

Referens  
Marina PavlovaMottagare  
Samhällsbyggnadsnämnden

## Samrådsredogörelse för detaljplan för Ringblomman 1 m.fl.

### Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2017-02-14 § 32 positivt planbesked för fastigheterna Ringblomman 1, 2, 3 och 4, samt Tullinge 19:319.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-06-12 § 220 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Ringblomman 1 m.fl. i Tullinge villastad och gå ut på samråd, under förutsättning att plankostnadsavtal tecknas mellan fastighetsägaren och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Första samrådsförslaget syftar detaljplanen till att i ett förslag till ny detaljplan pröva möjligheten att bygga flerbostadshus inom området. Det andra samrådsförslaget syftar detaljplanen till att pröva möjligheten att bygga parhus inom området.

### Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 6 maj 2019 till 27 maj 2019. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

Annons var införd i *Mitt i Botkyrka-Salem* 2019-04-30 och i *Botkyrkadirekt* 2019-04-27.

### Sammanfattning av inkomna synpunkter

Totalt har 123 yttranden kommit in under samrådet. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen. Synpunkterna redovisas och kommenteras enskilt nedan.

Följande 7 remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget:

- Näringslivsenheten
- Kultur-och fritidsförvaltningen
- Hyresgästföreningen

- Svenska kraftnät
- Socialförvaltningen
- Trafikförvaltningen
- Utbildningsförvaltningen

116 yttranden och en protestlista med kommentarer och 426 underskrifter som innebär erinringar eller synpunkter på planförslaget har kommit in.

### **Sammanfattning av de huvudsakliga ändringar som gjorts i detaljplanen efter samråd 1:**

- Flerbostadshus har utgått från förslaget. Istället föreslås att bygga 18 parhus i området.
- Parkeringsgarage har utgått från planförslaget. Parkering föreslås att ske i anslutning till husen.
- Våningsantalet har minskats till tre våningar inklusive suterrängplan.
- Planbeskrivning och plankarta har justerats i enlighet med det nya planförslaget.
- Eftersom planförslaget avviker från översiktsplan ändrades hantering av planärendet från ett standardförfarande till ett utökat planförfarande.
- Utredningarna har justerats och kompletterats i enlighet med det nya planförslaget och de synpunkterna som har inkommit under samråd.
- Illustrationsplan har justerats i enlighet med det nya planförslaget.
- E-området har reserverats på plankartan.
- Ett utrymme för snöröjning har reserverats inom vägområdet.
- Ett utrymme för parkering av sopbilar har reserverats vid trottoarkanten på planerad väg.
- Plankartan har kompletterats med marknivån över nollplanet.
- Bestämmelse om trädfällningsförbud har införts för skogbevuxen del av planområdet.
- Bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering har införts på plankartan.
- Planbeskrivningen har kompletterats med exploateringsavtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av planens genomförande.
- En gemensamhetsanläggning Ringblomman ga:1 föreslås att upphävas.

## Inkomna yttranden från enskilda

Totalt har **100** yttranden och **en protestlista med kommentarer och 426 underskrifter** inkommit från enskilda i samband med samrådsskedet. Yttrandena och en protestlista finns att tillgå i en bilaga till samrådsredogörelsen.

## Sammanfattning av inkomna synpunkter från enskilda

Ett stort antal yttranden har kommit in från enskilda under samrådstiden och dessa berör många frågor. Nedan följer en sammanfattning av de synpunkterna och frågor som inkommit under samrådstiden:

### 1. Området är överexploaterat.

Denna mark är alldeles för överexploaterad. Anser att innehållet i den nya detaljplanen avser en tät eller möjligen medeltät stadsbebyggelse, går knappast att förtäta mer, och det överensstämmer inte med riktlinjerna i översiktsplanen som anger ”Gles stadsbebyggelse”. Men om vår tolkning av detta är korrekt så har byggnadsnämnden fattat beslut på felaktig grund. Vill man ha prisvärda bostäder, som alla har råd med, bör man bygga låghus. Istället för vertikal förtätning bör kommunen planera för regional förtätning med trädgårdsstäder längs kollektivtrafikstråk. Ett lyckat exempel är Tullinge trädgårdsstad.

Vi hänvisar även till PBL och enligt vår bedömning uppfyller man inte bestämmelserna i PBL. Denna detaljplaneändring strider mot Tullinges trettioåriga utvecklingsprogram antagen av Botkyrkas kommunfullmäktige maj 2010. Även här vill vi trycka på om att ett genomförande av förslaget strider mot gällande viktiga demokratiska principer samt mot kommunallagen 2 kap. 4§. Förslaget förändrar förutsättningarna för boende inom stadsdelen på ett sätt som undergräver medborgarnas förtroende för kommunens långsiktiga planeringsarbete och strategiska dokument. Invånarna skulle tappa förtroendet för demokratin i Botkyrka och inte heller längre känna sig hemma i Botkyrka. Botkyrkas kommuns anseende och attraktivitet att bo och verka i skulle minska rejält både i kommunen och ute i länet samt övriga landet i slutändan.

### Kommentar

Planförslaget har bearbetats med hänsyn till framförda synpunkterna. Flerbostadshus har utgått från planförslaget. Istället föreslås 18 parhus att byggas inom området. Utnyttjandegraden har minskats väsentligt efter samråd. Total

bruttoarea, BTA för husen i projektet har ändrats från 9 454 kvm till 2 852 kvm.

Området är bestämt att innehålla gles stadsbebyggelse enligt kommunens översiktsplan. Den tillkommande bebyggelsens täthet är högre än gles bebyggelse. Eftersom planförslaget avviker från översiktsplan ändrades hantering av planändret från ett standardförfarande till ett utökat planförfarande.

## **2. Planförslaget strider emot områdets övriga karaktär.**

Den typen och antalet hus kommer få en stor negativ påverkan på området och passar inte in i närmiljön. Att bygga flervåningshus i ett villaområde i svår terräng (bergig backe) skulle bli både ekonomiskt oförsvarbart samt opraktiskt. Vi bestrider detta bygge i sin helhet och kan bara tillåta ursprungsplanen som ligger i linje med vad vi andra byggt våra hus efter. Den är förenlig med karaktären i det befintliga området. Skall ni bygga och maximera antalet boende, så bygg i såna fall radhus eller parhus.

Att de föreslagna byggnaderna på ett naturligt sätt skulle smälta in i omgivningen måste bedömas som osannolikt. Husen kommer byggas på en plats som redan är kraftigt upphöjd gentemot sin närmaste omgivning som till exempel Mellanbergsvägen, Oxelvägen och Katrinebergsvägen. Husens första våning kommer troligen ligga högre än den angränsande förskolan eller de flesta 1,5-planshus som idag ligger utmed Oxelvägen. Nivåskillnaden gentemot närmaste grannarna utmed Mellanbergsvägen kommer bli ännu mer markant. Detta förstärker husets avvikande karaktär ytterligare. Husen kommer med stor sannolikhet tydligt kunna ses från stora delar av närområdet då det inte kommer finnas någon vegetation som skymmer sikten. Trevånings parkeringshus byggs normalt inom tät stadsbygd. För att dölja huset skall det förses med kamouflerande yttre i form av sedumtak och speciell fasadbeklädnad. Det kommer ändå att avvika kraftigt från omgivningen.

Skillnaden i volym mot omgivningen medför att området uppfattas som en helt egen avskild enklav i villastaden. Trots kamouflerande åtgärder i form av sedum och särskilda anordningar på fasaden till det tre våningar höga garaget kommer storstadsvibbarna att kunna kännas. De fem våningar höga bostadshusen kommer att avgränsa området från naturmarken och ge en ökad rums-känsla.

#### Kommentar

Efter samråd bearbetades planförslaget för att smälta bättre i närmiljön. Flerbostadshus har ersatts med parhus i tre våningar, inklusive suterrängplan. Garaget har utgått från planförslaget. En förtätning med parhus bedöms passa väl in i områdets stads- och landskapsbild, som idag mestadels utgörs av villabebyggelse i en till två våningar. Höjdmässigt är de nya byggnaderna kommer att dominera i landskapet. Men det större områdets karaktär kommer inte förändras på ett betydande sätt. Dessutom gränsar planområdet bara till en villatomt. Marken intill fastighetsgränserna utgörs idag till en stor del av naturmark och lokala vägar. Detta ger ett visst insynsskydd för befintlig bebyggelse.

### **3. Huskroppar relaterar inte till villaområde.**

"Huskroppar relaterar till villaområdet" har ni skrivit i informationsbrevet, vilket är ren lögn, då inga likheter i dag finns i detta villaområde eller dess närhet. I planbeskrivningen har begreppet stadsvillor använts. I normala fall kallas detta "förskönande omskrivning" men detta kan missförstås i detta sammanhang då såväl stora som små hus kan vara estetiskt tilltalande. Därför har vi valt att kalla begreppet förvirrande.

#### Kommentar

I det gamla samrådsförslaget varierar föreslagen byggnadsarea, BYA för flerbostadshus från 210,9 kvm till 267,6 kvm, som kan jämföras med en villastorlek. På det sättet relaterar huskroppar till villabebyggelse. I det nya planförslaget BYA för parhuset är ca 130 kvm.

### **4. Trafiksituationen i området.**

Era beräkningar gällande trafik visar att ni inte har en aning om hur det ser ut i området. 70 lägenheter kommer generera minst 70 bilar om inte mer. Trafikbelastningen kommer att öka och nuvarande vägnät är redan idag underdimensionerat. Vägnätet i området inte klarar den trafik som 70 lägenheter skulle medföra. Vägarna är smala och trånga, framkomlighet på gatorna skulle bli högst omöjligt. Redan i dagsläget är det svårt för två bilar att mötas. De är inte byggda med riktigt tjältskydd, förstärkningslager och bärlager. Slitlagret, asfalten, ligger direkt på gamla bondvägar av grus. Ur trafiksäkerhetssynpunkt kräver etableringen en helt ny omläggning och ombyggnad av vägnätet vilket i sin tur kräver ingrepp i småhustomterna som angränsar mot de underdimensionerade vägarna idag. Kommunen har tidigare agerat genom att vidtaga fartreducerande åtgärder samt avstängning av Mellanbergsvägen i båda riktningarna

för att minska trafikpåverkan i området. Nu föreslås däremot, tvärt emot tidigare, etablering av höghus med rejält ökade trafikflöden på samma vägnät som tidigare ansetts behöva begränsande åtgärder. Logik och förutsägbarhet saknas. Rimliga krav på trafiksäkerhet, med möten och med barn på väg till och från skolan, är inte uppfyllda. Trafikutredningen som presenteras av kommunen för detta projekt behöver kompletteras. Det är också stor risk att bilar kommer att vara parkerade på de smala gator som finns i närområdet dels på grund av underskattning av behovet av parkeringsplatser, samt stora höjdskillnader. Detta kan riskera framkomligheten för utryckningsfordon. Av samrådshandlingarna framgår det inte om ett genomförande av förslaget lever upp till räddningstjänstens handlingsprogram enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor.

