

Referens
Lotta KvistMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Samrådsredogörelse för detaljplan för Harbro backe (del av Tumba 8:535 m.fl.)

Ärendet

Kommunstyrelsen har i oktober 2017 godkänt ett förslag till ramavtal med exploatören för att pröva uppförande av 400–600 bostäder inom del av fastigheten Tumba 8:535.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade oktober 2017 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Harbro backe inom del av fastigheten Tumba 8:535 och fastigheten Yrkesskolan 3.

Syftet med förslaget till detaljplan är att möjliggöra uppförande av cirka 550 bostäder med tillhörande angöringar. Bebyggelseförslag är tänkt för att minimera intrång i den befintliga naturmarken och för att bibehålla naturvärdena i möjligaste mån. Den nya byggnationen är placerad i anslutning till de befintliga gatorna, Bryggarevägen och Harbrovägen. Detaljplan är även tänkt för att förstärka anknypningen mellan Storvreten och Tumba centrum genom att naturmarkens befintliga stig-nät nyttjas och utvecklas mellan Bryggarevägen och Harbrovägen.

Samråd

Planförslaget, som upprättades den 2018-12-15, har varit på samråd under tiden 04 februari 2019 till 25 februari 2019. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset och på biblioteket i Tumba samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har även skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

Förslaget kungjordes i DN samt i lokala tidningarna Botkyrkadirekt och Mitt i Botkyrka, och på kommunens digitala anslagstavla under samrådstiden.

Ett öppet hus om planförslaget hölls den 18 februari 2019 i kommunhuset. Samrådsmötet hade 10 besökare.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Totalt har 22 yttranden kommit in under samrådet. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

De inkomna synpunkterna från sakägarna vid öppet hus berörde främst tre frågor:

- Störningar till boende under byggskede: Flera synpunkter om risk till ökande buller, försämrat framkomlighet längs Harbrovägen, förflyttning av fauna samt trafiksäkerhet för barnen längs skolvägar har kommit in.
- Buller: Flera synpunkter om ökat buller har kommit in, man begär att förslag till bulleråtgärder tänkas om.
- Framkomlighet längs Harbrovägen: Flera synpunkter om ökat risk till köbildning har kommit in, man begär att trafikflöde åt huvudvägar inte påverkas negativt av exploateringen.

Återkommande synpunkt nr. 1 – Störningar under byggnation

Botkyrka kommun bevakar att skador och störningar på grannfastigheter och boende i närområdet inte medförs vid genomförandet. Eventuella skador kan ersättas av den som har orsakat skadan. Fråga om förflyttning av djur, ökade buller och minskad framkomlighet på anslutande vägar vid byggnation kan dock inte behandlas med detaljplanering och frågan behöver bemötas inför projektering. Synpunkter har dock noterats och kommer att bearbetas i ett senare skede.

Under granskningsskedet har kommunen upprättat ett utkast till marköverlåtelse- och genomförandeaftalet med exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av föreslagna åtgärder men även samordning och eventuella ersättningar som exploatören svarar under genomförande av planförslaget.

Återkommande synpunkt nr. 2 – Trafikbuller

Genomförd bullerutredningen visar att genom bulleråtgärder kan alla hus och bostadsgårdar klara riktvärdena. Buller längs Harbrovägen försämras inte med exploateringen. Se bullerutredning tillhörande planförslag.

Återkommande synpunkt nr. 3 – Framkomlighet längs Harbrovägen

Genomfört Trafik PM visar att framkomligheten längs Harbrovägen inte kommer att påverkas negativt av exploateringen. Planförslaget innebär att vägen får en ny gestaltning och bräddas till 7 meter. Harbrovägen kommer att detaljprojekteras vid genomförandet. Se Trafik PM tillhörande planförslaget.

Ändringar av planförslaget efter samråd

De inkomna synpunkterna har beaktats i ändring av planförslaget och dess planhandlingar samt för uppdatering av genomförda utredningar och framtagande av nya.

Nya utredningar och reviderade utredningar efter samråd

- Situationsplan, reviderad 2022-06-08
- Gestaltungsprogram, reviderad 2022-09-15
- Miljökonsekvensbeskrivning, daterad 2022-03-02
- Dagvattenutredning, 2018-12-10 (rev. 2020-02-07) Tyréns
- Bilaga 4 till Dagvattenutredning 2020-02-07 (2020-02-07) Tyréns
- Dagvattenutredning komplettering 2021-10-11 WSP
Dagvattenutredningen kompletteras avseende avrinning mot lågpunkten och samling av vatten på omkringliggande områden och vägar vid skyfall. Översvämningsrisk och skyddsåtgärder har utretts.
- Förprojektering dagvatten, 2021-09-10 WSP
- Trafik PM, 2018-12-05 (rev. Januari 2020-01-24) Tyréns
Trafikutredningen justeras till att utgå från Trafikverkets basprognos 2040 samt kompletteras med maxtimmarna och kapacitetsberäkningar för samtliga korsningar. Beräkningsbilagor redovisar både väg-och tågtrafik och siffrorna för järnväg uppdateras i enlighet med Trafikverkets yttrande.
- Förprojektering gata, 2021-06-09 WSP
- Bullerutredning, 2018-11-23 (rev. 2019-05-16) Tyréns
Bullerutredning har redovisat och uppdaterat så att den utgår från Trafikverkets basprognos 2040. Den kompletteras avseende åtgärdsförslag. Planbestämmelser avseende skydd mot störningar justeras i enlighet med den uppdaterad bullerutredningen och nya skyddsåtgärder införs i plankartan.
- Geoteknisk PM, 2018-05-29 (rev. 2019-11-11) Tyréns
Det geotekniska PM kompletteras avseende risken för ras och skred samt hur klimatändring kan påverka stabiliteten i området. En ny kartering med handlingsplan har genomfört. En ny bestämmelse om startbesked avseende föreningar införs i plankartan.
- Geologisk kartering av sulfider, 2019-12-17 Tyréns

Ändringar i planförslaget efter samråd

Bebyggelseförslag

- Hus 8A längs Harbrovägen tas bort för att lämna plats till bostadsgårdar. Hus 5A, 7A och 7B flyttas något.
- Bostadsgårdar längs Bryggarvägen får en bättre övergång till naturområde.
- Kvartersmark längs Harbrovägen får en bättre anslutning mot naturområden och gatuområden.

Trafik

- Bryggarvägen får en ny gestaltning och utrymme för vegetation och vattenhantering skapas.
- Ett område för en allmänt tillgänglig trappa införs i plankartan. Ett servitut på södra delen av trappan avseende rätt till framkomlighet till förmån för angränsande fastighet som belastar Tumba 8:535 har lagts in i plankartan.

