



Referens

Kaisa-Leena Aksli

## Granskningsutlåtande för detaljplan för Slättmalm (Malmbro gård 1:4 med flera)

### Ärendet

Planområdet ligger i Slättmalm, Vårsta. Förslaget till detaljplanen syftar till att skapa ett naturnära bostadsområde där bebyggelsen ansluter varsamt till befintlig bebyggelse. Detaljplanen ska också möjliggöra uppförande av en förskola, gruppboenden, en kvarterspark och en entréplats med plats för återvinning och viss allmän parkering. Sammantaget bedöms planförslaget möjliggöra ca 350 nya bostäder.

### Granskning

Planförslaget har varit på granskning under tiden 14 september 2020 till 12 oktober 2020. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset, 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 den 10 september 2020, och på kommunens digitala anslagstavla under granskningstiden.

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

### Inkomna yttranden inom granskningstid

| Nummer | Avsändare  | Datum      |
|--------|--|------------|
| G1     | Boende nr 1 (ej sakägare)                              | 2020-09-16 |
| G2     | Skanova  | 2020-09-16 |
| G3     | Boende nr 2 (ej sakägare)                              | 2020-09-25 |
| G4     | Södertörns brandförsvarsförbund                        | 2020-09-29 |
| G5     | Svenska kraftnät                                       | 2020-10-02 |
| G6     | VA-enheten på Tekniska förvaltningen i Botkyrka kommun | 2020-10-05 |

| Nummer | Avsändare                                 | Datum      |
|--------|---|------------|
| G7     | Trafikverket                              | 2020-10-06 |
| G8     | Boende nr 3                               | 2020-10-07 |
| G9     | Vattenfall Eldistribution AB              | 2020-10-08 |
| G10    | Lantmäteriet                              | 2020-10-09 |
| G11    | Boende nr 4 (ej sakägare)                 | 2020-10-11 |
| G12    | Boende nr 5                               | 2020-10-12 |
| G13    | Friluftsförbundet Botkyrka lokalavdelning | 2020-10-12 |
| G14    | Trafikförvaltningen Region Stockholm      | 2020-10-12 |
| G15    | Boende nr 6 (ej sakägare)                 | 2020-10-12 |
| G16    | Boende nr 7 (ej sakägare)                 | 2020-10-12 |
| G17    | Boende nr 8 (ej sakägare)                 | 2020-10-12 |
| G18    | Boende nr 9 (ej sakägare)                 | 2020-10-12 |
| G19    | Utbildningsförvaltning Botkyrka kommun    | 2020-10-13 |
| G20    | Boende nr 10 (ej sakägare)                | 2020-10-13 |
| G23    | Boende nr 11                              | 2020-09-12 |
| G24    | Boende nr 12                              | 2020-09-12 |

#### Inkomna yttranden efter granskningstidens slut

|     |                            |            |
|-----|----------------------------|------------|
| G21 | Boende nr 11 (ej sakägare) | 2020-10-20 |
| G22 | Länsstyrelsen              | 2020-10-22 |

#### **G1. Boende nr 1 (ej sakägare)**

Jag vill lämna synpunkt på trafiken framför allt vägarna till och från Vårsta. Dem är idag väldigt trafikerade vissa tider, hur löser man det när kommer 350 boende till med familjer. När man ex ska mot stan så åker man antingen mot Moraberg eller Hågelbyleden som båda redan idag är köer på, kan man breda dem eller göra ytligare en väg för att komma ut på E4:an?

#### *Kommentar*

*Enligt planförslaget har huvudgatan förprojekterats för att möjliggöra att det nya bostadsområdet kan trafikerats av kollektivtrafiken (bussar) med syftet att*

*minska behovet av bilkörning. Kommunen har även haft återkommande dialog med SL-trafik gällande framtida busstrafiken genom planområdet.*

*Kommunen och Trafikverket har gott samarbete för att öka framkomligheten på statliga vägar som t ex Hågelbyleden. Vid ytterligare frågor om trafik och framkomlighet på olika vägar utanför planområdet för Slättmalm hänvisas till kommunens trafikplanerare hos samhällsbyggnadsförvaltningen.*

## **G2. Skanova**

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan och låter framföra följande:

Skanova har mark- och tunnelförlagda teleanläggningar som berörs av planen. I dagsläget är det svårt att beskriva hur dessa påverkas av planen men vi förväntar oss att åtgärder kring teleledningarna samt eventuella nya serviser bevakas under ledningssamordningen. Dock önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



*Kommentar*

*Skanovas tele-ledningar leder till torpet på fastigheten Malmbrogård 1:4 som ska rivs enligt planförslaget. Därmed kommer dessa ledningar förmodligen inte behövas i framtiden och kan tas bort. Om ledningar ändå behövs för något ändamål, så ska de flyttas under framtida gatumarken. I sådant fall bekostar Exploatören för projektet flytten av ledningar.*

**G3. Boende nr 2 (ej sakägare)**

Boende framför bland annat följande synpunkter och frågor som gäller planförslaget för Slättmalm (2014:378):

1. Är det gjort geotekniska undersökningar, ex. rasrisken i området innan bygglov beviljas?

