



Referens

Kaisa-Leena Aksli

Del 1: Ämnesvis sammanfattade synpunkter med samhällsbyggnadsförvaltningens svar/bedömning.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att bebygga platsen med väl gestaltade bostäder, kommunala och privata verksamheter samt värna den värdefulla kultur- och naturmiljön kring Hallunda gård. Planförslaget innehåller cirka 350 nya bostäder av blandad karaktär: flerbostadshus, radhus och villor. Utöver bostäder planeras det för en förskola, ett vård-och omsorgsboende samt odling, handel och restaurang.

Den gamla gårdskärnan ska bevaras med befintliga bostadshus och äldre ekonomibyggnader som får nya användningar som har bedömts samspela med platsens historik. Planförslaget möjliggör att odlingsverksamhet med tillhörande handelsträdgård kan bedrivas. Längst bort från det befintliga bostadshuset i gårdskärnan kan en småskalig djurhållning bedrivas för att djur ska kunna beta naturmarken kring gården.

Ett nytt hus planeras inom gårdskärnan. Byggnaden är tänkt att rymma en restaurang som tillsammans med handelsträdgården och odlingar kan skapa ett besöksmål inom stadsdelen. Flera utredningar har genomförts, bland annat arkeologiska utredningar, kulturmiljöutredningar, byggnadsantikvariska utredningar och naturinventeringar.

Granskning

Planförslaget har varit på granskning under tiden 21 december 2022 till 5 februari 2023. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset samt på kommunens hemsida under denna tid. Informationsbrev har även skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista. Granskningen kungjordes i Dagens Nyheter den 19 december 2022, och på kommunens digitala anslagstavla under granskningstiden.

Totalt har 38 yttranden kommit in under granskningen. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen. Utöver det kom det in 4 yttranden efter granskningsperioden.

Alla inkomna synpunkter redovisas kronologiskt i Del 2 ("Inkomna yttranden i samband med granskningsskedet för detaljplan för Hallunda gård") av detta dokument. I Del 2 har samrådsyttrandena från enskilda anonymiserats för att följa PUL och GDPR.

Revideringar i planförslaget efter granskningen

- Planhandlingar har förtydligats gällande bestämmelsen f_3 och varierande byggnadshöjd: radhusgaveln mot befintliga småhus ska vara 2-våningar hög. Detta för att bemöta närboendes granskningsyttranden på denna punkt.
- Plankartan har reviderats med minskat u-område i nordöstra delen av planområdet, då förprojekteringen visade att hela u-området inte behövdes.
- Plankartan har reviderats med att bestämmelsen p_2 har lagts till för området med vårdboendet, för att säkra att det skapas förgårdsmark mot gatan, vilket möjliggör anläggande av infiltrationsåtgärder för dagvattnet på förgårdsmarken.
- Plankartan har kompletterats med plushöjder för mark vid förskolan och a_1 -bestämmelse om villkorat bygglov kopplat till sanering av förorenad mark. Detta för att bemöta länsstyrelsens yttrande om föroreningar och skyfall.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om bruttoarea för förskolan för att förtydliga byggrättens omfattning.
- Planhandlingarna har reviderats gällande utformningsbestämmelser för E-områden för elnätstationer. Några av elnätstationerna omfattas av förenklade utformningsbestämmelser jämfört med granskningsförslaget. Ett mindre antal elnätstationer har inte längre särskilda krav på utformning, där har f -bestämmelsen tagits bort. Detta för att bemöta Vattenfall Eldistribution AB synpunkter.
- Planbeskrivningen och dagvattenutredningen har kompletterats med utvecklat resonemang kring frågor om tillrinnande områden, befintlig mark som inte berörs av ändringar i någon grad, förtydligande kring avsteg från kommunens dagvattenstrategi och skyfall.
- Planbeskrivningen har även kompletterats och förtydligats med information på flera punkter för att bemöta granskningsyttranden. De kompletteringarna omfattar bland annat:
 - Information om förändringar i avgränsningsområdet för riksintresset Bornsjön (AB 16)
 - senaste bevarandestatus för vissa fladdermusarter
 - uppdaterat diagram med möjliga placeringar för sopkärl
 - uppdaterat diagram med möjliga uppställningsytor för räddningsfordon

- information om att behovet av sprinkels och VA-kapaciteten för detta behöver utredas närmare under genomförandeskedet
 - information om att ett fornlämningsområde tillhör en fornlämning
 - senaste informationen om närmaste befintliga förskola till planområdet
 - beskrivningen av belysningsplan har utvecklats för att tydligare beskriva hur utomhusbelysningen ska anpassas till fladdermössens behov.
- Planbeskrivningens genomförandedel har uppdaterats och förtydligats, bland annat för att bemöta lantmäteriets granskningsyttrande.

Sammanfattning av inkomna synpunkter ämnesvis

Nedan följer en sammanfattning av de synpunkter och frågor som inkommit under granskningstiden. Synpunkter och samhällsbyggnadsförvaltningens svar är grupperade ämnesvis.

Synpunkter och svar/bedömning i tematisk ordning	Sida
1. Allmänt om granskningen, planprocessen, och möjligheten att få svar på frågor.	3
2. Ändringar i förslaget sedan samråd och allmänt om utvecklingen	8
3. Kulturmiljö och fornlämningar	13
4. Naturmiljö, grönområden och naturvärden	16
5. Miljö och hälsa	20
6. Gator och trafik	22
7. Teknisk försörjning	25
8. Genomförandet av planförslaget	31
9. Andra olägenheter för boende	35

1. Allmänt om granskningen, planprocessen och möjligheten att få svar på frågor.

1.1 Ställningstaganden i kommunens översiktsplan och strategisk samhällsplanering

Sakägare

Ett par närboende hänvisar till kommunens Översiktsplan från 2002 och menar att enligt den bör inga nya bostäder planeras inom området. Ett par andra

närboende menar att efter de befintliga husen byggdes under miljonprogrammet, så skulle inget mer byggas i området.

Övriga, ej sakägare

En person menar att det bör finnas lämpligare platser att exploateras än Hallunda gård, t ex koloniområdet vid Slagsta. De förstår inte varför ny bebyggelse prövas just i det här området. *Ett par personer* menar att man bör bygga någon annanstans i kommunen.

1.2 Svar på frågor och synpunkter som ställdes under samrådet

Sakägare

Samfälligheten Mejramen saknar kommunikationen med kommunen och känner sig ohörda.

Övriga, ej sakägare

En person menar att hen inte har fått svar på flera frågor som skickades under samrådet. Därmed har personen skickat flera frågor igen i sitt granskningsytt-rande samt kompletterat med nya frågor. *Personen* är markerad i bilagan med samtliga granskningsyttrandena som G37 och i bilagan med samtliga sam-rådsyttrandena som S92.

1.3 Sakägarkretsen

Övriga, ej sakägare

Flera personer menar att alla boende inom samfälligheten Mejram är sakägare och bör ha fått brev med information om samråd och granskning. De förstår inte heller varför alla som bor inom kvarteret Mejram och är med i samfälligheten inte anses vara sakägare och undrar vem som är sakägare för detaljplanen.

1.4 Genomförandet av granskningen och önskemål om ett möte

Sakägare

Mejramens samfällighet(sakägare) undrar om det kommer hållas något möte med boende under granskningsperioden eller innan antagande om förslaget. *Samfälligheten* önskar att ett sådant möte skulle hållas av kommunen.

1.5 Protest mot att bygga kring Hallunda gård

Myndigheter och remissinstanser

Vårby-Fittja hembygdsförening tycker att man inte ska genomföra planförslaget.

Sakägare

Mejramens samfällighet(sakägare) har skapat en protestlista med underskrifter ”Nej, bygg inte på ängarna och öppna ytorna runt Hallunda gård”

Mejramens samfällighet(sakägare), flera sakägare och andra personer (ej sakägare) har uttryckt missnöje och protest mot planförslaget och vill inte att kommunen bygger något alls i området.

Flera sakägare och andra personer (ej sakägare) menar att de har valt att bo i närheten till planområdet just på grund av att området idag till stora delar utgörs av natur, är nära vattnet och har rik kulturhistoria.

Mejramens samfällighet(sakägare), flera sakägare och andra personer (ej sakägare) menar att de inte vill bo trängre än de redan gör och området med naturen och det öppna landskapet ska bevaras och inget nytt byggas.

Övriga, ej sakägare

Flera personer tycker att det är ett dåligt förslag att exploatera området.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

1.1 Kommunens översiktsplan och strategisk samhällsplanering

Kommunens översiktsplan från 2002 gäller inte längre.

Kommunens gällande översiktsplan är från 2014 och aktualitetsförklarades år 2018. Översiktsplanen pekar ut platsen som ett särskilt förändringsområde där attraktiva bostäder i den kulturhistoriskt värdefulla miljön ska prövas.

Kommunens översiktsplan är i sin tur förankrad i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF5 2050). Enligt RUF5 2050 ligger Hallunda gård på gränsen till ett område som klassificerats som strategiskt stadsutvecklingsläge och planområdet har klassificerats som ett primärt bebyggelseläge.

Gällande synpunkten att det finns andra lämpligare platser att exploatera i kommunen, så är förvaltningens svar samma som under samrådsskedet och i samrådsredogörelsen:

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2016-08-23 uppdraget från Samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag på detaljplan kring Hallunda gård.

Uppdraget har inte gets att samtidigt även studera eller föreslå alternativa lokaliseringar för bebyggelse i andra delar av kommunen. Uppdraget är tydligt att det är just området kring Hallunda gård som ska prövas för ny bebyggelse. Uppdraget är väl förankrat i kommunstyrelsen genom att kommunens översiktsplan pekar ut platsen som ett särskilt förändringsområde där attraktiva bostäder i den kulturhistoriskt värdefulla miljön ska prövas.