Vi önskar en oberoende, av kommunen beställd, trafikbulleranalys för bostäder vid tillfartsvägar in till planområdet, för att säkerställa att den ökade trafikbelastningen inte har negativa effekter för oss som redan bor i området.

Att få till en fungerande APD-plan kommer bli svårt på den ytan som finns tillgänglig utan att ta gatumark i anspråk och att då få fram en TA-plan som fungerar med omgivande bebyggelse, skolbarn mm. kommer inte att gå att göra på ett bra sätt.

#### Kommentar

Kommunen brukar inte beställa utredningar för kommande projekt om det finns med en exploatör i projektet. Men utredningar granskas och godkänns av kommunens tjänstepersoner. En trafikutredning har justerats enligt framförda synpunkterna. Enligt uppdaterad trafikutredning (WSP, 2024-06-14) för bearbetat planförslaget med 31 bilplatser kommer 135 bilrörelser/dag att belastas det lokala vägnätet Mellanbergsvägen-Häggvägen-Askvägen. Trafikökningen sker från en ganska låg nivå och tillskottet bör inte innebära några kapacitetsproblem på Oxelvägen och det lokala vägnätet. Oxelvägen har en bra standard, 5 m bred körbana med en gång-och cykelväg längs södra sidan av vägen. Häggvägen, Askvägen och Mellanbergsvägen har låg standard, en smal körbana (3,5–4,0 m) och blandtrafik. Vägarna saknar gångbanor och delvis branta. Med anledningen av det föreslås åtgärder på Mellanbergsvägen i samband med ett genomförande av planförslaget. En eller två ytterligare mötesmöjligheter bör tillskapas på delen fram till Häggvägen. Exploateringsprojektet kommer att medverka/bekosta en breddning av Mellanbergsvägen delen från exploateringsområdet till Häggvägen och förbättring av infarten till Ringblomman.

En bullerutredning har uppdaterats angående påverkan för närbelägna fastigheterna. Bullernivåerna i området är generellt mycket låga och det finns inget behov av bullersänkande åtgärder inom eller utanför området. Planförslaget bedöms inte leda till höga bullernivåer.

Se även kommentar till punkt 6

Trafikutredningen förutsätter att de som har parkeringsplatser i garage ej kommer trafikera de smala lokalgatorna Askvägen, Häggvägen och Mellanbergsvägen. Lång gångväg med trappor mellan bostadshus innebär att de boende i praktiken kommer att köra upp och lossa vid porten innan de parkerar, vilket vägnätet inte är dimensionerad för. Tillkommer även transporter för skjuts/samåkning till aktiviteter i andra delar av kommunen då Tullingehallen och den lilla fotbollsplanen för sjumannafotboll långt ifrån räcker till för behovet i området samt resor med taxi, matleveranser, postleverantörer, tidningsbud m m vilket gör att trafiken till de 70 bostäderna kommer bli mångdubbelt större än vad trafikutredningen kommit fram till. För att klara trafiksäkerheten vid en exploatering krävs att berörda lokalgator breddas och kompletteras med gång- och cykelbanor. Kommunen kommer även att ha ett åtagande att åtgärda skador på vägnät orsakat av tung trafik och förstärka vägnätet för framtiden. Dessa åtgärder eller kostnader framgår inte i planeringen och vem som ska stå för dessa kostnader?

#### Kommentar

Trafikutredningen har justerats och uppdaterats i enlighet med det nya planförslaget och de framförda synpunkterna. Garaget har utgått från planförslaget. Trafikmängden på de lokalgatorna Askvägen, Häggvägen och Mellanbergsvägen inklusive transporter för skjuts/samåkning till aktiviteter i andra delar av kommunen samt resor med taxi, matleveranser, postleverantörer, tidningsbud med mera beräknas vara 135 bilrörelser/dag i samband med genomförande av nytt planförslaget. Trafikökningen sker från en ganska låg nivå och tillskottet bör inte innebära några kapacitetsproblem på Oxelvägen och det lokala vägnätet. Kommunen och exploitören reglerar i ett avtal finansiering och ansvarsfördelning kopplat till genomförandet av åtgärder på den kommunala gatan Mellanbergsvägen. Se även kommentar till punkt 4

Vi motsätter oss öppnande av bommarna/avstängningen vid korsningen Mellanbergsvägen/Nibblebacken för trafik och genomfart till området och Oxelvägen pga. trafiksäkerheten samt vägarnas beskaffenhet. Om man öppnar upp

Mellanbergsvägen vid Nibblebacken kommer det bli mer genomfartstrafik från Nibblebacken till Katrinebergsvägen, vilket vägarna Häggvägen, Askvägen och Mellanbergsvägen inte kommer att tåla. Det kommer medföra olägenheter för alla i området, samt extra fara för skolbarn.

#### Kommentar

Det bearbetat planförslaget förutsätter inte att bommarna/avstängningen vid korsningen Mellanbergsvägen/Nibblebacken ska öppnas för trafiken.

### **5. Kommunikationer.**

Vi som redan bor i området är beroende av bil då avståndet till pendeltåg och jobb för nuvarande saknar snabb kommunal kommunikation. Höghus är bra, men ska byggas där det finns bra kommunikationer. Det finns fler områden/plana ytor närmre kommunikationer att bygga på.

#### Kommentar

Planområdet ligger nära kommunala kommunikationer. Det är ca 350 m avstånd till busshållplatsen Vallmovägen med bussförbindelse till Tullinge station och Huddinge (busslinje 713, 722).

### **6. Antalet planerade parkeringsplatser.**

70 nya lägenheter förutsätter parkering för åtminstone en till två bilar per lägenhet/ familj. Hur löser ni parkeringsfrågan i detta fall? Vi tror att övriga bilar som inte skulle få plats enligt förslaget skulle parkeras längs Mellanbergsvägen. Ingen trevlig eller bra trafiksituation. Parkeringsplatser saknas. Ett rimligare antagande är att de små lägenheterna har 0,75 bil i snitt, mellanlägenheterna har 1,4 bilar i snitt och det stora lägenheterna har 1,9 bilar. Med 0,1 besöksplatser per lägenhet får man då ett rimligare överslag med 111 bilar till dessa lägenheter även om även detta troligtvis är i underkant.

#### Kommentar

Parkeringsstalet har ändrats i samband med bearbetande av planförslaget och utgör idag 1,5 plats per bostad +0,1 besöksparkering. Totalt antalet av reserverade parkeringsplatser inom planområdet i det nya planförslaget minskar till 31 p/platser. Besöksparkering är inräknat. Totalt behovet av parkeringsplatser är 28,8 p/plats. Dessutom föreslås mobilitetsåtgärder som innebär att behovet av parkeringsplatser minskar ytterligare. Eftersom mobilitetsåtgärder i form av bilpool utförs kan reducering av platserna göras. Normalt räknar man med att en bilpool-plats motsvarar 5–6 vanliga parkeringsplatser.



Parkeringen anpassas till platsen, 24 p/platser inklusive 1 bilpools (6 p/platser) parkeringsplats placeras längs vägen i anslutning till husen. 2 p/platser placeras i söder i anslutning till parhusen. Besöksparkering 3 p/platser föreslås att ske som kantstenparkering längs Mellanbergsvägen. Den föreslagna parkeringslösningen utgår från kommunens parkeringsprogram. Antal parkeringsplatser bedöms vara tillräcklig för de tillkommande bostäder.

### **7. Ökade trafik runt förskolan.**

Vi är väldigt oroliga över den trafikökning som detta förslag skulle innebära. Många barn går, cyklar utmed Mellanbergsvägen och hela Oxelvägen till och från Trädgårdsstadskolan samt till busshållplatserna på Katrinebergsvägen. Barnens skolväg det blir livsfarlig. Parkeringshuset etableras precis utanför en förskola. Detta innebär ökad trafik och en ökad risk för de barn som vistas där. Likaså finns en lekpark bredvid (Körsbärsparken) där många barn vistas och som utsätts för ökad risk vid förflyttning till/från parken.

Ett 3-vånings parkeringshus med ingång mittemot ett dagis kommer att skymma sikten för bilarna som ska korsa en gång-och cykelväg, som dessutom är en skolväg känns helt ogenomtänkt. Gångvägen på Mellanbergsvägen är en kraftig backe ned mot övergångsstället, vilket redan idag skapar riskfyllda trafiksituationer då cyklister i hög hastighet och dold sikt ska försöka stanna vid övergångsstället. Den aktuella delen av Oxelvägen är redan idag avsmalnad så att det inte går att mötas två bilar i rad. Vägen är även krökt och sikten gentemot gångvägen och den mötande trafiken på Oxelvägen är delvis skymd.

#### **Kommentar**

Trafikökning runt förskolan påverkas inte mycket av det bearbetade planförslaget. Parkeringshuset har utgått från planförslaget. Förslaget innebär endast ett marginellt tillskott av trafik på Oxelvägen. Oxelvägen har idag ca 600 bilar/dygn (ÅDT). Trafikmängder för vägtrafik på Oxelvägen förväntas att öka till 667 fordon/årsmedeldygn i samband med projektet. Detta innebär att trafiken ökar med 67 fordon/årsmedeldygn vid förskolan i jämförelse med idag. Vid Oxelvägen ligger parkering bara för förskolans personal. För att lämna och hämta barn bör man köra på Körsbärsvägen, som går söder om förskolans fastighet.