Buller

- Planförslag anpassas till resultat av bullernivåer. Följande planbestämmelser har införts:
 - v₁ Lägenheterna som vetter åt Bryggarvägen får vara max 35 kvm. Alternativt måste hälften av bostadsrummen i lägenheten vara vända mot innergård eller parkmark.
 - v₂ Lägenheterna som vetter åt Harbrovägen och ligger på våning 1–3 får vara max 35 kvm. Alternativt måste hälften av boningsrummen i lägenheten vara vända mot innergård eller parkmark.
 - f₂ Bostadsgården ska ha en 2,5 meter hög och genomsiktig bullerskärm mot Bryggarvägen. Skärmen ska sluta tätt mot de intilliggande byggnaderna.
 - f₃ Bostadsgården ska ha en 1,5 meter hög och genomsiktig bullerskärm mot norr, mot parkmarken. Skärmen ska sluta tätt mot de två intilliggande byggnaderna. Bostadsgården ska också ha en 2 meter hög och genomsiktig bullerskärm mot Harbrovägen. Skärmen ska sluta tätt mot de två intilliggande byggnaderna med undantag för en trappöppning mot Harbrovägen.
 - Bullerskydd ska anordnas på kvartersmark.
- Bulleravsnittet i planbeskrivningen utvecklas i enlighet med uppdaterad bullerutredning.

Tekniska anläggningar och ledningar

- Ett nytt e-område för transformatorstation i södra området skapas.
- Befintlig e-område för transformatorstation i norra området få en ny utformning.

Dagvatten och översvämningsrisk

- Planbeskrivningen kompletteras med hur man hanterar risken för översvämning samt skyfallsvattens påverkan på räddningstjänstens framkomlighet.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning hur planförslaget påverkar MKN-vatten.
- Planbeskrivningen förtydligar hur skyfall ska hanteras.
- Plankartan förtydligar flödesvägar och fördröjning av dagvatten och skyfall.

Mark och geoteknik

- Planbeskrivningen kompletteras avseende markföroreningar. I plankartan införs villkor för startbesked (Startbesked får inte ges för än markens lämplighet har säkerställts).

Avfall

- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om att miljörum utformas enligt kommunens riktlinjer. Möjlighet till sophämtning har skapats genom kantstensparkering vid husentréerna. Hus 5B, 7B och 7A har miljörum i entrén. Längs med Bryggarvägen ligger miljörummen i entréerna under bostadsgårdarna.

Nedan redovisas yttranden som kommit in åtföljda av samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer och ställningstaganden. Personuppgifter som lämnats i samband med inlämnad synpunkt har behandlats i enlighet med EU:s dataskyddsförordning, GDPR.

Inkomna yttranden inom samrådstitid

Inkomna yttranden	Datum	Ärendenr
<i>Remissinstanser</i>		
1. Luftfartsverket	2019-02-04	S1
2. Skanova AB	2019-02-04	S2
3. Näringslivscenter	2019-02-04	S3
4. Kultur- och fritidsförvaltningen	2019-02-11	S5
5. Svenska kraftnät	2019-02-19	S8
6. Södertörns brandförsvärsförbund	2019-02-19	S9
7. SRV	2019-02-21	S10
8. Vattenfall AB	2019-02-22	S11
9. Trafikförvaltningen	2019-02-25	S13
10. Lantmäteriet	2019-02-25	S14
11. Trafikverket	2019-02-25	S16
12. Socialförvaltningen	2019-02-25	S17
13. Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2019-03-01	S18
14. Länsstyrelsen	2019-03-15	S19
15. Södertörns fjärrvärme	2019-03-15	S20
<i>Sakägare enligt fastighetsförteckning</i>		
16. Sakägare 1	2019-02-25	S12
17. Sakägare 2	2019-02-25	S15
18. Sakägare 3	2019-02-18	S21
19. Sakägare 4	2019-02-18	S22
<i>Ej sakägare enligt fastighetsförteckning</i>		

Inkomna yttranden	Datum	Ärendnr
20. Boende 1	2019-02-05	S4
21. Boende 2	2019-02-12	S6
22. Boende 3	2019-02-17	S7

Synpunkterna redovisas och kommenteras enskilt nedan.

Remissinstanser

1. Luftfartsverket (S1)

Luftfartsverket har inget att erinra. Yttrandet omfattas av sekretess enligt 18 kap. 8 § p 5 Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) (OSL).

SBF:s kommentar
Synpunkt noteras.

2. Skanova AB (S2)

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogad nätkarta.

Vi förväntar oss 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.

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

SBF:s kommentar

I det justerade planförslaget förtydligas u-områdena. Eventuellt flyttning eller skador av markförlagda teleanläggningar som orsakas under genomförandet bekostas av exploitören och regleras i det upprättat ett utkast till marköverlåtelse- och genomförandeavtalet. Exploatören svarar även för samordning med Skanova vid nödvändiga arbeten.

3. Näringslivscenter (S3)

Näringslivscenter har inget att tillägga.

SBF:s kommentar
Synpunkt noteras.

4. Kultur- och fritidsförvaltningen (S5)

Inget yttrande från KOF.

SBF:s kommentar
Synpunkt noteras.

5. Svenska kraftnät (S8)

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

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.

SBF:s kommentar
Synpunkt noteras.

6. Södertörns brandförvarsförbund (S9)

Risker i omgivningen

Sbff känner inte till några ytterligare risker utöver de som tas upp i riskanalysen. Sbff bedömer att de riskreducerande åtgärder som tas upp i riskanalysen är rimliga i förhållande till resultatet av analysen. Sbff anser dock att det ska framgå tydligare i planbeskrivningen och detaljplanen vilka åtgärder som ska genomföras.

Räddningstjänstens möjlighet till insats

Brandvattenförsörjning

Södertörns brandförvarsförbund anser att brandvattenförsörjning bör beaktas redan i planprocessen. Detta eftersom detaljplanen innebär ändrade förutsättningar på området med avseende brandvattenförsörjning. Krav på brandvattenförsörjning kan tillgodoses genom det konventionella systemet, vilket innebär att brandpostsystemet utökas och vattenuttag kan ske från brandpost. För den bebyggelsetypen som detaljplanen föreslår ska brandposternas kapacitet enligt det konventionella systemet vara minst 1200 l/min. Avstånd mellan uppställningsplats för räddningstjänsten och närmaste brandpost får då inte överstiga 75 meter. Krav på brandvattenförsörjning kan

också tillgodoses genom alternativsystem. Detta system bygger på att räddningstjänstens tankfordon tar ut vatten från brandposter på längre avstånd och för fram till plats för räddningstjänstens insats. För dimensionering av brandvattenförsörjning enligt det konventionella systemet, se Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608.

Framkomlighet och utrymning

För att räddningstjänst ska kunna genomföra insats får avstånd mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppsväg, vanligtvis entrén, inte överstiga 50 meter. För bostäder med byggnadshöjder upp till 23 meter kan räddningstjänstens fordon vara en andra utrymningsväg och då finns särskilda krav på husuppställningsplats för dessa ska vara utformade. Detta är frågor som i första hand hanteras i byggprocessen men eftersom det handlar om vägars utformning kan det påverka detaljplanen. I aktuell detaljplan finns väg utanför alla byggnader och Sbf bedömer utifrån detta att det finns bra förutsättningar för räddningstjänstens framkomlighet.