1.2 Svar på frågor och synpunkter som ställdes under samrådet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tidigare svarat till samfälligheten Mejramens flertal frågor både via mejl och även genom svar/kommentar i samrådsredogörelsen. De frågor och yttranden som skickades av samfälligheten till kommunen under granskningsperioden svaras i detta granskningsutlåtande, se kommunens svar under punkt 1.4 och punkt 1.5 på sidan 7.

Gällande personen som är markerad i bilagan med samtliga granskningsyttrandena som G37 och i bilagan med samtliga samrådsyttrandena som S92, så har kommunen svarat och bemött personens samrådsyttrande i samrådsredogörelse och personens granskningsyttrande i granskningsredogörelse. Alla inkomna synpunkter och frågor har grupperats ämnesvis och därmed finns kommunens svar i slutet av varje ämne. Till exempel kan svar på personens granskningsyttrande hittas under punkterna 1.3 (Sakägarkretsen), 4 (Naturmiljö, grönområden och naturvärden), 6 (Gator och trafik), 8 (Genomförandet av planförslaget) och 9 (Andra olägenheter för boende) i detta granskningsutlåtande.

1.3 Sakägarkretsen och information till sakägarkretsen

Sakägarkretsen har sammanställts av lantmäteriet genom upprättandet av en fastighetsförteckning. Sakägarkretsen har utökats efter samrådet så att samfälligheten Mejramen finns med i sakägarkretsen.

Gällande hur kommunens rutiner ser ut för att informera sakägarna så har kommunen skickat ut infobrev om granskningen till samtliga sakägare i fastighetsförteckningen. Däribland har ett infobrev om granskning skickats ut till samfälligheten Mejramens styrelse. Utöver styrelsen har även de fastighetsägarna eller tomträttshavarna inom samfälligheten Mejram som har bedömts av lantmäteriet att tillhöra den kända sakägarkretsen informerats via brevutskick.

Sakägarkretsen har inte utökats så att samtliga boende inom kvarteret Mejram skulle vara sakägare. Det som bedömts ligga till grund för avgränsningen av samrådskretsen är vilka villor och kedjehus som angränsar till planområdet.

Granskningen har kungjorts i dagstidningen Dagens Nyheter den 19 december 2022 samt anslagits på kommunens digitala anslagstavla enligt de krav som Plan-och bygglagen ställer. Planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunhuset, samt på kommunens hemsida. Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort ett brevutskick till myndigheter, remissinstanser samt kända sakägare enligt den fastighetsföreteckningslistan som den statliga Lantmäterimyndigheten har sammanställt. Därmed bedömer förvaltningen att kommunen har informerat sakägarkretsen enligt de krav som Plan-och bygglagen ställer samt enligt de rutiner som kommunen har för granskningen av detaljplaner.

1.4 Genomförandet av granskningen och önskemål om ett möte

Förvaltningen anser att det är för sent i planprocessen att hålla ett möte under granskningen. Enligt kommunens rutiner hölls ett samrådsmöte under samrådsperioden. Syftet med samrådsmöte är att i ett tidigt skede samla in kunskap om aktuellt område och på det viset förbättra beslutsunderlaget.

Syftet med granskningen är att ställa ut detaljplanen med de ändringar som har gjorts efter samrådet så att sakägarna, myndigheter, allmänheten och remissinstanser har möjlighet att se hur förslaget har ändrats och yttra sig en gång till innan antagandet av detaljplanen.

Förvaltningen har haft en mejlväxling med styrelsen av samfälligheten Mejramen där tjänstemän har försökt att kommunicera varför inget allmänt möte hölls så sent i planprocessen. I stället har kommunen erbjudit att träffa styrelserepresentanter för samfälligheten för att reda ut eventuella kvarstående frågetecken kring planprocessen och förslaget. Samfälligheten Mejramens styrelse har inte accepterat erbjudandet av sådant möte med kommunens tjänstemän.

1.5 Protest mot att bygga kring Hallunda gård

Förvaltningen har tagit del av protestlistan, yttranden som uttrycker missnöje kring förslaget och noterar att det finns protester mot och missnöje kring förslaget att förtäta området kring Hallunda gård.

2. Ändringar i förslaget sedan samråd och allmänt om utvecklingen

2.1 Allmänt om förslaget och utvecklingen

Myndigheter och remissinstanser

Naturskyddsföreningen Botkyrka-Salem menar att det är positivt att antal bostäder har sänkts från 600-700 bostäder till ca 350 bostäder.

De tycker att radhusen inte ska utformas pulpettak men med sadeltak likt husen i Slagstaområdet, då de ligger nära Hallunda gård.

Naturskyddsföreningen har även hittat information i planbeskrivningen som ser ut inte stämma eller behöver uppdateras, bland annat text om våningsantal och hänvisning till förskolan Prästkragen som närmsta befintliga förskolan.

Sakägare

En närboende godkänner förslaget.

Flera närboende menar att det stora öppna landskapet öster om kvarteret Bronsgjutaren är viktigt för områdets karaktär och behöver undantas från bebyggelse. De menar att områdets karaktär är friluftsområde och den karaktären ska bevaras.

Flera närboende tycker att man inte ska bygga några höghus utan endast radhus och villor inom planområdet.

Flera närboende framför att illustrationsplanen visar att radhusenheten närmast befintliga villor kommer vara 2-våningar höga medan plankarta och planbeskrivning medger slumpmässiga höjder. Lägre höjder mot befintliga villor vore önskvärt.

En närboende menar att planerade radhus närmast fastigheten Bronsgjutaren 13 med maximal byggnadshöjd på 11,5 meter är för höga och står för nära. Personen oroar sig över att morgonsolen kommer skymmas av de planerade radhusen. Personen menar att han inte heller förstår var den framtida parkvägen kommer gå mellan hans fastighet och de planerade radhusen.

Övriga, ej sakägare

En person menar att ängen närmast kvarteret Mejramen som leder ner till vattnet är en allmänning och önskar att den bevaras helt. Personen är även missnöjd med att badbryggan och badflotten har tagits bort från stranden.

2.2 Placering av förskolan

Sakägare

Flera närboende menar att förskolan bör placeras någon annanstans inom planområdet så att den ligger längre bort från befintliga bostäder på grund av ökad trafik och trafikbuller, störande ljud från barn och problem med ungdomar som hänger på förskolegården kvällar och helger.

Ett par närboende tycker att förskolan ska ligga långt från både befintlig och planerad bebyggelse - man bör placera förskolan på ängen öster om stenröset, för att då kommer ljud från barnen inte störa någon.

Flera närboende tycker att förskolan inte ska placeras närmast naturområdet, då det finns risk att förskolegården kan bli en avskild plats där stökiga ungdomar eller kriminella håller till.

Flera närboende (sakägare) önskar att bollplanen skulle bevaras på den platsen där förskolan planeras.

En närboende menar att nuvarande placering av förskolan kommer förstöra utsikten norrut mot skogen och gravröset.

Övriga, ej sakägare

Ett par personer tycker att man inte ska bygga en förskola nära befintlig bebyggelse. *De* menar att den placeringen orsakar ökad trafik på samfälligheten Bronsgjutarens gator och de tillkommande gatorna, störande ljud från lekande barn och problem med ungdomar som hänger på förskolegården på kvällar och helger.

2.3 Exploateringsgrad

Sakägare

Ett par närboende menar att området är redan hårt exploaterad sedan miljonprogrammet och därmed bör inget nytt byggas i området. *En närboende* menar att området redan är ”fullt”.

Flera närboende menar att planförslaget innebär alldeles för hård exploatering av området.

Övriga, ej sakägare

En person tycker att planförslaget föreslår ett för hög exploateringsgrad på en liten yta och stadsdelen Hallunda/Norsborg redan har förtätats tillräckligt mycket.

2.4 Ändringar i förslaget sedan samrådet

Sakägare

Flera närboende menar att förslaget är nästintill identiskt med tidigare samrådsförslaget och har svårt att förstå hur antal bostäder kan ha sänkts från 600-800 till ca 350.

Flera närboende framför att deras önskemål gällande att undanta ängen närmast kvarteret Mejram från ny bebyggelse har inte godtagits.

Flera närboende menar att deras synpunkt gällande för hög exploateringsgrad godtogs inte.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

2.1 Allmänt om förslaget och utvecklingen

- *Inga pulpettak, endast sadeltak: Det planeras för hus med sadeltak och pulpettak. Husen med pulpettak har tagit inspiration av befintliga rad- och kedjehus som finns bland annat inom kvarteren Bronsgjutaren och Odalåkern. Planerade hus med sadeltak har tagit inspiration från befintlig bebyggelse med sadeltak i kvarteret Mejramen och Kryddgården. Därmed bedömer förvaltningen att gestaltningen av föreslagen bebyggelse passar väl in i befintlig stads- och landskapsbild.*
- *Otydligheter i planbeskrivningen: Planhandlingarna ska uppdateras med senaste informationen om bland annat närmaste befintliga förskola och förtydligas med beskrivning av befintliga och tillkommande våningshöjder.*
- *Karaktär av planområdet och öppet landskap öster om Bronsgjutaren: Cirka hälften av planområdet planeras att byggas och ca hälften av planområdet kommer att bevaras som den är. Det innebär att ca hälften av planområdet kommer att ha liknande karaktär som omkringliggande befintliga bostadskvarteren och hälften av planområdet kommer ha karaktären av den befintliga naturmarken med skog, engelsk park, öppna landskapsrum och gammal herrgård. Därmed bedömer*

samhällsbyggnadsförvaltningen att förslaget har samspel med områdets karaktär och passar in i stads-och landskapsbilden.

