



Referens

Namn

Marina Pavlova

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Frigg 2 mm., Norsborg, Botkyrka kommun (54-55)

Beskrivning av samrådsförfarandet

Kommunstyrelsen beslutade 2012-06-04 §126 att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för Frigg 2 i Norsborg. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog 2013-06-03 §143 åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Frigg 2. Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2014-08-26 § 230 att förslaget till detaljplan för Frigg 2 mm går ut på samråd.

Planförslaget, som är upprättat 2014-06-27, har varit på samråd under tiden 2014-09-08 till 2014-09-26. Handlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset och 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 *Mitt i Botkyrka-Salem* 2014-09-09.

Totalt har 15 yttranden inkommit under samrådet, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Följande fyra remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget:

- Trafikverket
- Lantmäteriet
- Svenska kraftnät
- Hyresgästföreningen Botkyrka Salem

Elva yttranden som innebär erinringar eller synpunkter på planförslaget har kommit in. Yttrandena återges i helhet eller i väsentliga delar.

2014-11-20

Det är flera synpunkter som framförts: lokala hyresgästföreningen Brages ojämn är negativt till förslaget och ifrågasätter byggnadshöjden av äldreboendet. Synpunkter om bullerhantering, parkering, angöring till äldreboendet av färdtjänst- och sjuktransporter, varuleveranser och sophämtning, teknisk försörjning har också förekommit i flera yttranden. Yttranden med kommentarer redovisas i bilagda samrådsredovisning.

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

- Planområdet utökades mot öster för att göra möjligt att anlägga en trädgård samt en transformatorstation. Planområdesgränser har justerats.
- Markanvändningen har preciserats. Beteckningen B₁, äldreboende har ersatts med beteckningen BD₁, bostäder, äldreboende.
- Placering av de befintliga fjärrvärmeledningarna inom den norra delen av fastigheten Frigg 2 säkerställs med u-området på plankartan.
- E-område har reserverats för anläggningen av transformatorstation inom den östra delen av planområdet.
- Dagvattenbestämmelsen har tillkommit om att dagvatten ska tas omhand lokalt så lång det är möjligt och fördröjas innan det avleds till kommunalt ledningsnät.
- Plan-och genomförandebeskrivning har förtydligats angående hantering av trafikbuller och industribuller, frågor om angöring till äldreboendet med bil och färdtjänstfordon och om teknisk försörjning.
- Genomförandefrågor kompletteras med bedömning om att servitutsavtal ska tecknas mellan Södertörns Fjärrvärme AB och fastighetsägaren. Kommunen kommer att medverka i upprättande av avtalet.
- Solstudie har förtydligats angående påverkan på de lägre våningarna av norrliggande bostadshus på Brages väg 13.
- Illustrationer har kompletterats med en ritning, där angöring av färdtjänst- och sjuktransporter, varuleveranser och sophämtning redovisas mer detaljerad.

2014-11-20

Inkomna yttranden i datumordning för aktuell detaljplan inom samrådstitid

Inkomna synpunkter från	Datum
Svenska Kraftnät	20140909
SRV Återvinning AB	20140922
Hyresgästföreningen Botkyrka Salem	20140922
Miljöenheten, tjänsteskrivelse,	20140923
Trafikverket Region Stockholm	20140924
Södertörns Fjärrvärme AB	20140924
Södertörns brandförsvarsförbud	20140924
Lokala hyresgästföreningen Brages ojämna	20140925
TeliaSonera Skanova Access AB	20140926
Vattenfall Eldistribution AB	20140926
Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting	20140929**
Lantmäteriet	20140930**
Länsstyrelsen	20141007**
Botkyrkabyggen AB	20141009**
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	20141120*

- * Yttrandet kom under samrådstitidenslut med begäran om tidsförlängning
** Yttrandet kom efter samrådstitidenslut utan begäran om förlängning

1. Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen beaktar de synpunkter som framförs nedan avseende geotekniska förhållanden kan tillgodoses.

De statliga ingripandegrunderna enligt 11 kap. PBL

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

2014-11-20

Geotekniska förhållanden

I planbeskrivningen framkommer att delar av området utgörs av glacial finlera och att en geoteknisk undersökning ska tas fram inför projektering. Länsstyrelsen anser att kommunen redan inför granskningsskedet behöver klargöra att marken är lämpad för planerad bebyggelse.

