



Referens

Marina Pavlova

Samrådsredogörelse

Detaljplan för detaljplan för Vårsta centrum, Botkyrka kommun 71-06x

Beskrivning av samrådsförfarandet

Kommunstyrelsen beslutade i oktober 2008 att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för Vårsta centrum.

- Samhällsbyggnadsnämnden beslöt att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för Vårsta Centrum i december 2008.
- I januari 2012 godkände KS ett förslag till ramavtal med exploitören och gav samhällsbyggnadsnämnden förnyat uppdrag att ta fram en detaljplan för Vårsta centrum.
- I maj 2014 godkände Samhällsbyggnadsnämnden att skicka ut ett förslag till detaljplan på samråd enligt PBL 2010:900.

Planförslaget, som är upprättat 2014-05-20, har varit på samråd under tiden 2014-06-02 till 2014-06-23. Handlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset plan 2, medborgarkontoret i Tumba och på biblioteket i Vårsta centrum. Planhandlingarna har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida under denna tid. Planhandlingarna har sänts ut till samtliga berörda fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista, samt berörda remissinstanser.

Annons var införd i lokaltidningen Mitt i Botkyrka-Salem den 27 maj 2014.

Samrådsmöte om en ny detaljplan för Vårsta centrum ägde rum i Malmsjöskolan 11 juni 2014. Samrådsmöte var en del av ett Grödinge dialogforum för Vårsta centrum. Dialogforum är ett sätt för lokalpolitiker att träffa sina väl-

2014-11-14

jare. Flera politiker närvarade för att ta del av och lyssna in reaktionen på samrådsförslaget. Från mötet finns minnesanteckningar som är bifogade till planhandlingarna och finns att ladda ner på kommunens hemsida, under sidan Dialogforum Grödinge.

Totalt har 21 yttranden inkommit under samrådet, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Följande fyra remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget:

- Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsförvaltningen (Avux)
- Kultur- och fritidsförvaltningen (Kof)
- Svenska Kraftnät
- Försvarsmakten

Sammanfattning av inkomna synpunkter och ställningstagande

De inkomna yttrandena berör främst nio frågor, de är:

Hälsa och säkerhet: Länsstyrelsen och Trafikverket anser att risksituationen inom planområdet för farligt gods är otillräckligt utredd och beskriven. Plankartan bör kompletteras med en skyddsbestämmelse.

Hälsa och miljö: Länsstyrelsen anser att kompletterande undersökningar bör göras för att säkerställa att det inte finns föroreningar inom området.

Miljö kvalitetsnormer för vatten: I två yttranden framgår att hantering av dagvatten och utformning av dagvattenåtgärder bör preciseras och beskrivas ytterligare i det fortsatta planarbetet.

Trafik: Flera synpunkter om ökat trafik har kommit in. Trafikverket anser även att en trafikutredning bör göras med utgångspunkt från Prognos 2030.

Buller: I tre yttranden anges att bestämmelserna om bullerskydd måste kompletteras. Trafikverket vill se även en utökad bullerkartläggning som hänvisar Prognos 2030.

Luftfart: Luftfartsverket och Trafikverket anser att innan planarbetet går vidare ska det göras en flyghinderanalys så att berörda flygplatser ges möjlighet att yttra sig.

Ljuszförhållande: I ett yttrande påpekas att en solstudie måste kompletteras på fastigheterna, som ligger norr och öster om Vårsta centrum.

Teknisk försörjning: Synpunkter har inkommit från ledningshavare om att avtallsfrågor måste förtydligas.

Utformning: I flera yttranden ifrågasätts att bostadshuset ska byggas i 12 våningar. Det framgår också att illustrationer måste kompletteras med plan- och fasadritningar. Miljöenheten saknar illustrationer på hur den höga byggnaden kommer att påverka landskapsbilden från längre avstånd.

Ändringar/kompletteringar som gjorts efter boendes/sakägares yttrande:

- En solstudie har gjorts för fastigheterna på Ringvägen 3, 5, 7 och flerfamiljehuset Ringvägen 2 a, b men även Sandavägen 1.
- Planhandlingar har kompletterats med ritningar på lägenheterna.

Huvudsakliga ändringar/kompletteringar som gjorts utifrån remissinstanser:

- Efter bullerutredningen har plan-och genomförandebeskrivning förtydligats angående hantering av buller och bestämmelser om bullerskydd kompletterats.
- Plan-och genomförandebeskrivning har förtydligats angående hantering av risken för farligt gods i enlighet med Södertorns brandförsvarsförbunds yttrande. En ny bestämmelse har tillkommit, som säkerställer att utrymning sker i riktning vänd från riskkällan i centrumets markplan.
- Rubriken "Avtal" har kompletterats med bedömningen om att eventuell flytt och förändring av befintliga ledningar ska utföras av ledningshavare, men bekostas av initiativtagaren till flytten.
- Dagvattenbestämmelsen har tillkommit om att dagvattenhantering ska utföras enligt dagvattenutredningen.
- Område för underjordiska ledningar (u) har angivits där större befintliga fjärrvärmeledningar finns inom planområdet.
- Grundkartan har uppdaterats. Egenskapsgränser har preciserats.

2014-11-14

- Avsnittet om fastighetsbildning och rättigheter har förtydligats angående frågan om vilka fastigheter som kan ingå i en planerad gemensamhetsanläggning.
- En teknisk anläggning av transformatorstation har tagits bort från plankartan enligt remissvaret från Vattenfall Eldistribution AB.
- Illustrationer har kompletterats med vyer från Södertäljevägen, Nynäsvägen, Dalvägen, Ringvägen och andra sidan av Malmsjön.
- Efter samrådet har riskutredningen kompletterats. Ytterligare utredningar har tillkommit: en trafikbullerutredning, en dagvattenutredning och en flyghinderanalys.

Huvudsakliga ändringar i övrigt:

- Krav har ställts på fasadutformning att balkongfronter skall utföras helt eller delvis av transparent material.
- Krav har ställts att grundläggningen på bostadshuset skall utföras radsäkert.
- En ny bestämmelse har införts att marklov krävs för fällning av träd.

Inkomna yttranden i datumordning för aktuell detaljplan inom samrådstid

Inkomna synpunkter från	Datum
Kultur-och fritidsförvaltningen (Kof)	20140603
Hyresgästföreningen Botkyrka Salem	20140610
Lantmäteriet	20140611
TeliaSonera Skanova Access AB	20140612
Trafikverket	20140613
SYVAB	20140616
SRV Återvinning AB	20140616
Arbetsmarknads-och vuxenutbildningsförvaltningen (Avux)	20140616

2014-11-14

SPF Grödinge	20140618*
Fredrik och Monika Olofsson	20140618
Inger och Stefan Sundlin	20140623
Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting	20140623
Tor Åkewall	20140623
Svenska Kraftnät	20140623
Södertörns Fjärrvärme AB	20140701**
Utbildningsförvaltningen	20140707**
Luftfartsverket	20140730**
Länsstyrelsen Stockholms län	20140811***
Vattenfall Eldistribution AB	20140811**
Försvarsmakten	20140814**
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	20140902**
Tillägg yttrande Södertörns brandförsvarsförbud	20140915**
Harriette Johansson	20141009 **

* Yttrandet kom under samrådstiden med begäran om tidsförlängning

** Yttrandet kom efter samrådstidens slut utan begäran om förlängning

*** Yttrandet kom efter samrådstidens slut med begäran om tidsförlängning

1. Länsstyrelsen

Planförslag för detaljplan för Vårsta centrum, upprättat i maj 2014, har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Planområdet ligger i Vårsta centrum och avgränsas i söder av Södertäljevägen i öster av Dalvägen. Planförslaget syftar till att komplettera Vårsta centrum med ett bostadshus på 10 till 12 våningar. De två nedersta våningsplanen kan även nyttjas för centrumändamål eller vårdlokaler.