*Kommentar: Översiktliga geotekniska undersökningar har genomförts under framtagandet av planförslaget och marken anses vara stabil för framtida bebyggelse. Detaljerade geotekniska undersökningar med exakt grundläggningsprojektering tas fram efter en detaljplan ligger laga kraft och i samband med bygglovsansökan.*

2. Är kontakter gjorda med Trafikverket för att åtgärda brister av vägunderhållet sedan årtionden på länsvägarna 225 och 226? Är kontakter gjorda för fler fartkameror utefter väg 225 och 226?

*Kommentar: kommunen har återkommande kontakter med Trafikverket gällande de vägar som förvaltas av Trafikverket.*

3. Hur ser planerna ut att minska den tunga trafiken genom Vårsta och det buller och miljöpåverkan som det orsakar? Hur påverkar 780 lastbilar per årsmedelsdygnstrafik (enl. Trafikverkets statistik) på länsväg 225 /länsväg 226 båda riktningar genom Vårsta? Trafiken i Vårsta kan hanteras genom att både väg 226 och väg 225 får nya sträckningar. Hur långt har de samtalen kommit med vägverket?

*Kommentar: Planförslaget med nya ca 350 bostäder medför ingen tung trafik på det sättet som industrihamnen i Nynäshamn kan medföra. Frågan om lastbilstrafiken från industrihamnen i Nynäshamn genom Vårsta vidare mot E4 handlar om en större mellankommunal fråga som inte ryms inom planärendet*

*för Slättmalm. I fråga om Tvärförbindelse Södertörn hänvisas till Trafikverket och deras planering för utbyggnad av kommande vägprojekt.*

4. Är infartsparkeringar planerade i området ned mot Malmsjön?

*Kommentar: Nej, planförslaget innehåller inga infartsparkeringar vid Malmsjön*

5. Hur ser lösningen ut för dem som vill åka kommunalt? En förutsättning är att lokaltrafiken fungerar där bussar och pendeltåg går på tider som är anpassade till antalet trafikanter.

*Kommentar: Planförslaget möjliggör för att en busslinje kan trafikera det planerade bostadsområdet. Angående framtida tidtabeller för kollektivtrafik hänvisas till Trafikförvaltningen Region Stockholm.*

6. Förskoleplatser för 160 barn är planerade. Hur ser lösningen ut för barnens senare med skolgången i Vårsta? Kommer det att finnas plats i Malmsjöskola eller skall barnen placeras i andra skolor i kommunen?

*Kommentar: Planförslaget möjliggör för en skola inom planområdet. Planbestämmelse S (kvartersmark Skola) preciserar inte vilken typ av skola som kan byggas på platsen, det vill säga förskola eller skola för äldre barn. Därmed finns det flexibilitet att kunna ta hänsyn till det framtida skolbehovet. För frågor gällande kapacitet och planering av skol- och förskoleplatser för barn i kommunen hänvisas till utbildningsförvaltningen.*

7. Kommer kommunen kräva parkeringsplats för en bil per hushåll, eller det någon zonindelning som avgör behovet? Vi pratar nu om landsbygden där behovet av bil är ett måste, för de flesta.

*Kommentar: Slättmalm ligger inom zon C enligt kommunens parkeringspolicy, läs mer i PM Trafik (2020-05-15) på sidan 26.*

8. Är gästparkeringar planerade för Slättmalm?

*Kommentar: Ja, det kommer finnas platser för gästparkering enligt kommunens parkeringspolicy (0,1 plats per bostad).*

9. Hur på verkar det nya höghuset i Vårsta centrum med 65 st lägenheter och 95 st nya parkeringsplatser som (enl. samhällsbyggnadsnämndens beslut 2016-10-18 paragraf 343) skall anordnas?

*Kommentar: Ett större befolkningsunderlag i Vårsta ger bättre förutsättningar för en utökad kollektivtrafik. I övrigt ges ingen kommentar.*

10. Var och i vilket forum har kommunen svarat på frågorna och synpunkterna om Slättermalm?

*Kommentar: Synpunkter som skickades in av Boende nr 2 enligt granskningsutlåtande under samrådsperioden svarades i samrådsredogörelsen. Frågor som skickades in av Boende nr 2 under granskningen svaras i granskningsutlåtande.*

När är den senaste trafikmätningen gjord för Länsvägarna 225 och 226?

*Kommentar: Senaste trafikmätningen gjordes 2017 och trafikutredningen har uppdaterats med den informationen inför granskningen på sidan 7.*

- När togs fram Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)?

*Kommentar: Miljökonsekvensbeskrivning togs fram inför samråd under september 2017. Sen uppdaterades den inför granskning under juni 2019.*

#### **G4. Södertörns brandförsvarsförbund**

##### Risker i omgivningen

Räddningstjänsten har inför samrådskedet fört diskussion med kommunen om riskutredningens tidigare versioner. Räddningstjänsten bedömer att riskutredningen har genomförts enligt praxis och har inga synpunkter eller invändningar mot den slutsats som riskutredningen har kommit fram till.

##### Räddningstjänstens möjlighet till insats

Räddningstjänstens framkomlighet Enligt föreslagen detaljplan bedömer räddningstjänsten att framkomligheten är god för genomförandet av insats.

##### Räddningstjänstens brandvattenförsörjning

I planbeskrivningen finns ett avsnitt om räddningstjänstens brandvattenförsörjning. I denna beskrivs att det kan lösas på två sätt, antingen konventionell eller

alternativ brandvattenförsörjning. I detaljplanen bör det framgå vilken av dessa två som förordas eftersom det kan ha betydelse för fortsatt planering av vattenförsörjningen i stort.