SBF:s kommentar

Synpunkterna beaktas; planhandlingar uppdateras och föreslagna riskreducerande åtgärder förtydligas i planbeskrivningen. Brandvattenförsörjning kommer att säkras i samband med att kommunens VA-systemet modelleras och dimensioneras för den planerade exploateringen. Tillgången till brandvatten inom detaljplaneområdet och hur området behöver förses med ett brandpostnät utreds i detaljprojekteringen i samråd med Södertörns brandförsvarsförbund. Alla hus planeras med Tr2 trapphus.

7. SRV (S10)

SRV återvinning har tagit del av utsänd samrådshandling avseende detaljplan för Harbro backe.

Vår granskning fokuserar på beskrivna lösningar avseende källsortering samt SRV:s möjlighet till hämtning av källsorterat avfall med så liten interaktion med de boende som möjligt.

Vad avser källsortering beskriver detaljplanen att det planeras för miljörum i anslutning till fastighetens entré- eller garagevåningar. Dessa miljörum skall utformas enligt kommunens riktlinjer. SRV vill betona vikten av att skapa en tillgänglig och välkomnande lösning. En lösning som tillfredsställer behovet av att källsortera matavfall och förpackningar samt en kompletterande beskrivning över hur hushållens grovsopor skall hanteras inom fastigheten.

Vad avser SRVs hämtningsmöjligheter innehåller detaljplanen inga beskrivningar avseende miljörummens läge eller tillgänglighet. Om valet faller på miljörum i garagevåning ökar behovet av samverkan vid utformningen. SRV ser positivt på att få delta i den fortsatta planeringsprocessen med ambition att tillsammans skapa bra gemensamma lösningar.

SBF:s kommentar

Planbeskrivningen kompletteras avseende hanteringen av hushållens grovsopor inom fastigheten samt miljörummens utformning. Exploatören har svarat för samordning med SRV avseende miljörummens tillgänglighet.

8. Vattenfall AB (S11)

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, turkos linje = 20 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning, lila linje = 0,1 kV signalkabel. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat.

För att klara av att strömförsörja den bebyggelse den nya detaljplanen medger, så måste Vattenfall etablera ytterligare en nätstation. Se bifogad skiss för förslagsvis placering. Vattenfall skulle föredra om planområdet skulle kunna utökas för att inrymma föreslaget E-område.

Då norra sidan av Harbrovägen är trång samt sluttar brant. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

SBF:s kommentar

Lämplig lokalisering och storlek av ett nytt E-område har utretts och bestämmelsen lags in på plankartan. Ett E-område om 6 x 8 m med en station av typ B2 Special i standardutförande föreslås längs Harbrovägen. Läge och typ beskrivs närmare i planbeskrivningen. Befintlig E-områdets storlek och byggnadens utformning har justerats i samråd med Vattenfall Eldistribution. I det nya planförslaget planeras ett E-område om 12x8 meter för en transformatorstation på samma plats i plankartan. Genomförandet av den nya stationen och ändringar på den befintliga ska ske i samråd med Vattenfall.

9. Trafikförvaltningen (S13)

För att uppnå mål om hållbart resande till och från platsen, är aktivt arbete med att säkerställa att gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning centralt. Vidare är

parkeringsmöjligheter, samt gångavstånd till dessa, också avgörande i valet mellan kollektivtrafik och privatbil i resan till och från platsen. Se nedan diagram ur KolTrast av SKL (SKL/Trafikverket. 2012. KolTrast -Planeringshandbok för en attraktiv och effektiv kollektivtrafik, sid 35).

In- och utfarter, liksom vägbredd och parkering behöver studeras noga för att inte orsaka framkomlighetsproblem för kollektivtrafiken på Harbrovägen. Det är viktigt att hänsyn tas till Trafikförvaltningens riktlinjer Ri-Buss vad gäller lutningar och gatubredder samt utformningar av hållplatser när dessa projekteras. Trafikförvaltningen vill delta i det fortsatta planeringsarbetet när det gäller de nämnda frågorna.

SBF:s kommentar

Synpunkterna beaktas. Planförslaget innebär att Harbrovägen ska breddas från 6,5 meter till 7 meter. I enlighet med genomförd trafik PM, som uppdaterades 2022-03-11, kommer framkomlighet längs Harbrovägen inte försämrats med exploateringen. Inga nya hållplatser planeras med planförslaget. Framkomlighet för kollektivtrafiken, lutningar, parkering och in-/utfarter samt utformningar av hållplatser på Harbrovägen ses över när allmän platsmark detaljprojekteras.

10. Lantmäteriet (S14)

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2018-12-15) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankartan

Det saknas koordinatkruss i plankartan. För att kunna göra en bra inpassning av plankartan behövs 3 - 4 koordinatkruss med angivna koordinater.

Kartan är otydlig och svår att läsa i vissa delar eftersom grundkartans lager ligger ovanför istället för under plankartans bestämmelser.

Olämpligt med illustration av föreslagna byggnader i plankarta

Lantmäteriet avråder från att illustrera föreslagna byggnader i plankartor.

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

Radier i fastighetsgräns

På några användningsgränserna i plankartan ser det ut att det används radier.

Lantmäteriets rekommendation är att inte använda radier i de användningsgränser som sedan kommer utgöra fastighetsgränser. Detta eftersom gränserna sedan behöver markeras i lantmäteriförrättning, något som är problematiskt att göra på en linje som inte är rak.

Exploateringsavtal aktuellt men något otydlig redovisning

I planbeskrivningen anges att ett genomförandeavtal 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 eller markanvisningsavtal, 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 plane-ringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

SBF:s kommentar

Synpunkterna beaktas. Plankartan justeras och kompletteras enligt förslag avseende koordinatkryss, grundkarta, gränser och illustrationsplan.

Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

11. Trafikverket (S16)

I närheten av planområdet passerar den statliga vägen 226 samt Västra stambanan.

Riksintresse för kommunikationsanläggningar

Västra stambanan är ett av Trafikverket utpekade riksintresse för kommunikationer och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Västra stambanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade TEN-T nätet.

Buller och vibrationer

Till detaljplanen är en bullerutredning bifogad. Bullerutredningen bygger delvis på prognostiserad trafik för år 2040. För vägtrafik är siffrorna korrekta, men för järnväg behöver utredningen uppdateras inför granskning. Korrekt indata för Västra stambanan är enligt tabell nedan:

Största tillåtna hastighet för X60-tåg är 160 km/h och för godståg 100 km/h.

Inför granskning måste bullerutredningen också redovisa hur bostäderna planeras invändigt och om hälften av boningsrummen blir skyddade. Skärmarna som förslås

ska vara 1–2 m höga, Trafikverket saknar information om ifall den ljuddämpade fasaden skyddar samtliga våningsplan.
Vad gäller vibrationer anser Trafikverket att riktvärdet på 0,4 mm/s vägd RMS ska tillämpas vid nybyggnad av bebyggelse.