Enligt 5 kap. 14 § PBL ska Länsstyrelsen under samrådet bl.a. särskilt ta till vara och samordna statens intressen, ge råd om tillämpningen av 2 kap., verka för att riksintressen tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer följs och att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser. Vidare ska Länsstyrelsen verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt

samt att bebyggelse m.m. inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Gällande översiktsplan medger pågående markanvändning. En ny översiktsplan för Botkyrka kommun har varit på utställning under januari - mars 2014. Enligt den nya översiktsplanen föreslås Vårsta centrum stärkas som en tyngdpunkt för bebyggelse, kollektivtrafik, handel och service. Länsstyrelsen har i sin roll att samordna statens intressen tagit emot synpunkter från Trafikverket i yttrande daterat den 13 juni 2014.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen befarar på nuvarande underlag att den planerade bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Innan planen kan antas behöver klargöras att risksituationen inom planområdet är godtagbar. Om planen antas med nuvarande utformning kan därför Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Länsstyrelsen förutsätter också att nedanstående synpunkter avseende föroreningar och miljökvalitetsnormer för vatten beaktas i det fortsatta planarbetet.

De statliga ingripandegrunderna enligt 11 kap. PBL

Nedan redovisas Länsstyrelsens syn på hur planförslaget förhåller sig till de statliga ingripandegrunderna.

Transporter av farligt gods

Planområdet för Vårsta centrum ligger intill väg 226 och väg 225 som är rekommenderade primära transportleder för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens rekommendationer ska olycksriskerna beaktas i samband med framtagande av detaljplaner inom 150 meter från transportleder för farligt gods.

Länsstyrelsen rekommenderar vidare att ett avstånd om minst 75 meter hålls mellan sammanhållen bostadsbebyggelse eller annan personintensiv verksamhet och väg för transporter av farligt gods. 25 meter bör lämnas helt bebyggelsefritt fram till transportleder för farligt gods. Länsstyrelsen kan godta avsteg från riktlinjerna om en riskbedömning visar att risknivån ändå blir acceptabel.

Planhandlingarna redovisar att bostadshuset kommer uppföras ca 30- 40 meter från väg 226. Kommunen har gjort bedömningen att det inte behöver tas fram någon vidare riskutredning. Länsstyrelsen delar inte denna bedömning och anser att risksituationen inom planområdet är otillräckligt utredd och beskriven.

Planbeskrivningen anger att utrymning ska ske vänt bort från riskkällan. Länsstyrelsen anser att detta behöver framgå också genom en planbestämelse.

Ras- och skredrisk

Planområdet ligger inom aktsamhetsområde för skred och ras. Länsstyrelsen anser att det behöver förtydligas om byggnaden ska grundläggas på berg. Kommunen bör beakta kommande klimatförändringar, till exempel i form av ökad nederbörd, som kan leda till översvämning och påverka markstabiliteten.

Markföroreningar

Inom planområdet finns två objekt registrerade i Länsstyrelsens databas över eventuellt förorenade områden. Objekten tillhör drivmedelshantering samt avfallsdeponi (upplag för sprängsten). Det kan även ha funnits andra verksamheter inom planområdet som Länsstyrelsen inte har någon kännedom om.

Av planbeskrivningen framgår att en markundersökning har genomförts 2005 i samband med att den tidigare bensinstationen avvecklades. 25 markprov har tagits vid åtta provtagningspunkter där bensinstationen låg som visade att halter låg under detektionsgränsen.

Då området nu planeras för bostäder anser Länsstyrelsen att kompletterande undersökningar bör göras för att säkerställa att det inte finns föroreningar inom området som kan innebära problem för människors hälsa eller miljön. Eventuella åtgärder bör göras enligt Naturvårdsverkets riktlinjer och utföras på ett långsiktigt hållbart sätt. Föroreningar bör inte byggas in och försvåra en framtida eventuell saneringsåtgärd. Vid undersökningar och eventuella åtgärder bör samråd med tillsynsmyndigheten ske.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget innebär att de trafikerade ytorna ökar och därmed även mängden förorenat dagvatten. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen avser att utreda hur dagvatten ska hanteras så att förorenat dagvatten renas innan det förs vidare till Malmsjön.

Hantering av dagvatten och utformning av dagvattenåtgärder bör preciseras och beskrivas ytterligare i det fortsatta planarbetet. Vid utformning av dagvattenåtgärder bör hänsyn tas till klimatförändringar, t.ex. ökade nederbörds-mängder.

Länsstyrelsen anser även att gällande miljö kvalitetsnormer, recipienter och förväntad påverkan på kemisk och ekologisk status behöver beskrivas när-

2014-11-14

mare. Aktuell information om recipienternas status finns i vattendatabasen VISS: <http://www.viss.lansstyrelsen.se/>.

Strandskydd

En mindre del av centrumfastigheten ligger inom 100 meter från Malmsjön, där återinträder strandskydd när en ny detaljplan tas fram. Genom planförslaget föreslås strandskyddet upphävas inom den aktuella kvartersmarken. Som särskilt skäl anges att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att strandskyddet kan upphävas.

Övriga grunder som kan föranleda överprövning

Länsstyrelsen bedömer, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns anledning att befara att planen kommer att bli olämplig med hänsyn till övriga ingripandegrunder enligt 11 kap. PBL.

Övriga frågor av betydelse för planens genomförande.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Kommentar

Transporter av farligt gods

Under samrådtiden kontakt har tagits med Södertörns brandförsvärsförbund. Södertörns brandförsvärsförbunds bedömning är att ingen vidare riskutredning behöver göras med hänsyn till närheten av transportled för farligt gods. Risken för att en olycka med farligt gods ska få konsekvenser för det planerade höghuset anses vara mycket låg.

Hastighetsbegränsningen på den del av Dalvägen som passerar Värsta Centrum är 30km/h. På sträckan i anslutning till Värsta C ligger också en cirkulationsplats, vilket gör det svårt att hålla en högre hastighet. Dalvägen ligger lägre än marknivån för Värsta Centrum, och lutningen är bort från huset. Spill från en eventuell olycka kommer att rinna i riktning från huset. De tänkta bostäderna kommer att vara placerade från våning tre och uppåt, ca sju meter över Dalvägens nivå i höjd med Centrum. Se Södertörns brandförsvärsförbunds yttrande.

Kommunen delar Södertörns brandförsvärs bedömning.

2014-11-14

Ras- och skredrisk

Utgående från den utförda geotekniska undersökningen framgår att det planerade höghuset kan grundläggas på berg. Grundläggningen preciseras i samband med projektering. Kompletterande geotekniska undersökningar kommer att göras när en befintlig byggnad rivs.

Markföroreningar

Det har inte varit några andra verksamheter på platsen. Sammanlagt 25 jordprover togs ur åtta provtagningspunkter. Fyra stycken jordprover från fyra olika provtagningspunkter skickades iväg för analys av BTEX (bensen, toluen, etylbensen, xylene) samt fraktionering av alifatiska och aromatiska kolväten i enlighet med Naturvårdsverkets rapport 4889 på ackrediterat laboratorium (AnalyCen Nordic AB).

Vid analys på ackrediterat laboratorium av de fyra jordproverna kunde inga halter över analysmetodens detektionsgräns noteras. Inga synliga eller misstänkt förorenade områden har i samband med undersökningen observerats på fastigheten. Av den utförda undersökningen och de analyser som utförts bedöms det inte föreligga någon risk för att petroleumföroreningar förekommer i marken på fastigheten.