Länsstyrelsen vill i sammanhanget även framhålla att kommunen bör beakta att markstabiliteten kan komma att påverkas negativt vid framtida klimatförändringar med bland annat ökad nederbörd. Kommunen bör även beakta att ny bebyggelse inom planområdet inte påverkar markstabiliteten för omkringliggande bebyggelse.

Kommentar

På platsen har det tidigare funnits en servicebyggnad som brunnit ner, men betongplattan finns kvar. För att göra en geoteknisk undersökning behöver betongplattan rivras. Därför en geoteknisk undersökning kommer att utföras inför bygglovprövning vid projektering.

Övrigt

Miljöbedömning

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

Trafikbuller

Länsstyrelsen noterar att kommunen har hänvisat till Naturvårdsverkets riktlinjer för vägbuller. Länsstyrelsen vill upplysa om att det är riksdagen som har angivit riktvärden för buller från vägar och järnvägar. Det skedde i samband med infrastrukturpropositionen från 1996/97. I infrastrukturproposition från 2012 angavs att riktvärdena även fortsatt bör vara vägledande i planeringssammanhang.

Kommentar

Plan- och genomförandebeskrivning har förtydligats angående bullerhantering.

2. Trafikverket Region Stockholm

Trafikverket Region Stockholm har mottagit rubricerade ärende och yttrar sig i egenskap som ansvarig för trafikslagsövergripande och långsiktig planering av det samlade transportsystemet inom regionen.

Detaljplanens syfte är i huvudsak att skapa möjligheter för ett äldreboende med tillhörande service och vårdlokaler.

Trafikverket har inga erinran.

Kommentar

Ingen kommentar.

3. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen ser positivt på planen och föreslår att man anlägger tillgängliga, trygga, trafiksäkra gångvägar till närmaste hållplats på Borgvägen och till tunnelbanan på de ytor som berörs av detaljplanen. Trafikförvaltningen vill också påpeka att det måste vara möjligt att angöra entrén med färdtjänstfordon.

Kommentar

Synpunkten angående anläggningen av gångvägar till hållplats på Borgvägen och till tunnelbanan på de ytor som berörs av detaljplanen är noterad och kommer att beaktas vid projektering.

Angöring till äldreboendet med färdtjänstfordon är tillgodosedd från Brages väg på västra sidan av byggnaden, där anläggs en huvudentré.

4. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inget att erinra.

Lantmäteriet ser gärna att stycket om fastighetsbildning förtydligas med att ansökan om fastighetsreglering måste göras till Lantmäteriet.

Kommentar

Avsnittet om fastighetsbildning har förtydligats enligt framförd synpunkt.

5. 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 avslu-

2014-11-20

tat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remiss förlorandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

Kommentar

Ingen kommentar.

6. SRV Återvinning AB

SRV återvinning AB som beretts tillfälle att yttra sig beträffande rubricerad detaljplaneringsprogram 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.

7. Södertörns brandförsvarsförbund

Enligt Södertörns brandförsvarsförbunds kännedom föreligger det inga riskkällor i planförslagets närhet som bedöms påverka planen. Närmsta transportväg för farligt gods är väg E4/E20 (primärled är belägen cirka 1 000 m österut) samt väg 584 (sekundärled belägen cirka 840 m söderut). Det finns inte heller några industrier, bensinstationer och dylikt som bedöms påverka planen. Närmsta sådan riskkälla som Södertörns brandförsvarsförbund känner till är en bensinstation belägen cirka 900 meter sydost. Södertörns brandförsvarsförbunds bedömning är därmed att någon ytterligare riskanalys för planen med anledning av riskkällor med farliga ämnen inte behöver upprättas.

Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning

Ett äldreboende ställer särskilda krav på brandskyddets utformning. Södertörns brandförsvarsförbund vill därmed bli kallade i ett tidigt skede av kommande byggprocess och samråd.

Kommentar

Samråd med Södertörns brandförsvarsförbund kommer att ske i bygglovsförfarandet angående brandskyddsutformning av byggnaden.

2014-11-20

8. Södertörns Fjärrvärme AB

Om kommunalmark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrättsavtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren. Kartskiss över området se sida 2 och Z-höjder inom området är i höjdsystem RH2000 sidan 3.

Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Kommentar

Placering av de befintliga fjärrvärmeledningarna inom den norra delen av fastigheten Frigg 2 säkerställs med u-området på plankartan. Genomförande frågor kompletteras med bedömning om att servitutssavtal ska tecknas mellan Södertörns Fjärrvärme AB och fastighetsägaren. Kommunen kommer att medverka i upprättande av avtalet. 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 ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Brages Väg och kv. Frigg 1 - 6 och Vickern 1 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.

9. TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har markförlagd teleanläggning inom detaljplaneområdet, se bifogad karta

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen.

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

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.

10. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av planhandlingarna för rubricerad plan och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, turkos linje = 20 kV högspänningsledning, röd linje = 10 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.

Nätet i det aktuella planområdet har i dagsläget begränsad kapacitet på grund av belastning, därför yrkar Vattenfall på att ett nytt E-område ritas in i planområdet, se röd markering i bifogad karta för föreslagen placering, för att säkerställa att nybyggnation kan nätanslutas.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Övrigt

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. 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. Till Vattenfalls lågspänningsluftledning gäller 2 meters avstånd och till Vattenfalls högspänningsluftledning gäller 5 meters avstånd.

Kommentar

Vattenfalls synpunkt om anläggningen av transformatorstation tillgodoses och E-område har reserverats vid planområdets östra gräns.

Plan-och genomförandebeskrivningen har kompletterats med kravet på el-anläggningar som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter under rubriken "Teknisk försörjning". Eventuell flytt/förändring av

2014-11-20

befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

11. Miljöenheten, Miljö- och hälsoskyddsämnden

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett 6 våningar högt äldreboende på Brages väg i Norsborg c:a 700 m från Hallunda centrum. Planområdets yta upptas av en betongplatta från ett tidigare nedbrunnet servicehus, gångvägar samt den västligaste delen av Gullviveparken. Strax norr om huset ligger två flerbostadshus, 7-8 våningar höga. Delar av dessa kommer i viss mån att skuggas av det planerade äldreboendet. Äldreboendets placering med en södervänd långsida mot ett öppet område, ökar risken för höga temperaturer inomhus, något som framför allt äldre personer kan vara känsliga för, vilket måste beaktas när byggnaden konstrueras. Planområdet ligger inom Albysjöns avrinningsområde och inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Det är därför viktigt att förorenat dagvatten renas innan det förs vidare till Albysjön, i enlighet med kommunens dagvattenstrategi. Förslaget sedumtak är en bra delösning för att minimera föroreningsbelastningen på sjön. När det gäller buller så bör det beaktas att avstånden mellan husen är begränsade och det är därför viktigt att transport- och inlastningsmiljön vid den nya byggnaden utformas så att störningar inte uppstår för närboende. Störande buller kan även uppstå från fläktar på taket och dessa behöver därför utformas så att de klarar Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller. Miljöenheten anser att platsen lämpar sig väl för ett äldreboende, förutsatt att ovanstående försiktighetsmått vidtas för att minska risken för olägenhet.

Bakgrund

Planområdet omfattar en öppen yta på c:a 3400 m² i Norsborg och omges av flerbostadshus (7-8 våningar), en förskola (ett plan) i söder, en lekplats och det lokala parkområdet Gullviveparken. Tillfartsvägen är från väster via Brages väg. Inom fastigheten fanns tidigare en servicebyggnad som brann ner och efterlämnade grunden i form av en betongplatta. Det är c:a 700 m till Hallunda centrum med tunnelbanestation och området är väl försörjt med bussförbindelser. Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett äldreboende med lokaler knutna till service, bl.a. restaurang, och vård i bottenvåningen. Byggnaden föreslås till 6 våningar med det övre planet indraget. Byggnaden föreslås förses med sedumtak.

Planens miljöaspekter

En solstudie har genomförts som visar att den nya byggnaden kommer delvis att skugga de två i norr liggande flerbostadshusen. Under sommaren är på-

2014-11-20

verkan måttlig, men ökar under vintersolståndet. Utredningen bedömer dock att skuggningen vintertid är av mindre omfattning. Boverkets byggregler anger att i bostäder skall något rum eller avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus.

Regnvatten som faller inom området leds till en dagvattentunnel som så småningom mynnar i Albysjön. Albysjön är klassad till otillfredsställande ekologisk status (Vattenmyndigheten, arbetsmaterial 2013) med anledning av växtplankton-näringsämnespåverkan. Den kemiska statusen i Albysjön är klassad till god (Vattenmyndigheten, fastställd 2009). Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter och omfattas därmed av vattenskyddsområdets föreskrifter.