- *Inga höghus, endast radhus och villor: Enligt planförslaget planeras det inte för några höghus. Högsta bostadshuset planeras vara 3 våningar höga. Det högsta huset planeras att vara vård-och omsorgsbondet vid korsningen av Borgvägen och Tomtbergavägen med 4 våningar och sadeltak.*
- *Radhusens höjd i Trädgårdskvarteret: Planhandlingar kommer att uppdateras så att radhusgaveln närmast kvarteret Bronsgjutaren kan bli maximalt 2 våningar höga. Därmed bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att yttrandena har tillgodosetts.*
- *Påverkan av skuggan från morgonsol för fastigheten Bronsgjutaren 13: Angående avstånd och påverkan till fastigheten Bronsgjutaren 13, så är avstånd mellan befintligt bostadshus och närmaste planerat radhus i det smalaste delen ca 20 meter. Planerade radhusen ligger inte rätvinkligt mot de befintliga bostäderna, vilket innebär att avståndet ökar. Söder om planerat radhus planeras för en mindre lokalgata som avslutas med vändplan, vilket innebär att ca hälften av fastigheten Bronsgjutaren 13 kommer ha gatan med vändplanen och inte byggnaden närmast sig, vilket skapar en öppning mellan byggnaderna. Maximala nockhöjden 11,5 meter möjliggör att varannan radhusenhet kan byggas 3 våningar höga. Dock planeras närmaste radhusenhetens gavel vara maximalt 2 våningar hög och kommer därmed vara lägre än 11,5 meter. Tvåvåningshus kommer ha nockhöjd på ca 8 - 8,5 meter, beroende om hus byggs med massiv träkonstruktion eller med betongkonstruktion. Detta innebär att en viss skugga kommer att falla på fastighetens nordöstra hörn under tidig morgon, därefter kommer skuggan röra sig bort mot nordlig och nordöstlig riktning mot de planerade radhusens fastigheter. Därmed bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att en mindre del av fastigheten Bronsgjutaren 13 påverkas av skuggning från morgonsolen, dock påverkas största delen av fastigheten inte alls av skugga från de planerade radhusen.*
- *Var kommer parkmarken finnas mellan fastigheten Bronsgjutaren 13 och ny bebyggelse: Parkstråket med gång-och cykelvägen kommer att*

finnas öster om fastigheten Bronsgjutaren 13 och ligga mellan befintliga villor och de planerade radhusen.

- *Parkmarken väster om Mejramen är en allmänning och badbryggan vid vattnet: Parkmarken väster om kvarteret är parkmark som ägs kommunalt, alltså ingen allmänning. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning är samma som under samrådsskedet och svar likt det som förvaltningen gav i samrådsredogörelsen – de mest värdefulla natur- och parkområdena har undantagits från ny bebyggelse medan andra delar föreslås att förtätas med ny bebyggelse. Angående badbryggan och badflotten så hänvisas till kommunens parkförvaltare och skogsförvaltare, då stranden ligger utanför planområdet i Mälarskogens naturreservat.*

2.2 Lokalisering av förskolan

Enligt utbildningsförvaltningen behövs en ny förskola inom planområdet då det inte går att tillgodose behovet att förskoleplatser i andra förskolor i stadsdelen.

Nuvarande föreslagna läget för förskolan bedöms som den lämpligaste platsen för en sådan verksamhet. Förskolan har placerats just på den platsen bland annat för att kunna erbjuda en tillräckligt stor fastighet som rymmer en förskolegård enligt barnperspektivet och Boverkets allmänna råd om friyta. Platsen kan även erbjuda en tillräckligt tyst miljö enligt de bullerkrav som finns på utemiljön för förskolor. I övrigt är förvaltningens svar på lämpligheten av föreslagen placering samma som under samrådet - placeringen och utformningen av den framtida förskolan tar hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden samt fornlämningar som finns inom planområdet.

Förvaltningens avvägning har varit att stadsdelens behov att en ny förskola och allmänhetens behov av nya bostäder väger tyngre än närboendes behov av rekreation och friluftsliv i direkt anslutning till deras fastigheter. Det finns ett antal andra platser för spontanidrott inom stadsdelen och planförslaget möjliggör att en ny bollplan kan anläggas öster om röset. Möjlighet för friluftsliv bedöms inte påverkas avsevärt, då planområdet ligger dikt an Mälarskogens naturreservat.

Gällande frågan om störande buller från lekande barn, så har planförslaget kompletterats med korsmark på förskolegården som möjliggör att en bullerskärm mot befintliga boende kan anläggas vid behov.

I frågan gällande trafikpåverkan hänvisas till punkt 6.3 på sidan 23.

Samhällsbyggnadsförvaltningen svar om föreslagen plats öster om stenröset är samma som under samrådet. Den platsen är inte lämplig för ny bebyggelse med hänsyn till naturvärden, rödlistade arter, kulturhistoriska miljöer och de kulturhistoriska samband som finns mellan stenröset och gården.

I frågan gällande att förskolans placering påverkar utsikten norrut mot bland annat skogen och stenröset, hänvisas till punkt 9 på sidan 35 om andra olägenheter.

2.3 Exploateringsgrad

Förvaltningen har tagit del av synpunkter om exploateringsgraden. Planförslaget föreslår ca 350 bostäder (radhus, villor och flerbostadshus) på en yta på 21 ha, varav ca hälften sparas som allmänplatsmark natur och park. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att exploateringsgraden är lämplig på platsen.

2.4 Ändringar i förslaget sedan samrådet

Antalet bostäder har sänkts genom att våningsantalet på föreslagen bebyggelse har sänkts från maximalt 6 våningar till maximalt 3 våningar kring Tombergavägen. Utöver det har kompletterande utredningar och mindre justeringar genomförts i förslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit del av och noterar synpunkter gällande att sänka exploateringsgraden ytterligare och att undanta parkmarken väster om kvarteret Mejramen från bebyggelse.

3. Kulturmiljö och fornlämningar

3.1 Påverkan på kulturmiljön och fornlämningar

Myndigheter och remissinstanser

Botkyrka hembygdsförening och Vårby-Fittja hembygdsförening menar att planförslaget med sin nuvarande utformning har negativt inverkan på riksintresset för kulturmiljövård och för fornlämningsmiljön. De menar även att bebyggelsen kommer för nära stenröset och hamnar inom dess skyddszon.

Botkyrka Hembygds-gille menar att Hallunda gård ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövård och ny bebyggelse upp till 3 våningar kommer att orsaka att stora delar av den historiska miljön försvinner. Förutom gårdsmiljön är även bronsåldersmiljön med fornlämningar en viktig del av riksintresset.

Botkyrka hembygds-gillet och *Vårby-Fittja hembygds-förening* tycker att till exempel förskolan placeras i den viktiga siktlinjen mellan röset och bronsåldersboplatsen och att både parkeringshusen och trevåningshus hamnar för nära till röset. *Botkyrka hembygds-gille* och *Vårby-Fittja hembygds-förening* tycker att fornlämningsmiljön vid Hallunda gård är lika viktig som Birka eller Uppsala högar och får inte förvanskas med att ny bebyggelse (förskolan) och parkeringsplats placeras så nära röset.

Botkyrka hembygds-gillet, *Naturskydds-föreningen i Botkyrka-Salem* och *Vårby-Fittja hembygds-förening* tycker att förskolans och radhusens placering nära bronsålderröset kommer att störa siktlinjen mellan röset och bronsåldersboplatsen. Även bilparkeringen bakom planerade bebyggelsen kommer att skada röset och topografin som den är anlagd i.

Naturskydds-föreningen Botkyrka-Salem menar att det skulle skada riksintresset för kulturmiljövård och ifrågasätter om det är förenligt med kulturmiljölagen att placera bebyggelse och parkering nära röset. *Naturskydds-föreningen* framför även att Norsborgs herrgård inte längre finns kvar, varför text som citerar motiveringen och uttrycket för riksintresset behöver uppdateras. *Naturskydds-föreningen* tycker också att siktlinjer mot herrgårdsbyggnaden blir för smala och tycker att det är otillräckligt att växtligheten på fastighetsgränsen till gårdsfastigheten röjs bort.

Sakägare

Ett par närboende tycker att kommunen ska köpa Hallunda gård från nuvarande ägare för att bevara den. De tycker att det är fel att säljs vidare till någon med vinstintresse.

Flera närboende menar att kulturmiljön kring Hallunda gård behöver bevaras och därmed ska området inte exploateras alls.

Flera närboende menar att planförslaget med att bygga bostäder kring Hallunda gård kommer att förstöra kulturmiljön kring Hallunda gård.

Ett par närboende menar att man restaurangen och handelsträdgården inte bör placeras så nära till befintliga fornlämningar

Mejramens samfällighet, flera närboende och andra personer (ej sakägare) menar att fornlämningar kommer att påverkas negativt av den planerade förtätningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

3.1 Påverkan på kulturmiljön och fornlämningar

Just nu pågår arbete med översyn av Riksintressen för kulturmiljövården av Länsstyrelserna i hela landet. Länsstyrelsen Stockholm har beslutat av uppdaterad beskrivning och utbredning för riksintresseområdet Bornsjön (AB16) i början av 2023. Området kring Hallunda gård ingår inte längre inom Riksintresset för kulturmiljön enligt det beslutet. Dock är Hallunda gård fortfarande utpekad som kulturhistoriskt intressant område på kommunal nivå i kommunens kulturmiljöprogram. Området kring Norsborgs herrgård är fortfarande med i riksintresseområdet Bornsjön (AB 16) och finns med länsstyrelsens beskrivning av uttryck för riksintresse efter det att översynen blev klar i början av året 2023.