Kommunens tillsynsmyndighet bedömer att utökade markundersökning inte behöver göras, eftersom Naturverkets riskvärde för känslig markanvändning (KM) inom planområdet klaras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Malmsjön är inte klassad som en vattenförekomst enligt Vattenmyndighetens definition (en vattenförekomst ska bl. a. vara större än 1 km²). De allmänna fysikaliska-kemiska förhållandena anges som måttliga, bedömt utifrån parametrarna näringsämnen, ljusförhållanden och försurning, där ljusförhållanden anges vara den utslagsgivande parametern för bedömningen. Enligt länsstyrelsens databas VISS finns det inga problem med övergödning eller försurning.

En dagvattenutredning har utförts av Norconsult AB den 2014-11-03 och tillhör detaljplanen. Åtgärder för dagvattenhanteringen ska säkerställas i exploateringsavtalet.

Strandskydd

Ingen kommentar.

Behovsbedömning

Ingen kommentar.

2. Trafikverket

Trafikverket ansvarar för Dalvägen (väg 226) samt Södertäljevägen (väg 225), som löper i anslutning till planområdet. Väg 226 används i dagsläget som primär trasportleder för farligt gods.

Belastning på väg 226/225

Förslaget innebär att de trafikerade ytorna ökar och därmed mängden förorenat dagvatten. Planområdet ligger inom aktsamhetsområde för skred och ras. Trafikverket ber om förtydligande angående vilken påverkan det förorenade dagvattnet samt de geotekniska förhållandena kan ha på Trafikverkets vägar 225 och 226.

Förslaget innebär att ett bostadshus med upp till 53 lägenheter byggs i Vårsta centrum. Det kommer i förlängningen innebära högre belastning och påverkan av säkerheten på trafikverkets vägar 225 och 226. Trafikverket anser att frågan bör utredas i en trafikutredning med utgångspunkt från Prognos 2030.

Av intresse är även hur gående och cyklister ska ta sig till och från planområdet till viktiga målpunkter, vilket bör beskrivas utförligare. Även behov av eventuella åtgärder för att upprätthålla säkerheten bör redovisas.

Buller

Planområdet är utsatt för buller från vägar, framför allt från väg 226 (Dalvägen). Trafikverket anser att de riktvärden som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53 ska följas vid planering av ny bebyggelse för att uppnå god boendemiljö. Trafikverket vill se en utökad bullerkartläggning som hänvisar Prognos 2030.

Om det visar sig att bullerskydd krävs för att klara riktvärdena ska dessa placeras utanför vägområdet och bekostas av annan än Trafikverket.

Risk

Det planerade höghuset ligger cirka 30-40 meter från Dalvägen (väg 226) som är primär transportled för farligt gods, vilket innebär att om bebyggelse eller verksamheter avses lokaliseras närmare än 150 meter från vägen ska en riskanalys göras. Vidare rekommenderar Länsstyrelsen att längs vägar med farligt gods bör sammanhållen bostadsbebyggelse närmare 75 meter från väggkant undvikas. Trafikverket bedömer att det aktuella programområdet ligger inom 75 meter från väggkant, och önskar att en riskanalys görs.

Luftfart

Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Trafikverket anser att innan planarbetet går vidare bör det göras en flyghinderanalys så att berörda flygplatser ges möjlighet att yttra sig. LFV utför flyghinderanalyser samt prövar om tilltänkta objekt utgör skada på LFV:s egen utrustning för navigation, övervakning och kommunikation. Försvarsmakten ska också ges tillfälle att yttra sig.

Kommentar

Belastning på väg 226/225

Reningen av dagvattenföroreningar kopplade till parkeringar föreslås ske genom installation av oljeavskiljare alternativt filterbrunn för dagvatten.

De befintliga kommunikationerna med kollektivtrafiken (buss) söderut till Nynäshamn samt till Tumba C och vidare till centrala stadskärnan med pendeltåg medför lågt bilnehav för de nya bostäderna. De planerade bostäderna ca 53 lgh kommer att generera ca 150-200 resor i snitt per dag. Under maxtimmarna kommer ca 15 av dessa fordon att belasta korsningen vid Vårsta C.

Dalvägen har ett dagligt trafikflöde på ca 6200 fordon vilket betraktas som låga flöden. Den förväntade ökning av biltrafiken från planerade bostäderna bedöms inte påverka det befintligt trafikflödet på vägar 225 och 226 mer än marginellt. Någon vidare exploatering i centrum är inte planerad och därmed anser kommunen att en trafikutredning inte behöver göras med utgångspunkt från Prognos 2030. En trafikutredning är kostsam och kommer att belasta projektet vilket kommunen anser är onödigt.

Plan-och genomförandebeskrivning har förtydligats angående frågan om hur gående och cyklister ska ta sig till och från planområdet till viktiga målpunkter.

Buller

En trafikbullerutredning har gjorts av Structor Akustik AB, daterad 2014-10-08. De dygnsekvivalenta ljudnivåerna uppgår till 57 dBA vid två av punkthusets fasader. Detta överstiger riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå för trafikbuller. Med balkongskärmar för lägenhetstyp L3 och L4 samt med genomtänkt lägenhetsplanlösning för plan 11-12 där minst hälften av boningsrummen ligger mot bullerdämpad sida, innehålls Avstegsfall B. Den maximala ljudnivån blir upp mot 70 dBA vid samtliga av punkthusets fasader och innehåller därmed riktvärdet vid uteplats. Målet

2014-11-14

för trafikbuller inomhus kan innehållas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon.

Bestämmelser om bullerskydd har införts på plankartan. Bestämmelsen motsvarar Avstegsfall B.

Risk

Södertörns brandförsvarsförbunds bedömning är att ingen vidare riskutredning behöver göras med hänsyn till närheten av transportled för farligt gods. Risken för att en olycka med farligt gods ska få konsekvenser för det planerade höghuset anses vara mycket låg. Kommunen delar Södertörns brandförsvars bedömning. Se. kommentar till Länsstyrelsens yttrande om Transporter av farligt gods

Luftfart

LFV har, som sakägare av CNS-utrustning, inget att invända mot planerad etablering enligt en flyghinderanalys, utförd av LVF, Teknik & Projekt 2014-11-14. Berörda flygplatser bedömdes inte påverkan.

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende. Se. Försvarsmaktens yttrande

3. Luftfartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot etableringen. Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradio-system mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tagdrift", Standardiseringskommissionen i Sverige samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: *I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".*

Kommentar

LFV har, som sakägare av CNS-utrustning, inget att invända mot planerad etablering enligt en flyghinderanalys, utförd av LVF, Teknik & Projekt 2014-11-14. Berörda flygplatser bedömdes inte påverkan.

2014-11-14

4. Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

För att Försvarsmakten skall kunna bevaka riksintresset för totalförsvaret är hela landets yta samrådsområde för objekt högre än 20 m utanför tätort och högre än 45 m inom sammanhållen bebyggelse. Det innebär att alla ärenden avseende höga objekt måste skickas på remiss till Försvarsmakten. Den aktuella planen innehåller inga byggnader som har en totalhöjd på mer än 45 m inom sammanhållen bebyggelse, den högsta totalhöjden inom den aktuella planen är enligt plankartan ca 42 m.

Kommentar

Ingen kommentar.

5. SLL Trafikförvaltningen

Området ligger i RUFSS 2010 inom övrig regional stadsbyggd, och planförslaget ligger väl i linje med det förhållningssätt kring ny bebyggelse som bör råda här.

I nära anslutning till planområdet ligger en busshållplats som angörs av linje 716, 717, 727, 729, 783 och 795 (enbart linje 716 och 727 finns angivna i planbeskrivningen).

Kommentar

Plan-och genomförandebeskrivning har kompletterats i enlighet med framförd synpunkt.