Buller kan uppstå vid transport- och inlastningsmiljön då befintliga bostäder ligger i närheten samt från fläktar på taket.

Synpunkter

Miljöenheten anser att platsen lämpar sig bra för ett äldreboende. Detaljplanen påverkar främst omgivningen genom att delvis skugga närliggande bostadshus, främst två flerbostadshus i norr om planområdet. Äldreboendets placering med en södervänd långsida mot ett öppet område, ökar risken för höga temperaturer inomhus, något som framför allt äldre personer kan vara känsliga för, vilket måste beaktas när byggnaden konstrueras.

Merparten av dagvattnet från området kommer sannolikt att vara förhållandevis rent, t.ex. från taket. Sedumtak är en bra dellösning för att minska påverkan på Albysjön av förorenat dagvatten. Växtligheten tar upp vatten och fördröjer flödet, och motverkar på så sätt även effekten av att plötsliga och höga dagvattenflöden spolar ut föroreningar i sjöar och vattendrag. Förorenat dagvatten från väg- och parkeringsytor behöver renas i enlighet med kommunens dagvattenstrategi innan det förs vidare från området.

När det gäller buller så bör det beaktas att avstånden mellan husen är begränsade och det är därför viktigt att transport- och inlastningsmiljön vid den nya byggnaden utformas så att störningar inte uppstår för närboende. Störande buller kan även uppstå från fläktar på taket och dessa behöver därför utformas så att de klarar Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller.

Kommentar

Synpunkten angående ökat risken för höga temperaturer inomhus på en södervänd långsida av huset beaktas och kommer att hanteras vid projektering och i bygglovskedet.

2014-11-20

Plan- och genomförandebeskrivning har förtydligats angående dagvattenhantering. Bestämmelsen har inkommit om att dagvatten ska tas omhand lokalt så lång det är möjligt och fördröjas innan det avleds till kommunalt ledningsnät.

Kravet på att transport- och inlastningsmiljön vid äldreboende ska utformas så att utomhusvärden för externt industribuller innehålls vid lägenheterna ställs i planen. Utomhusriktvärden för externt industribuller angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA är 50 dB(A) dagtid kl.07-18, 45 dB(A) kvällstid kl.18-22 och 40 dB(A) nattperioden kl.22-07. Det finns inget riktvärde för den maximala ljudnivån.

Synpunkten angående buller från fläktar kommer att hanteras i bygglovskedet. Lågfrekvent buller från kompressorer och fläktar fordrar normalt särskilda åtgärder för att isolera mot stomljud och luftburet ljud. (BFS 2013:14).

12. Botkyrkabyggen AB

Vi anser att kommunen skall ändra detaljplaneförslaget från äldreboende till enbart boende. Som skäl vill vi anföra att det ger en bättre flexibilitet ifall äldreboendet av någon anledning ej går att realisera.

Kommentar

Markanvändningen har preciserats. Beteckningen B₁, äldreboende har ersatts med beteckningen BD₁, bostäder, äldreboende.

13. Hyresgästföreningen Botkyrka Salem

Vi har läst informationsbrev Samråd rörande detaljplan för Frigg 2 mm i Norsborg och kan bara konstatera att vi inte har någonting emot att man bygger ett äldreboende därstädes. Vi tycker att det blir bra med olika lokaler för olika aktiviteter för de äldre.

Kommentar

Ingen kommentar.

14. Lokala hyresgästföreningen Brages ojämna, Ordförande Birgitta Flognfeldt på uppdrag av de boende på Brages väg 1-13

Vi, boende på Brages väg ojämna, vill framföra följande synpunkter samt vårt starka motstånd till kommunens planer i dess nuvarande uppförande:

2014-11-20

1) *För det första upplever vi att de pågående planerna på ett höghus om sex våningar inte passar in i vårt område där det finns höghus om åtta våningar i grupper av två samt enplans servicebyggnader av olika slag. Den planerade byggnaden bryter av denna trend och upplevs av oss som väldigt hög och dominerande byggnad, särskilt när planerna innebär att fastigheten utökas både österut och söderut från dess nuvarande storlek. Byggnaden är fin i sig men borde placeras längre bort eller göras betydligt lägre.*

Kommentar

Platsen bedöms lämpligt för exploatering. Flera volymstudier tas fram för att se för och nackdelar med olika höjder och former. Volymen och höjden på byggnaden bedöms relevanta. Den indragna översta våningen kommer att bryta höjden på huset och bidrar till att byggnadshöjden minskas både faktiskt och visuellt.