Planbeskrivningen kommer att uppdateras så att text om riksintresseområdet Bornsjön (AB16) tas bort och förvaltningens bedömning är att planförslaget påverkar inte längre riksintresseområdet Bornsjön (AB 16). Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planförslaget tar hänsyn till kulturmiljön som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram.

Gällande fornlämningsmiljön, så har samhällsbyggnadsförvaltningen samrått med länsstyrelsen under framtagandet av planförslaget och om bland annat placeringen av förskolan, parkeringen och siktlinjer till och från röset till norr mot Mälaren, väster mot grav-och boplatsoområdet och sydöst mot Hallunda gård. Samma gäller placeringen av restaurangen och planeringen av handelsträdgården i området där den har funnits historiskt. Förvaltningens bedömning är att placeringen av förskolan, parkeringen och bostadshuset tar hänsyn till fornlämningsmiljön och kulturhistoriska siktlinjer.

Gällande synpunkten att kommunen bör köpa den privatägda Hallunda gård och restaurera och bevara som den är – där kvarstår samma svar som förvaltningen gav i samrådsredogörelsen – förvaltningen har inget sådant uppdrag

för politiken. Gällande varför området prövas för nya bostäder hänvisas till kommunens svar under punkt 1.1 på sidan 5

4. Naturmiljö och grönområden

4.1 Påverkan på naturmiljön kring Hallunda gård

Myndigheter och remissinstanser

Naturskyddsföreningen Botkyrka-Salem påpekar att planbeskrivningen har missat att fladdermusarter brunlångörat och nordfladdermus är rödlistade sedan 2020. *Naturskyddsföreningen* menar att just brunlångörat anses vara känslig för ljusföreningar varför de tror att den har hamnat på rödlistan.

Sakägare

Flera närboende menar att planförslaget med att bygga bostäder kring Hallunda gård kommer att förstöra naturmiljön kring Hallunda gård.

Flera närboende menar att det öppna landskapet mellan kvarteret Bronsgjutaren och Hallunda gård är artrik och viktig för biologisk mångfald och klimat. De menar att biologisk och ekologisk mångfald samt klimat kommer att påverkas negativt av planförslaget.

Övriga, ej sakägare

Ett par personer menar att viktiga naturområden försvinner vilket påverkar fladdermöss och pollinerade insekter negativt.

Ett par personer tycker inte om att hästkastanjallén behöver tas bort i samband med genomförandet av planen och påpekar att den allén omfattas av det generella biotopskyddet.

Ett par personer vill inte att äppelträd på kommunens parkmark ska fällas i samband med genomförandet av planen.

En person menar att planförslaget innebär att naturområdet och Mälarpromenaden kommer att förstöras av bland annat av att ungdomar åker där med moped och el-scootrar.

4.2 Förekomst av olika djur och fåglar

Flera närboende vill bevara naturen, så att det rika djur-och fågellivet kan vara kvar. Bland annat påstås det finnas hackspett, nötskrika, fasan, påfågel, örn, gröngöling, spillkråka och näktergal inom planområdet.

Flera andra närboende vill bevara naturen så att rådjur, rävar och harar kan vara kvar inom planområdet.

4.3 Påverkan möjligheten till rekreation och friluftsliv.

Sakägare

Flera närboende menar att stora öppna landskapet med flera promenadstigar (Mälarpromenaden, folkhälsostig) mellan kvarteret Bronsgjutaren och Hallunda gård är viktigt för rekreation och folkhälsa.

En närboende menar att Hälsostigen, Mälarpromenaden och Kulturstigen kommer att tyna bort och försvinna på grund av att de i framtiden kommer löpa delvis genom det planerade bostadsområdet.

Samfälligheten Mejramen menar att allt befintligt rekreativt område när det gäller öppet landskap kommer att byggas bort helt i samband med förtätningen.

Ett par närboende menar att den delen av parkmarken och skogsmarken som planläggs som natur och park inte är likvärdig med de delar av parkmarken som planeras att förtätas.

Övriga, ej sakägare

Ett par personer menar att alla fritidsaktiviteter som sker på öppet landskap (ängarna) kommer att upphöra och att barnen inte längre kommer kunna spela fotboll. Även förskolor och skolor i stadsdelen kommer att bli av med ytor som används för lek, utomhuspedagogik, vintersporter och pulkaåkning.

Ett par personer menar att de mest värdefulla områden för rekreation som finns försvinner. De menar att den delen av naturen som sparas inte alls har samma rekreativa värden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

4.1 Påverkan på naturmiljön kring Hallunda gård

Gällande fladdermusarter brunlångöra och nordfladdermus, så har inga kolonier (boplatser) konstaterats i de flertal utredningar om fladdermöss som har tagits fram under planprocessen. Troligen besöker båda arter planområdet då

och då för jakt och att finns liknande miljöer i närheten längs Mälaren. De arterna har kolonier någon annanstans utanför planområdet nära Mälaren. Därmed bedömer förvaltningen att de arternas bevarandestatus inte påverkas i någon större utsträckning av planförslaget; planbeskrivningen uppdateras med senaste status för de arterna.

Förvaltningens svar från samrådsskedet gällande påverkan på naturmiljön bedöms fortfarande gälla: Enligt planförslaget ska ca hälften av planområdet även fortsättningsvis bli parkmark eller naturmark. De mest värdefulla grönområdena har undantagits från bebyggelse, medan de mindre värdefulla områdena föreslås att bebyggas. Bostäder planeras mest på den gräsvuxna kommunala marken som i dagsläge är obebyggd. Framtida allmänplatsmark natur- och park kommer mestadels ligga på gårdsfastigheten. Det är närmast gården de högsta natur- och kulturvärden finns varför just de delar undantas från ny bebyggelse. De öppna gräsytorna närmast befintlig bebyggelse har inte pekats ut i naturvärdesutredningen att innehålla höga naturvärden, och de är även tåliga för förändringar som t ex ny bebyggelse, när det kommer till kulturmiljövärdena.

De områden som har högsta naturvärden och därmed den högsta biologiska mångfalden planeras att bevaras som natur eller park. Utöver det föreslår planförslaget att en stor del av planområdet ska användas för odling och småskalig djurhållning som ökar den biologiska mångfalden. Så sammanvägt är de öppna gräsytorna som enligt samrådsförslaget ska bebyggas, de lämpligaste platser för nya byggnader.

Gällande hästkastanjer som påverkas av framtida gatumark och/eller bebyggelse vid Tomtbervägen, så har kommunen sökt dispens från länsstyrelsen och fått den beviljad.

Gällande äppelträden på kommunens mark, så kommer de i framtiden hamna på bostadsgården till ett av de planerade bostadskvarteren. Planförslaget möjliggör för att nästan alla äppelträd kan sparas för framtiden, t ex placeras inga byggnader dit, även parkeringsgaraget ligger utanför området med äppelträden. Dock kan ett par av äppelträden närmast parkeringsgaraget skadas och behöva tas ned under byggskedet, då de ligger väldigt nära parkeringsgaraget.

Gällande eventuell körande med mopeder och el-scootrar på Mälarpromenaden, så ligger endast en liten del av den stigen inom planområdet, resten ligger utanför planområdet och dels inom Mälarskogens naturreservat. Den delen av

Mälarpromenaden som ligger inom planområdet planeras för allmänplats natur. När det kommer till eventuell skadegörelse och olovlig körning i naturreservatet och naturområden, hänvisas till samhällsbyggnadsförvaltningens parkförvaltare och skogsförvaltare.

4.2 Förekomst av olika djur och fåglar

En fågelinventering där förekomst av skyddsvärda arter och vanligt förekommande fåglar) har tagits fram inför granskningen av planförslaget. Inventeringen innehåller även bedömning hur skyddsvärda fågelarter kan påverkas av planförslaget. Till exempel har inga påfåglar eller örnar påträffats inom planområdet. Läs mer i planbeskrivningen om vilka arter hittades, hur de kan påverkas och vilka åtgärder föreslås för att minimera skadan på fåglar.

Gällande förekomst av rådjur, harar och rävar, så bedömer förvaltningen att de är vanligt förekommande arter och att deras status inte påverkas negativt av planförslaget.

4.3 Påverkan möjligheten till rekreation och friluftsliv.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar från samrådsskedet gällande påverkan på möjligheten till rekreation bedöms fortfarande gälla: Cirka hälften av planområdet kommer att bevaras som allmänplats natur och park vilket ger goda förutsättningar för rekreation. När det kommer till området som planeras för park, så är det framför allt det nya kvartersparken med lekplats bredvid Orangeriet (växthuset) och äppelträdgården som kan vara av mervärde. Resten av området kommer att ha mer naturliknande karaktär. De grönområdena har en direkt koppling till det stora skogsområdet längs Mälaren som har höga rekreativa värden. Fastigheten 4:20 innehåller variationsrika natur- och parkmiljöer med stora gamla träd, stark kulturhistorisk känsla och ett rikt naturliv.

Utöver det vill förvaltningen precisera, att de kommer finna kvar öppna ytor öster om stenröset vilket möjliggör att de kan användas på samma sett som de öppna ytorna på kommunens parkmark används idag. Skogen längs Mälaren är nu skyddad som Mälarskogens naturreservat. Det innebär att Mälarpromenadens sträckning inte alls påverkas av planförslaget.

Planförslaget möjliggör att Kulturstigen och Folkhälsostigen kan få en ny sträckning närmare historiska byggnader och gamla herrgårdsmiljön, då stora delar av den miljön planeras att bli allmän platsmark i framtiden.