Trafikökningen bedöms inte innebära en ökad risk för de barn som vistas där. Det finns utbyggda separata gång- och cykelvägar i området med ett säkert övergångsställe bredvid skolan på Oxelvägen. För att öka trafiksäkerhet förutsätter även planförslaget att en sluss anläggs för cyklarna och skymmande träd och buskar borttas. Befintlig gång- och cykelvägen är krokigt vid övergångsställe på Oxelvägen för att cyklister kan sänka hastigheten. Oxelvägen är speciellt avsmalnad vid övergångsstället för att bilar ska sänka hastighet och stanna.

### **9. Barnomsorg.**

Hur byggandet av Ringblomman kan vara förenligt med att man samtidigt stänger ner förskolan Myrstacken? Enligt kommunens egna prognoser räknar de inte med att några nya barnfamiljer kommer flytta in i villastaden den närmaste framtiden. Området är ett utpräglat familjeområde och man får förmoda att de 70 nya bostäderna i Ringblomman kommer att locka en hel del småbarnsfamiljer eller par som är i fasen att skaffa sitt första barn. För att Ringblomman ska vara lyckosamt krävs förstås då att det finns tillräckligt med förskoleplatser på gångavstånd i närområdet. Bäverhyddan med sina 80 platser kommer inte att räcka till och Parkhem ligger för långt bort.

#### Kommentar

Kommunen ser över behovet av förskoleplatser i stadsdelen och utökar platserna vid behov. Om kommer fler barnfamiljer till området ändras förutsättningarna och den ovannämnda förskola Myrstacken kan öppnas igen.

### **9. Miljöpåverkan av tillkommande trafiken.**

Hur ser man på miljöpåverkan av tillkommande bilar? I planen är ej angivet krav på garagebyggnad, om ska utföras som öppet P-däck mot omgivning krävs att bullerutredning kompletteras med avseende på hur det påverkar grannfastigheterna. Vi önskar en oberoende, av kommunen beställd, trafikbulleranalys för bostäder vid tillfartsvägar in till planområdet, för att säkerställa att den ökade trafikbelastningen inte har negativa effekter för oss som redan bor i området.

#### Kommentar

Parkeringsgaraget har utgått från planförslaget. En bullerutredning har kompletterats angående påverkan på grannfastigheterna. Utredningen har granskats av kommunens tjänstemän. Bullernivåerna i området är generellt mycket låga och det finns inget behov av bullersänkande åtgärder inom eller utanför området. Planförslaget bedöms inte leda till höga bullernivåer.

Se även kommentar till punkt 4

Tullinge trädgårdsstad ligger i en gryta som naturligt förstärker alla ljud såsom i en grekisk amfiteater. Att bygga 70 lägenheter med balkonger mot dalen kommer ändra ljudbilden i området enormt. Ingen av detta framkommer i utredningarna.

#### Kommentar

Bullerutredningen har kompletterats angående frågan. Beräkningarna visar att med tillkommande bebyggelse innehålls riktlinjer enligt SFS 2015:216 med tillägg enligt SFS 2017:359 inom planområdet (*Acoustic Consulting and Design, 2024-06-14*) med god marginal.

Kommunen är skyldig att undersöka om planen och byggnationen medför en betydande miljöpåverkan. Den typen av byggnation kräver en stor användning av cement. Cement är en av de enskilt största källorna till växthusgaser. Vilken blir den totala miljöpåverkan ur ett livscykelperspektiv inräknat tillverkning av cement och byggnation? Är detta förenligt med den uttalade utmaningen att Botkyrka inte ska bidra till klimatförändringarna?

#### Kommentar

En undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter hade gjord 2018-10-25 och uppdaterades 2024-06-05 för det nya bearbetade planförslaget. Detaljplanen bedöms sammantaget inte innebära risk för betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte utföras. Den nya bebyggelsen planeras att uppföras i trä. Byggherren ska före byggstart upprätta en godkänd miljöplan som beskriver hur gällande krav enligt miljölagstiftning tillgodoses och uppfylls under projektets gång.

### 10. Utredningar

De utredningar som presenteras är undermåliga och tar inte hänsyn till omgivningen. Dessutom är utredningarna gjorda på uppdrag från fastighetsägaren vilket gör att man inte helt kan bortse från jäv. En utredning på kommunens uppdrag torde ha krävts för att säkerställa ett korrekt underlag att jobba utifrån, då innefattande av utredningar såsom: dagvattenutredning, trafik-och parkeringsutredning, utredning av befintligt undermåliga vägar i området, geoteknisk utredning samt bullerutredning.

#### Kommentar

De utredningar som har tagits fram och som nu ifrågasätts är gjorda av några av Sveriges största och mest välrenommerade företag inom respektive område. Kommunen har granskat de beställda utredningarna samt de ingångsvärden som legat till grund för utredningarna och bedömer att samtliga utredningar utförts på ett objektivt sätt. De synpunkterna som framfördes angående innehållet av utredningarna har tagits i beaktande. Utredningarna har justerats och kompletterats med hänsyn till de synpunkterna.

#### **11. Påverkan på fastighet Tullinge 17:227.**

Det närmaste huset står 4 meter från våran tomtgräns och sträcker sig ca 18 meter upp det är 6 meter från våran altan / pool vi kommer inte ha någon sol överhuvudtaget efter kl.14 samt 2 gavlar på dom nya husen med många fönster som är mot oss, detta kommer att kraftigt försämra våran boendemiljö och fullständigt tillintetgöra vår integritet och möjlighet till privatliv.

#### Kommentar

Det nya förslaget bedöms inte leda till stor insyn. Planförslaget har bearbetats och typ av husen har ersatts med parhus i tre våningar. Placering av husen har ändrats så att avståndet till fastigheten blir större. Parkeringsgarage har utgått från planförslaget. Avståndet mellan den nya bebyggelse och huset på fastighet Tullinge 17:227 är större än det avstånd som finns mellan de befintliga bostadshusen i området. I det här läget planerar exploatören därutöver att utföra växtlighet eller annan avskiljning vilket kommer att reducera insyn och miljöstörningar. Frågan regleras inte i detaljplan.

En ny solstudie visar att den nya bebyggelsen har mycket liten påverkan efter kl.15.00 på de befintliga villan/poolen på fastighet 17:227 med undantag för på vinterhalvåret då större delen av området ligger i skugga.

#### **12. Insyn och skuggning**

Höghusen kommer att ge insyn i och på villor, villatomter och privata pooler. Gällande skuggning av befintliga fastigheter bör utredningen göras av oberoende konsulter där man räknar ut hur höghusen vid olika årstider samt tider på dygnet skuggar och påverkar kringliggande fastigheter och inte enbart inbördes mitt på dagen.

#### Kommentar

Det bearbetade förslaget bedöms inte leda till stor insyn.

Typ av husen har ersatts med parhus i tre våningar. De närbelägna villorna, förutom fastighet Tullinge 17:227, ligger på andra sidan av Mellanbergsvägen på minst 15 meter avstånd till ny bebyggelse samt avskärmas från vägen med vegetation.

En ny solstudie har gjorts för att utreda förutsättningarna för de nya husen samt eventuell påverkan på omgivningen. Nedslag som visar skuggning har gjorts vid kl. 09, 12, 15 och 18 vid relevanta tidpunkter på året. Den nya bebyggelsen får goda ljusförhållanden och husen skuggar varandra i liten grad med undantag för på vinterhalvåret då större delen av området ligger i skugga. Den befintliga omkringliggande bebyggelsen påverkas inte av skuggning av de nya husen då de ligger långt ifrån varandra.

### 13. Natur

Med bygget avvecklas otroligt fina grönområden som gör Villastaden till det vackra område det är idag. Det kommer totalt förstöras ifall detta bygge blir av. Vidare så används området flitigt av kringboende. Vid byggnation kommer delar eller hela dessa tillgångar att gå förlorade. En utredning behöver göras av biolog och entomolog för att se till att inte fridlysta arter utrotas.

#### Kommentar

Området är redan planlagt för friliggande hus enligt gällande detaljplan för Tullinge trädgårdsstad, del 3 i Tullinge villastad (45-33x) från 2010-04-26. Genom att placera byggnader som anpassas till terrängen och naturen, enligt det nya planförslaget, minimeras fotavtrycket och befintlig natur bevaras i så stor utsträckning som möjligt. En fördjupad naturvärdeutredning har gjort för planområdet (Calluna AB, 2020-10-16, 2024-09-04). Området, där bebyggelse planeras, bedöms ha ett påtagligt naturvärde (värde 3 på en skala av fem enligt Svensk standard SS 1999 000, 2014). Exploateringens påverkan på naturvärdena bedöms bli måttlig.

### 14. Byggnadsregler.

Planen följer inte byggnadsregler i området avseende avstånd från byggnader till tomtgränser, byggnad till gata samt höjder på föreslagna byggnader.

Att dessutom medge en placering av 5-våningshusen ca 1 m från Mellanbergsvägen när det i området i övrigt är 6m från gata bidrar definitivt inte till någon helhetsverkan, tvärtom!

#### Kommentar

Före 1 juli 1987 fanns generella bestämmelser om byggnaders placering i 39 § byggnadsstadgan som bland annat innebär att byggnader skulle placeras 4,5 meter från tomtgräns. Genom övergångsbestämmelser gäller dessa generella bestämmelser nu som planbestämmelse i äldre planer. Sedan 1 juli 1987 regleras byggnaders placering genom planbestämmelser i detaljplanen. Enligt 4 kap. 16§ p.1 Plan-och bygglagen (2010:900) får kommun i en detaljplan bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter. För att få mer plats för bostadsgårdar bibehålls avståndet till Mellanbergsvägen till 1,5 meter i det bearbetat planförslaget. Våningsantalet minskas. Flerbostadshus har ersatts med parhus i tre våningar inklusive suterrängplan.

#### **15.Upplåtelseformer.**

Upplåtelseformerna av lägenheterna är ej redovisade. Det ingår väl inte i kommunens intresse eller kostnadsmässigt att ingå i ett bostadsprojekt som inte genererar hyresrätter.