Det är viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas. Vad gäller bussar är det oftast maximalnivåerna som genererar klagomål. Trafikförvaltningens erfarenhet är även att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan t.ex. uppkomma vid korsningar och busshållplatser. För planerad bebyggelse som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformningen av fastigheterna ske så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. I nuläget saknas reglering av buller i plankartan och detta borde tillkomma.

2014-11-14

Kommentar

Längs Dalvägen går buss i linjetrafik. En busshållplats är placerad ca 40 meter från planerat punkthus. Vardagar kl. 05.00-24.00 passerar bussar 5-10 gånger per timme. På helger passerar även en nattbuss kl. 24.00–05.00. Bussarna får stå på tomgång i maximalt 1 minut. Bussar ska hantearas som vanligt trafikbuller, men det finns en viss ökad störningsrisk. Bussarna finns med i andel tung trafik i trafikbullerberäkningarna i rapport, som har gjorts av Structor Akustik AB, 2014-10-08. För att minska denna störningsrisk måste det vid projekteringen tas hänsyn till den närliggande busshållplatsen för att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Bestämmelsen om bullerskydd har tillkommit. Se kommentar till Trafikverkets yttrande

6. Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras.

Plankartan med bestämmelser

Inga synpunkter.

Planbeskrivning

Avsnittet om fastighetsbildning och rättigheter bör förtydligas, med avseende främst på den planerade gemensamhetsanläggningen och vilka fastigheter som planeras att ingå i denna.

Grundkarta

Aktualitetsdatum (juni 2013) på grundkartan bör uppdateras.

Andra planhandlingar

Lantmäteriet lämnar inga synpunkter på övriga planhandlingar.

Information

I de frågor där planen enligt Lantmäteriets mening måste förbättras är Lantmäteriet berett att som ett särskilt uppdrag vara en diskussionspartner i detta arbete.

Kommentar

Avsnittet om fastighetsbildning och rättigheter har förtydligats angående frågan om vilka fastigheter kan ingå i en planerad gemensamhetsanläggning. Grundkartan har uppdaterats.

2014-11-14

7. Svenska Kraftnät

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 remissförförandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss. För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för stamnätet för el hänvisar vi till Perspektivplan 2025. Detta dokument finns publicerat via vår hemsida: <http://www.svk.se/>

Kommentar

Ingen kommentar.

8. Södertörns brandförvarsförbud

Förslaget till höghusets placering är i anslutning till Vårsta Centrum, 30-40 meter från Dalvägen som är primär transportled för farligt gods. Hastighetsbegränsningen på den del av Dalvägen som passerar Vårsta Centrum är 30km/h. På sträckan i anslutning till Vårsta C ligger också en cirkulationsplats, vilket gör det svårt att hålla en högre hastighet. Dalvägen ligger lägre än marknivån för Vårsta Centrum, och lutningen är bort från huset. Spill från en eventuell olycka kommer att rinna i riktning från huset. De tänkta bostäderna kommer att vara placerade från våning tre och uppåt, ca sju meter över Dalvägens nivå i höjd med Centrum.

Sammantaget är Södertörns brandförvarsförbunds bedömning att ingen vidare riskutredning behöver göras med hänsyn till närheten av transportled för farligt gods. Risken för att en olycka med farligt gods ska få konsekvenser för det planerade höghuset, måste anses vara mycket låg.

Kommentar

Plan- och genomförandebeskrivning har förtydligats angående hantering av risken för farligt gods i enlighet med Södertörns brandförvarsförbuds yttrande.

9. Södertörns Fjärrvärme AB

Om kommunal mark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att

2014-11-14

kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrättsavtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren. Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Kommentar

Placering av de befintliga fjärrvärmeledningarna inom den östra delen av fastigheten Vårsta 1:58 säkerställs med u-området på plankartan. Enligt fastighetsförteckningen är rättigheter inom planområdet säkerställda. Servitutssavtal mellan Södertörns Fjärrvärme AB och fastighetsägaren Vårsta 1:58 AB är tecknad.

Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med bedömningen om att eventuell flytt och förändring av befintliga fjärrvärmeledningar ska utföras av Södertörns Fjärrvärme AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

Teknisk försörjning

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan anslutas till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Ringvägen och kv. Vårsta 1:58, 1:178, 1:177, 1:118 och Prinsen är ansluten till fjärrvärme.

Kommentar

Synpunkten om vilken teknik eller leverantör av värme som kommer att handlas upp i samband med planens genomförande är ingen planfråga. Det är en förhandlingsfråga mellan Södertörns fjärrvärme och exploatören.

10. Teliasonera Skanova Access AB

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) försörjer befintlig byggnation inom fastigheten Vårsta 1:58. Utanför fastighetsgräns finns markförlagda ledningar med tillhörande kanalisation och kabelbrunnar. Ledningarna är betydande och har viktiga samhällsfunktioner.

Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare så förutsätter Skanova att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kommentar

Plan-och genomförandebeskrivning har kompletterats med bedömningen om att eventuell flytt/förändring av befintliga teleanläggningar ska utföras av TeliaSonera Skanova, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

11. Vattenfall Eldistribution AB

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 blyxförsedd kvadrat.

Vattenfall har ej någon transformatorstation inom de södra delarna enligt plankarta. För mer info gällande detta ber vi att ni kontaktar oss.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Övrigt

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 10 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Kommentar

Plan-och genomförandebeskrivning har kompletterats enligt Vattenfalls Eldistribution yttrande.

Säkerställd teknisk anläggningen av transformatorstation har tagits bort från plankartan. Det finns ett kabelmätarskåp inom den sydvästra delen av planområdet, som ägs av Trafikverket. Enligt remissvaret från Vattenfall står Vattenfall för matningen endast till den.

12. SRV Återvinning AB

SRV återvinning AB som beretts tillfälle att yttra sig beträffande rubricerad detaljplan vill härmed meddela att vi förutsätter samråd i bygglovsförfarande med avseende på utformning och dimensionering av transportvägar och utrymmen för avfallshantering.

Kommentar

Samråd med SRV återvinning AB kommer att ske i bygglovsförfarandet med avseende på utformning och dimensionering av transportvägar och utrymmen för avfallshantering.

13. SYVAB

I närområdet har Syvab (Sydvästra stockholmsregionens VA-verksaktiebolag) en regional avloppstunnel vilket medför att särskild aktsamhet krävs under anläggning av den nya byggnaden. Se bifogade bilagor.

Vibrationsmätning i vår tunnel och besiktning före och efter sprängning skall företas.

Kommentar

Anläggningen av en regional avloppstunnel är säkerställd med u-området på plankartan.

14. Kultur-och fritidsförvaltningen (KOF)

KOF har inga synpunkter.

15. Arbetsmarknads-och vuxenutbildningsförvaltningen (Avux)

Avux avstår från att lämna synpunkter på förslaget av detaljplan för Vårsta Centrum.

16. Utbildningsförvaltningen

Angöringen till Malmsjö skola är idag ganska ologisk. Man får köra över affärens parkering och förbi en återvinningsstation för att komma till skolans parkering. Om man ändå ska göra om kanske man kan få en bättre infart till skolan. Om leveranser till affärsfastigheten ska ske där bilarna till skolan ska köra in, så är det ännu viktigare att göra en ny infart till skolan.

Kommentar

Det är omöjligt att anordna en ny tillfart till Malmsjö skolans parkering i nordvästra delen av planområdet. Angöring till skolfastigheten kommer att ske likt idag via Ringvägen genom centrumfastigheten samt via befintligt tillfart från Södertäljevägen (väg 225).

17. Miljö- och hälsoskyddsämnden

Miljö- och hälsoskyddsämnden tillstyrker detaljplanen under förutsättning att synpunkterna i tjänsteskrivelsen beaktas.