2) *Vi vill även framföra vår oro över brandfara. Den planerade byggnaden kommer att få en fasad i trä och ligger väldigt nära inpå gaveln till Brages väg 9-13 och servicebyggnaden på Brages väg 15. Med tanke på det fasansfulla som hände till den tidigare servicebyggnaden i juli 2010 så tycker vi inte det är lämpligt med byggnad så nära inpå.*

Kommentar

Inga synpunkter har inkommit från Södertörns brandförsvarsförbund angående placering av byggnaden under samrådsskedet. Brandskyddet skall beaktas tidigt i byggprocessen med hänsyn till aktuellt byggprojekt och riskbild samt räddningstjänstens möjlighet till effektiv insats. Se även kommentarer till Södertörns brandförsvarsförbund yttrande på sid.4

3) *Forskning visar att höga byggnader orsakar så kallade vindtunnlar. Vi upplever att det redan nu är väldigt blåsigt på vår gård och således förvärrar den planerade byggnaden detta.*

Kommentar

Den täta bebyggelsen i omgivningen innebär ett skydd för den planerade byggnadens läge. Man kan inte förvänta sig turbulenta förhållanden längs fasaden vilket beror på att den nya byggnaden höjer sig inte över omgivande bostadshus. Därför någon vindstudie har ej utförts.

2014-11-20

4) Solstudier i de pågående planerna visar på måttlig påverkan på solförhållanden i våran fastighet men vi befarar att vår gård blir ännu mörkare och att skuggan påverkar stort särskilt under vintertid, vilken är lång och besvärlig här i Sverige.

Kommentar

Idag finns inga kvantifierande riktlinjer för minsta antal soltimmar för vistelseytor vid bostäder, såsom tidigare angivits i olika byggnormer. Det finns en rekommendation från Boverket som lyder att vid vår- och höstdagjämning ska en uteplats som hör till en bostad vara solbelyst minst fem timmar mellan klockan 09.00 och 17.00 (GF Arkitektur och Samhällsplanering (2008)). Denna rekommendation ska följas så långt som möjligt utan att för den skull göra alltför mycket avkall på de övriga kriterierna.

5) Särskilt oroliga är vi över ljusinsläppet för de boende på Brages väg 13. Även planhandlingarna beskriver att den planerade byggnaden kommer att skugga särskilt de lägre våningarna i byggnaderna. Vi befarar att de boende i de lägre våningarna på Brages väg 13 inte får ljus i sina lägenheter alls då detta blockeras med byggnader från öster, söder och väster. De boendes välmående skulle påverkas mycket negativt av detta och dessutom är det inte förenligt med miljö- och bostadslagstiftning med permanent brist på ljuskälla i bostäder. Planhandlingarna tar vidare upp att de bostäder i äldreboendet som finns på norra sidan av byggnaden, inte kommer att få dagsljus förutom på morgnarna. Detta kan inte vara bra för de boende heller.

Kommentar

Miljömålet God bebyggd miljö anger att boendemiljön ska ha tillgång till solljus. Boverkets byggregler (BFS 2006:12) anger att i bostäder skall något rum eller någon avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus (avsnitt 6:323). Därutöver finns idag inga rekommendationer.

Som framgår av illustrationerna vid sommarsolståndet påverkas det norrliggande bostadshus på Brages väg 13 knappt av den nya byggnaden. Solen vid denna tid på året står som högst och det gör att skuggan endast marginellt berör framkanten av bostadshusets södra gavel. Under höst- och vårdagjämning når skuggan den västra, södra och östra fasaderna vid kl.10.00. När skuggan är som störst så berörs ca 1/3 av fasadytor. Påverkan från den nya byggnaden kan sålunda sägas vara måttlig eftersom lägenheterna är genomgående.