*Kommentar*

*Kommunen föreslår alternativ brandvattenförsörjning i detta skede (detaljplaneringsskede). I nästa skede (genomförandet) efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, tas en detaljprojektering för VA fram. Under detaljprojekteringen kommer exakt lösning för brandvattenförsörjning tas fram.*

**G5. Svenska kraftnät**

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting ytterligare att framföra än tidigare lämnat remissvar. (ingen erinran).

*Kommentar*

*Noteras*

**G6. Va-enheten på Botkyrka kommun**

VA har ingen erinran gällande Slättmalm.

*Kommentar*

*Noteras*

**G7. Trafikverket**

Det avtal som tecknats mellan Trafikverket och Botkyrka kommun gällande den trafiklösning och ombyggnad av väg 225 som detaljplanen medför har upphört att gälla. Trafikverket gör bedömningen att det finns återstående frågor kring trafiklösningen rörande dels utformning och behov av kompletterande underlag och dels förutsättningar för fortsatt process. Dessa frågor måste diskuteras och klargöras innan nytt avtal kan tecknas.

Trafikverket kan i nuläget inte fullt ut ställa sig bakom föreslagen trafiklösning. Avtal som reglerar ombyggnadsåtgärder ska vara tecknade innan detaljplanen vinner laga kraft. Det finns vidare inget ställningstagande om att åtgärder på väg 225 kan genomföras utan vägplan vilket innebär att avtal i nuläget behöver omfatta behov av vägplan. Trafikverket har inga medel för åtgärder som planen medför vilket innebär att dessa behöver bekostas av Botkyrka kommun.

### *Kommentar*

*Efter granskningsperiodens slut har kommunen tagit kontakt och haft en tät dialog och samarbete med Trafikverket för att hitta bästa lösningen kring väg 225 och infarten till planområdet. T ex meddelade Trafikverket på ett av de avstämningsmötena att Trafikverket inte kommer motsätta sig hastighetssänkningen till 40 km/h vid infarten till planområdet om kommunen ansöker om det hos Länsstyrelsen.*

*Trafikverket har under mötena även framfört att frågan om vilken sorts gångpassage som kan vara lämplig över väg 225 ska utredas och fastläs senare under det framtida projekteringsarbete. Därmed önskar Trafikverket att kommunen ska avstå från att föreslå konkreta lösningar redan nu i planbeskrivningen. Kommunen ändrar i planbeskrivningen enligt Trafikverkets önskemål gällande gångtrafikanternas framtida passage över 225.*

*Trafikverket underströk vikten av att ett nytt samverkansavtal med en kalkyl som bilaga behöver tecknas innan detaljplanen antas. Kommunen och Trafikverket har antecknat ett nytt avtal med tillhörande kalkyl under hösten 2021. Finansieringen av projektet regleras i avtalet likt det tidigare avtalet – kommunen och exploatören står för kostnaderna.*

*Trafikverket ville även fortsättningsvis ha med den delen av väg 225 i detaljplanen som var med i samråds- och granskningsförslaget, samtidigt som Trafikverket önskade att naturområdet närmast Malmsjön inte skulle tas med i planområdet. Trafikverket ville precisera vägområdet och nya dragningen av infarten till planområdet för att säkerställa att allt får plats inom de olika plangränser. Därmed togs en ny förprojektering fram där flera möjliga alternativ redovisades. De olika alternativa lösningarna med förprojekteringen stämdes av med Trafikverket flertal gånger under 2021-2022. Ändringar av plangränser gjordes enligt det alternativet som Trafikverket bedömde vara mest lämpad för väg 225 enligt deras krav.*

*Därmed anser kommunen att Trafikverkets granskningssynpunkter är bemötta.*

### **G8. Boende nr 3**

- Vi vill säkerställa att promenadvägen längs vår tomtgräns blir mopedfri och helst med grusbeläggning, utan belysning (enligt tidigare löfte).
- Att vi även kan köra in på vår väg från framtida Erik Gromans väg och att regnvatten därifrån avleds så att vår tomt ej svämmas över.



- Att vi som tidigare avtalats 1999 kan fortsätta elda med ved som värmekälla
- Och att vi får möjlighet att dra in fiber till huset

#### *Kommentar*

- *Enligt plankartan finns inget utfartsförbud vid fastighetsgränsen mot framtida Isak Gromans väg, vilket betyder att fastigheten Vårsta 1:73 kommer att kunna köra ut den vägen även i framtiden. Dagvattnet ska tas omhand enligt dagvattenutredningen, där huvudprincipen är att allt dagvatten från gator leds mot infiltrationsanläggningar längs gator och dagvattendammen vid den nya infarten vid väg 225. Mer exakt projektering av gator, där även dagvattenlösningar projekteras fram görs under nästa skede - genomförandet av detaljplanen.*
- *Gångvägen mot Sandavägen utformas med trappor pga höjdskillnader, vilket innebär att det är osannolikt att den skulle trafikerats av mopeder i framtiden.*
- *Belysning och beläggning av kommunala gator och gångvägar kommer följa kommunens tekniska handbok, för att säkerställa att tillgänghets- och trygghetskrav följs.*
- *Planförslaget innehåller inget förbud mot eldning i en eldstad.*

#### **G9. Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom när-område för planerade byggnader bestående av 24 kV markkabel, turkos streckad linje i karta nedan, 24 kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, mörkblå streckad linje samt kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Om markkabeln inte avses flyttas krävs ett U-område med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta fasar.