#### Kommentar

Det finns inte juridisk möjlighet att reglera upplåtelseformer i en detaljplan.

#### **16. Dagvattenproblematiken**

Dagvattenproblematiken kommer att bli mycket svårlöst. Det kan bli problem med dagvattenavrinning i området om det byggs och asfalterar på berget. Vid extremt väder är det risk att husen vid Katrinebergsvägens låglänta del kan bli översvämmade och kräva dyr sanering. Det saknas utredning av dagvattnets påverkan för kring- och nedomliggande fastigheter. Genomförd utredning avser endast den nya byggplanens fastigheter. Utredningen som konsulten gjorts påvisar behov av ytterligare utredningar i olika delar men dessa har inte presenterats i samrådsunderlaget. Dagens dagvattenhantering längs Mellanbergsvägen fungerar dåligt. När det regnar kraftigt rinner rakt ner längs Mellanbergsvägen mot Bäverhyddan och drar med sig grus och jord som sätter igen brunnarna som finns längs vägen. Det är ofta vi ser stora vattenansamlingar på Oxelvägen på grund av detta. Att ytterligare påfresta backen ned mot dagiset Bäverhyddan med mer dagvatten kommer inte göra situationen bättre.

#### Kommentar

En uppdaterad dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (*WSP, 2024-06-18*) för det bearbetade planförslaget. Den föreslagna dagvattenhanteringen går i linje med Botkyrka kommuns dagvattenstrategi om lokalt omhändertagande av dagvatten samt att exploatering av ett område inte bör leda till en ökning av dagvattenavrinning från ett område.

#### **17. Byggtiden.**

Byggtransporter kommer att störa grannarna på grund av begränsningar av nuvarande vägnät. Hur mycket sprängningsarbeten har det tänkts göra och hur påverkar det de närliggande husen? Mark -och sprängarbeten, bortföreltransporter kommer skapa stora vibrationer och riskerar att skada kringliggande fastigheter. Vem betalar eventuella uppstådda skador som kan anses beror på bygget på exempelvis vägarna, befintliga fastigheter, dagvattenledningar etc. Detta måste klargöras till 100%.

De fastigheter som har enskilt vatten och borrade brunnar uppe på Tingsbergsvägen och Alpvägen etc. kan få rejäla problem om deras brunnar sinar. Vad händer om man spränger en vattenåder, tänker man använda Rhoca-Gil för att tätta igen som i Hallandsåsen, eftersom man inte gjort någon utredning på vart vattenådrorna i berget går? Vem står för kostnaderna att åtgärda eventuella skador? Det framgår ingenstans hur länge bygget kommer att pågå eller hur det kommer påverka vår närmiljö under själva byggtiden. Finns det någon beräkning på hur mycket som behöver sprängas och schaktas bort?

#### Kommentar

Under byggtiden kan olägenheten uppstå för kringboende med buller, vibrationer och byggtrafik. Fastighetsägaren ska se till Naturvårdsverkets aktuella riktlinjer beträffande buller från byggplatser ej överskrids. Husen placeras i sutterräng med målet att undvika alltför mycket sprängning. Exploatören kommer att ta fram en riskanalys samt sprängplan för sprängarbeten. De risker som uppstår till följd av sprängningen kommer därmed att klargöras innan genomförandet. Riktvärden bestäms för de vibrationer som uppkommer. De byggnader som ligger nära områden där sprängning kan förekomma förses med vibrationsmätare och besiktning görs före och efter arbetena. Sprängning kommer ske i enlighet med de maximalt tillåtna vibrationsnivåerna som är baserade på riktlinjer enligt Svensk Standard. Om skador uppstår vid markarbeten och sprängning bär den som bedriver, eller låter bedriva den skadegörande verksamheten i egenskap av fastighetsägare, ansvaret enligt 32 kap. miljöbalken.

Om skador uppstår kan den skadelidande kräva skadestånd. Frågan om hur mycket som behöver sprängas och schaktas bort kommer att hanteras i samband med förprojektering och byggarbete. Frågan om byggtrafiken kommer att regleras genom en Trafikanordningsplan innan byggskedet inleds. Planbeskrivning har kompletterats med kravet på att en utredning ska göras på vart vattenådrorna i berget går i samband med förprojektering under rubriken "Tekniska frågor".

### **18. Markköp.**

Ifrågasätter även köpeskillingen på fastigheten Ringblomman 1 (ostyckad) som kommunen sålt till exploatören 1,5 mkr 2015. Denna summa stämmer ej överens med marknadspriset, vilket inte känns korrekt upphandlat. Önskar redovisning och svar på detta. I köpekontraktet § 6 står att fastigheten skall bebyggas och användas enligt gällande detaljplan. Köparen Fastighetsutvecklingsbolaget i Botkyrka AB meddelar att de har för avsikt att bygga enligt gällande detaljplan. Att ägaren nu frångår löftet ser vi som ett avtalsbrott och borde vara skäl nog att låta fastigheterna återgå till kommunens ägo.

#### **Kommentar**

Det fanns bara en intressent. Ringblomman 1 såldes för det pris kommunen kunde få ut. Marknaden såg väsentligt annorlunda ut 2015 och kan inte jämföras med dagens. Inom exploateringsprojektet Tullinge trädgårdsstad etapp 3 återlämnade Skanska sina 2 tomter, då det inte gick att få till fungerande detaljplaner som både gick att genomföra ekonomiskt och klarade bullernivåerna. Den fastighet som blev planlagd har varit ute på en markanvisningstävling utan att få något napp. Denne köpare, Fastighetsutvecklingsbolaget i Botkyrka AB, kontaktade kommunen efter tiden att markanvisningen gått ut och erbjöd sig förvärva Ringblomman 1 för 1,5 Mkr. Det är något mer än vad Skanska hade i sitt avtal med kommunen.

### **19. Vatten-och avlopp, fjärrvärme**

Det är redan problem med avloppen i området vid Mellanbergsvägen/Häggvägen/Oxelvägen. Garage redovisat skall utföras i tre våningar, en brandcell får enligt BBR 5:53 ej omfatta mer än två våningar vilket gör att det sannolikt krävs sprinklerinstallation om garaget utförs slutet, vilket nog är nödvändigt för att klara ljudnivåer mot grannar. Finns vattenkälla med tillräcklig kapacitet för sprinkler enligt SS-EN 12845/12259? Hur ska el, vatten och avlopp dras?



Kommer det att gå direkt från befintligt på Mellanbergsvägen eller behöver det dimensioneras upp och i så fall vilka vägar ska grävas upp för nya rör?

Området saknar tillgång till fjärrvärme. Vad blir kostnaden för att dra fjärrvärme till tomten? Vem står för den kostnaden? Vilken är den tillgängliga kapaciteten i fjärrvärmenätet?

#### Kommentar

Parkeringsgaraget har utgått från planförslaget.

Kommunens VA-avdelning ansvarar därigenom för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna, vatten- spillvatten- och dagvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt. Det är Mellanbergsvägen, som berörs av byggarbetet.

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i närheten av planområdet. Kv. Tagetes 1 vid Oxelvägen är ansluten till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB föreslår att uppvärmning för de planerade fastigheterna inom planområdet sker med vattenburna system som kan anslutas till fjärrvärmenätet. Fastighetsägaren står för kostnaden för att dra fjärrvärme till fastigheterna.

## 20. Snöröjning

Dessutom har det inte presenterats någon plan för snöröjningen i området. Redan idag är problemen med snöröjning avsevärda på Oxelvägen. Med en större trafikbelastning ökar riskerna med att inte få bort snön på annat sätt än att putta in den på privata tomter och/eller låta den ligga i högar på trottoaren (Oxelvägen 42 – 54).

Inte heller här kan vi se att man har gjort en utredning gällande snöröjning eller snösmältning, då det kan ligga ett tjockt lager snö eller is på brunnar, växtbäddar, makadamdiken, skelettjordar samt nedsänkta grönytor och snösmältningen i ett sådant fall snabbt rinner neråt till de fastigheter som ligger nedanför höghusområdet.

#### Kommentar

Ett utrymme för snöröjning har reserverats i anslutning till vägområdet på plankartan och illustrationsplanen.

En dagvattenutredning har kompletterats angående frågan om snösmältning.

## **21. Illustrationer.**

Samtliga illustrationer är förskönade bilder som inte är illustrerade korrekt och visar inte befintlig bebyggelse. Denna illustration finns endast med för att vara säljande, samrådshandlingar bör visa en mer rättvis, verklig bild av planerna. Den bör t.ex. tas från marknivå och ej ur drönarperspektiv.

### Kommentar

Illustrationsbilder har justerats i enlighet med bearbetade förslaget och kompletterats med placering av befintlig bebyggelse.

## **22. Villapriserna**

Villapriserna kommer i närområdet att sänkas pga. av förslaget och många har investerat stora pengar i sina fastigheter.

### Kommentar

Synpunkten om villaprisnivån är inte detaljplanfrågan.

## **23. Begäran om planbesked. Byggnadsnämndens beslut 2017-02-14.**

Vi är lite osäkra på om vårt ombud fått rätt tjänsteskrivelse av kommunen. Kopian av tjänsteskrivelsen som överlämnats är daterad 2017-01-30 medan den tjänsteskrivelse som utgör underlag för beslutet är daterad 2017-01-23. Det hela blir förvirrande. Av denna anledning har vi svårt att ha någon uppfattning om beslutet. Finns det flera tjänsteskrivelser till samma beslut?

### Kommentar

Den tjänsteskrivelse som ligger till grund för beslutet är daterad 2017-02-10. Men i protokollet står det här fel. Där hänvisas till tjänsteskrivelsen 2017-01-23.

## **24. Byggnadsnämndens beslut om planuppdrag daterat 2018-06-12**

Vi är lite osäkra på om vårt ombud fått rätt tjänsteskrivelse av kommunen. Kopian av tjänsteskrivelsen som överlämnats är daterad 2018-05-14 medan den tjänsteskrivelse som utgör underlag för beslutet är daterad 2018-05-12. Med förbehåll för att de olika skrivelserna i huvudsak överensstämmer har vi följande synpunkter.

Byggnadsnämndens beslut om planuppdrag grundar sig enligt vår uppfattning på ett felaktigt beslutsunderlag.