2014-11-20

6) *Vi är också mån om privatliv för både oss och de som kommer att bo i det planerade äldreboendet. Att ha tiotals fönster så nära inpå sina egna är inte roligt. Planhandlingarna beskriver stora fönster och många balkonger för att skapa öppenhet samt liv och rörelse. Vi upplever att sådan öppenhet är för mycket i sammanhanget och menar att behovet av lugn och ro också måste värnas.*

Kommentar

Den norra fasaden av äldreboendet vänder sig mot gavel av befintligt bostadshus, som har småfönsterpartiet och ligger på avstånd om ca 10 meter.

7) *Vi upplever att det redan idag råder stort brist på parkeringsplatser på Brages väg och befarar att parkeringssituationen kommer att försämrats ytterligare med planerna. Planhandläggaren uttrycker att den nuvarande gästparkeringen är överdimensionerad och skulle kunna rymma även äldreboendets besökares bilar. Vidare har Botkyrkabyggen enligt planhandlingarna gett byggherren nyttjanderätt till marken som idag är lekplats, för byggande av personalparkering. Vi tycker inte att parkeringsplaneringen är realistisk samt är besvikna på att den enda lekplatsen med kvällsol skulle försvinna p.g.a. parkeringsplatser.*

Kommentar

Parkeringen är tillräckligt stor för att personal och besökare till äldreboendet kan utnyttja den. Ett nyttjanderättsavtal har tecknats 22 maj 2014 mellan Sjöängen Fastighets AB och Botkyrkabyggen AB om upplåtelse av mark för ca 10 stycken parkeringsplatser för personal av äldreboendet. Långsiktad avtal efterfrågas. Ytterligare ett avtal skall tecknas mellan Sjöängen Fastighets AB och Botkyrkabyggen AB angående anordning av besöksparkering vid entré av äldreboendet på fastigheten Hallunda 4:14. Den lekplatsen som finns idag kommer att bevaras och även utrustas enligt projekt. Se. Illustrationsplanen

8) *Vidare är vi bekymrade över trafiksituationen runt äldreboendet. Hur ska man hantera alla färdtjänst- och sjuktransporter, varuleveranser och soppåhämtning samt besöks trafik? Enligt planhandlingarna är tillfarten dimensionerad för både biltrafik och tyngre varuleveranser och därför föreslås soppåhämtning, leverans till restaurang och service ske från byggnadens norra sida. Vi tycker inte detta kommer att fungera. Redan idag är det svårt att vända bilen på Brages väg samt det händer ofta att tillfälligt parkerade bilar,*

till exempel i samband med dagishämtningar, blockerar vägen för till exempel färdtjänstfordon. Vidare tycker vi att de ökade transporterna med tunga fordon så nära våra gårdar med lekande och springande barn inte är bra ide.

Kommentar

Angöring till äldreboendet är utformat så att bilar inte behöver vända och kan köra runt den planerade besöksparkeringsplatsen. Illustrationer har kompletterats med mer detaljerad ritning, där angöring av färdtjänst- och sjuktransporter, varuleveranser och sophämtning redovisas. Se även kommentar till Miljöenhetens yttrande på sid.10

9) Med tanke på att varuleveranserna planeras ske från norra sidan av fastigheten så är vi bekymrade över det faktum att dessa transporter kan påverka mycket negativt på vår inomhusluft då tilluften på Brages väg 1-13 finns i servicebyggnaden precis intill. Avgaser från transporter samt matos från restaurangen kan ytterligare försämra vårt redan belastade inomhusklimat.

Planhandlingarna tar även upp risken för buller från äldreboendets ventilationsfläkt. Vi tänker även på buller som orsakas av varustransporterna.

Kommentar

Kommunens tillsynsmyndighet bedömer att utbyggnad av äldreboendet inte kommer att medföra ökad fordonstrafik i området vilket ger ökade utsläpp av luftföroreningar och ökat buller. Det bedöms inte finnas risk för att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft kommer överskridas när detaljplaneområdet är fullt utbyggt. Synpunkten angående buller från fläktar kommer att hanteras i bygglovskedet.

10) Vi håller med om att äldreboende behövs i Botkyrka samt i vår stadsdel också, men motsätter oss dess placering. Vi tycker att det finns bättre platser till detta, till exempel ovanför Hallunda centrum där det redan finns planer på högre bostadshus.

Kommentar

Detta prövas i detaljplaneprocessen och i kommunens politiska processer. Samhällsbyggnadsförvaltningen hade gjort bedömning att platsen är lämpligt för exploatering för äldreboende.