Vattenfall Eldistribution AB har tidigare lämnat förslag på placeringar av E-områden för transformatorstationer. Projektplaneraren är inte nöjd med förslaget som redovisas i plankartan efter samrådet. Förslaget enligt plankartorna del 1 och 2 är inte bra av följande skäl:

- E-områdena är placerade så att lågspänningsledningarna från transformatorn till kund i vissa delar bli för långa (över 300 meter). Det viktigt för Vattenfall Eldistribution AB att transformatorstationer är placerade så att vi har möjlighet att bygga ett elnät med god kvalitet för våra kunder
- Det fungerar inte att dela den redan begränsade ytan för E1 med fjärrvärmestation och tappvattenpump. Byggnaderna kommer inte få plats genom att dela samma E-område samt minsta avstånd från transformatorstation till närmaste brännbara byggnadsdel ska vara 5 meter. E-område för transformatorstation skall vara reserverat för endast transformatorstation. Vattenfall Eldistribution önskar att kommunen ändrar förklaringen E = Tekniska anläggningar för elnätstation, fjärrvärmestation och tappvattenstation på plankartan till E = Transformatorstation för att på så sätt förtydliga och avgränsa användningsområdet till det som det är avsett för. Alternativt om man utökar ytan så att alla får plats.

Nytt förslag på placeringar av transformatorstationer bifogas i mailet. I mailet bifogas även riktlinjer för vad som gäller för transformatorstationer/nätstationer.

I plankartan framgår planbestämmelsen:

Till detaljplanen finns ett gestaltungsprogram. I gestaltungsprogrammet anges principer och riktlinjer för utformning av bebyggelse och kvartersmark så som färgsättning, entréer och murar. Gestaltungsprogrammet anger även principer för utformning av allmänna platsers grönstruktur och gator. Gestaltungsprogrammet ska vara vägledande vid handläggning av bygglov.

Eftersom området ska klassificeras som högradonmark ska grundkonstruktioner för byggnader inom planområdet utföras radonsäkert.

Enligt plankartan önskas området utformas enligt gestaltungsprogrammet med riktlinjer för utformning, färgsättning etc.

Vattenfall Eldistribution AB ställer upp fristående nätstationer i ett standardutförande där beställaren kan bestämma viss färg, struktur på betong samt takutformning (plant eller sadel). Om eventuella önskemål gällande nätstationens utformning finns utöver standardutförandet betraktas dessa som tillval och ska då bekostas av beställaren, i detta sammanhang kommunen (se bifogad bilaga, Nätstationer Standardutförande och Nätstationer utöver standardutförande som bekostas av den som begär den)

Övriga synpunkter:

- Där det står Vattenfall AB i planbeskrivningen ska ändras till Vattenfall Eldistribution AB.
- Under rubriken "Övriga avtal" står det att avtal gällande flytt av eventuella befintliga ledningar och förläggning av nya ledningar reglerar ansvar och kostnader. Här vill Vattenfall Eldistribution AB redan informera om att eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.

#### *Kommentar*

*Plankartan har kompletterats enligt Vattenfall AB-s önskemål om placering och antal transformatorstationer. Det reviderade förslaget innehåller 4 st E-områden för transformatorstationer enligt de underlag som Vattenfall AB har skickat till kommunen.*

*Angående befintliga el-ledningar inom planområdet: el-ledningar kommer att hamna delvis under kvarterersmark (bostäder och skola) och delvis under allmän platsmark natur enligt planförslaget. Därmed behöver ledningar flyttas från sitt nuvarande läge och med fördel läggas under framtida gatumark i samband med genomförandet. Exploatören för projektet kommer att bekosta flytten av ledningar.*

*Angående informationen om utformningsmässiga tillval: kommunen har tagit del av informationen. De eventuella utformningsmässiga tillvalen kommer att bekostas av exploatören.*

#### **G10. Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-09-11) har följande noterats:

##### *För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras*

*Beteckning B saknas*

Beteckningen B återfinns inte i detta område i Del 2 av plankartan.

##### *Delar av planen som bör förbättras*

###### *Begreppet Tomt*

I planförslaget har genomgående begreppet tomt använts. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL).

Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt vara uppdelad i flera fastigheter.

Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra.

###### *Kommentar*

*Granskningshandlingar har justerats så att alla användningar av begreppet ”tomt” har tagits bort och ersatts med begreppet ”fastighet”.*

*Plankartan har förtydligats så att de områden som hamnar i mitten av planområdet där det finns sidbrytning (två olika kartblad) är tydligare och kan tydjas bättre.*

#### **G11. Boende nr 4 (ej sakägare)**

Enligt era underlag beräknas det gå drygt 160 barn i den nya förskolan i slättmalm. Hur är tanken när dessa barn sedan successivt ska börja i Malmsjö skola? Den är redan idag alldeles för liten för dagens barn och de har redan sina "utmaningar". Finns det någon tanke hur de ska få plats fler barn eller "löser det sig med tiden"? Den informationen kanske finns i alla underlag, och ev. har jag missat den, då får ni gärna hänvisa vart jag kan läsa på om detta.

Är tanken att all biltrafik ska ledas ut på 225, eller kommer det att finnas utfarter mot lillmalm? Dvs. Området bakom de nya husen?