#### Kommentar

Den tjänsteskrivelse som ligger till grund för nämndens beslut är daterad 2018-05-15. Däremot så står det fel i protokollet, för där hänvisas det till tjänsteskrivelsen som är daterad 2018-05-12. Dock är väl det väsentliga i sammanhanget att det som har gått ut till nämnden och som nämnden haft som underlag är den tjänsteskrivelse som är daterad 2018-05-15.

### **25. Markens utformning och geotekniska förhållandena**

I de samrådshandlingar som ställts ut på plan 2 i kommunalhuset saknas redovisning av hur marken skall formos. Hur mycket stödmurar krävs det, hur stora ytor går åt för bankuppfyllnader? Vilka marknivåer är de slutliga. Hur många lastbillass med schaktmassor skall passera genom området?

Markarbetets omfattning är svår att bedöma utifrån det material som ställts ut på plan 2 i kommunalhuset, men erfarenhetsmässigt ökar antalet maskintimar/biltransporter ju mer kuperad tomten är. Byggprojekt bör vid genomförandet alstra så lite transporter/avgasutsläpp som möjligt. Särskilt när transporterna görs genom bostadsområden med smala vägar.

#### Kommentar

En illustrationsplan och ett gestaltungsprogram har utförts för planområdet, som innehåller förslag på markplanering. Den finns att beställa på [plan@botkyrka.se](mailto:plan@botkyrka.se). Efter samråd reviderades planhandlingarna i enlighet med det nya planförslaget. Plankartan har kompletterats med marknivån över nollplanet.

Frågor om markarbetets omfattning och hur många lastbillass med schaktmassor skall passera genom området kommer att tas upp i samband med förprojektering och byggarbete. Byggherren ska före byggstart upprätta en godkänd miljöplan som beskriver hur gällande krav enligt miljölagstiftning tillgodoses och uppfylls under projektets gång.

Det är oklart vilket underlag kommunen använt för att bedöma om markplaneringen/vegetationshantering ger en god anpassning till omgivningen. Det finns ingen reglering av dessa frågor i plankartan eller beskrivning.

#### Kommentar

En illustrationsplan och ett gestaltungsprogram har utförts för planområdet, som innehåller förslag på markplanering/vegetationshantering i området, och reviderats efter samråd. Den finns att beställa på [plan@botkyrka.se](mailto:plan@botkyrka.se).

De geotekniska förhållandena består delvis av lera/silt vilket inte är de bästa förutsättningarna för att bygga. Vidare så avrådes byggnation av källare. I planen ingår ett helt parkeringsgarage!

#### Kommentar

Parkeringsgaraget har utgått från planförslaget. I övrigt bedöms markförhållandena är lämpliga för bebyggelse.

Det finns risk för att radon i berget, då det är ett högriskområde för radon, kan komma fritt vid sprängning. Befintliga fastighetsägare i direkt anslutning till byggprojektets område har uppmätt radon och använder radonsug. Enligt Miljöbalken 9 kap. 9 § måste fastighetsägaren vidta åtgärder mot "olägenheter för människors hälsa". Kommunens Byggnadsnämnd har ansvar att kontrollera att radon tas i beaktande innan nya bygglov beviljas.

#### Kommentar

Planområdet är klassat som normalriskområde för radon med lokala förekomster av högradonmark inom den övre delen. Risk för förhöjda värden och eventuella åtgärder som detta medför ska undersökas och säkerställas innan nya byggnader uppförs. Plankartan har kompletterats med bestämmelsen om att byggnader för stadigvarande vistelse ska utföras med radonskyddat utförande.

### **26. Samråd**

I detta fall kan samrådsförfarandet beskrivas som följande: 2017-02-14 lämnades planbesked, 2018-06-12 beslöts om planuppdrag. Under våren 2019 så dök det plötsligt upp på kommunens hemsida att det fanns ett pågående planuppdrag och att fem flerbostadshus skulle byggas inom området. Under två års tid fanns möjlighet att samråda med invånarna men ändå gavs de nu bara 21 dagar (om ett yttrande skall postas begränsas tiden ytterligare sannolikt till 18 dagar) till att sätta sig in i ett färdigt planförslag. Det är en mycket kort tid för oss lekmän att sätta oss in i projektet.

Varför inte ställa ut förslaget på Biblioteket i Tullinge där berörda medborgare bor? Det är inte långt till Tumba men om alla Tullingebor som är intresserade av förslaget skall sitta i rödljusköerna till och från Tumba pga. väg/brobygget på Huddingevägen så är det ganska onödigt av både tid- och miljöhänsyn. (Vi vet att det även finns utlagt på nätet)

Samrådsmötet var under all kritik. Inga noteringar på våra synpunkter gjordes av kommunens tjänstemän. Som vi tidigare nämnt vill vi gärna att kommunens beslutsfattande tjänstemän och politiker som drivit igenom detta kallar till ett extra möte i exempelvis Trädgårdstadsskolans matsal och därefter gör vi en rundvandring i området.

Hur lever ni upp till dessa löften när ingen förutom närmsta sakägarna har fått information om planförslaget? Vi som boende nära planområdet inte har blivit informerade om dessa planer på annat sätt än via andra boende i området. Kommunen skriver själva att medborgarna ska kunna känna att de har medbestämmande och förtroende för sina politiker, tjänstemän och demokratin. Att ni önskar ha bra rutiner för att ta emot synpunkter och idéer till rätt instans och ge återkoppling. I det material som gått ut till sakägarna finns inte angivet vilka fastigheter som berörs och ingen fastighetsförteckning finns.

#### Kommentar

Plan- och bygglagen styr hur ett samråd för ett förslag till detaljplan ska gå till. Det brevutskick som skickas ut i samband med samråd skickas till kända sakägare som enligt plan- och bygglagen är de fastighetsägare som äger fastigheter som angränsar till planområdet enligt fastighetsförteckning. Därutöver får andra myndigheter och organisationer ta del av utskicket. För att även andra invånare av kommunen ska ha möjlighet att ta del av samrådshandlingarna har information om samrådstiden annonserats i två lokaltidningar samt framgått på hemsidan. Utställningen av detaljplanen ägde rum i kommunhuset i Tumba, på plan 2. Synpunkterna angående utställningen och samrådsmötet beaktas. Fastighetsförteckning är upprättad och finns på planenheten.

### **27. Planförfarande**

Genom att förslaget inte är förenligt med översiktsplanen borde, om förslaget överhuvudtaget skulle prövas, ett utökat planförfarande tillämpas. Förfarandet består av kungörelse, samråd, samrådsredogörelse, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande.

#### Kommentar

Området är bestämt att innehålla gles stadsbebyggelse enligt kommunens översiktsplan. Den tillkommande bebyggelsens täthet är högre än gles bebyggelse. Eftersom det bearbetade planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen

ändras hantering av ärendet från ett standardförfarande till ett utökat planförfarande.

## 28. Begäran

Vi anser att vi får tillräckligt stor nackdel om föreslagna åtgärder genomförs för att räknas som sakägare. Det gäller framförallt den försämrade trafiksäkerheten och ökade trafikmängden på den smalaste delen av Oxelvägen. Om kommunen gör en annan bedömning/fattar annat beslut önskar vi besked med överklagandehänvisning härom så fort som möjligt.

Samrådskretsen skall bestämmas och redovisas. Av texten från Boverket framgår att samrådskretsen nästan alltid innefattar fler än de som är fastighetsägare. I det material som gått ut till sakägarna finns inte angivet vilka fastigheter som berörs och ingen fastighetsförteckning finns.

### Kommentar

Samrådskretsen har utökats med hänsyn till framförd begäran. Den utökade samrådskretsen innebär inte att utökas antal sakägarna, som tillåts enligt fastighetsförteckning. Fastighetsförteckning är upprättad och finns på planenheten. Det skickas bara informationsbrev till sakägarna enligt detaljplanprocessen.

## Inkomna yttranden från myndigheter och organisationer i datumordning

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
1	Trafikverket	2019-05-06	23
2	Näringslivsenheten	2019-05-07	24
3	TeliaSonera Skanova	2019-05-09	24
4	Tullingepartiet	2019-05-10	24
5	Södertörns Fjärrvärme AB	2019-05-15	26
6	Sverigedemokraterna	2019-05-15	27
7	Kultur-och fritidsförvaltningen	2019-05-15	27
8	Hyresgästföreningen	2019-05-21	27

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
9	Södertörns brandförsvarsförbund	2019-05-22	28
10	Svenska kraftnät	2019-05-22	29
11	Socialförvaltningen	2019-05-22	30
12	Trafikförvaltningen	2019-05-23	31
13	Lantmäteriet	2019-05-24	31
14	Utbildningsförvaltningen	2019-05-24	34
15	Vattenfall Eldistribution AB	2019-05-31	34
16	Tullinge Tomt-och villaägareförening	2019-06-03	35
17	SRV	2019-06-03	38
18	Miljö-och hälsoskyddsnämnden	2019-06-03	39
19	Bostadsrättsföreningen	2019-06-03	40
20	VA-avdelningen	2019-06-03	44
21	Luftfartsverket	2019-06-03	45
22	Stadsmiljöenheten	2019-06-04	46
23	Länsstyrelsen	2019-07-10	47

## 1. Trafikverket

Trafikverket har mottagit detaljplan för Ringblomman 1 mfl, Tullinge villastad, Botkyrka kommun, på remiss. Trafikverket önskar upplysa om att LFV är sakägare till CNS-utrustning och ska kontaktas när byggnader och andra objekt planeras som är 20 meter eller högre över marknivån. LFV står till tjänst med att utföra en flyghinderanalys och även genomföra luftrumsutredningar. De utreder eventuell påverkan på samtliga flygplatsers influensområden och tekniska system kopplade till flygverksamhet. Höga objekt riskerar att störa de tekniska systemen genom elektromagnetiska störningar.

Försvarsmakten bevakar riksintresset för totalförsvaret och vill ha in alla remisser på byggnader och övriga objekt som är över 45 m över marknivån inom tätort, och över 20 m utanför tätort. Trafikverket önskar informera om att den högsta höjden för objekt även omfattar tillfälliga hinder, till exempel byggkranar.