Trafik

Trafikanalysen behöver inför granskning kompletteras med kapacitetsberäkningar för samtliga korsningar med det statliga vägnätet. Trafikalstringen till följd av bebyggelseplanerna ska läggas till utöver siffrorna från basprognos 2040 som utgångspunkt i nya analyser. Trafikverket önskar även se siffror för maxtimmarna förmiddag och eftermiddag samt dygnstrafik för trafikplats Tumba. Dessa ska redovisas med och utan den trafik som alstras av exploateringen, belastningsgraderna behöver dessutom anges per tillfart.

Höjd

Försvarsmakten bevakar riksintresset för totalförsvaret och vill ha in alla remisser på byggnader och övriga objekt som är 45 m över marknivån inom tätort, och över 20 m utanför tätort.

Trafikverket önskar informera om att den högsta höjden för objekt även omfattar tillfälliga hinder, till exempel byggkranar.

Övrigt

Trafikverket har inga avsatta medel för åtgärder som aktualiseras av aktuell detaljplan varför dessa behöver belasta kommun eller exploatör.

SBF:s kommentar

Avseende buller och vibration se den uppdaterad bullerutredningen. Bullerfrågor redovisas i Bullerutredningen som har uppdaterats maj 2019. Se svar till återkommande synpunkter nr 2.

Riksintresse och övriga trafikfrågor har kompletterats i enlighet med synpunkter och redovisas i Trafik PM som har uppdaterats maj 2019, inför granskning. Se svar till återkommande synpunkter nr 3.

Under granskningskedet har kommunen upprättat ett utkast till marköverlåtelse- och genomförandeavtalet med exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av föreslagna åtgärder med planförslaget. Synpunkt om att Trafikverket inte kan bidra ekonomisk noteras.

Trafikflödena har räknats upp med Trafikverkets uppräkningsstal för EVA (2018-04-01) till 2040 vilket är den generella uppräknings för Stockholms län för att täcka upp både befolkningsökning/exploatering i området. Denna metod jämfört med basprognos 2040 visar på marginella skillnader och bör därför anses godtagbara. De uppräknade talen är högt beräknade för att ta höjd för eventuella osäkerheter och visa att vägnätet klarar av alstrad trafik från exploateringen i ett framtida scenario.

12. Socialförvaltningen (S17)

Socialförvaltningen ställer sig huvudsakligen positiv till det angivna förslaget som syftar till att möjliggöra uppförandet av bostäder inom del av fasigheten Tumba 8:535.

Detaljplanen ger möjlighet att bygga drygt cirka 550 nya bostäder. Socialförvaltningen ställer sig positiv till de planerade nya bostäderna och vill särskilt framhålla behovet av att avsätta bostäder för socialförvaltningens verksamhet. Socialförvaltningen önskar att tio procent av bostäderna som uppförs ska nyttjas för sociala ändamål.

Vidare anser socialförvaltningen att det är en viktig aspekt att förslaget bottnar 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 tillgänglig. Socialförvaltningen anser att förslagen i planbeskrivningen på ett bra vis tillgodoser ovannämnda aspekter.

Socialförvaltningen ställer sig positiv till förslagens åtgärder gällande lek och rekreation och i synnerhet förslaget om att anlägga lekplatser och grönområden på de planerade bostadsgårdarna. Att detaljplanen även syftar till att bättre tillgängliggöra natur och uppföra platser för mer naturnära rekreation är också positivt.

I förslaget behandlas frågan om trafikbuller från bil- och tågtrafik. Planen beskriver också planerade åtgärder för att säkerställa att bullernivån inte överskrider de lämpliga gränsvärdena. Socialförvaltningen ställer sig positiva till de planerade bullerreducerade åtgärderna.

Med dessa synpunkter tillstyrker socialförvaltningen förslaget och överlämnar det till samhällsbyggnadsförvaltningen.

SBF:s kommentar

Synpunkterna noteras. Ambitionen med planförslaget är att skapa förutsättningar för att möjliggöra flyttkedjor/varierande boende inom detaljplaneområdet. Under granskningsskedet har kommunen upprättat ett utkast till marköverlåtelse- och genomförandeavtalet med exploatören. I avtalet under punkt 5.2 regleras exploatörens åtagande till bostäderna som tillsätts för sociala ändamål med

genomförande av planförslaget. Upplåtelseformer är dock inget som kan regleras med detaljplanering och frågan behöver behandlas vid genomförandet av detaljplanen.

13. Miljö- och hälsoskyddsnämnden (S18)

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker delar av samrådsförslaget till detaljplan för Harbro backe, under förutsättningar att synpunkterna i tjänsteskrivelsen beaktas.

Sammanfattning

Området i den nordvända branten har höga naturvärden. Viss hänsyn till naturvärdena ha tagits genom att lämna 50 m natur mellan södra och norra exploateringsområdena. Detta förbättrar de ekologiska sambanden och är en tillräckligt bred remsa för att större däggdjur ska kunna ta sig mellan de östra och västra skogsområdena. Upplysta anlagda stigar genom området försvagar sambandet men kan minska slitaget på naturen genom att kanalisera besökarna, men att anlägga en ”rekreationspunkt” mitt i skogsområdet, försvagar sambandet ytterligare. Det är svårt utifrån planbeskrivningen säga något specifikt om bullerförhållandena, men de bullernivåer som nämns får anses vara mycket höga. En bättre redovisning är önskvärd och väl genomtänkta åtgärder krävs för att erhålla en ur bullersynpunkt acceptabel inom- och utomhusmiljö. Ljus är viktigt för människors välbefinnande. Miljöenheten anser att bostadsbebyggelse längs med Bryggarvägen framstår som mindre lämplig utifrån ett ljusperspektiv. Det är bra att åtgärder vidtas för att utjämna dagvattenflödet och rena dagvattnet, men önskar en tydligare redovisning. Vidare finns överhängande risk för erosion i branten om dagvattenutsläpp kanaliseras till några punkter. Miljöenheten ifrågasätter om man verkligen har underlag för att fastslå att planen inte kommer att påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt. Detta behöver i så fall beskrivas tydligare. Risker för översvämning och skyddsåtgärder behöver utredas vidare i planprocessen. Sammanfattningsvis ställer sig miljöenheten bakom delar av planförslaget. Det är bra att man försökt anpassa exploateringen med hänsyn till befintliga naturvärden genom att lämna en passage mellan bebyggelseområdena. Detta bör även få en positiv effekt på hanteringen av dagvatten. Men ljus-, buller och översvänningsförhållandena i kombination med den direkta närheten till det trafikerade handelsområdet, gör det norra området vid Bryggarvägen mindre lämpligt för bostadsbebyggelse.

Bakgrund

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har av samhällsbyggnadsförvaltningen erhållit förslag på detaljplan för Harbro backe för yttrande. Remissen sker inom ramen för samråd av planen. Området utgörs idag av en brant skogsklädd nordsluttning direkt söder om Tumba köpcentrum, och begränsas i norr av Bryggarvägen och i söder av Harbrovägen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostadsbebyggelse samt att förstärka anknytningen mellan Storvreten och Tumba

centrum. Cirka 550 bostäder planeras, inklusive tekniska anläggningar och angöring samt platser för rekreation och passager i naturen. Området ligger nära bussförbindelser och Tumba station.