Bussarna från malmtorp är redan idag (vid rusningstrafik) nästan fulla vid hållplatsen "malmtorp" kommer det att gå fler bussar? Eller vad är tanken där?

Återigen så kanske det finns svar på mina frågor, och då skulle jag uppskatta om ni kan hänvisa till vilket dokument denna information finns.

#### *Kommentar*

- *Planförslaget möjliggör för en skola maximalt 160 barn. Planbestämmelser på plankarta specificerar inte att skolan måste vara just förskola, planbestämmelsen är flexibel gällande vilken skola som kan byggas på platsen. Det innebär att det finns en möjlighet att i framtiden kombinera förskolan med t ex låg- eller mellanstadieskola. Utbildningsförvaltningen ansvarar för att tillgodose det nuvarande och framtida skolplatsbehovet. Utbildningsförvaltningen har godkänt planförslaget, se yttrande G19 för mer information.*
- *Planförslaget innebär att möjligheten att köra ut från planområdets nordvästra hörn via Malmbäckavägen har tagits bort efter samrådet. Detta beslut togs för att bemöta samrådsyttrandena från närboende angående Malmbäckavägen.*
- *Planförslaget innebär ca 350 nya bostäder, vilket möjliggör att Trafikförvaltningen Region Stockholm kan utöka bussturer i framtiden. För att utöka turtätheten eller att öppna nya busslinjer, behövs det att det*

*finns ett visst antal boende i ett område. Gällande mer information om busstrafiktabeller och framtida bussturer hänvisas till Trafikförvaltningen Region Stockholm.*

## **G12. Boende nr 5**

I detaljplanen del 1 för Slättmalm framgår det att en park och gångväg anläggs och som ansluts till Sandavägen och den gångbana som finns där. Om vi utgår från vändplanen på övre delen av Sandavägen finns det en naturlig koppling till den föreslagna park och gångvägen men den tar slut i höjd med Sandavägen 27-33 och övergår i en vändplan och parkering. Är det här tänkt att anlägga ett övergångsställe för att kunna få access till den andra gångbanan på den högra sidan? Eller gör man ett övergångsställe tvärs över vändplanen för att kunna nå gångbanan på Sandavägens vänstra sida? Det finns ytterligare ett alternativ och det är att förlägga ett övergångsställe i höjd med Sandavägen 36/38 hur tänker man där?

Gångbanorna på båda sidor är smala i bästa fall är det en meter och på sina håll är det under 70 cm och man tvingas ut på körbanan. Trafiken kan anses vara ringa på Sandavägen men det kan väl inte ligga i kommunens intresse att låta de går utsättas för faror. Har kommunen tankar på att på något sätt förbättra gångbanorna på Sandavägen för att alla skall kunna ta sig fram på ett säkert sätt. Vintertid lägger kommunens väghållare all snö på dessa gångbanor vilket medför att dessa inte går att nyttja. Under mina dryga 20 år som jag har bott på Sandavägen har gångbanor aldrig plogats. Enligt kommunens så plogas ej så smala gångbanor då lämpliga maskiner saknas

Jag menar att förslaget att låta en Park och gångväg ansluta till Sandavägens gångbanor inte skall genomföras med i första hand tanke på trafiksäkerheten. Gående kommer att nyttja vägbanan för att kunna gå så är det idag och det kommer att vara så även i framtiden vilket är en fara för både gångtrafikanten och bilisten. Den ursprungliga planen för denna Park och gångväg låg i slutningen nedanför fastigheterna på Sandavägen med jämna nummer vilket torde vara en betydligt bättre och tryggare lösning för gående.

### *Kommentar*

- *Angående snöröjningen så hänvisas till kommunens Stadsmiljöenhet som underhåller kommunala gator, då Sandavägen är en befintlig kommunal gata som ligger utanför planområdet.*

- *Sandavägen ligger utanför planområdet för detaljplanen för Slättmalm. Trafiken på Sandavägen bedöms vara av begränsad karaktär och hastighet (30 km/h). Trafiken på Sandavägen genereras mestadels av de boende i de befintliga småhus som ligger längs Sandavägen. Planförslaget kan medföra en viss ökning av gående eller cyklister längs Sandavägen och vidare till planområdet. Dock kommer planförslaget inte påverka biltrafiken på Sandavägen, då endast en gångväg kommer att ansluta sig från planområdet till Sandavägen enligt planförslaget. Därmed anses planförslaget inte öka biltrafiken eller påverka trafiksituationen för övrigt så pass mycket att anläggning av ett övergångsställe vid fastigheten Vårsta 1: 424 skulle krävas för att kunna genomföra detaljplanen.*

### **G13. Friluftsförvaltningen Botkyrka lokalavdelning**

Angående cykelvägar runt det planerade området. Enligt kommentaren ska en som tänker att ta cykeln till Tumba först köra nerför en brant backe, i fel riktning, ner till väg 225 och sedan uppför samma backe längs Dalvägen och sedan vidare mot Tumba. Och likadan hem igen.

Det är inte vad vi i Friluftsförvaltningen tror uppmuntrar folk att använda cykel för kortare transporter. Men egentligen tror vi nog att kreativa cyklister kommer att hitta smartare vägar att ta sej åt det hållet.