I övrigt har Trafikverket inga synpunkter på detaljplanen.

#### Kommentar

Föreslagen bebyggelse ligger lägre än 20 meter över marknivån. Därför samråd med LFV och Försvarmakten har inte skett. Dessutom våningsantalet har minskats i det bearbetat förslaget från fem våningar till tre våningar.

#### 2. Näringslivsenheten

Vi har sett över samrådshandlingarna för detaljplan Ringblomman, Tullinge, Botkyrka kommun och har inget att tillägga eftersom detaljplanen avser bebyggelse av flerbostadshus inom området.

#### Kommentar

Ingen kommentar.

#### 3. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar i anslutning till planområdet. Vi förväntar oss att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta detaljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningsordningen i kontakter med Skanovas representant för området. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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

#### Kommentar

Det står i Planbeskrivningen på sid.25 bedömningen om att eventuell flytt/förändring av befintliga teleanläggningar ska utföras av TeliaSonera Skanova, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

#### 4. Tullingepartiet

Tullingepartiet avvisar uppdraget i planförslaget i sin helhet av bland annat följande orsaker:

- Förslaget passar inte in nuvarande bebyggelse.
- Trafikbelastningen som ökar på nuvarande vägnät är ej acceptabel.



- Tillgänglighet beträffande bebyggelsen i bergsslänt är svår att uppnå med dagens krav.
- P-platser inom planområdet är svårt att uppnå med dagens krav.
- Villaprisnivån i närområdet kommer att sänkas på grund av förslaget.
- Upplåtelseformerna av lägenheterna är ej redovisade.
- Dagvattenproblematiken kommer att bli mycket svårlöst.
- Byggtransporter kommer att störa grannarna på grund av begränsningar av nuvarande vägnät.
- I det fall kommunen kommer att driva planförslaget vidare kommer Tullingepartiet att driva sin uppfattning vidare genom att överklaga planförslaget i samtliga rättsinstanser.

#### Kommentar

- Förslaget bearbetades efter samråd för att anpassa bättre till närmiljön. Flerbostadshus har ersatts med parhus i tre våningsplan, inklusive suterrängvåning. Garage har utgått från planförslaget. En förtätning med parhus bedöms passa väl in i områdets stads- och landskapsbild, som idag mestadels utgörs av villabebyggelse i en till två våningar. Det större områdets karaktär kommer inte förändras på ett betydande sätt. Dessutom enligt förslaget gränsar området bara till en villatomt och marken intill fastighetsgränserna utgörs till stor del av naturmark och lokala vägar. Detta ger ett visst insynsskydd för befintlig bebyggelse och planområdet också.
- Enligt uppdaterad trafikutredning (*WSP, 2024-06-14*) för bearbetat planförslaget med 31 bilplatser kommer 135 bilrörelser/dag att belasta det lokala vägnätet Mellanbergsvägen-Häggvägen-Askvägen. Trafikökningen sker från en ganska låg nivå och tillskottet bör inte innebära några kapacitetsproblem på Oxelvägen och det lokala vägnätet. Oxelvägen har en bra standard, 5 m bredd körbana med en gång-och cykel väg utmed södra sidan av vägen. Häggvägen, Askvägen, Mellanbergsvägen har låg standard, en smal körbana (3,5–4,0 m) och blandtrafik. Vägar saknar gångbanor och delvis brant. Med anledningen av det föreslås åtgärder på Mellanbergsvägen i samband med ett genomförande av planförslaget. En eller två ytterligare mötesmöjligheter bör tillskapas på delen fram till Häggvägen. Exploateringsprojektet kommer att medverka/bekosta en breddning av Mellanbergsvägen delen från exploateringsområdet till Häggvägen och förbättring av infarten till Ringblomman.

- Tillgänglighetsanalys har tagits fram för planområdet (*Tillgänglighetsanalys, ÅWL arkitekter, 2019-02-15*). Boverkets regler och rekommendationer angående tillgänglighet ska följas inom planområdet. Angöring till entréer är möjligt inom 25 meter. Alla entréer kan nås via tillgänglighetsanpassad väg.
- Planområdet ligger nära kommunala kommunikationer. Det är ca 350 m avstånd till busshållplatsen Vallmovägen med bussförbindelse till Tullinge station och Huddinge (linje 713,722). Det föreslaget parkeringstal utökas till 1,5 plats per bostad + 0,1 p/plats för besöksparkering i samband med bearbetande av planförslaget. Men totalt antalet av reserverade parkeringsplatser minskas till 31 p/platser. Besöksparkering är inräknat. 24 platser inklusive 1 bilpools parkeringsplats (ersätter 6 p/platser) placeras längs vägen i anslutning till husen. Den föreslagna parkeringslösningen utgår från kommunens parkeringsprogram. Antalet parkeringsplatser bedöms vara tillräcklig för de tillkommande bostäder.
- Synpunkten om villaprisnivån är inte detaljplanfrågan.
- Det finns inte juridisk möjlighet att reglera upplåtelseformer i en detaljplan.
- En uppdaterad dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (*WSP, 2024-06-18*). Den föreslagna dagvattenhanteringen går i linje med Botkyrka kommuns dagvattenstrategi om lokalt omhändertagande av dagvatten samt att exploatering av ett område inte bör leda till en ökning av dagvattenavrinning från ett område.
- Under byggtiden kan olägenheten uppstå för kringboende med buller, vibrationer och byggtrafik. Fastighetsägaren ska se till Naturvårdsverkets aktuella riktlinjer beträffande buller från byggplatser ej överskrids. Husen placeras i suterräng med målet att undvika alltför mycket sprängning.

## 5. Södertörns Fjärrvärme AB

### **Teknisk försörjning**

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i närheten av planområdet. Kv. Tagetes 1 vid Oxelvägen är ansluten till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme

AB föreslår att uppvärmning för de planerade fastigheterna inom planområdet sker med vattenburna system som kan anslutas till fjärrvärmenätet.

### **Bilagor**

1. Kartsbild över området med befintliga fjärrvärmeledningar
2. Z-höjder för befintliga ledningars övre kant i höjdsystem RH2000
3. Cirkulär ekonomi med Södertörns Fjärrvärme AB i värdekedja som skapar en hållbar framtid

### **Kommentar**

Planbeskrivningen har kompletterats med bedömningen om att Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i närheten av planområdet. Uppvärmning för de planerade fastigheterna inom planområdet föreslås ske med vattenburna system som kan anslutas till fjärrvärmenätet.

### **6. Sverigedemokraterna**

Sverigedemokraterna skickar härmed in en officiell protest mot bebyggandet utav sex punkthus (Ringblomman) mitt i Tullinge Villastad. Vi anser att det varken bidrar till Tullinge Villastads karaktär, eller gynnar medborgarna i området.

### **Kommentar**

Se kommentar till Tullingepartiets yttrande.

### **7. Kultur-och fritidsförvaltning**

Ingen yttrande från KOF.

### **Kommentar**

Ingen kommentar.

### **8. Hyresgästföreningen**

Hyresgästföreningen Botkyrka Salem godkänner förslaget. Vi välkomnar tillskottet på 70 nya bostäder och ser helst att det byggs hyresrätter i området framför allt för våra yngre så att de har möjlighet att flytta hemifrån och för att den övervägande andelen bostäder här är villor och bostadsrätter. Vi värnar också om våra grönytor men här anser vi att behovet av gröna ytor är rätt väl tillgodosett.

Kommentar  
Synpunkten är noterad.

## 9. Södertörns brandförsvarsförbund

### **Sammanfattning**

Området ligger i Tullinge villastad och förslaget syftar till att möjliggöra byggnation av 6 flerfamiljshus i 5 plan. Totalt 70 nya lägenheter. Södertörns brandförsvarsförbund har följande synpunkter för fortsatt planering.

### **Räddningstjänstens möjlighet till insats**

Insatstiderna till området ligger på över 10 minuter (ca 15 min, 8,5 km) från brandstationen på Tunagårdsväg 2, Tumba. Det leder till att räddningstjänsten inte kan bistå med den andra utrymningsvägen. Skulle byggnaderna begränsas till högst tre våningsplan kan 20 minuters anspänningstid godas. Sbff anser att omständigheterna sammantaget gör att den andra utrymningsvägen måste lösas med att kravställda s k Tr 2-trapphus enligt BBR kap 5:313. Det finns också andra lösningar som att förse trapphuset med rökdetektorer som automatiskt öppnar rökluckor/startar fläktar för både tilluft och frånluft i trapphuset samt att förse lägenhetsdörrar med dörrstängare. Detta är egentligen en byggfråga men vi vill att den tidigt utreds för att inte fördröja och försvåra fortsatt arbetet. Den nya enkelriktade vägen som planeras genom området ser ut att vara utformad enligt kraven så att räddningstjänstens fordon kan nå samtliga hus i planområdet. Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppsväg, vanligtvis entrén får inte överstiga 50 meter. Se Sbffs PM 615.

### **Brandvattenförsörjning**

Sbff anser att brandvattenförsörjning bör beaktas redan i planprocessen. Krav på brandvattenförsörjning kan tillgodoses genom det konventionella systemet, vilket innebär att brandpostsystemet utökas och vattenuttag kan ske från brandpost. För den bebyggelsetypen som detaljplanen föreslår ska brandposternas kapacitet enligt det konventionella systemet vara minst 1200 l/min. Avstånd mellan uppställningsplats för räddningstjänsten och närmaste brandpost får då inte överstiga 75 meter. Krav på brandvattenförsörjning kan också tillgodoses genom alternativsystem. Detta system bygger på att räddningstjänstens tankfordon tar ut vatten från brandposter på längre avstånd och för fram till plats för räddningstjänstens insats. För dimensionering av brandvattenförsörjning enligt det konventionella systemet. Se Sbffs PM 608.

### **Psykosocial miljö**

Sbfff vill poängtera vikten av bra och genomtänkt utomhusbelysning för att skapa en så trygg miljö som möjligt året om.