Därmed bedömer förvaltningen att både de befintliga och framtida boende inom området har goda möjligheter för rekreation och friluftsliv.

5. Miljö och hälsa

5.1 Miljö kvalitetsnormer för vatten

Myndigheter och remissinstanser

Länsstyrelsen konstaterar att dagvattnet från planområdet leds till recipienterna Mälaren-Rödstensfjärden och Albysjön. Recipienterna uppnår ej god kemisk status och får därför inte försämrats ytterligare. Det finns ett beräknat åtgärdsbehov för fosfor för både Mälaren-Rödstensfjärden och Albysjön. Påverkan sker bland annat från urban markanvändning.

Länsstyrelsen konstaterar att dagvattenutredningen (WSP, 2022-06-10) och förslag på dagvattenåtgärder har reviderats sedan samrådet. För kvartermark och allmän plats ska 20 mm dagvatten kunna fördröjas enligt kommunens beslutade åtgärdsnivå. Trots åtgärdsnivån visar dagvattenutredningen att näringsämnen ökar till recipienterna. Kommunen anger att en ökning av näringsämnen kan accepteras då planområdet idag består av naturmark samt att åtgärdsnivån är framtagen för ett större perspektiv än en enskild detaljplan.

Länsstyrelsen menar att det emellertid inte framgår av planhandlingarna om den föreslagna fördröjningsvolymen uppnår den åtgärdsnivå som faktiskt krävs för att följa miljö kvalitetsnormerna. *Länsstyrelsen* menar att den föreslagna fördröjningsvolymen inte verkar stämma överens med det åtgärdsbehov som finns för samtliga ytor inom planen som bidrar till dagvattenavrinning.

Länsstyrelsen framför att om kommunen avser att göra avsteg från åtgärdsnivån för delar av planområdet behöver det framgå var, samt motiveras utifrån möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna i recipienterna på kvalitetsfaktornivå. Utifrån nuvarande förslag bedömer *länsstyrelsen* att kommunen inte har visat att ett avsteg från åtgärdsnivån inte påverkar möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna.

5.2 Översvämningsrisk

Myndigheter och remissinstanser

Länsstyrelsen framför att förskolan är placerad inom en befintlig flödesväg enligt dagvattenutredningen (WSP, 2022-06-10). *Länsstyrelsen* menar att dagvattenutredningen visar endast var flödesvägarna går och inte deras utbredning.

Länsstyrelsen menar även att det framgår inte hur den planerade byggnaden påverkar flödesvägarna och om detta får konsekvenser för närområdet och

förskoleområdet. *Länsstyrelsen* anser därmed att kommunen därför inte har visat att planen i denna del kan genomföras med hänsyn till risken för översvämning och säkerheten för barnen på förskolan.

5.3 Förorenade områden

Myndigheter och remissinstanser

Länsstyrelsen framför att område S6 är planerat för bostäder och att det inom området finns halter av bly och kvicksilver över känslig markanvändning. Det framgår av planbeskrivningen att det finns ett åtgärdsbehov för området. Kommunen anger att föroreningar inom området kommer schaktas bort i och med planerad bebyggelse. *Länsstyrelsen* ser att det dock saknas en planbestämmelse som säkerställer att föroreningarna tas bort. *Länsstyrelsen* anser därför att kommunen inte visat att marken är lämplig för bebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

5.1 Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen kommer att kompletteras med utökad resonemang och tydligare förklaring var, hur och varför avsteget från kommunens Tekniska Handbok gällande åtgärdsnivån för fördröjning av dagvatten enligt LOD görs och hur dagvattenlösningen trots avsteget ändå möjliggör att miljökvalitetsnormer kan nås. Det ska även förtydligas i dagvattenutredningen och planbeskrivningen hur dagvatten från tillrinningsområden utanför planområdet hanteras och hur dagvatten från de delar av planområdet där ingen exploatering sker hanteras.

5.2 Översvämningsrisk

Dagvattenutredningen och planhandlingar kommer att kompletteras med höjdsättning för mark för att visa hur den framtida kvartersmarken ska höjdsättas, det skapas nya flödesvägar för yttlig avrinning så att vatten skapas och vatten kan ledas förbi byggnader mot grönytor på allmänplatsmark. Marken ska höjdsättas så att vattnet kan rinna bort från byggnader och mot allmänplatsmark som ska ligga lägre än kvartersmark.

Förorenade områden

Plankartan kommer att kompletteras med bestämmelsen a₁ för de berörda kvarteren, som ställer krav att startbesked får inte ges innan förorenad mark har avhjälpts, så att acceptabla riktvärden för känslig markanvändning har nåtts.

6 Gator och trafik

6.1 Synpunkter på trafik och gator generellt

Myndigheter och remissinstanser

Trafikverket noterar att exploateringsgraden har minskat sedan detaljplanen var på samråd. *Trafikverket* anser att det vore bra om kommunen hade uppdaterat beräknad trafikstring utifrån ny exploateringsgrad. I övrigt har *Trafikverket* ingen erinran mot planförslaget.

Trafikförvaltningen Region Stockholm vill även i sitt granskningsyttrande betona vikten av dialog kring Tomtbergavägens utformning, och busshållplatsen. Framkomlighet för kollektivtrafiken Tomtbergavägen trafikeras med stomlinje/tvärgående expressbuss 172 och det gör att en frizon mellan körfält och parkering på 0,25 m behöver säkerställas (se tabell 3, kapitel 4 i RiGata Buss). Vid Tomtbergavägens kurva sydöst i planen måste hänsyn tas till bussens ökade krav på bredd varför breddökning av körfälten måste göras. En körspårsanalys behöver genomföras för att säkerställa att två boogiebussar kan mötas i kurvan. Den parkering som är planerad intill det södra körfältet i ovan nämnda kurva riskerar att få skymd sikt och detta kan komma att påverka bussarnas framkomlighet.

Trafikförvaltningen Region Stockholm vill även meddela att sedan samrådet för Hallunda gård ägde rum 2020, så har Region Stockholm tagit fram Kollektivtrafikplan 2050. Kollektivtrafikplan 2050 konstaterar att på längre sikt (bortom 2050), eller om takten i resandeutvecklingen går snabbare än planerat, bedöms det finnas behov av ett mer kapacitetsstarkt trafikkoncept längs delar av linje 172. Förslag på trafikkoncept som lyfts är nya tvärbanor som bör sammanbindas med planerat tvärbanesystem och Spårväg syd för rationell drift, samnyttjande av fordonsflotta och depåförsörjning (se sid 93 av Kollektivtrafikplan 2050).

Övriga, ej sakägare

Ett par personer tror att trafiken kommer att öka väldigt mycket inom planområdet på Hallunda gårdsväg och även utanför planområdet. De är oroliga att ökat trafik kommer innebära ökad risk för olyckor och att det blir trafikfarligt för gående och cyklister när gångtunneln under Tomtbergavägen kommer ersättas med övergångsställe. De oroar sig även för kapaciteten i busstrafiken, då bussar är idag ofta fulla under rusningstiden.

6.2 Trafikpåverkan på kvarteret Mejram och samfälligheten Mejram:

Övriga, ej sakägare

En person undrar varför finns det ingen trafikanalys hur Hallunda gårdsväg påverkas av planförslaget.

6.3 Trafikpåverkan på kvarteret Bronsgjutaren

Sakägare

En närboende menar att förskolan kommer att generera mycket trafik på morgonen och orsaka trafikbuller och risk för personsador.

En närboende vill inte se en ökning av obehörig trafik på samfällighetens säckgator.

Ett par närboende önskar stängslet vid vändplanen närmast det planerade förskolan ska utföras i så pass robust material att det inte går att klippas upp så att en smitväg skapas.

Övriga, ej sakägare

En person undrar varför finns det ingen trafikanalys hur kvarteret Bronsgjutaren påverkas av planförslaget.

Några personer menar att det förslaget att ta bort gång-tunnel och ersätta det med ett övergångsställe i plan, kommer att bli trafikfarligt för gång-och cykeltrafikanter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

6.2 Synpunkter på trafik och gator generellt

Förvaltningen noterar Trafikverkets yttrande, men avser inte uppdatera utredningen. I en detaljplan ska kommunen möjliggöra att trafikstringen kan tas om hand inom planområdet genom att det planeras för rätt typer av gator. Detta anser förvaltningen att planförslaget har visat, då även tidigare högre exploateringsgrad kunde tas om hand av de planerade gatorna.

Kommunen har tagit fram en förprojektering under 2020 och följt då gällande RiBuss för att säkerställa utrymmeskrav för busstrafiken.

Kommunen har utrett frågan om gatumått och RiGata internt med hjälp av kommunens trafikplanerare och byggprojektledare på stadsmiljöenheten.

Kommunens slutsats är att det är möjligt att anpassa gatusektionen för Tombergavägen till måtten enligt RiGata och säkerställa måtten enligt

Trafikförvaltningens yttrande ovan. Detta kommer att ske i samband med detaljprojekteringen under genomförandeskedet, det vill säga efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Förvaltningen anser att flytta och att bygga om Tomtbergavägen till 21 meters bred stadsgata från en trafikseparerad trafikled kommer att öka trafiksäkerheten på Tomtbergavägen. Trafikplaneringen i Sveriges kommuner går allt mer ifrån den separerade trafiken. Detta beror främst på att separerad trafik, där gångtrafiken leds i tunnlar, ofta leder till en otrygg miljö, vilket leder till att människor undviker att gå i tunnelarna och istället korsar vägar på platser som inte är anpassade för gångtrafikanter. Detta leder till trafikfara och risk för olyckor. Planeringen anpassas i stället för gång- och cykeltrafikanter, med breda trottoarer och cykelbanor plan med övrig trafik, där gång- och cykeltrafikanter får ett utökat utrymme i gaturummet och bilen mindre utrymme. Botkyrka kommun anser att utformningen av området kring torgkvarteren minimerar risken för hastighetsöverskridanden, men att det är varje enskild förarens ansvar att se till att hålla hastigheten. Hastighetsöverskridanden är mycket svåra att bygga bort helt och hållet.