#### *Kommentar*

*Förutom att cykla ner mot väg 225 kan de framtida cykeltrafikanterna även cykla nordväst från Isak Gromans väg vidare till Malmbäckavägen eller använda den planerade gångvägen som ansluter till Sandavägen i västra delen av planområdet.*

*Malmbäckavägen kommer avslutas med en vändplan för bilar, dock hindrar det inte gång- och cykeltrafikanter att fortsätta till/från planområdet. Den planerade gångvägen som ansluter till Sandavägen anläggs med en trappa, för att klara av höjdskillnader. Trappan planeras att rustas med ramp för cyklister och barnvagnar.*

### **G14. Trafikförvaltningen Region Stockholm**

Trafikförvaltningens synpunkter på granskningshandlingarna  
Trafikförvaltningen har inga nya synpunkter på planen, men vill upprepa följande från samrådsskedet för att säkerställa att dessa punkter även följs upp i efterkommande skeden av detaljplanens genomförande:

1. Utbyggnadsordningen är viktig för hur busstrafiken i etapper successivt ska kunna försörja området. Utbyggnaden bör, för att få en effektiv busstrafik, starta närmast huvudgatan. Bebyggelsens täthet bör vara störst i anslutning till huvudgatan och hållplatsen för att ge så många som möjligt korta gångavstånd till kollektivtrafiken.
2. För att trafikförvaltningen ska kunna upprätthålla en god kollektivtrafik ska riktlinjerna i RiPlan och RiBuss följas avseende gatuutformning och bebyggelse-/resandeunderlag. Om de inte följs finns en risk att området inte kommer trafikeras med buss i framtiden.
3. Kontakt bör tas med trafikförvaltningen i samband med utformning av buss-hållplats. Frågeställning kring tidsreglering för bussen bör också beaktas.
4. RiPlan anger att trafikering kan påbörjas när 100 bostäder har färdigställts. För att tidigt få tillgång till busstrafik är det bra om deletapperna närmast buss-hållplatsen byggs ut snabbt och koncentrerat. Trafikförvaltningen vill betona att något beslut inte finns om utökad busstrafik utan detta är beroende av de resurser som finns tillgängliga för utökningar av trafiken i hela länet.
5. Utformningen av området kring hållplatser på Nynäsvägen och i området bör innehålla möjligheter till cykelparkering. Det är också viktigt att det skapas ett gena, attraktiva och tillgängliga gång- och cykelstråk mellan bostäder och hållplatsen. Både barn- och funktionsvariationsperspektiv bör tas i dessa frågor, för att få till lösningar som är attraktiva för alla. Det är i detta sammanhang också mycket viktigt med trafiksäker passage över Nynäsvägen/väg 225 för att nå hållplatsen söder om vägen.
6. I den mån utbyggnad av området pågår då kollektivtrafik finns i området är det viktigt att busstrafikens framkomlighet säkras under byggtiden och när området är färdigbyggt. Om det finns en risk att framkomligheten påverkas vill trafikförvaltningen föra en tidig dialog kring detta.

#### *Kommentar*

*Planförslaget har utformats med hänsyn till Trafikförvaltningen Stockholms Regions synpunkter ovan.*



### **G15. Boende nr 6 (ej sakägare)**

Tycker det är positivt att Vårsta utökas med fler bostäder, men önskar att även hyresrätter tas med i planerna.

#### *Kommentar*

*Upplåtelseformer för bostäder är inget som planförslaget kan reglera enligt Plan- och Bygglagen.*

### **G16. Boende nr 7 (ej sakägare)**

Är starkt emot det nya bostadsområdet, Dalvägen räcker inte till som det är nu. Bor på Prinsensväg som trafiken är nu kommer man knappt ut på Dalvägen för all trafik. Är väldigt skeptisk till kommunen att de verkligen har riskgranskat detta grundligt angående grundvattnet, är inte särskilt imponerad av ert arbete idag med tanke på Kassmyra tippen, samt höghuset i Vårsta som inte hade tillstånd till alla våningar som det är nu, även där bytte ni ut personal som inte gick på eran linje. Låt Vårsta vara den lilla fina del av Botkyrka kommun som den är nu.

#### *Kommentar*

- *Kommunens bedömning är att trafiken som det planerade bostadsområdet i Slättmalm kommer att generera, har en liten påverkan på trafiken på Dalvägen och ingen påverkan på trafiken på Prinsens väg. Med övriga frågor gällande trafiken utanför planområdet hänvisas till trafikplanerna på samhällsbyggnadsförvaltningens stadsmiljöenhet.*
- *Enligt dagvattenutredningar som har tagits fram i samband med planförslaget har flera åtgärder förslagits för att minimera risken för att förorena grundvattnet. Det handlar bland annat om åtgärder för att dagvattnet från saltade vägar ska ledas till dagvattendammet med en tätad botten. Läs mer i planbeskrivningen där alla åtgärder sammanställs.*
- *Gällande Kassmyra grustaget och Vårsta höghus ges inga kommentarer.*

### **G17. Boende nr 8 (ej sakägare)**

Här kommer en synpunkt/fundering kring planerna på 350 nya bostäder i Slättmalm, Grödinge. Ett litet räkneexempel: Säg att 1 person i var 3:e hushåll kommer att jobba i centrala Stockholm. Det blir 116 personer. Säg att hälften av dem kommer ta bilen till Tumba för att nyttja en infartsparkering.