### **Övriga synpunkter**

I handlingarna beskrivs planerade parkeringsplatser i garage. Här är det viktigt att tidigt belysa riskerna med laddning av elfordon. Parkeringar för elfordon bör planeras så att laddningen görs i väl ventilerat utrymme. Vi anser att det borde kompletteras med en utredning hur vida laddningsplatser säkrast ska placeras vid byggnation av parkeringsplatser i garage. Undersökningar visar på att batteribränder ger en mycket giftig rök. Parkeringsplatser för gasfordon bör också placeras i väl ventilerat utrymme för att underlätta ett ev. släckningsarbete i fordon. Detta gäller även laddning av el cyklar. I handlingarna står det att cyklarparkeringar anordnas inom husen. Möjligheten till att kunna ladda elfordon är mycket bra men det finns risker och svårigheter vid brand i batterier. Se Sbffs PM 627.

Huruvida dessa synpunkter kommer att uppfyllas är svårt att bedöma i samrådsskedet. Vi välkomnar därför en fortsatt delaktighet kring detta.

### **Kommentar**

Flerbostadshus har utgått från planförslaget. Istället föreslås att bygga 18 parhus i tre våningar, inklusive suterrängvåning. Enligt Sbfff skulle byggnaderna begränsas till högst tre våningsplan kan 20 minuters anspänningstid godas. Kravet på husens utrusning bör inte formuleras som en planbestämmelse då det redan är reglerat i BBR.

Frågan om brandförsörjning kommer att tas upp i samband med förprojektering och ledningssamordning.

Frågor om parkeringar för elfordon och gasfordon kommer att tas upp i samband med förprojektering. Detsamma gäller också för frågan om laddning av el cyklar.

### **10. Svenska kraftnät**

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

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från

Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Svenska kraftnät vill passa på att informera om att våra anläggningsobjekt finns att hämta via Geodataportalen, [www.geodata.se](http://www.geodata.se). som WMS eller som en shape-fil. Informationen innehåller den geografiska positionen för Svenska kraftnäts ledningar, stolpar, stationer och stationsområden. Utöver den geografiska positionen finns uppgifter om förläggningssätt (luftledning, kabel etc.) och spänningsnivå för våra ledningar. Vid produktion av kartor där Svenska kraftnäts geografiska anläggningsinformation används ska följande copyright-text framgå: "© Affärsverket svenska kraftnät".

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för stamnätet för el hänvisar vi till *Systemutvecklingsplan 2018-2027*. Dokumentet finns publicerat på vår webbplats, [www.svk.se](http://www.svk.se).

#### Kommentar

Ingen kommentar.

#### 11. Socialförvaltningen

Detaljplanen syftar till att i ett förslag till ny detaljplan pröva möjligheten att bygga flerbostadshus inom området. Planförslaget innebär totalt 6 flerfamiljshus i 5 plan inklusive suterrängplan med ett innehåll av 70 lägenheter i storlek 1–4 rok. Socialförvaltningen är positiv till förslagets innehåll.

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

Vidare anser socialförvaltningen att det är en viktig aspekt att förslaget bottenar i en vision om att Botkyrka ska vara en socialt hållbar kommun. Social hållbarhet i stadsmiljön handlar om människors möjligheter till samspel och möten, ett fungerande vardagsliv, tillgång till gröna miljöer och hur väl kommunens delar hänger samman med varandra. Social hållbarhet handlar även om att alla ska ha tillgång till kommunens rum samt uppleva att kommunen är tillgänglig. Socialförvaltningen anser att förslaget till detaljplan på ett bra vis tillgodoser ovannämnda aspekter.

#### Kommentar

Synpunkten är noterad.

#### 12. Trafikförvaltningen

Botkyrka kommun har översänt rubricerad detaljplan till Region Stockholm, trafikförvaltningen för granskning. Information om namnbyte och regionbildning, Region Stockholm från och med den 1 januari 2019 heter landstinget Region Stockholm. Regionbildningen medför ett utökat uppdrag som innebär ett större ansvar för Stockholmsregionens utveckling som helhet, exempelvis genom att driva flera av de viktiga frågor som rör länet, bland annat den regionala utvecklingsstrategin och länsplanen för transportinfrastruktur. Ansvaret för kärnverksamheter som till exempel hälso- och sjukvård, kollektivtrafik och kultur är oförändrat. Invånarnas dagliga kontakter med det som tidigare var Stockholms läns landsting påverkas inte av regionbildningen. Namnbytet kommer att ske successivt över tid.

#### Om planen

Detaljplanen syftar till att i ett förslag till ny detaljplan pröva möjligheten att bygga flerbostadshus inom området. Planförslaget innebär totalt 6 flerfamiljshus i 5 plan inklusive suterrängplan med 70 lägenheter i storlek 1–4 rok. Planförslaget innehåller även ett parkeringsgarage. Planförslaget överensstämmer med riktlinjerna i Botkyrka kommuns översiktsplan. Planområdet ligger cirka 2,7 km från Tullinge pendeltågstation. Planområdets närmsta busshållplats är Vallmovägen som ligger på Katrinebergsvägen, ca. 300 meter från planområdet med bussförbindelse till Tullinge station och Huddinge. Bussar som trafikerar vägen är busslinje 713 och 722 som under rusningstrafik avgår var 15:e minut, övriga tider ca. en gång i halvtimmen. Buss 723 kan nyttjas men med ett längre gångavstånd från planområdet då den inte trafikerar Katrinebergsvägen på de delar som ligger närmast exploateringsområdet. Närmaste nattbuss är linje 791 som trafikerar Stockholm-Södertälje via Flemingsberg och Tullinge station. Trafikförvaltningens synpunkter på planen Detaljplaneområdet ligger inom utpekat sekundärt bebyggelseområde i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUFS 2050). Trafikförvaltningen ser positivt på föreslagen bebyggelse som bedöms vara i linje med RUFS 2050.

Trafikförvaltningen har inga övriga synpunkter på planförslaget som härmed tillstyrks.

#### Kommentar

Ingen kommentar.

### 13. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2019-04-23) har följande noterats:

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

##### *Plankarta och bestämmelser*

Området med användningen *P- parkering i garage* i planförslagets södra del är omringat av mark med användningen *B – bostäder flerbostadshus*. För bildandet av en parkeringsfastighet inom området måste det förtydligas hur det är tänkt att väg ska tas till området. Ska det säkerställas med servitut eller äganderätt? Lantmäteriet vill upplysa om att det kan behöva ses som en avvikelse från planen och att det i så fall måste prövas ifall det kan tas som en mindre avvikelse från planen. Enligt Lantmäteriet är det olämpligt att ett tänkt genomförande av planförslaget eventuellt måste prövas som en mindre avvikelse från sig självt. Kommunen måste därför förtydliga hur det är tänkt att angöring ska ske till området med användningen *P- parkering i garage*.

##### Kommentar

Synpunkten beaktas. Plankartan har justerats. Parkeringsgarage har utgått från planförslaget.

##### *Planbeskrivning*

På s. 27 i planbeskrivningen finns en redogörelse över ett avtal mellan kommunen och exploatören för planens genomförande, ett avtal som Lantmäteriet utgår ifrån faller inom definitionen av ett exploateringsavtal enligt plan- och bygglagen (PBL) 1 kap. 4 §. Enligt PBL 4 kap. 33 § tredje stycket ska exploateringsavtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av ett sådant avtal framgå av planbeskrivningen. Kommunen måste förtydliga denna redovisning.

##### Kommentar

Synpunkten tillgodoses. Planbeskrivningen har kompletterats med exploateringsavtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av planens genomförande. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder och övriga förekommande exploateringsfrågor.



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

### *Planbeskrivning*

På flera ställen i planbeskrivningen anger kommunen att den tänkta bebyggelsen ska bli i fem plan, samtidigt som Lantmäteriet inte kan finna någon bestämmelse i plankartan som reglerar antalet våningar. Enligt PBL 4 kap. 33 § tredje stycket ska planbeskrivningen redovisa planförslagets konsekvenser och enligt Lantmäteriet är det svårt att uttala sig om hur många plan som kommer att kunna uppföras eftersom planen saknar bestämmelse om det. För att konsekvenserna av planförslaget ska framgå på ett tydligt sätt bör de ha förankring i planbestämmelserna.

### Kommentar

För att reglera höjd på byggnader kan kommunen använda sig av bestämmelser om byggnadshöjd, nockhöjd eller totalhöjd enligt PBL 2010:900. Höjden på byggnaden i plankarta regleras med en bestämmelse om högsta nockhöjd över nollplanet. Det finns inte en bestämmelse om högsta antal våningar i bestämmelsekatalogen, uppdaterad av Boverket enligt PBL krav. Detta betraktas som ett otydligt och svårtolkat begrepp och är därför inte lämpligt att använda i planbestämmelser.

Enligt Lantmäteriet angränsar planförslaget endast mot två befintliga planer och inte mot det stora antal planer som kommunen anger på s. 7 och 8. Kommunen bör förtydliga hur de menar att planförslaget påverkar de olika planerna, även detta med hänsyn till redovisningen enligt PBL 4 kap. 33 § tredje stycket.

### Kommentar

Synpunkten tillgodoses. Planbeskrivningen har justerats angående angränsade detaljplaner.

Konsekvenserna för befintlig gemensamhetsanläggning (Ringblomman ga:1) måste framgå i planbeskrivningen. Ska den till exempel upphävas eller omprövas? Detta är av betydelse eftersom den delvis är belägen utanför det område som i planförslaget ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning (planbestämmelse *g – markreservat för gemensamhetsanläggning*), något som kan spela roll vid en omprövning av gemensamhetsanläggningen. Dessutom kan reglerna om ersättning enligt 40a § anläggningslagen aktualiseras. För att planbeskrivningen ska uppfylla kraven enligt plan- och bygglagen 4 kap. 33 §

tredje stycket måste planbeskrivningen förtydligas med vad som kommer att ske med gemensamhetsanläggningen samt konsekvenserna för berörda fastighetsägare.

Kommentar

Synpunkten tillgodoses. Planbeskrivning har kompletterats med konsekvenserna för befintlig gemensamhetsanläggning (Ringblomman ga:1). En gemensamhetsanläggning Ringblomman ga:1 föreslås att upphävas. Detta sker genom avtal mellan de berörda parterna.