Sammanfattning

Planförslaget berör Vårsta centrum och möjliggör för uppförande av ett 12 våningar högt bostadshus med upp till 53 lägenheter. De två nedersta våningarna är avsedda för centrumändamål. Miljöenheten har följande synpunkter på planen:

- Inlastningsområdet i väster riskerar att ge upphov till bullerstörningar vid lägenheterna. Enligt planbestämmelserna ska därför ett störningsskydd sättas upp. Planbestämmelserna bör kompletteras med uppgift om vilken bullernivå som ska klaras vid fasad.*
- En dagvattenutredning ska tas fram till granskningsskedet och planförslaget beskriver i text hur det är tänkt att hantera dagvattnet. Miljöenheten är positiv till att man i detaljplaneförslaget lagt upp riktlinjer för hur dagvattnet ska hanteras, men skulle gärna se att förslagen t.ex. reglerades i planbestämmelserna på plankartan.*
- Miljöenheten saknar illustrationer på hur den höga byggnaden kommer att påverka landskapsbilden från längre avstånd, än de som redovisas i planförslaget.*
- Miljöenheten anser att det är önskvärt att större hänsyn tas till det gröna samband som ravinen mellan Brosjöområdet och Malmsjön utgör. Eventuellt skulle området också kunna användas för rening av dagvatten alternativt fördröjning av dagvatten vid kraftiga regn för att förhindra översvämning, då ravinresten eventuellt utgör en naturlig lågpunkt.*

Beskrivning av planförslaget

Planen syftar till att komplettera Vårsta centrum med bostäder. Planförslaget möjliggör uppförande av ett högre bostadshus i norra delen av centrumfastigheten, där det idag finns en handelslokal. Bostadshuset varierar mellan 10 och 12 våningar och innefattar upp till 53 lägenheter, där de två nedersta våningsplanen nyttjas för centrumändamål.

Enligt planförfattaren bidrar nya bostäder i Vårsta centrum till mer varierade funktioner samt ökad trygghet under olika tider på dygnet. Avsikten är också att med en hög byggnad stärka centrumets identitet och skapa ett landmärke i området.

2014-11-14

Miljöaspekter

Möjliggörande av bostäder i ett centrum med kollektivtrafik skapar förutsättningar för ett boende utan bilberoende, vilket är positivt när det gäller att begränsa utsläpp av växthusgaser och luftföroreningar samt för att begränsa användningen av ändliga resurser. Generellt bedöms inte planens genomförande innebära någon avgörande påverkan på miljön, men följande miljöaspekter är viktiga att beakta:

Buller

Riktvärdena för buller från vägtrafiken på Dalvägen och Södertäljevägen bedöms klaras, men inlastningsområdet på höghusets västra sida måste utformas så att utomhusriktvärdena för industribuller klaras vid lägenheterna, vilket regleras i plankartan genom att man kräver att ett störningsskydd ska uppföras mellan bostadsgård och inlastning. Plankartan bör kompletteras med uppgifter om vilken bullernivå som inte får överskridas vid lägenheterna.

Ljusförhållande

Den höga byggnaden i Vårsta centrum kommer att delvis skapa skugga för bostäder norr om byggnaden. En solstudie har utförts som visar att vid höst- och vårdagjämningen skuggas det mest utsatta huset under c:a 3 timmar av 12,5 möjliga soltimmar. Under december skuggas huset under 3 av 6 möjliga timmar. Det saknas idag kvantifierade riktlinjer för minsta antalet soltimmar för vistelseytor vid bostäder.

Vatten

Regnvatten som faller inom området rinner till den närbelägna Malmsjön, där kommunen satsat stora resurser för att nå den goda vattenkvalitet sjön har idag. Detaljplanen innebär att de trafikerade ytorna och därmed mängden förorenat dagvatten ökar. Idag leds dagvatten från området ned i de två små dagvattendammar som finns i parken vid Malmsjöns strand. Ev. leds även dagvatten från området orenat direkt ut i Malmsjön. Det bedöms att planområdet har goda möjligheter att rena och infiltrera dagvatten.

En dagvattenutredning ska tas fram till granskningsskedet och planförslaget beskriver i text hur det är tänkt att hantera dagvattnet. Miljöenheten är positiv till att man i detaljplaneförslaget lagt upp riktlinjer för hur dagvattnet ska hanteras, men skulle gärna se att förslagen t.ex. reglerades i planbestämmelserna på plankartan. (Se även under Natur, nedan.)

Landskapsbild

Den höga byggnaden sägs i detaljplanen stärka centrumets identitet och skapa ett landmärke i området. Eftersom en 12 våningar hög byggnad är en

2014-11-14

bärande idé i planarbetet och kommer att bryta kraftigt mot nuvarande bebyggelse, är det önskvärt att det tas fram illustrationer hur detta kommer se ut även på lite längre avstånd, t.ex. från andra sidan Malmsjön och från bostadsområdena högre upp och norr om platsen.

Natur

I planområdets västra kant finns resterna kvar av ravinen som en gång avvattnade Brosjön till Malmsjön. Bäckens är här numera kulverterad och det som återstår är en sänka kantad med buskar och träd. Värdena knutna till vatten är därmed försvunna, men ravinen med dess vegetation har sannolikt en viss ekologisk funktion som spridningslänk mellan Brosjöområdet och naturen kring Malmsjön. Denna bit av ravinen kommer att försvinna, men några träd planeras att få vara kvar. Miljöenheten anser att det är önskvärt att större hänsyn tas till detta gröna samband. Området är en lågpunkt som ev. kan ha naturliga förutsättningar för att användas för rening av dagvatten alternativt fördröjning av dagvatten vid kraftiga regn för att förhindra översvämning.

Kommentar

Buller

Till centrumets affärer kommer 1-2 lastbilar per dag (kl. 07-18). Efter infarten, där ej längre allmän trafik går, klassas lastbilarna som industribuller. Dagtid är riktvärdet för industribuller 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Dagtid finns inget riktvärde för den maximala ljudnivån. Den ekvivalenta ljudnivån från dessa lastbilar samt avlastning innehålls dagtid. Se även kommentar även till Trafikverkets yttrande

Ljusförhållande

Enligt Boverket rekommenderas att fönster ska vara solbelysta fyra timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning medan lek- och uteplatser ska vara solbelysta fem timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning. Planförslaget uppfyller således Boverkets riktlinjer om antal soltimmar.

Vatten

En dagvattenutredning har utförts av Norconsult AB 2014-11-03 och tillhör planhandlingar. Plan- och genomförandebeskrivning har kompletterats med beskrivningen om dagvattenhantering. Dagvattenbestämmelsen har införts på plankartan.

Landskapsbild

Illustrationer har kompletterats med vyer från Södertäljevägen, Dalvägen Ringvägen, Nynäsvägen och andra sidan av Malmsjön.

2014-11-14

Natur

Synpunkten är noterad.

18. Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen har ingenting emot att man bygger c:a 50 st. nya lägenheter i Vårsta. Men vad vi inte tycker om är förslaget att det skall bli i ett hus som blir 11 till 12 vån. högt. Vi undrar om det inte räcker med 8 till 9 våningar i stället. Om det ta inte går så blir vårt svar nej till förslaget. Vi tycker att huset blir för högt.