Miljöaspekter

Natur

Den skogsklädda branten hade redan innan detaljplanearbetet pekats ut som ett område med höga naturvärden, naturvärdesklass 3, lokalt värde, i kommunens naturvårdsprogram, Botkyrkas gröna värden. Förutom att det finns värdefulla biotoper i området utgör det ett viktigt grönt samband mellan skogen kring Harbro och den längre västerut; mot Storstretsvägen och vidare mot skogsområdet söder om Dalvägen. Den naturinventering som utförts inom ramen för planens framtagande visade att naturvärdena var högre än den bedömning som gjordes 2010 inom ramen för naturvårdsprogrammets framtagande. Naturvärden av högt värde, klass 2, och påtagligt värde, klass 3, kunde konstateras, samt två skyddade arter; blåsippa och kungsfågel. Vidare hittades tre rödlistade arter vid inventeringen; ekticka (NT), kungsfågel (VU) och tallticka (NT).

I det ursprungliga planförslaget föreslogs att hela branten skulle exploateras, men då man konstaterat höga naturvärden delades planen upp i en sydlig och en nordlig del, för att mildra negativ påverkan på naturvärdena. Planförslaget kommer enligt planbeskrivningen ändå att påverka naturvärdena negativt genom att bl.a. två av de mest värdefulla träden som hyser flest arter, kommer att avverkas och att det gröna sambandet kommer att försvagas. I planbeskrivningen framhålls något oklart att det gröna sambandet kan förstärkas genom att man anlägger upplysta gångstigar och trappor genom området. Detta må underlätta för gående att ta sig mellan Storstretsen och Tumba köpcentrum, men för de gröna värdena, framför allt som samband i öst-västlig riktning, innebär det en försvagning av det ekologiska sambandet. Dessutom föreslås en gemensam rekreationspunkt i naturområdet, något som ytterligare försvagar det gröna sambandet.

Miljöenheten anser att planförslaget tagit viss hänsyn till naturvärdena genom att lämna 50 m natur mellan södra och norra exploateringsområdena. Detta underlättar för de ekologiska sambanden och är en tillräckligt bred remsa för att större däggdjur ska kunna ta sig mellan de östra och västra skogsområdena. Upplysta anlagda stigar genom området försvagar sambandet men kan minska slitaget på naturen genom att kanalisera besökarna, men att anlägga en ”rekreationspunkt” mitt i skogsområdet, försvagar sambandet ytterligare.

Buller

Beskrivningen av buller är bristfällig i planbeskrivningen. Två bilder visas, men man får gissa sig till vad de beskriver. Det framgår inte vilken del av planområdet de beskriver, eller vilka bullernivåer färgerna representerar. I texten framgår att planerade bostadsfasader längs både Bryggarvägen (gissningsvis väg- och järnvägstrafikbuller) och det längs Harbrovägen (gissningsvis vägtrafikbuller) är utsatt för höga bullernivåer. Här nämns att det generellt är ljudnivåer upp till 61 dB(A)eqv och upp till 88 dB(A)max vid fasad, vilket är mycket höga bullernivåer. Riktvärdena för buller klaras alltså inte, utan det kommer krävas åtgärder för att få ned bullervärdena. I planbeskrivningen nämns inglasade balkonger med absorbenter och genomskinliga bullerskärmar.

Miljöenheten anser att det är svårt utifrån planbeskrivningen säga något specifikt om bullerförhållandena, men konstaterar att de bullernivåer som nämns får anses vara mycket höga. En bättre redovisning är önskvärd och väl genomtänkta åtgärder krävs för att erhålla en ur bullersynpunkt acceptabel inom- och utomhusmiljö.

Ljusförhållanden

Planerat bostadsområde längs Bryggarvägen i norr har dåliga ljusförhållanden, p.g.a. den skogsklädda branta nordslutningen i söder. I planbeskrivningen framgår att delar av de planerade bostadsgårdarna har solljus mellan klockan 12 och 15. Det framgår inte om detta gäller endast sommartid, eller om det gäller hela året. Av planbeskrivning framgår att ljusförhållandena behöver utredas vidare.

Ljus är viktigt för människors välbefinnande. Miljöenheten anser att bostadsbebyggelse längs med Bryggarvägen framstår som mindre lämplig utifrån ett ljusperspektiv, och att acceptabla ljusförhållanden måste säkras innan man går vidare i planarbetet.

Vatten

Området ligger inom vattenförekomsten Tumbaån nedströms Uttran som inte klarar varken god ekologisk eller kemisk status. En exploatering av naturmark innebär att mark hårdgörs och dagvattenmängden inklusive föroreningar kommer att öka. I och med implementeringen av EU:s vattendirektiv har Sverige förbundits sig att uppnå en viss vattenkvalitet (status) vid ett visst år, s.k. miljökvalitetsnormer (MKN). Ekologiskt god status ska uppnås år 2021 i Tumbaån.

I planbeskrivningen framgår att man avser vidta reningsåtgärder i form av växtbäddar och grönytor för infiltration. I södra delen föreslås att dagvattnet passerar växtbäddar och i norra delen med utjämningsmagasin i garageutrymme, utjämningsmagasin längs med infarten till garage under planerad trappa för att sedan ledas ut till naturmarken i norr. På ett annat ställe i planbeskrivningen står att dagvattnet från den norra delen först ska passera växtbäddar innan det infiltreras i naturmarken. På så vis utblir

transporten av föroreningar till recipienten, fastslår planbeskrivningen. Dagvatten från mark i södra delen som lutar mot Harbrovägen ska vattnet passera växtbäddar innan det leds till befintlig dagvattenledning i Harbrovägen. För utjämning av dagvatten från Harbrovägen och gång- och cykelbanan rekommenderas skelettjordar med trädplantering. Sammantaget bedömer planbeskrivningen att MKN för recipienterna inte påverkas negativt av planförslaget.

Miljöenheten tycker det är bra att man vidtar åtgärder för att utjämna dagvattenflödet och rena dagvattnet, men önskar en tydligare redovisning. Det framgår t.ex. inte om man avser skilja på dagvatten från hårt belastade ytor från rent dagvatten; källsortering, som är en av dagvattenstrategins övergripande principer. Vidare finns överhängande risk för erosion i branten om dagvattenutsläpp kanaliseras till några punkter. Miljöenheten ifrågasätter om man verkligen har underlag för att fastslå att planen inte kommer att påverka miljö kvalitetsnormerna negativt. Detta behöver i så fall beskrivas tydligare.

Området kring Bryggarvägen är låglänt och instängt, då det är svårt att leda bort dagvatten. Enligt kommunens skyfallskartering riskerar området vid Bryggarvägen att översvämmas med mer än 0,5 m vid ett s.k. 100-årsregn. Den branta nordslutningen i söder i kombination det faktum att delar av området kommer att hårdgöras vid en exploatering gör att situationen kan komma att förvärras. I planbeskrivningen framgår att man planerar att anlägga grönytor för utjämning av dagvatten som även ska fungera som översvämningsytor.

