende

Vi har några synpunkter angående förslaget för Hallunda Torp 77 i Norsborg. Våra synpunkter är följande:

1. När vi köpte huset 2010 då betalade vi flera hundra tusen kronor mer än husets värde eftersom det är öppet från just detta hörn och då frågade vi samfällighet om detta och dom sa att det inte kommer bli något bygg på den sidan.
2. Vid ny byggnation då kommer vi förlora solskyn under eftermiddagarna som är väldigt viktigt för oss och för vårt husläge.
3. Vid ny byggnation kommer vårt husvärde att sjunka rejält.
1. Frågan är vem kommer att kompensera detta???
4. Stockholm stad försökte sälja tomten för några månader sedan men blev stoppade av Södertörn Fjärrvärme eftersom alla fjärrvärmeledningarna är under denna tomt.
5. I vår gård har vi ca 20 barn som utnyttjat denna plats till lek och olika aktiviteter under hela året och det har varit så i många år.
6. Efter diskussion med samfällighets ordförande Tommy Durge så berättade han att det är svårt att bygga ett garage till i vårt område eftersom det redan är fullt.
7. Vi kommer att drabbas mest när det gäller ekonomin och husläget.

Med alla dessa punkter hoppas vi att ni tar hänsyn till våra åsikter och stoppar detta projekt. Har ni några funderingar så kan ni nå oss på detta mail eller ring oss på telefonnummer (...)

Kommentar

- *Fastigheten Hallunda torp 77 ägs av Stockholms stad. Det finns en bygg rätt för en gemensamhetsanläggning på fastigheten Hallunda torp 77 enligt gällande detaljplan "Stadsplan för del av Norsborg V (53-06-1)" från 1971-06-10. Bygg rätten är utnyttjad, varför fastigheten består idag av en gräsyta med björk och fjärrvärmekammare.*
- *Enligt nu gällande detaljplanen kan fastigheten byggas med ett hus med maximala byggnadsarean på ca 189 kvadratmeter och maximala höjden på 3,6 meter. Avståndet mellan bygg rätten på Hallunda torp 77 och radhuset i öst är idag 8,5 meter. Enligt planförslaget ska en friliggande enbostadshuset har placerats på fastigheten, så att det skapas ett avstånd på 10 meter mellan det befintliga radhuset och den tillkommande friliggande enbostadshuset.*

Högsta nockhöjd för huset begränsas till 6,5 meter. En solstudie har tagits fram för planförslaget. Sammantaget bedöms solljustillgången vara bra även fortsättningsvis. En viss försämring av antal möjliga solljustimmar kommer att ske under de mörkare årstiderna då solen ligger lägre i horisonten och längre skuggor skapas på marken. Det är framförallt mot förgårdsmarken i norr och viss del av marken direkt öster om planerade bostadshuset som påverkas. Dock sammanfaller den tiden med de kyligare årstiderna (senhöst, vinter, vårvinter) när man tenderar att spendera mindre tid utomhus.

- *Enligt kommunens Översiktsplan ska nya bostäder i första hand byggas i redan bebyggda områden som har utbyggd infrastruktur, det vill säga förtäta. Kollektivtrafiknära lägen är prioriterade att kompletteras med ny bebyggelse. Förtätningen på det sättet främjar hållbar stadsutveckling och effektiv utnyttjande av befintliga resurser. Planförslaget att förtäta det befintliga radhusområdet med ett friliggande enbostadshus är därmed enig med Översiktsplanens intensioner för platsen.*
- *Kommunen kommenterar inte löften som en tredje part har gett (sällskapsföreningen) till fastighetsägaren. Kommunen kommenterar inte heller presumtiva värdeändringar av bostadspriser.*
- *Kommunen och Södertörns Fjärrvärme (SFAB) har varit i kontakt och kommit överens att fjärrvärmeledningar och fjärrvärmekamrar kommer att flyttas från nuvarande läge som möjliggör att fastigheten Hallunda torp 77 kan byggas.*
- *Planområdet saknar större betydelse för friluftslivet och rekreation. Det finns flera lekplatser och ytor för utevistelse inom radhuskvarteret som är avsedda just för det ändamålet och är inte i anspråkstagna av en byggrätt enligt gällande detaljplanen. Det finns även god tillgång till kommunala parkytor och lekplatser strax söder och sydöst från fastigheten Hallunda torp 77. Den närmsta allmänna lekplatsen ligger cirka 200 meter sydost om planområdet.*
- *Kommunens bedömning är att tillräcklig markyta finns i anslutning till befintliga parkeringsplatser inom Hallunda Torp ga:1. Se mer i planbeskrivningen.*

S11.Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2018-09-07) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta och bestämmelser

Det är oklart hur kommunen menar att administrativa bestämmelser är avgränsade i planförslaget. Enligt *Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan* avgränsas administrativa bestämmelser av administrativ gräns eller användningsgräns. Så som planförslaget är utformat skulle därmed den administrativa bestämmelsen *u, mark-reservat för allmännyttiga ledningar* komma att gälla inom hela planområdet och kan förhindra att bygglov ges för den i planbeskrivningen föreslagna bebyggelsen. Kommunen måste förtydliga detaljplanen så att det med säkerhet går att genomföra vad som anges i planbeskrivningen.