Kommentar

För att bedöma lämpligheten för en sådan exploatering har alternativa lösningar studerats med olika typ av bebyggelse. Det var gjord en rymlig avvägning av allmänna och enskilda intressen. En 12 våningar hög byggnad innebär ett ingrepp i den befintliga skalan i Vårsta, som generellt innehåller småhusbebyggelse i ca 2 våningar med några 4-våningshus nära centrum. Den kuperade omgivningen gör dock att påverkan på stads- och landskapsbilden är lägre än om byggnaden hade placerats i flack terräng. Risken för att ett 12 våningar hög bostadshus skall ge ett massivt intryck i den befintliga skalan i Vårsta motverkas av att huset visuellt delas i mindre delar av olika höjd. Byggnadens tak delas in i två volymer som varierar mellan 10 och 12 våningar. En stor takterrass, tillgänglig för hela huset, är placerad åt söder på den övre våningsplanen. Att markera balkongraderna med material och/eller färg som avviker från byggnaden i övrigt samt med helt eller delvis transparenta balkongfronter, bidrar också till att ge huset ett lättare uttryck. En högre byggnad stärker centrumets identitet och blir ett landmärke i området.

19. SPF Grödinge

SPF Grödinge har 2014-06-03 genom kommunala pensionärsrådet erhållit informationsbrev inför samråd angående förslag av Detaljplan för Vårsta centrum daterat 2014-05-20 för yttrande.

Svar skall lämnas senast 2014-06-18.

Det omfattande underlaget som består av 35 sidor kräver tid att ta ställning till. Med denna korta remisstid mitt i sommaren avser vi att inte svara. Att kommunen presenterar denna plan mitt i sommaren kan bara tolkas som att kommunen inte vill att de som det berör skall komma med några synpunkter, vilket tyder på stor brist på demokrati. Botkyrka kommun skall vara kommunen som är "Långt ifrån lagom". Detta är inte lagom.

Kommentar

Kommunen har förlängt remisstiden till mitten av september månad.

20. Inger och Stefan Sundlin, Hans och Elsy Eriksson

1. Planritningar, insyn

Önskar planritningar på lägenheterna för att få en uppfattning på vilken insyn vi får. Ni har undvikit att redovisa hur den norra och västra fasaden ser ut. Det är den viktigaste informationen för vår del. Det nämndes vid genomgången att norra fasaden endast skulle upptas av smala ventilationsfönster tillhörande 1:or.

Vi ställde också frågan hur högt huset blir. Gör man en "solstudie" har man självfallet dessa data! Ritningen säger att husets höjd över havet är 64 m och markhöjden är 24 m, alltså är husets höjd 40 meter. Vi ville påstå att det verkar bli 38-40 m. Med enkel matematik och med antagande att det är 12 våningar + hissmaskinrum, de 2 nedersta kommersiella planen är 3,0 m övriga plan 2,4 m och bjälklaget 0,3 m så erhålls en höjd av: $2 \times 3 + 13 \times 2,4 + 12 \times 0,3 = 40,8$ m. Bygglövshandlingen medger en byggnad på max. 40 meter.

2. Kommersiell nytta

Huset tillför inte Vårsta mycket förutom att det på ritningar ser "flashigt ut". Om man idag inte kan hyra ut fastighetens tomma lokaler med dagen hyror, hur ska man då kunna hyra ut till nyproduktionens priser? En ökning med 50 lägenheter och ca 100 personer kommer endast ytterst marginellt att öka köpkraften. Grödinges befolkning, som nyttjar detta lilla centrum, på ungefär 5000 innevånare kommer att öka till 5100, dvs. 2 %. Små specialbutiker kan knappt bära sig ändå med detta lilla befolkningsunderlag. När nu Tumba Centrum kommer att expandera med just småbutiker, har då Vårsta någon reell chans att locka hit några affärer?

3. Parkeringsplatser

Redan idag är det tidvis fullt på fastighetens parkering och enligt normen kommer hyresgästerna att kräva 58 pp. Det redovisas i handlingarna $29 + 11 + 24 + 24 = 78$ pp och 5 hkpp. Affärerna får således 20 pp och vi måste anta att butikernas personal och ägare också behöver några pp, säg 5 st och då skulle återstå 15 pp för nuvarande och tillkommande förväntat kundunderlag! Verkar detta troligt? Knappast! Parkeringsplatserna räcker inte till! Den presumtiva kundtillströmningen måste ha parkeringsplatser och det skall vara kostnadsfritt.

4. Uthyrning historik

När centrum byggdes fanns distriktsköterska, barnavårscentral, post, ICA-butik och pizzeria på övervåningen.

2014-11-14

Sedan flyttade Posten och Gripen från huset och Grödinge kyrka flyttade in i Postens och BVC:s lokaler. Kyrkan flyttar så småningom till egna lokaler. Kyrkans lokaler hyrs nu ut till en extremt stor Godisbutik. Den gick inte utan ersattes så småningom av en Sushibar, som inte heller var lönsam. Efter ett antal rockader finns endast ICA och Restaurang Vårsta på övervåningen, vilka båda fungerar mycket bra ur kundens synpunkt.

5. Solskuggeutredning

En solstudie finns i Samrådshandlingen, men den presenterar alldeles för lite fakta. Vi måste få en studie för fastigheterna på Ringvägen 3, 5, 7 och flerfamiljehuset Ringvägen 2 a, b men även Sandavägen 1.

Från vilket datum och tider på dygnet faller skugga på huskroppar och tomter. Nuvarande solstudie alltför begränsad och presenterad med i de närmaste oläsliga bilder. Arkitekten hade bara fått i uppdrag (enligt egen utsago) att utföra den studie som presenterats, men nu hoppas vi på en utförligare studie! Vi vill veta när våra balkonger, köksträdgårdar, altaner, uterum, växthus och pooler ligger i skugga och under hur lång tid (ca 3 tim. i värsta fall). Vi kan inte få en samlad bild av hur allvarlig skuggningen är för oss.

6. Slutsats

Vi är emot detta hänsynslösa förslag, där vi inte tydligt kan se hur allvarligt vi drabbas. Hade man istället "lagt omkull" skyskrapan och byggt 3-4 våningar över hela fastigheten, som i Tullinge Centrum, så skulle vi kringboende helt accepterat utbyggnaden. Då skulle ingen i fastigheterna inklusive flerfamiljshuset bli skynda och man skulle slippa insyn uppifrån och utbyggnaden skulle smälta in i miljön. Vi vill mycket gärna fler bostäder av varierade slag i Vårsta, men inget höghus.

Kommentar

Planritningar, insyn

Illustrationer har kompletterats med ritningar på lägenheterna samt illustrationer på den norra och västra fasaden.

Markens höjd över havet på byggplatsen är + 23,5 meter (möh). Den högsta tillåtna byggnadens nockhöjd begränsas i planen till + 40,5 m över marken, + 64 meter över havet (möh).

Parkeringsplatser

Parkeringsstal för nytt bostadshus motsvarar 1,1 parkeringsplats per lägenhet, totalt 58 parkeringsplatser. För centrumverksamheten är behovet 20 parkeringsplatser per 1 000 kvm, vilket motsvarar cirka 40 parkeringsplatser. I planförslaget redovisas totalt 44 p/platser för boende och besökande (för boende) + 2 p/platser för funktionshindrade. Parkeringsytan för centrum föreslås delas med viss parkering för de nya bostäderna.

2014-11-14

Antal parkeringsplatser för handel och boende med tillstånd beräknas vara totalt 49 p/platser +3 p/platser för funktionshinder. Antal p/plats som behövs vid maximalt antal lägenheter för att uppfylla gällande p/norm är 13 p/plats. Parkeringsbehovet för centrumverksamhet beräknas klaras. Se. Illustrationsplanen

Solskuggentredning

Planhandlingar har kompletterats med solstudie för (ovan)nämnda fastigheter.

Kommersiell nytta

Synpunkten på kommersiell nytta av lokaler i Vårsta centrum är inte en planfråga. Yttrandet har överlämnats till fastighetsägaren.