Var ska dessa 58 bilar parkera när det redan nu inte finns plats till alla som behöver parkera i Tumba för att ta pendeln in till stan varje dag?  
Jag hoppas ni även planerar för att infrastrukturen ska hänga med och då menar jag inte att en infartsparkering i Vårsta är ett bra alternativ.

#### *Kommentar*

- *Ingen ny infartsparkering planeras i inom planområdet eller i samband med framtagandet av planförslaget. Enligt kommunens trafikplanerare pågår arbete för att effektivisera de befintliga infartsparkeringarna. Vid ytterligare frågor om infartsparkeringar hänvisas till trafikplanerna på samhällsbyggnadsförvaltningens stadsmiljöenhet.*
- *Planförslaget med ca 350 nya bostäder ger bättre förutsättningar för SL att dra in en ny busslinje till/från planområdet eller utöka turtätheten. Att planområdet planeras att trafikeras av SL bussar i framtiden, ger bättre förutsättningar att fler skulle välja kollektivtrafik framför personbil i framtiden.*
- *Gällande trafikfrågor som rör områden eller vägar utanför planområdet hänvisas till trafikplanerna på samhällsbyggnadsförvaltningens stadsmiljöenhet.*

#### **G18. Boende nr 9 (ej sakägare)**

tycker det inte ska byggas, dom stora vägarna är tillräckligt trafikerade.

*Kommentar*  
*Noteras*

#### **G19. Utbildningsförvaltningen**

##### Beslut

Utbildningsförvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan.

##### Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till ny detaljplan för detaljplan för Slättmalm, Grödinge, Botkyrka kommun.

Utbildningsförvaltningen är positiv till samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till detaljplan och att planen tar hänsyn till en ny förkola i området.

Utbildningsförvaltningen har inga övriga synpunkter att lämna.

*Kommentar*

*Noteras*

**G20.Boende nr 10 (ej sakägare)**

Tycker ni har presenterat ett fantastiskt bra förslag. Bor i Vårsta och detta är bra med fler bostäder i vackra Vårsta.

Är själv intresserad, hur anmäler man sig till projektet?

*Kommentar*

*Exploatören för projektet är Villamarken AB. Enligt exploatören har ingen hemsida eller lista för intresseanmälningar skapats ännu. En hemsida för intresseanmälningar kommer att skapas längre fram i processen enligt exploatören.*

**G23. Boende nr 11**

Förslaget är bättre än tidigare lösning avseende trafik och stängd genomfart via Malmbäckavägen. Dock tycker vi att området håller för många hushåll och fastigheter. Botkyrka behöver kapitalstarka hushåll. Upplåt byggrätt för ett mindre antal villor istället för föreslagna lösning.

*Kommentar*

*Noteras*

**G24. Boende nr 12**

Boende har yttrat sig att de vill att deras befintlig infart skulle planläggas som allmänplatsmark gata istället för allmänplats natur kombinerad med servitut för in- och utfart. Boende vill att deras infart skulle få samma standard som framtida Isak Gromans väg.

*Kommentar*

*Fastigheten Vårsta 1:159 har i dagsläget rättighet att köra in till fastigheten Malmbro Gård 1 genom vägsamfälligheten. Nuvarande vägstandard för infartsvägen är en grusväg igenom naturmark.*

*Planförslaget föreslår att fastigheten Vårsta 1:159 kommer att anslutas till den framtida kommunala gatan Isak Gromans väg längs östra sidan av fastighetsgränsen. Framtida Isak Gromans väg kommer att vara asfalterad med gångbana på ena sida av gatan.*

*Samtidigt föreslår planförslaget att nuvarande infart kommer att planläggas som allmänplats Natur och att fastighet Vårsta 1:159 kommer att kunna behålla även den befintliga in-och utfarten genom ett servitut.*

*Planförslaget möjliggör att fastigheten Vårsta 1:159 kan styckas av och en så kallad skaftväg skulle kunna skapas för att nå den nordvästligaste delen av nuvarande fastigheten Vårsta 1:159.*

*Det betyder att fastighetsägaren kommer kunna både behålla befintlig infart med dagens standard och kan skapa en infart som ansluter till Isak Gromans väg som har den kommunala gatustandarden.*

### **Inkomna yttrandena efter granskningsperiodens slut**

#### **G21.Boende nr 11 (ej sakägare)**

Hittar inte var man skickar synpunkter ang bygget i Slättmalm. Hoppas något av detta är rätt. Jag har sett att det nya området även täcker torpet Slättmalm. Detta vore väldigt olyckligt då gammal kulturhistoria försvinner. Området skall heta Slättmalm därför bör platsen självklart finnas kvar. Torpet som låg där har bekräftade anor från tidigt 1960-tal. Kan även vara tidigare. Jag har sett senare datum i era anteckningar. Vet ej varför ni ej kunnat hitta bättre information. Även den gamla och enda landsvägen gick utanför torpet, den fanns med redan på karta från 1716. Denna borde också vara av kulturhistoriskt värde. Marken bör därför sparas som allmänning runt torpet och vägbiten utanför, så möjligheten för boende och andra intresserade har möjlighet att se vad som funnits där tidigare. Lillmalm revs utan att något spår av den platsen kan härledas på plats, Mycket tråkigt och kortsiktigt. Hoppas att Slättmalm kan behandlas på annat sätt. Torpet kanske inte i sig är unikt, men i tätbebyggda platser har torpruiner fått försvinna utan spår, Dessa bör behållas till framtiden. Det bör med ganska enkla medel kunna rita om byggnation för att freda Slättmalm.