Planbeskrivning

Brister i redovisningen enligt plan- och bygglagen (PBL) 4 kap. 33 §:

På s. 13 anges att parkering ska ske inom samfällighet. Kommunen måste specificera vad man menar med samfällighet. Av planbeskrivningens avsnitt om genomförande framkommer att det förmodligen är Hallunda Torp ga:1 som avses. Kommunen måste förtydliga huruvida kapacitet finns inom samfälligheten för att ytterligare fastigheter parkerar inom den. Saknas kapacitet måste kommunen förtydliga vad som krävs för att Hallunda Torp 77 ska tillförsäkras parkeringsmöjligheter, om t.ex. nya parkeringsplatser måste byggas omprövning av gemensamhetsanläggning kan bli aktuellt samt de åtaganden som krävs vid dessa åtgärder. Dessutom måste det framgå att med inträdet i gemensamhetsanläggningen gör fastighetsägaren skyldig att bidra till anläggningarnas drift och underhåll. Detta är kopplat till att konsekvenserna av att detaljplanen genomförs ska framgå enligt PBL 4 kap. 33 § tredje stycket.

På två ställen på s. 18 anger kommunen att det vid fastighets inträde i gemensamhetsanläggning *kan* bli aktuellt med att ersättning ska erläggas. Lantmäteriet påminner om att anläggningslagens bestämmelser om ersättning vid in- och utträde i gemensamhetsanläggning är tvingande. För att konsekvenserna enligt PBL 4 kap. 33 § tredje stycket ska framgå på ett tydligt sätt måste kommunen ange information som med säkerhet inte är felaktig.

Lantmäteriet finner även i övrigt generella brister i planbeskrivningens framställning av de åtgärder som krävs för ett ändamålsenligt genomförande av

detaljplanen och konsekvenserna av åtgärderna (PBL 4 kap. 33 § första stycket 3 och tredje stycket). Bland annat är det otydligt vem som ska bekosta och utföra flytt av befintliga ledningar, vem som utför ny bebyggelses anslutning till de olika ledningsnäten, vilka avtal som verkligen ska träffas samt vilka åtgärder som kan genomföras mot fastighetsägares vilja. Kommunen måste förbättra planbeskrivningen i detta avseende.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Det finns endast två koordinatkryss i grundkartan med olika värden för x-ledet, vilket gör det svårt att passa in planen i ett koordinatsystem i y-led. Kommunen bör därför komplettera grundkartan så att minst två koordinatkryss med olika y-värden återfinns i den för att planen ska kunna passas in med godtagbar noggrannhet.

Kommentar:

- *Egenskapsgränserna har justerats. Administrativ bestämmelsen u-området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar har avgränsats med administrativ och egenskapsgräns.*
- *Synpunkten tillgodoses. Grundkartan har kompletterats med två koordinatkryss med olika y-värden.*
- *Texten på om hur parkeringsbehovet för framtida bostaden Hallunda torp 77 ska lösas har justerats i planbeskrivningen under rubriken "Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter".*
- *Texten under genomförandedelen i planbeskrivningen har kompletterats med information om att Hallunda torp ska betala en intrångersättning till Hallunda torp ga:1 för inträde i gemensamhetsanläggningen. Texten har även kompletterats med konsekvensbedömning att gemensamhetsanläggningen ska omprövas för utbyggnad av parkeringsplatser för fastighet Hallunda torp 77. Vid inträdet i gemensamhetsanläggningen görs fastighetsägaren skyldig att bidra till anläggningarnas drift och underhåll.*
- *Texten under genomförandedelen i planbeskrivningen har kompletterats med information att respektive ledningsägare ska utföra erforderliga ledningsflyttar, men bekostas av initiativtagaren till flytten. Flytt*

och förändring av befintliga fjärrvärmeledningar ska utföras och bekostas av Södertörns Fjärrvärme AB.

S12. Miljö- och hälsoskydds nämnden

Miljö- och hälsoskydds nämnden har inga synpunkter på förslag till detaljplan för Hallunda torp 77, Norsborg, Botkyrka kommun.

Kommentar

Noteras

S13. Socialförvaltningen

Socialförvaltningen har inte några synpunkter angående planen.

Kommentar

Noteras

S14. Trafikförvaltningen

Planområdet ligger inom 200 meter från befintliga stoppställen på Hundhamravägen och Brovägen med mycket god trafikering. Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planen.

Kommentar

Noteras

S15 Södertörns fjärrvärme

Föreslår att fjärrvärme sker med vattenburna system, som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns fjärrvärme har fjärrvärme i området förlagd i grön ytan och parkvägar där Hallunda Torp 2-12, kv. Slätterängen 8-12 och Åkermarken 1 är ansluten till fjärrvärme. Kartskiss över området och Z-höjder inom området är höjdsystem RH2000.

Kartskiss över området



Kommentar

Ledningar inom planområdet ska flyttas till ett nytt läge. Nya placeringen av ledningar har säkrats med ett markreservat för underjordiska ledningar (u-

område) på plankartan och ett utkast för ett nytt avtal mellan kommun och fastighetsägarna har tagits fram. Nya läget för ledningar har stämts av med SFAB.