Gällande önskemålet om utökat busstrafik hänvisas till Trafikförvaltning Region Stockholm och deras granskningsyttrande på sidan 22 samt kommunens svar på det yttrandet på sidan 23. Planförslaget möjliggör för utökat busstrafik.

6.2 Trafikpåverkan på kvarteret Mejram och samfälligheten Mejram:

Trafikpåverkan på kvarteret Mejram och Mejramens samfällighet bedöms ytterst liten av förvaltningen. Ingen biltrafik planeras genom samfällighetens vägar eller parkeringsytor. De nordöstra delarna av planområdet med 27 villor ska angöras genom den befintliga kommunalt ägda gatan Hallunda gårdsväg. De planerade villornas parkering ska lösas på kvartersmark (på framtida villafastigheter). Därmed har förvaltningen bedömt att frågan inte behövs utredas vidare i en trafikutredning, då föreslagen trafiklösning bedöms vara rimlig.

6.3 Trafikpåverkan på kvarteret Bronsgjutaren

Trafikpåverkan på kvarteret Bronsgjutaren bedöms av förvaltningen vara försumbar, då det planerade området inte kommer ha en bilgenomfart mot kvarteret Bronsgjutaren. Vid förskolan planeras en vändplan med stängsel(staket) mot kvarteret Bronsgjutaren som förhindrar bilar att köra dit.

Stängsel behövs också för att skapa en trafiksäker situation vid förskolan. Frågan om robust staket har skickats vidare till byggprojektledaren och projektledaren som tar hand om genomförandeskedet.

7 Teknisk försörjning

7.1 El/Tele

Myndigheter och remissinstanser

Svenska kraftnät har inga anläggningar eller intressen inom planområdet och har därmed inga synpunkter på förslaget. *Svenska kraftnät* kan eventuellt ha distributionsledningar i närheten. I det fallet så behöver kommunen samrådas med ledningsägarna.

Vattenfall Eldistribution bekräftar att placering av E-områden stämmer enligt tidigare yttrande. *Vattenfall Eldistribution* önskar att alla E-områden för el-nätstation har storlek 10x10 meter. *Vattenfall Eldistribution* önskar att inga utformningsbestämmelser sätts fast på plankartan, då de är osäkra om önskade kulörer kan levereras av underleverantören. Ett separat dokument bifogats i yttrandet med underleverantörens möjlighet för utformning och kulörval för framtida nätstationer. Det är olämpligt att nätstationer ska kläs in med träribbor pga brandrisk.

Vattenfall Eldistribution önskar att det förtydligas i planbeskrivningen att annan gestaltning än *Vattenfall Eldistributions* standardutförande för nätstationer bekostas av beställaren. *Vattenfall Eldistribution* önskar att minsta avstånd mellan nätstation och parkeringsplatsen är 2 meter för att underlätta tillgängligheten vid drift och underhållsarbeten.

Vattenfall Eldistribution har en ledning (markkabel) söder om Tomtbergavägen. Den ledningen måste skyddas med ett u-område och ska anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta fasen. Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning till exempel träd och buskar planteras. Alternativt måste denna kabel flyttas. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av *Vattenfall Eldistribution*, men bekostas av exploitören. Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på *Vattenfall Eldistributions* hemsida.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och

önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas *Skanova* vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter *Skanova* att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

7.2 Energiförsörjning

Myndigheter och remissinstanser

Södertörns Fjärrvärme (SFAB) har ledningar i området och kommer delvis bli påverkade av projektet. Vi är intresserade av att ansluta era nya fastigheter till fjärrvärme. *Södertörns Fjärrvärme (SFAB)* önskar återkoppling om detta i så tidigt skede som möjligt.

7.3 Räddningstjänst

Myndigheter och remissinstanser

Botkyrka kommun bemöter *Södertörns brandförsvarsförbunds (SBFF)* tidigare yttrande i samrådsredogörelsen. Frågor gällande utrymningsstrategin med räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg kommer att utredas vidare i bygglovsskedet. Vändplatser ska ha planerats in i områdena. En skiss över uppställningsytor för räddningstjänsten finns i planbeskrivningen. Denna skiss beskriver dock endast framkomligheten till bostäder som eventuellt kommer dimensioneras med räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg.

Framkomligheten till övriga områden beskrivs ej, exempelvis villaområdet Sjöängen.

SBFF vill återigen poängtera att en lösning med räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg inte är en robust och hållbar lösning i praktiken.

SBFF avråder bestämt från att använda räddningstjänstens bärbara stegar som utrymningsväg. *SBFF* förordar att byggnader utförs så att ingen stegutrymning skall behöva genomföras för de boende. Istället bör tekniska lösningar tillföras trapphuset så att det även vid nödlägen alltid är en säker väg ut.

I planförslaget bör det klargöras att avståndet från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon till angreppsvägar inte är längre än 50 m för samtliga byggnader som planeras.

I tidigare yttrande har *SBFF* skrivit att området bör planeras så att tillräcklig vatten finns för eventuell sprinkleranläggning för aktuella byggnader, vilket Botkyrka kommun ser över i vidare VA-planering. *SBFF* vill poängtera att detsamma gäller för brandvattenförsörjning i området. En beskrivning över hur brandvattenförsörjningen inom detaljplaneområdet ska dimensioneras bör finnas.

7.4 Sophantering

Myndigheter och remissinstanser

SRV renhållning tycker att bilden i planbeskrivningen som visar möjliga lägen för miljörum är otydlig gällande förskolan, vård-och omsorgsboendet och ett av flerbostadshusen söder om Tomtbergavägen. *SRV renhållning* önskar att den bilden revideras så att möjliga lägen för miljörum framgår tydligt. *SRV* framför även att dragvägen mellan avfallsutrymme och uppställningsplatsen ska vara så kort som möjligt och inte överstiga 10 m. Avfallshantering skall ske på marknivå och inte från kaj.

7.5 Postutdelning

Myndigheter och remissinstanser

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är *PostNord* som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar *Post-Nord* samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

7.6 Vatten och avlopp

Myndigheter och remissinstanser

Syvab utgår från att det ska ske ytterligare utredning avseende dagvattenhantering och hur tillkommande fastigheter anslutas till VA-nätet. I fortsatt planarbete och utredningar bör åtgärder beaktas för att minimera mängden tillskottsvatten till spillvattennätet, rent generellt och vid stora nederbörds mängder samt eventuella översvämningar. *Syvab* vill påtala vikten av att förhindra dagvatten att nå spillvattennätet. Inte bara i samband med stora nederbörds mängder utan även vid nybyggnation och anläggningsarbeten samt vid utbyggnad och renovering av befintligt VA-nät. Ökade flöden till Himmerfjärdsverket vid till exempel snösmältning och stora nederbörds mängder skapar driftproblem vid avloppsreningsverket. Det fåt heller inte finnas risk för att sediment eller andra föroreningar når Himmerfjärdsverket via ledningsnätet i samband med ledningsarbeten eller annan byggnation. Avloppsreningsverket är inte konstruerat för att rena vattnet

från föroreningar utöver näringsämnen och biologiskt nedbrytbara material. Andra typer av föroreningar riskerar dels att störa reningsprocesser, dels att följa med renat vatten ut i Östersjön. Föroreningarna kan även hamna i slammet och där förorsaka ett försämrat kretslopp mellan stad och land. Vid större föroreningsmängder kan kretsloppet helt omöjliggöras.

Syvvab vill även uppmärksamma att lokaler för verksamheter så som restauranger, butiker ska utrustas med väl fungerande fettavskiljare. Detta innefattar även andra inrättningar där större mängder disk tas om hand till exempel vård- och omsorgsboenden samt förskolor.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har under plangranskningen tagit del av rubricerat ärende samt de underlag som varit tillgängliga på Botkyrka kommuns hemsida. Befintliga VA-anläggningar samt omläggning av VA-ledningar *SVOA* har befintliga vattenledningar från Norsborgs reningsverk och vidare österut, cirka 500 meter söder om planområdet. Delar av denna ledning ska byggas om, dock finns ingen exakt tidplan för detta. Om eventuella tunga transporter till och från planområdet i samband med exploateringen kan komma att beröra området för *SVOAs* vattenledningar dvs söder om exploateringen måste detta samordnas med *SVOA*.

- Viktigt att *SVOA* har fortsatt möjlighet till avtappning av dricksvatten från befintliga vattenledningar till närliggande diken och dagvattensystem.
- Viktigt att *SVOAs* transporter till och från Norsborgs vattenverk samt Bornsjöområdet kan ske utan störningar genom hela byggskedet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar och bedömning

7.1 El/Tele

Gällande Svenska kraftnäts yttrande, har kommunen tagit del av yttrandet och noterats dess innehåll.

Gällande Vattenfall Eldistributions yttrande, har utformningsbestämmelser för elnätstationer förenklats eller har tagits bort helt på plankartan. De uppdaterade utformningsbestämmelserna har stämts av med bilagan som Vattenfall Eldistribution har skickat med sitt yttrande. Inga träribbor, spaljéer eller växthus finns kvar i utformningsbestämmelserna.

Gällande E-området vid parkeringsytan, har prickmark med 2 meters bredd införts till plankartan för att säkerställa avståndet mellan parkeringsplatsen och elnätstationen.