Miljöenheten håller med planförfattaren om att risken för översvämnning och skyddsåtgärder behöver utredas vidare i planprocessen.

Sammanfattningsvis ställer sig miljöenheten bakom delar av planförslaget. Det är bra att man försökt anpassa exploateringen med hänsyn till befintliga naturvärden genom att lämna en passage mellan bebyggelseområdena. Detta bör även få en positiv effekt på hanteringen av dagvatten. Men ljus-, buller och översvämningsförhållandena i kombination med den direkta närheten till det trafikerade handelsområdet, gör det norra området vid Bryggarvägen mindre lämpligt för bostadsbebyggelse.

SBF:s kommentar
Synpunkt noteras.

14. Länsstyrelsen (S19)

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska - ta till vara och samordna statens intressen,

- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsen har i sin roll att samordna statens intressen, tagit del av synpunkter från Trafikverket daterat 2019-02-25, och Luftfartsverket daterat 2019-02-01.

Trafikverket har synpunkter på att bullerutredningen endast delvis har använt prognosierad trafik för år 2040 och att utredningen behöver uppdateras avseende järnvägstrafik. Vidare synpunkter avseende buller hanteras under rubriken buller nedan. Luftfartsverket har inget att erinra.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL, under förutsättning att kommunen beaktar synpunkterna nedan avseende miljö kvalitetsnormer för vatten, geoteknisk, översvämningsrisk samt buller.

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I dagvattenutredningen (Tyréns 2018-12-10) föreslås flertalet fördröjande och renande åtgärder för att minska negativ påverkan planförslaget kan tänkas bidra med avseende möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna (MKN) i Tumbaån samt att motverka att översvämningsproblematiken nedströms området förvärras.

Länsstyrelsen anser att de föreslagna åtgärderna är nödvändiga att genomföra för att planförslaget inte kommer försvåra för MKN att kunna följas. Kvalitetsfaktorn för

Tumbaån ligger på gränsen mellan statusklassen god och måttlig, vilket även framgår i dagvattenutredningen (Tyréns 2018-12-10) och i miljökonsekvensbeskrivningen (MKBn). I bedömning av risken för en försämring behöver kommunen till nästa skede i planprocessen ta hänsyn till förväntade förändringar i hela delavrinningsområdet. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att skrivelsen att detaljplanens näringsutsläpp inte har betydelse på grund av att det mindre flödesbidraget därför måste ses över. Länsstyrelsen ser dock positivt på att kommunen i plankartan och i planbestämmelser reserverar plats för åtgärder för att minska eventuellt näringsläckage i området.

Eftersom genomförandet av detaljplanen delvis kommer innebära sprängning av berg anser Länsstyrelsen att kommunen behöver säkerställa att bergmaterial inte innehåller betydande andelar sulfidmineraler. Sulfidmineral är ett samlingsnamn för mineral som består av metalljoner och svavel. Vanliga sulfidmineral är till exempel pyrit, kopparkis, zinkblände och blyglans. Pyrit (FeS_2), eller svavelkis, är det vanligaste av sulfidmineralen i jordskorpan. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det på flera ställen i länet, där sprängning av berggrund innehållandes sulfidmineraler har skett, har lett till omfattande miljöproblem genom den s.k. acid mine drainage-effekten. Krossat sulfidberg sänker pH-värdet i grund- och ytvatten mycket kraftigt, vilket leder till läckage av mycket höga halter metaller till vattnet. Effekten av detta är att gränsvärden för flera ämnen kan överskridas vilket kan ge påtaglig skada på vattenförekomsten.

Länsstyrelsen anser därför att tillräckliga geotekniska utredningar ska utföras för att kommunen ska kunna bedöma förekomsten av sulfidmineraler samt att kommunen till nästa skede ska föreslå hur eventuella risker kommer hanteras.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Planområdet utgörs generellt av morän på berg och där jordmäktigheten ökar norr i planområdet, till mer än 5 meter. Enligt den geotekniska utredningen kan det dock finnas bergssvackor med större jordmäktigheter.

Enligt planbeskrivningen och den geotekniska utredningen (Geoteknisk PM 1, Tyréns 2018-05-29) framgår att det vid kraftiga regn kan uppstå risk för erosionsskador där befintlig vegetation tas bort. För att förhindra ras- och skred i dessa områden föreslås att stödmurar och gabioner uppförs. I den geotekniska utredningen framgår det att det är viktigt att tillrinnande dagvatten samlas upp och avleds för att undvika erosion i markytan.

Enligt PBL åligger kommunen att utreda markens lämplighet utifrån bland annat risken för ras och skred. De geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat, vilket är något som kommunen behöver ta hänsyn till.

Till nästa skede i planprocessen behöver kommunen tydligt utreda vilka skyddsåtgärder som är lämpliga för att undvika risk för ras och skred i de områden där

bebyggelsen inte förläggs direkt på berg, samt utreda eventuella risker med hänsyn till ett varmare och blötare klimat. Där åtgärder som behövs för att säkra bebyggelsen i lämplig omfattning ska införas som planbestämmelser.

Översvämningsrisk

Enligt planbeskrivningen och dagvattenutredningen (PM dagvattenutredning, Tyréns 2018-12-10) framgår det att ett område norr om planområdet, och främst vid Bryggarevägen, riskeras att översvämmas vid ett 100-årsregn, då andelen hårdgjord yta inom planområdet ökar.

Enligt dagvattenutredningen (Tyréns 2018-12-10) framgår det även att flöden utanför planområdet inte har beaktats i utredningen. Risken för översvämning från ett 100-årsregn och eventuella skyddsåtgärder ska enligt kommunen utredas vidare under planprocessen. Länsstyrelsen kan därför inte på nuvarande underlag bedöma om det föreligger risk för översvämning utanför planområdet.

Till nästa skede behöver kommunen beakta eventuell ansamling av vatten på omkringliggande områden och vägar vid kraftigt skyfall och redogöra för räddningstjänstens framkomlighet.

Buller

Enligt planbeskrivningen och bullerutredningen (Tyréns, 2018-06-04) är planområdet utsatt för höga bullernivåer från väg- och järnvägstrafik. Riktvärdet vid bostadsbyggnads fasad på 60 dBA ekvivalent ljudnivå, enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, överskrids för bebyggelsen vid Harbrovägen i söder och för punkthuset längst mot nordost, som är närmast Huddingevägen och Västra stambanan. Plankartan reglerar med en planbestämmelse att där den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA ska minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida där bullernivå från trafik inte överskrider 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå eller 70 dB(A) maximal ljudnivå.

I den södra delen av planområdet klaras riktvärdet om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå på de norra fasaderna. Däremot överskrids de maximala ljudnivåerna på den ljuddämpade norra sidan för merparten av bostadsbyggnaderna, förutom för två bostadsbyggnader längst mot öster. I den norra delen av planområdet klaras ekvivalenta ljudnivåer för samtliga punkthus förutom för punkthuset längst i öster (hus 4C). För detta punkthus klaras riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå endast på en sida av fasaden. För de byggnader där ekvivalenta och maximala riktvärden inte uppnås anges i planbeskrivningen att bullerskyddsåtgärder i form av delvis inglasade balkonger med absorberande kan bidra till att en ljuddämpad sida med ekvivalenta ljudnivåer under 55 dBA kan klaras av.