21. Fredrik och Monika Olofsson

Vi, Fredrik Olofsson samt min sambo Monika Olofsson, boende på Sandavägen N (mittenmot Vårsta Centrum) framför en protest gentemot byggnationen av ett 12 vånings bostadshus. Ingen i vårt närområde vill ha en gigantisk utstickande byggnad i ett närområde präglad av närhet till natur, miljö och värme. En byggnad av den magnituden är på tok för stor för att kunna tillföra skönhet eller funktionalitet som kan kompensera för den förlust av välmående samt natursköna miljövyer och inte minst trafik och värdeminskning av närliggande bostadsområde, vilket inkluderar vårt eget område och vår bostad.

Vi som bor så pass nära kommer istället att störas av en ökad trafikering, sämre kollektivtrafik och sämre miljö. Ingenting i rapporten framdagat heller vilka konsekvenser vi i närområdet kommer att uppleva under själva byggnationstiden i form av buller och trafikering samt risker för vibrationsskador på byggnader, vägar och marker. Även typiska problem såsom strömavbrott, telefon och kabelavbrott, stopp eller smuts i vårt vattenintag framkommer. Ingenting framgår som kan kompensera oss för dessa allvarliga problem. Kommer ni överhuvudtaget att ta dessa problem i beaktande vid byggnationen? Kommer vi få kompensationer för detta?

Vi skulle kunna acceptera en avsevärt mindre byggnad, kanske runt 6 våningar eller liknande, då detta inte kommer att göra ett lika utmärkande avtryck på samtliga dessa punkter, men 12 våningar är en koloss som utgör en alldeles för stor påverkan på vårt närområde. Vi har pratat med andra om detta i vår bostadsrättsförening och det finns ingen som önskar ha en liknande byggnad.

2014-11-14

Vi som bor här ser enbart förluster och problem med hela den här konstruktionen. Detta kommer att påverka våra liv och vårt boende i stor utsträckning och vi vill tydligt klargöra att vi inte vill ha en byggnad av detta omfattning i vårt närområde.

Kommentar

För att bedöma lämpligheten för en sådan exploatering har alternativa lösningar studerats med olika typer av bebyggelse. Se. motivering i kommentaren till Hyresgästförenings yttrande på sid. 21-22.

Efter samråd har flera illustrationer tagits fram där påverkan på stads-och landskapsbild redovisas.

Genomförande av planen bedöms inte innebära någon avgörande påverkan på miljön. Under byggtiden kan olägenheten uppstå för kringboende med buller, vibrationer och byggtrafik. Fastighetsägaren ska se till Naturvårdsverkets aktuella riktlinjer beträffande buller från byggplatser ej överskrids.

22. Ingrid Larsson

Jag tycker inte att det skall byggas höghus i Vårsta centrum. Här skall det vara låghusbebyggelse. Ni kan börja med att kolla vägarna runt om affären/butikerna. Det är trångt det är full fart på bilarna där finns inga hastighetskrav. Det är hela färjan från Nynäshamn på dessa små vägar dem kör som idioter. Det vet väl alla är det 40, så åker de 60, är det 50 från Tumba så åker de 70. Detta vet vi som bor efter vägen. Kolla en kväll efter 16.00 det är kö från Huddinge centrum till Vårsta centrum. Om det händer en olycka mellan bussar långtradare personbilar skolbarn snöplogen var tar vi för väg då till Tumba om man kommer från Grödingelandet eller Vårsta centrum. Nu måste ni tänka till. Nu skall det byggas i Tumba centrum vad har vi för efterfrågan på höghus och nytt centrum.

Distriktssköterska ja varför vi har haft det men det fanns inte underlag och förresten så bestämmer inte vi detta det gör landstinget. Godisbutik har vi haft, post har vi haft, vad vi behöver är någon för dem 700 ungar som går i skolan. Trygghet över Dalvägen mm. Inget höghus, bort. Ni tänker ändå inte öronmärka lägenheter för vårstabor. Vad ska vi då med lägenheter för till äldre grödingefolk och våra ungdomar då kommer dem inte in i kön heller och till vilken hyreskostnad och storlek på bostäder med denna arbetslöshet och inga pengar. Inget höghus om jag får be. Vi är överens om detta vi som bor i Grödinge.

2014-11-14

Kommentar

Föreslagen utbyggnad av bostadshuset stämmer med riktlinjer i kommunens Översiktplan, som antogs av kommunfullmäktige 2014-05-22 och laga kraft i juni 2014. För att bedöma lämpligheten för en sådan exploatering har alternativa lösningar studerats. Se. motivering i kommentaren till Hyresgästförenings yttrande på sid. 21-22.

Enligt remissvaret från Husmanhagberg fastighetsmäklare det finns efterfrågan på bostäder i Vårsta.

23. Tor Åkerwall

Har besökt några informationsmöten gällande höghus Vårsta Centrum senast 11 juni i Malmsjö Skola. Tillhör skaran av Vårsta bor som är positiva till ökat bostadsbyggande i Vårsta. Det borde gjorts för många år sedan. Bremora byggdes sent 1960 tal sedan har mindre områden tillkommit som Riksbyggen och HSB har byggt. Det planerade höghuset mitt över där vi bor RB Bostadsrätthus är naturligtvis ej glada över ett höghus som förfular för övrigt i bland låghusen som är ett av Vårstads kännetecken. Nu planeras detta höghus i samarbete med en privat aktör då säger man att det blir för dyrt att bygga typ 5 vånings hus som är ok.

Detta kan inte godkännas det finns fler argument som trafik ökning skolan ligger för nära, vårdcentral fanns från början det blev för dyrt grönytor försvinner etc. Bygg lägre i Vårsta Centrum även om det kostar, det lönar sig på sikt, dessutom lär inte ungdomar ha råd att bo i höghuset och vilka pensionärer kan betala höga hyror, det kostar stora pengar att bygga höghus. Det är dyrare än lägre hus.

Kommentar

För att bedöma lämpligheten för en sådan exploatering har alternativa lösningar studerats med olika typ av bebyggelse. Se. motivering i kommentaren till Hyresgästförenings yttrande på sid. 21-22.

24. Harriette Johansson (synpunkter som rör planförslaget)

Det här brevet handlar inte om mig utan om Vårsta, denna småskaliga, lugna, fridfulla, vänliga, trygga plats som visserligen inte är ren landsbygd, men inte heller en typisk förort. Det är en kompromiss och en välbalanserad sådan. Här har jag mitt hem.

2014-11-14

Vårsta har gjort mig mycket gott och jag vill att platsen skall få fortsätta ha en positiv inverkan på människor även i framtiden. Hur det blir med det hänger på er.

Det är inte bara jag som har hitta hit till Vårsta och det är inte bara jag som har blivit kvar i årtionden. Det finns de som bott här i femtio år och mer, till och med så längre att de tydligt minns när Botkyrka kommun fick hjälp av regeringen att ta självstyret från Grödinge.

Människor som har svårt att klara tätortens storskalighet, folkmängden där och anonymiteten, har här i Vårsta hittat det de behöver för att få balans i sina liv. Många av dessa har någon form av medfödd neuropsykologisk funktionsnedsättning, men de flesta av dem klarar ändå att ha en sysselsättning i någon tätort. När de passerar Vinterskogen väntar lugnet i Vårsta och de kan andas ut. De människorna behöver en fristad för att kunna leva fullvärdiga liv. Den fristaden finns, den har hjälpt mig, den heter Vårsta och den kan fortsätta att hjälpa annorlunda människor även framledes.

Det krävs bara att Vårsta behandlas med varsamhet.