#### *Kommentar*

*Torpet Slättmalm pekas inte ut i kommunens kulturmiljöprogram där lokala kulturhistoriska värden belyses. Torpet Slättmalm ingår inte heller i de kulturhistoriskt viktiga uttrycken för riksintresset för Grödinge (AB14). Därmed anses det kulturhistoriska värdet av torpet Slättmalm inte vara av sådant vikt att bevarandevärdet av torpet skulle väga högre än det allmänna intresset att kunna bygga nya bostäder på platsen.*

#### **G22.Länsstyreslen**

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte kan följas på grund av att genomförandet av planen bland annat medför en ökad fosforbelastning i Malmsjön och nedströms liggande recipient. Kommunen behöver inför antagande av planen visa att den ökade belastningen som sker vid höga flöden inte riskerar leda till att miljö kvalitetsnormerna inte kan följas. 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 §.

#### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

#### *Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten*

Största delen av planområdet ingår i Malmsjöns avrinningsområde. Malmsjön är inte klassificerad av Vattenmyndigheten och har inte några fastställda miljö kvalitetsnormer. Malmsjön har dock sitt utlopp i Kagghamraån som utgör en vattenförekomst. Vid normala flöden konstaterar kommunen att belastningen av bland annat fosfor ökar något, efter att planförslaget är genomfört. I bedömningen är utgångspunkten att endast det dagvatten som kommer från de vägar som saltas belastar Malmsjön, eftersom beräkningarna utgår ifrån att allt övrigt vatten infiltrerar i dagvattenhanteringen inom planområdet. Samtidigt utgår beräkningarna ifrån att alla flöden, större än från ett 10-årsregn, kommer att överbelasta sedimentationsdammen och leda till bräddning för Malmsjön. Avsikten är att lösa problemet genom att öka flödeskapaciteten i befintliga trummor under väg 225 för att leda vattnet direkt till Malmsjön och därmed undvika stående vatten.

Detaljplanen medför sammantaget att det vid normala flöden sker en liten ökning av mängden fosfor i både Malmsjön samt nedströms liggande recipient Kagghamraån, som redan har en konstaterad övergödningsproblematik. Kommunen behöver därför tydligare visa att tillskottet av fosfor inte försvårar möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten. Förtydligandet behöver framgå av antagandehandlingarna. Om förtydligandet saknas vid antagandet kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut med stöd av 11 kap. 10 § PBL.

#### Rådgivande synpunkter

##### *Strandskydd*

Kommunen avser att upphäva delar av strandskyddet inom den södra delen av planområdet med hänvisning till 7 kap. 18 c § p 2 miljöbalken. Enligt 4 kap. 17 § PBL ska intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen anger väga tyngre än strandskyddsintresset. I planbeskrivningen bör kommunen tydligare motivera och ta ställning till detta. Länsstyrelsen anser därutöver att det inte finns skäl att upphäva strandskyddet i det område som är markerat som "PARK" på plankartan. Markområdet bör omfattas av strandskydd.

#### Övriga synpunkter som har betydelse för planens genomförbarhet

##### Vattenverksamhet och markavvattningsföretag

Företag för tillförsel av vatten för att öka grundvattenmängden eller utförande av en anläggning för detta är vattenverksamhet enligt 11 kap. 3 § punkt 7 miljöbalken. För sådan vattenverksamhet krävs det tillstånd enligt 11 kap. 9 § miljöbalken. Parkytan intill Malmsjön ligger inom båtnadsområdet för ett markavvattningsföretag (AB\_3\_1436 Somran-Malmsjön). Om åtgärder vidtas som påverkar markavvattningsföretaget kan detta behöva omprövas.

##### Vägplan

Som framgår ur Trafikverkets yttrande över aktuell detaljplan behöver det inför planens antagande vara klarlagt hur anslutning till väg 225 ska ske, om behov av vägplan finns samt hur ansvarsfördelning gentemot Trafikverket ser ut. Om detaljplanens genomförande förutsätter att en vägplan vinner laga kraft, så sker vägplaneringen enligt väglagen där 2 - 4 kap. och 5 kap. 3 - 4 §§ miljöbalken ska tillämpas. Trafikverket gör den formella prövningen av vägplanen och avgör slutligt om och hur vägåtgärden kan genomföras. Kommunen behöver därför vara observant på att en annan myndighet avgör i en fråga som kan vara av betydelse för detaljplanens genomförbarhet.

##### Kommentar

- *Planbeskrivningen har kompletterats med kommunens bedömning angående möjligheten att nå fastställda Miljökvalitetsnormer för slutrecipenter och planförslagets påverkan på markavvattningsföretaget.*
- *Kommunen kompletterar planbeskrivningen med tydligare motivering för upphävandet av strandskyddet inom användningsområdet "PARK".*
- *Kommunen har haft flertal möten och mejlkontakt med Trafikverket efter granskningen för att lösa frågan om väg 225 och infarten till planområdet. En ny förprojektering för infart till planområdet från väg 225 har tagits fram (vår 2022) i samråd med Trafikverket. Plankartan har*

*ändrats enligt den förprojekteringen och de övriga synpunkterna från  
Trafikverket.*