Gällande markkabeln söder om Tombergavägen, så påverkas den av framtida kvartersmark och behöver därmed flyttas under framtida allmänplatsmark gata. Flytten av ledningen kommer att bekostas av exploatören. Kommunen har tagit del av informationen om hur rutiner för att initiera ledningsflytt ser ut hos Vattenfall Eldistribution.

Gällande Skanovas ledningar är samhällsbyggnadsförvaltningens svar det-samma som den som gavs i samrådsredogörelsen: Skanovas ledningar som löper från Tombergavägen mot Hallunda gård kommer att behövas att flyttas. Det är framförallt den delen av telekom-ledningen som ligger under de tillkommande bostadskvarteren som kommer att behöva flyttas till framtida allmänplatsmark. Åtgärden ska bekostas av exploatören.

7.2 Energiförsörjning

Den delen av fjärrvärmeledningarna som påverkas av framtida kvartersmark har säkrats på plankartan med ett u-område (markreservat för underjordiska ledningar) och prickmark (mark som får inte bebyggas).

Informationen om Södertörns Fjärrvärme önskemål, att ansluta framtida fastigheter till fjärrvärmenätet, har skickats vidare till exploatören så att dialog kan påbörjas efter att planen har vunnit laga kraft.

7.3 Räddningstjänst

Planbeskrivningen har kompletterats med en uppdaterad skiss för möjliga uppställningsplatser för brandbilar för hela planområdet, däribland även för området med villor i nordöstra delen av planområdet. Skissen har även studerat vilka hus som eventuellt skulle kunna förses med TR2 trapphus. Exakt utrymningsväg (TR2 trapphus eller utrymning med bärbara stegar) kommer att utredas närmare under bygglovsskedet då bygglovsritningar med exakta projekterade lösningar tas fram för att säkerställa att BBR-krav för brandutrymning följs.

VA-huvudmannen (Tekniska förvaltningen på Botkyrka kommun) har inte som ansvar att dimensionera nytt vattenledningsnät utifrån vattenförsörjningen vid eventuell brand. I VA-huvudmannens uppdrag ingår att förse nytt område med dricksvatten. Kommunen har gjort en inventering av var brandposter bäst placeras, önskas fler eller andra placeringar än de som kommunen placerat ut så ber vi SBFf inkomma med önskemål. När detaljprojektering sker vid antagen detaljplan kommer SBFf ges möjlighet att lämna synpunkter kring brandposters placeringar.

Följande gäller vid installation av sprinkler:

- VA-huvudmannen gör en bedömning om sprinkleranläggningar får installeras. I bedömningen sammanvägs tillgänglig kapacitet och risk för påverkan på vattenledningsnätets funktion i övrigt.*
- Om VA-huvudmannen godkänner installation av sprinkler ska servisledning och sprinkleranläggning spolats igenom minst fyra gånger per år. Sprinkleranläggning ska funktionsprovas en gång om året.*
- Ett särskilt sprinkleravtal upprättas mellan VA-huvudmannen och fastighetsägaren.*

7.4 Sophantering

Planbeskrivningen har förtydligats med en ny skiss som visar möjlig sophantering för planområdet. Exakta placeringar av sopkärl eller miljörum i de olika byggnadskvarteren kommer att studeras närmare under genomförandeskedet då bygglovsritningar med exakta projekterade lösningar tas fram för att säkerställa att BBR-krav för sophämtning följs.

7.5 Postutdelning

Yttrandet från PostNord noteras.

Kommunen vill poängtera att alla gator planeras efter de mått och standarder som krävs för att sopbilar och räddningsfordon ska kunna trafikera alla gator och vända på vändytor i slutet av gatorna. Därmed bör även PostNords fordon kunna trafikera området och dela ut post i alla delar av planområdet. Samlade postlådor (fastighetsboxar), som en kostnadseffektiv lösning för postutdelning, kan eventuellt vara möjlig för vissa delar av planområdet (framför allt för radhusen). Den exakta placeringen av brevlådor kommer att studeras under genomförandeskedet då bygglovsritningar med exakta projekterade lösningar tas fram för att säkerställa att BBR-krav följs.

7.6 Vatten och avlopp

Botkyrka kommun kommer att arbeta vidare med utredningar och projektering av det planerade VA-nätet. Befintliga utredningar kommer delvis uppdateras och vissa kommer tillkomma. För pumpstationen som ska flyttas, har kommunen tillsatt en lokaliseringsstudie (Afry, 2021) som redogör för optimal ny plats för pumpstation och dess funktionalitet. Kommunen arbetar aktivt med att se till att minska oönskat tillskottsvatten i spillvattennätet, detta bland annat genom att byta ut till täta betäckningar på brunnslock. Stora delar av det befintliga VA-nätet byggs om i samband med exploatering varpå området

får ett nytt välbyggt ledningsnät utifrån dagens standarder, här minimeras risken för felkopplingar via slutbesiktning innan anläggningarna tas i drift. Kommunen har inget kombinerat ledningsnät med bräddpunkter i området, ledningsnätet är duplicerat, detta minimerar risken för tillskottsvatten till spillnätet via kraftig nederbörd. Botkyrka kommun tillämpar sin dagvattenstrategi och dess principer där krav framgår för fastigheter som bedriver restaurang, skola, förskola, vård- och omsorgsboende eller annan verksamhet som kräver fett- eller oljeavskiljare.

Botkyrka kommun kommer att informera intressenter inom området när man avser starta sin produktion, i första hand via hemsidan <https://www.botkyrka.se/stadsplanering-och-trafik/botkyrka-vaxer> SVOA uppmanas även bevaka ISY-case där information läggs upp om planerad produktionsstart och entreprenadens sluttid. I det fall samordning mellan parterna är nödvändig ska kontakt tas med projektets byggprojektledare på kommunen. Under produktion kommer det troligen bli aktuellt med provisorier för befintliga VA-anläggningar inom byggområdet, alla befintliga anslutningar kommer kunna vara i drift. SVOAs avtappning äventyras ej. Transporter till och från Norsborgs vattenverk samt Bornsjöområdet kommer fortsatt vara möjliga under hela byggtiden. Eventuellt hänvisas trafik till alternativa vägar, men inget som hindrar framkomligheten.

8 Genomförandet av planförslaget

8.1 Om genomförandet av planförslaget generellt

Myndigheter och remissinstanser

Länsstyrelsen framför att till en fornlämning hör ett så stort område som behövs för att bevara fornlämningen, ett så kallat fornlämningsområde. Inom ett fornlämningsområde krävs tillstånd för markåtgärder enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Planbeskrivningen bör innehålla information om detta.

Länsstyrelsen framför även att då planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde enligt planbeskrivningen, så anser länsstyrelsen att 14 § i skyddsföreskriften om muddring, mark och anläggningsarbeten även kan bli aktuell under planens genomförande och därmed bör kommunen komplettera planbeskrivningen med den informationen.

8.2 Skador, byggtrafik och andra olägenheter under byggnadstiden

Sakägare

Flera par närboende undrar vem som kommer att ansvara för eventuella skador under byggnadstiden.

Ett par närboende poängterar att bullerkraven behöver följas noggrant under byggnadsskedet då befintliga hus i kvarteret Bronsgjutaren har 2-glas fönster. De hänvisar till Stockholm stads miljöregler om buller från verksamheter.

Ett par närboende(sakägare) och ett par personer (ej sakägare) oroar sig att genomförandet av planförslaget kommer orsaka dålig luft, damm och buller under byggnationen.

Övriga, ej sakägare

Flera boende undrar hur kommunen kommer att hantera störningar som till exempel byggtrafik, byggbuller, damm och luftföroreningar under byggtiden.

8.3 Fastighetsbildningen och lantmäteri frågor:

Myndigheter och remissinstanser

Lantmäteriet menar att det saknas konsekvenser och effekter av allmän och enskild kvartersmark i planen. *Lantmäteriet* meddelar att användningen D1 och C3 kan komma att anses vara kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark) samtidigt som det kan anses vara enskild kvartersmark. *Lantmäteriet* menar att kommunen bör i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark. Enligt *lantmäteriet* bör kommunen under konsekvenser göra en redovisning av att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in området enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Enligt *lantmäteriet* bör kommunen även redovisa hur kommunens rätt / skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap. 32 § PBL. *Lantmäteriet* menar att när enskild och allmän kvartersmark blandas kan det innebära att en privat fastighetsägare köper hela området och sen begär att det ska lösas in.

Lantmäteriet ser även behovet av att konsekvenserna av att genomförandeavtal används behöver redovisas. Gemensamhetsanläggningen Odalå kern ga:1 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en GA betala ersättning till de fastigheter som deltar i GA:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns detta kort men ger ingen tillräcklig förklaring om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Lantmäteriet anser att planbestämmelsen om stängselkrav inte får användas i planområdesgräns. På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om att stängsel ska finnas utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar och bedömning

8.1 Om genomförandet av planförslaget generellt

Planbeskrivning kommer att kompletteras med information om fornlämningsområde.

Planbeskrivning kommer att kompletteras med information att 14 § i Östra Mälarens skyddsföreskriften om mark och anläggningsarbeten ska följas under genomförandet, då planområdet ligger inom sekundär skyddszon. Planområdet ligger utanför primär skyddszon varför de delar av 14 § i skyddsföreskrifter inte är aktuella för planområdet.

8.2 Skador, byggtrafik och andra olägenheter under byggnadstiden

Under byggnationen av allmän platsmark är det samhällsbyggnadsförvaltningen på kommunen som är ytterst ansvarig för eventuella skador som kan orsakas till omgivningen. Det är kommunens ansvar att åtgärda allmänna gator ifall någon av de befintliga gatorna inte skulle klara av byggtrafiken under byggskedet.