Länsstyrelsen anser att det inte är tillräckligt att klara riktvärdena på den bullerdämpad sida med hjälp av lokala skyddsåtgärder. Länsstyrelsen tolkar förordningen, 4 §, så att den sida, mot vilken minst hälften av bostadsrummen ska orienteras, avser hela fasaden. Med enbart lokal skärmning vid fönster blir det svårare

att få till en kompensation med låga ljudnivåer på ljuddämpad sida, när bullernivåerna är höga på den bullerutsatta sidan. Därmed är också förutsättningarna sämre för att klara riktvärden för uteplatser på gårdssidan.

Riktvärdena för uteplatser, 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, överskrids i större delen av planområdet. För att kunna uppnå riktvärdena för uteplats finns det reglerat på plankartan att bullerplank inom planområdet ska uppföras. Det behöver dock klargöras att bullerskärmar kan dämpa bullernivåerna tillräckligt för att uppnå trafikbullerförordningens riktvärden.

Länsstyrelsen anser att det behöver klargöras att planbestämmelserna under rubriken ”Skydd mot störningar”, och därmed även förordningen, kan klaras, så att det på så sätt säkerställs att olägenheter för människors hälsa förebyggs enligt 2 kap. 6 a § PBL. För det planerade punkthuset i nordöstra delen kan byggnaden behöva placeras längre från bullerkällorna eller utformas på annat sätt. Innan planarbetet drivs vidare till granskningsskedet, behöver kommunen redovisa hur förordningens riktvärden kan uppfyllas.

I sammanhanget behöver klargöras att det prognosår, för vilket bullersituationen har beräknats, beskriver det värsta fallet, då redovisningen av bullersituationen utgått från detta. Nuvarande bullersituation behöver beskrivas och framgå av planbeskrivningen, särskilt om bullernivåerna förväntas minska framöver.

Länsstyrelsen anser med hänsyn till ovanstående synpunkter att nuvarande förslag inte säkerställer att bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till människors hälsa, enligt 11 kap. 10 § PBL.

Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Formalia

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att bestämmelsen prickmark kan förenklas. Eftersom prickmarken avser att endast byggnad inte får uppföras så krävs därför inte ytterligare förtydligande om att stödmurar, uteplatser och trappor kan medges, då dessa åtgärder inte är byggnader. Samma resonemang gäller således även för bestämmelsen att marken endast får underbyggas.

Markklovsplikten för fällning av träd hänvisas till 4 kap. 14 § 1 PBL på plankartan. Kommunen bör överväga att hänvisa till 4 kap. 15 § PBL som är den paragraf som anger att kommunen i en detaljplan kan bestämma omfattningen av kraven på marklov.

SBF:s kommentar

Samtliga utredningar och planhandlingar har justerat/kompletterat i enlighet med inkomna synpunkter. Synpunkt noteras.

15. Södertörns fjärrvärme AB (S20)

Södertörn Fjärrvärme AB har en fjärrvärmeledning som går genom den västra delen av planområdet. Markområdet har markerats med bestämmelsen u i plankartan och utgör mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar och åtkomst av fjärrvärmeledning.

Om kommunalmark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av sevituts- eller ledningsrätts avtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt eller förändring av marknivån för befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av beställaren.

Teknisk försörjning

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme inom planområdet och föreslår att uppvärmningen av de nya fastigheterna sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet.

SBF:s kommentar

Synpunkt avseende uppvärmning noteras. Allmänna ledningar säkras inom u-område i plankartan. I det justerade planförslaget förtydligas u-områdena.

Under granskningskedet har kommunen upprättat ett utkast till marköverlåtelse- och genomförandeaftalet med exploatören. Aftalet regleras exploatörens ansvar avseende befintliga allmänna ledningar vid eventuellt flyttning eller skador. Exploatören svarar även för samordning med Södertörns fjärrvärme AB vid nödvändiga arbeten.

Samtliga utredningar har uppdaterats med kompletterande information och planförslag justerats.

16. Sakägare 1 (S12)

Vi ställer oss positiva till planen med nedanstående reservationer som vi vill ha svar på.

1. Visa en tydlig plan på hur ni kommer att hantera skador som kan uppkomma på vårt hus i samband med planen? (hänvisa inte till entreprenören för kommunen är byggherren i detta fall och har ansvaret för detta)
2. Visa oss en tydlig plan till att vår tomt kan vara tillgänglig för oss med tanke på den förflyttning som djurlivet kommer att genomföra i samband med planen?
 - a. Huggormar, råttor och andra djur som vi inte kan hantera själva kommer att förflytta sig mot våra hus och hitta nya boområden. Hur ska dessa hindras för att skada våra hus eller barn?
3. Visa oss en tydlig kalkyl på att detta är hållbart för oss ekonomiskt. Inget är bara positivt vid förändring oavsett hur mkt ni försöker påtala detta, vi vill se en plan som kan visa att vi har rätt till ekonomisk kompensation i framtiden om vi får

värdeinsknningar på våra hus som kan kopplas till detaljplanen. (vi pratar inte om naturliga värdeinsknningar styrda av marknaden nu)

4. Finns det en tanke kring hur våra barn kommer att påverkas i förskolan ametisten när deras direkta närområde kommer att vara en byggarbetsplats?

SBF:s kommentar

Botkyrka kommun bevakar att skador och störningar på befintliga bebyggelsen inte medförs vid genomförandet. Eventuella skador kan ersättas av den som har orsakat skadan. Fråga om förflyttning av djur, ökade buller och minskad framkomlighet vid byggnation kan dock inte behandlas med detaljplanering och så frågan behöver behandlas inför projekteringen.

Kommunen bedömer inte att planförslaget kan medföra påverkan av framtidsvärden av befintliga hus. Potential som finns i omgivningen lyftas fram genom att skapa nya förutsättningar för boende, dvs ett mer användbart naturområde samt en ny rekreationsyta i naturen, direkta stigar och trappor ner till Tumba centrum; ökat befolkningsunderlag ger bättre förutsättningar för utökad kollektivtrafik och utbud i området.

17. Sakägare 2 (S15)

Följande är mina synpunkter:

- 1 Storvreten är tät med befolkning
- 2 Harbrovägen är inte bred tillräckligt för mer trafik
- 3 Buller blir högt för de som bor i nya husen (husen ligger cirka 7m från vägkanten och glas spärr inte tillräckligt)
- 4 Hur går det med skolor och förskolor?