Och allt detta hänger på vad ni beslutsfattare anser har högst värde; en kapitalists planer på att bygga ett tolvvåningshus här i vårt lilla centrum, med den enda avsikten att få god avkastning på sin investering, eller ett stort antal medborgare som flyttat till Vårsta just för den småskaliga bebyggelsen, som ju är själva grunden för platsens alla goda kvaliteter.

Fördjupad översiktsplan för Östra Vårsta. Samråd enligt plan- och bygglagen. Botkyrka kommun nov 1991. Planförslag, som delades ut till alla boenden. Under rubriken "Hur stora hus?" står det bland annat. "Skalan och tätheten i Östra Vårsta samordnas med Vårsta. Husen knyter an till småsamhällenas låga skala och proportioner." Den texten gav oss vårstabor en lugnande känsla av kommunal omtanke.

I informationen till oss rörande ombyggnaden av Malmsjö skola, som jag tyvärr inte har kvar, står det bland annat att noggrannhet har iakttagits för anpassning till övrig bebyggelse. Så skedde också och den lugnande känslan av kommunal omtanke kunde leva vidare inom oss. Men nu verkar den kommunala omtanken om oss vårstabor vara oroande nära slutet.

Mitt i Botkyrka-Salem, tisdag 2 september 2014. Rubrik: Fittjabor känner minst trygghet. Där är andelen trygga medborgare 39 %. I Grödinge/Vårsta känner sig 93% av befolkningen trygg. Det är både sant och en ypperlig kvittens på att miljön i Vårsta har en välgörande inverkan på människor. Vilket

2014-11-14

gör oss vänligt inställda till varandra, och tryggheten ökar. Och så vill vi ha det.

Kommunalrådet Katarina Berggren säger i Mitt i tisdag 30/9-14. "Vi vet att upplevd trygghet och fysisk miljö hör ihop." Så sant, så sant, Katarina. Det upplever vi varje dag här i Vårsta. I samma tidning står det också att kommunen ska satsa två miljoner för att öka tryggheten i Botkyrka. Men någon sådan satsning behövs inte i Vårsta för här vi är redan trygga. Och det kommer vi att förbli om vi bara slipper bli offer för exploatering.

I Mitt i, tisdag 30 september 2014, står det i en blåfärgad ruta: "I ett område i östra Vårsta i närheten av Malmsjön finns planer på radhus, villor och låga lägenhetshus." Se där! Det är exakt den sortens hus som passar här! Om man till detta lägger Botkyrkabyggens planerade nyproduktion i Bremora, (som flyttats framåt i tiden för att tekniska svårigheter har tillstött och att trafikfrågan måste lösas på ett bra sätt) så kommer vi att få tillräckligt med bostäder utan att behöva blanda in en exploatör.

Centrumägaren förklarar sin vision: "För att vi skall kunna utveckla centrum med mer handel och service behövs en större befolkning. Och det är många seniorer som bor här - när de inte kan bo kvar i hus kan de flytta till lägenhet utan att flytta från området."

För det första, detta är centrumägarens vision, inte vår. För det andra, vi ska inte behöva blir fler för att hans vision ska bli lönsam. För det tredje, att använda sig av antalet seniorer i området som bete för att få sin vilja igenom är fult. För det fjärde, alla seniorer här i Vårsta äger inte ett hus som de kan sälja för att kunna köpa en lägenhet i hans visionshus, som jag antar kommer att innehålla idel dyra bostadsrätter. Tanterna och farbröderna i Fläskkorven och Stångkorven är också värda ett hus med hiss här i Vårsta när de inte längre orkar gå i trappor och det kan Botkyrkabyggen bygga åt dem - det räcker med fyra våningar för att ett hus ska få hiss - till exempel i Vårsta centrum. (Okey, i Bredmora då.) För det femte, om inte visionshuset bli extremt ljudisolerat är tanken på att blanda unga livfulla människor med åldringar, som vill ha tyst och lugnt omkring sig, ett av de mest korkade uttalanden som gjorts i det här sammanhanget.

Centrumägaren igen, som försöker få vårstaborna med sig genom att locka med en vårdcentral, alternativt en distriktsläkarmottagning, konditori eller café, butik för barnkläder och leksaker. Så här förhåller det sig. Vi har haft en distriktssköterska här i Vårsta och henne tog kommunen ifrån oss för att det ansågs att vi inte behövde någon social service utan lika gärna kunde åka till Tumba och, att lämna tillbaka något man tagit ger inget plus i kanten. (Biblioteket fick vi behålla men inte utan strid kan nämnas.) Ett café med

2014-11-14

hembakat bröd kan redan vara på gång i en före detta förskola och ytterligare ett café behöver vi knappast. Då återstår bara butiken som vänder sig till barnfamiljer. En sådan butik skulle förmodligen få svårigheter att överleva här i Vårsta, eftersom vi numera är helt inkörda på att åka till Tumba centrum och uträtta både inköp till barnen och det ena med det andra när vi ändå är där.

Planförslaget. "Syftet med detaljplanen är att utveckla Vårsta Centrum så att platsen kan leva dygnet runt och få ett ökat utbud." Hallå! Det finns redan bebyggelse i centrum. Bara några få meter från det befintliga centrumhuset ligger en villa och några meter åt ett annat håll har vi gaveln på ett trevåningshus. På andra sidan vägen mot Tumba, ett stenkast från centrumets parkering, har vi ett område med tvåvåningshus. Och jag känner mig tämligen säker på att människorna i alla de här husen lever både på dagarna och på nätterna. Fast man kan ju aldrig veta säkert förstås.

Planförslaget igen. "Utbyggnaden skall stärka centrumets identitet och bli en väl fungerande mötesplats för vårstaborna".

Vad då identitet? Ska det stå Vårsta Centrum i jättebokstäver på husets tak? Och fungerande mötesplats! Det finns redan en som har fungerat alldeles utmärkt i flera årtionden; pizzerian, som har ungefär samma funktion som en engelsk pub. Där träffas folk efter jobbet, varvar ner och snackar lite skit. Eller samlas på helgerna för att tillsammans se någon viktig match på storbildsteven. Det är en väl etablerade träffpunkt som troligen kommer att försvinna för att ge plats för höghuset.

Och jag frågar er, tror ni att folket här i Vårsta kommer att vilja byta ut gemenskapen, ölen, pizzan och storbildsteven mot kaffe med dopp i höghusets eventuella café? Nej, exakt! Det tror inte jag heller.

Planförslaget ytterligare en gång. "Den nya bostadsbyggnaden kommer att synas från flera platser i Vårsta och uppfattas som ett landmärke för centrumet." Vi behöver inte ett landmärke för att veta var vi har vårt centrum, eller för att hitta hem för den delen.

Det lockas också med en takteras för dem som kommer att bo i huset. Ja, en sådan är ju alldeles förträfflig, för folk som bor i en storstad. Här i Vårsta har vi tillgång till äkta vara. Här går vi ut och promenerar, unga som gamla, med eller utan hund, barnvagn, stavar eller rollatorer, på gångvägarna eller trottoarer, på elljusspåret eller på stigarna i Vinterskogen. Frisk luft och motion är precis vad vi människor behöver oavsett ålder och det kan vi få i överflöd. En takteras är inte mycket att locka oss med.

2014-11-14

Kommentar

Kommunen ser det positivt att utveckla såväl handel som bostäder i kollektivnära lägen samt att utnyttja redan exploaterade ytor för att minska att ta grönytor i anspråk. Föreslagen utbyggnad av bostadshuset stämmer med riktlinjer i kommunens Översiktplan, som antogs av kommunfullmäktige 2014-05-22 och laga kraft i juni 2014. För att bedöma lämpligheten för en sådan exploatering har alternativa lösningar studerats med olika typ av bebyggelse. Se. motivering i kommentaren till Hyresgästförenings yttrande på sid. 21-22.