Under byggnationen av den kommunala förskolan är kommunens tekniska förvaltning ytterst ansvarig för de eventuella skador som kan orsakas till omgivningen.

Under byggnationen av nya bostadskvarter, vård- och omsorgsboende, restaurangen och handelsträdgårdens anläggningar är exploitören ansvarig för eventuella skador som kan orsakas till omgivningen.

Vid byggnation av gator och bostäder finns det riktvärden för hur mycket buller, damm och andra störningar som får uppstå så att närboende inte kommer drabbas. Kommunen har ansvaret att tillse att dessa riktvärden efterföljs under hela genomförandet av detaljplanen.

En riskanalys gällande omgivningspåverkan kommer att utföras innan byggnation. För entreprenaden för kommunala gator samt för vatten- och

avloppsanläggningar utför kommunen en förbesiktning och riskutredning på samtliga intilliggande hus som kan bli berörda enligt riskanalysen innan entreprenaden startar. När väl entreprenaden är igång är det den entreprenör som kommunen anlitar som bygger allmän infrastruktur som är ansvarig om det blir skada på 3:e man.

När entreprenaden för allmän infrastruktur är klar utför kommunen en efterbesiktning på de intilliggande hus som det gjordes förbesiktning på. Ifall t ex sprickor skulle upptäckas på husfasader vid efterbesiktningen som är orsakade av kommunens entreprenör ansvarar kommunen för att åtgärda samt bekosta felet.

För byggnation av bostäder på kvartersmark är bostadsexploatören helt ansvarig. Kommunens praxis är att bostadsbyggnation på kvartersmark påbörjas efter det att allmän infrastruktur är utbyggd och slutbesiktigad. Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år. Inom den tiden avses vatten- och avlopp, park, förskola och samtliga bostadskvarter vara uppförda.

8.3 Fastighetsbildningen och lantmäteri frågor:

- *Planbestämmelserna D1 avser vård- och omsorgsboende. Kommunen har markanvisat föreslagen byggrätt för vård- och omsorgsboende (D1) till exploatören Titania AB för att anlägga samt förvalta blivande fastighet. Detta regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.*
- *Planbestämmelserna C3 centrum. Kommunen har markanvisat föreslagen byggrätt för centrum (C3) till exploatören Titania AB. Detta regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av konsekvenser för genomförandeavtalet.*
- *Vård- och omsorgsboendet, som avses byggas och förvaltas i privat regi, markanvisar kommunen till exploatören, med möjligheten att uppföra ett privat vård- och omsorgsboende. Då vård- och omsorgsboendet avses förvaltas och uppföras i privat regi bestämmer exploatören om uthyrning av vårdplatser. Detta regleras i genomförandeavtalet.*
- *Kompletterande förklaring angående omprövning av Odalåkerns samfällighetsförening gällande ersättning till ingående fastigheter läggs till i planbeskrivningens genomförandedel.*
- *Planbestämmelsen om att stängselkrav är ritad på planområdets gräns på allmänplatsmark i granskningsförslaget. I planmosaikens finns på andra sidan av planområdets gräns befintlig kvartersmark. Därmed anser*

förvaltningen att bestämmelsen används precis som det står i 4 kap. 9 § PBL – mot allmänplatsmark.

Förvaltningens bedömning är att bestämmelsen om stängselkrav behövs för att kunna fysiskt hindra att en utfart mot vändplanen vid förskolan kan skapas vilket skulle kunna medföra att en trafikfarlig situation uppstår vid förskolan.

I en eventuell framtida planläggning behöver en ny bedömning göras, vilken omfattning den framtida planområdet behöver ha för att kunna pröva det eventuella framtida planförslaget. Det är möjligt att frågan om befintligt stängselkrav skulle kunna väckas och eventuellt omprövas. Beroende av den eventuella framtida planförslagets innebörd, omfattning samt dess trafiklösning skulle man kunna komma fram till att bestämmelsen om stängselkravet inte längre behövs och att den då upphävs.

Från lantmäteriets yttrande förstår förvaltningen att lantmäteriet önskar att planbestämmelsen skulle placeras mellan två ytor av allmänplatsmark, för att säkra att planbestämmelsen är lämplig även i framtiden när angränsade detaljplan kan ändras, ersättas eller upphävas. Detta är enligt förvaltningens mening en övertolkning av lagen och skulle vara ett olämpligt sätt att använda detaljplaneinstrumentet.

9. Andra olägenheter för boende

Ett par närboende (sakägare) menar att planförslaget med flera boende inom området kommer att öka risken för kriminalitet och att bättre belysning inte kan bekämpa organiserad brottslighet.

Flera närboende vill inte ha några nya byggnader inom planområdet, då de anser att det finns tillräckligt mycket folk som bor redan i området. De menar att om det flyttar in nytt folk i området blir det trångbott och fridfullheten av området försvinner vilket blir en olägenhet för närboende.

Flera närboende (sakägare) och andra personer (ej sakägare) menar att planförslaget innebär mer rörelse av folk och fordon inom planområdet vilket är negativt och stör de som redan bor i området.

Några närboende (sakägare) och några andra personer (ej sakägare) menar att deras livskvalité påverkas negativt om området kommer att förtätas med ny bebyggelse.

Några närboende (sakägare) och några andra personer (ej sakägare) motsätter sig att den utsikten som enskilda fastighetsägarna har mot ängarna, naturen, Hallunda gård eller Mälaren kommer att försvinna eller minska när nya byggnader tillkommer. Det gäller både ängarna närmast kvarteret Mejram och kvarteret Bronsgjutaren.

Flera närboende är oroliga för att värdet på deras bostäder kommer att minska efter planens genomförande. De menar att planförslaget inte tar hänsyn till de nuvarande fastighetsägarna och hur värdet på deras fastigheter påverkas. En närboende menar att värdet på hans bostad kommer att minska både under planens genomförande och även efter planens genomförande avsevärt.

Ett par närboende förstår inte hur den befarade värdeminskningen av deras fastighet och alla fastigheter i grannskapet inte ses som ett allmänintresse. De menar att deras grannskap är så pass stort att den befarade värdeminskningen bör räknas som allmänintresse och vägas som högre än intresset att bygga villor vid kvarteret Mejramen.

En sakägare undrar vad kommunen menar när de skriver i samrådsredogörelsen att ”planförslaget bedöms heller inte medföra sådant omgivningsbuller eller annan omgivningspåverkan att betydande olägenheter uppstår för den befintliga bebyggelsen.”

Övriga/ ej sakägare

Ett par personer undrar varför planhandlingar inte beskriver hur fastighetsvärden kommer att påverkas av planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt plan-och bygglagen ska bebyggelsen lokaliseras, placeras och utformas så att den inte medför påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa eller säkerhet. Bebyggelse får inte heller innebära betydande olägenhet för omgivningen, till exempel får byggnader eller tomter i anslutning till planområdet inte skadas.

Förvaltningen menar att förtätningen med nya boende och verksamheter i området kommer att innebära mer liv och rörelse i området, som kan uppfattas störande av befintliga boende men i inte i sådan omfattning att det skulle innebära betydande olägenhet för närmsta grannar. Mer liv och rörelse i området brukar vanligtvis öka trygghetskänslan i ett område.

Gällande att planförslaget påverkar vyer mot ett öppet landskap, så menar förvaltningen att även den påverkan inte är av karaktären betydande olägenhet, då planerad bebyggelse som ansluter till befintlig bebyggelse håller liknande volym och karaktär som befintliga hus i närområdet.

Därmed är förvaltningens bedömning samma som under samrådsskedet – detaljplaneförslaget kommer att påverka närmiljön för de boende, men inte i sådan grad att det gör det olämpligt att omvandla och förtäta området. Planförslaget bedöms heller inte medföra sådant omgivningsbuller eller annan omgivningspåverkan att betydande olägenhet uppstår för den befintliga bebyggelsen.

Med allmänintresse menas att det är något som är viktigt i ett större samhällsperspektiv – t ex att det finns förskolor i stadsdelen, att man förbättrar för kollektivtrafik, eller att man ser till att flera har tillgång till friluftsområden och grönområden i sitt närområde.

På grund av det stora behovet av nya bostäder, så räknas även bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet som allmänt intresse. Säkerställandet av nya bostäder och möjligheten att kunna råda bot mot bostadsbristen ses som intresse för samhället i stort och är därmed ett allmänt intresse.

När det kommer till hållbar utveckling så är det en bra hushållning med mark att planera bostäder i kollektivtrafiknära läge, vilket planområdet är. Att inte utveckla området med nya bostäder och verksamheter och inte göra några ändringar i området alls, ses i detta sammanhang som enskilt intresse för de som redan bor eller vistas i området.

Enligt kommunens erfarenheter brukar värdet på fastigheter i närområdet vanligtvis öka, då nya investeringar kommer ske i samband med utbyggnationen av planförslaget. De investeringarna är bland annat att det kommer att byggas nya gator, ny park med lekmöjligheter och satsas på förbättrad belysning osv. Det kommer även att skapas mer service och verksamheter inom planområdet - till exempel genom att det planeras för en ny förskola, restaurang, handels-trädgård, vård-och omsorgsboende samt lokaler för centrumändamål i bottenplanen.

Även presumtiva värdeändringar av befintliga fastigheter inom planområdet eller i nära anslutning till planområdet, ses som enskilt intresse enligt förvaltningen. Det gäller både privatpersonernas villafastigheter och de fastigheter som planeras att exploateras i samband med planförslaget och kommer att ägas av exploatören.