SBF:s kommentar

Synpunkter noteras. Ett trafik PM har tagit fram under planarbetet och trafikallsträng, befintligt och framtida, med och utan exploatering, har utretts. I enlighet med genomförd trafik PM kommer framkomlighet längs Harbrovägen inte försämrats med exploateringen och den föreslagna väggestaltningen. Se utredningen. Övriga trafikfrågor redovisas i Trafik PM som har uppdaterats mars 2022. Se svar till återkommande synpunkter nr 2. Avseende bullerutsatta byggnader och bulleråtgärder se den uppdaterade bullerutredningen. Bullerfrågor redovisas i Bullerutredningen som har uppdaterats maj 2019. Se svar till återkommande synpunkter nr 3. Skolor och förskolor finns i närområdet, Ametisten ska utöka sin kapacitet för att försörja framtidens behov. Kommunen bedömer inte att det finns behov att bygga nya skolor i samband med exploateringen. Övriga frågor gällande skolor och förskolor berör inte detta projekt så därför besvaras inte dessa synpunkter.

18. Sakägare 3 (S21)

Godkänner förslag.

Noggrann planering av trafik på Harbrovägen under byggskede.

Avsmalningen vid Ametisten med busshållplatsen är redan dålig idag.

SBF:s kommentar

Synpunkter noteras. Botkyrka kommun ansvarar/bevakar att störningar för boende i närområde inte medförs vid genomförandet. Fråga om framkomlighet längs Harbrovägen vid byggnation kan dock inte behandlas med detaljplanering och frågan behöver behandlas inför projektering. Samhällsbyggnadsförvaltningen kan inte ta ställning om frågor/ändringar utanför det aktuella planområdet, dvs avsmalningen vid Ametisten, inom ramen av aktuell detaljplan. Planförslaget innebär att Harbrovägen ska breddas från 6,5 meter till 7 meter inom detaljplaneområdet. Ett trafik PM har tagit fram under planarbetet och trafikalsstring, befintligt och framtida, med och utan exploatering, har utretts. I enlighet med genomförd trafik PM kommer framkomlighet längs Harbrovägen inte försämrats med exploateringen och den föreslagna gestaltningen av vägen.

19. Sakägare 4 (S22)

Godkänner förslag.

En bred trappstig ned till Bryggarvägen önskas.

SBF:s kommentar

Synpunkt noteras. I planområdets västra del planeras en ny trappa, genom naturmarken, som kopplar ihop Bryggarvägen och Harbrovägen för att stärka kopplingen i nordsydlig riktning.

20. Boende 1 (S4)

Ser väldigt "klokt" ut, lycka till.

Hoppas den ökande trafiken genom Tullinge väg 226 tas i beaktande, vi klarar inte mer trafik!

SBF:s kommentar

Synpunkt noteras. Ett trafik-PM har tagits fram under planarbetet och trafikalsstring, befintligt och framtida, med och utan exploatering, har utretts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen behandlar inte frågor utanför det aktuella planområdet inom ramen av aktuell detaljplan; planförslaget har ingen direkt påverkan på trafiken genom Tullinge. I enlighet med trafik PM beräknas trafikbelastning öka år 2040 på Huddingevägen i övrigt och den maximala kapaciteten riskerar att överskridas; belastning från den nya exploateringen bedöms

dock inte påverka kapaciteten i stort. I framtagandet av trafik PM samt planförslaget har åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för väg 226 Vårsta – Södra länken beaktats. Länsstyrelsen har i december 2020 beslutat att Dalvägen (väg 226) på sträckan Vårsta–Tumba och Hågelbyleden (väg 258) på sträckan Tumba– trafikplats Hallunda E4/E20 upphör därmed som rekommenderade primära vägar. Dessa vägsträckor ska i stället vara rekommenderade sekundära vägar för transport av farligt gods.

21. Boende 2 (S6)

Vi som bor på Kolonistigen tycker att bygget kommer att skapa ännu mer buller och ökat trafik i redan tätt trafikerad Harbrovägen.

SBF:s kommentar

Synpunkt noteras. Ett trafik-PM och en bullerutredning har tagit fram under planarbetet och befintliga och framtida förutsättningar, med och utan exploatering, har utretts. I enlighet med genomförd trafik PM och den uppdaterad bullerutredningen kommer framkomlighet och buller längs Harbrovägen inte försämrats med exploateringen enligt planförslag. Se utredningar och svar till återkommande synpunkter nr. 2 och 3.

22. Boende 3 (S7)

1. Illustrationen s 28 o 29 är både missvisande och oläslig. Branten är mycket skarpare. Varför inte en rejäl datorsimulering av alltsammans, MED redovisande text. Byggföretag borde kunna skaka fram den slags i samarbete med andra!

2. Solbelysningen över året varierar oerhört i kuperade partier.

För de nya hyresgästerna kanske detta inte spelar roll. Bostadsbehovet är alltid större. Men förslaget ska visa en BILD. Hitintills har jag inte sett någon bra beskrivning av solbelysningen över huvud taget. Det kanske ger någon slags nyckeltal, men jag har aldrig sett någon uttolkning av dessa. Finns det alls?

3. Trafiktätheten ut ifrån Bryggarvägen är en flaskhals. Coop har ännu inte börjat. Var finns beskrivning av trafikflödet? Förslaget bortser på denna punkt helt från verkligheten. Det nämns bland Harbro grannar att väg 226 så småningom kan bli en cykel / buss väg mot Tullinge. Hur sannolikt är detta? När i så fall?

4. Många träd är värdefulla. En del kommer ändå att stryka med. Den starkt kuperade omgivningen tänker jag mig som orsak till detta. Svårt manövrera maskinerna? Eller räknar man redan från början med avverkning för vissa byggnaders skull?

5. Ska man (inte) tänka sig en kundvänlig hiss från Bryggarvägen upp till Harbrovägen? En som följer marken. Med utsikt. I östra ändan av förslaget.

6. Kan byggnadsförslaget accepteras till en del? Däruppe men inte där nere? Eller tvärtom?

SBF:s kommentar

Synpunkter noteras.

Svar på punkt nr. 1: Illustrationer har justerat och kompletterats med nya.

Svar på punkt nr. 2: Solstudie som har tagits fram under planarbete har redovisats.

Svar på punkt nr. 3: Trafikflöden och övriga trafikfrågor redovisas i Trafik PM som har uppdaterats mars 2022, detaljplanen kan dock inte reglera trafiken utanför planområdet. Frågor gällande framtidsutvecklingen av väg 226 inte direkt berör det aktuella detaljplaneområdet därför synpunkten inte besvaras i det här projektet.

Svar på punkt nr. 4: Befintlig topografi och naturmiljö ska i stort behållas.

Bebyggelseförslag är tänkt för att minska intrång i den befintliga naturmarken i syftet att bevara naturvärdena i möjligaste mån; möjlighet till nya bostäder ska dock skapas inom området. Planförslaget innebär avverkning av ett värdefullt träd. Återplantering ska ske på kvartersmark längs Harbrovägen. De träd som bedöms kunna bevaras har belagts med förbud mot fällning samt krav på marklov.

Svar på punkt nr. 5: Synpunkten är en bra idé och har övervägts för att möta invånarnas behov. Bedömning är att kostnader inte berättigar de positiva effekterna.

Svar på punkt nr. 6: Detaljplan behöver accepteras i sin helhet, synpunkter kan dock beröra endast en del av detaljplaneområdet.