#### 14. Utbildningsförvaltningen

##### **Beslut**

Utbildningsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

##### **Sammanfattning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till ny detaljplan för Detaljplaneprogram för Ringblomman i Tullinge, Botkyrka kommun. Utbildningsnämnden är positiv till samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till detaljplan och har inga synpunkter att lämna.

Kommentar

Ingen kommentar.

#### 15. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, har studerat översänd remiss för ”Samråd detaljplan Ringblomman 1 m.fl. (sbf/2018:208), Tullinge, Botkyrka kommun”.

Vattenfall har elnätanläggningar inom och i närområdet för aktuell detaljplan och planerad ny bebyggelse bestående av 24 kV markkabel, ljusblå streckad linje, 24 kV nätstation, svart kvadrat, och 0,4 kV markkabel, mörkblå streckad linje. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Det står att Vattenfall är huvudman för elnätet. Vattenfall önskar att ni i detta sammanhang anger att Vattenfall Eldistribution som huvudman för elnätet.

Vattenfall har en 0,4 kV markkabel in till befintlig byggnad vilken måste tas bort vid utbyggnad av området.

I övrigt har Vattenfall inget att erinra i detta ärende.

Vattenfall vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020–82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se)
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls.

Vattenfall Eldistribution AB önskar ett E-område inom område med ungefärligt läge enligt bild nedan. Det räcker med ett mindre av storlek 8x8 meter.



#### Kommentar

Synpunkten tillgodoses. E-området 8x8 meter har reserverats strax utanför planområdet. Kommunen och exploitören reglerar översiktligt finansiering och ansvarsfördelning för genomförandet i ett ramavtal. Innan granskning tecknas ett genomförandeavtal för att tydligt fastställa parternas åtaganden för genomförandet.

#### 16. Tullinge Tomt-och villaägareförening

Tullinge Tomt- och villaägareförening lämnar följande synpunkter.

Vi upplever att många av formuleringarna i texten är missvisande jämfört med ritningar och illustrationer, vilka visar en annan verklighet.

Dessutom så har vi kontaktats av fastighetsägaren som gett ett annat besked än vad som står i samrådshandlingarna. Vid den kontakten talade man om hus i högst 4 plan men även ett lägre antal plan planerades. I handlingarna som presenteras i detta samråd anges 5 plan.

Om man nu skall ändra en detaljplan från att ha rätt att bygga enbostads-  
hus/villa till att i stället få bygga flerbostadshus så ska man åtminstone anpassa  
bebyggelsen till befintligt område. Vilket vi anser att man inte gjort i detta fall.

Man har blandat in begrepp såsom stadsvillor och småskalighet i presentationen. ”Huskroppar relaterar till villaområdet nedanför fastigheterna storleksmässigt för att hitta känslan av stadsvillor...”.

De planerade husen är mellan 18 och 22 meter långa och 5 våningar höga!  
De relaterar verkligen illa till villaområdet nedan, både i storlek och form och vari ligger småskaligheten?

Att presentera förslaget att man med dessa hus vill hitta känslan av stadsvillor känns rent vilseledande. Vi är medvetna om att en stadsvilla utgör bostad för flera hushåll i samma fastighet men det är också den enda likheten mellan dessa hus och stadsvilla. Allt annat i konceptet ”stadsvilla” saknas. Det som presenteras är inget annat än flerbostadshus i form av höghus.

”Gestaltning och materialval är anpassade till kringliggande natur”.  
Man avser att bygga de höga husen på skogsmark som går från kuperad till mycket kuperad vilket gör att de kommer att sticka ut markant från landskapsbilden. Detta framstår mycket tydligt av illustrationen.

En ”ny” bebyggelse i området som har anpassat sig till omgivningen är bebyggelse på Oxelvägen (22 osv). Dessa BRF-hus på 2,5 plan är däremot ett gott exempel på hur man kan bygga och få det att passa in i omgivningen.

#### Kommentar

Förslaget bearbetades efter samråd för att anpassa bättre till närmiljön. Flerbostadshus har ersatts med parhus i tre våningar, inklusive suterrängvåning. Garage har utgått från planförslaget. En förtätning med radhus bedöms passa väl in i områdets stads- och landskapsbild, som idag

mestadels utgörs av villabebyggelse i en till två våningar. Det större områdets karaktär kommer inte förändras på ett betydande sätt. Dessutom enligt förslaget gränsar området bara till en villatomt och marken intill fastighetsgränserna utgörs till stor del av naturmark och lokala vägar. Detta ger ett visst insynsskydd för befintlig bebyggelse och planområde också.

Trafiklösningen är inte tillfredställande.

Mellanbergsvägen är idag avstängd för biltrafik åt båda hållen. Av planbeskrivningen framgår det att en ny väg planeras i form av en enkelriktad slinga som ska ansluta till Mellanbergsvägen. Därifrån måste dock all byggtrafik, sopbilar, räddningstjänstfordon gå över den smala Häggvägen och Askvägen som är mycket brant. Detta är inte godtagbart.

Det har också gjorts beräkningar över vad detta område kommer att medföra för det lokala vägnätet vad gäller ökade bilrörelser/dag. När det gäller Katrinebergsvägen så anger man att belastningen kommer att öka med cirka 5-6 %. När man skriver om Mellanbergsvägen-Häggvägen-Askvägen så anger man endast ökningen bilrörelser/dag (42). Klart är dock att dessa tre smala, dåliga och på sina ställen mycket branta vägar (Askvägen) också ska klara av all den tyngre trafik som ett område med så stort antal lägenheter medför. Vi tänker då främst på sopbilar, byggtrafik och utryckningsfordon/brandbilar.

Kommentar

Enligt uppdaterad trafikutredning (*WSP, 2024-06-14*) för bearbetat planförslaget med 31 bilplatser kommer 135 bilrörelser/dag att belasta det lokala vägnätet Mellanbergsvägen-Häggvägen-Askvägen. Trafikökningen sker från en ganska låg nivå och tillskottet bör inte innebära några kapacitetsproblem på Oxelvägen och det lokala vägnätet. Oxelvägen har en bra standard, 5 m bred körbana med en gång-och cykel väg utmed södra sidan av vägen. Häggvägen, Askvägen, Mellanbergsvägen har låg standard, en smal körbana (3,5–4,0 m) och blandtrafik. Vägar saknar gångbanor och delvis brant. Med anledningen av det föreslås åtgärder på Mellanbergsvägen i samband med ett genomförande av planförslaget. För att klara den tyngre trafik, som ett område medför, främst sopbilar, byggtrafik och utryckningsfordon/brandbilar föreslås att bredda vägen på sträckan från Häggvägen till anslutning till ny kvartergatan. En eller två ytterligare mötesmöjligheter bör tillskapas på delen fram till Häggvägen.

Förslaget strider mot översiktsplanen.

Tullinge Villastad är enligt översiktsplanen definierat som gles stadsbygd d.v.s. den lägsta graden av exploatering. Även här sker förstås förtätning men

man kan förvänta sig att det företrädesvis sker genom bibehållande av de olika delområdenas karaktär och ska ha en god helhetsverkan.

I samhällsförvaltningens handlingar från 2017 rörande planuppdrag så står det i checklistan på sidan 5, ikryssad ”NEJ X” på frågan om förslaget är förenligt med översiktsplanen.

I texten i kommunens tjänsteskrivelse står det dock att förslaget är förenligt med översiktsplanen och därför ska ett standardförfarande för samråd med sakägare (grannar) hållas.

Detta är ett formellt fel. Förslaget strider mot översiktsplanen (gles stadsbygd) och därför ska ett utökat förfarande av samråd hållas. Alla boende som berörs (inte bara grannar) ska informeras och ingå i samrådet.

Detta har inte skett. Bara tio sakägare (grannar) har informerats och fått handlingar i brevlådan.

Tullinge Tomt-och Villaägareförening är emot förslaget i sin helhet och anser att man måste göra om hela samrådsförfarandet eller ännu hellre lägga ner förslaget om byggandet av 6 höghus i ett kuperat område med 20 m höjdskillnad.

#### Kommentar

Området är bestämt att innehålla gles stadsbebyggelse enligt kommunens översiktsplan. Planförslaget skiljer sig från befintlig bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsens täthet är högre än gles bebyggelse. Eftersom planförslaget avviker från översiktsplan ändrades hantering av planärendet från ett standardförfarande till ett utökat planförfarande.

Samrådskretsen har utökats med hänsyn till framförd begäran.

#### 17. SRV Återvinning

SRV återvinning har tagit del av utsänd detaljplan avseende Ringblomman 1. SRVs målsättning är att, i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter, skapa kundvänliga möjligheter för boende att källsortera sitt avfall.

SRVs ambition är att hämtningen skall kunna genomföras med så liten interaktion med de boende som möjligt.

Planen med två gemensamma miljöhus för de sex planerade husen skapar förutsättningar för källsortering. För att skapa en bra sorteringsmiljö är dessutom en separat yta för grovt avfall att föredra.

Placeringen av miljöhusen är acceptabel. Nuvarande lösningen innebär dock att sopbilen under hämtning av kärl parkerar på planerad färdväg. Lösningen bör kompletteras med utrymme vid trottoarkant vilket kan säkerställas genom parkeringsregler. Detta möjliggör även att trafik kan passera sopbilen under hämtning.

SRV ser positivt på möjligheten att få delta i den fortsatta planeringsprocessen med ambition att skapa bra lösningar.

#### Kommentar

Synpunkten tillgodoses. Utrymme för parkering av sopbilen har reserverats vid trottoarkant på planerad väg. En separat yta för grovt avfall har reserverats vid planerad väg.

#### 18. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstryker förslaget till detaljplan under förutsättning att synpunkterna i tjänsteskrivelse beaktas.

#### **Bakgrund**

Planområdet ligger intill Tullinge Villastad. Större delen av planområdet består idag av sluttande naturmark med nivåskillnaden på upp till 34 meter. Förutom ett enbostadshus med anlagd tomt i den sydöstra delen är området idag obebyggt. I detaljplaneförslaget föreslås sex stycken flerbostadshus med cirka 70 lägenheter i storlek 1-4 rok att byggas. Till lägenheterna föreslår man även att bygga ett parkeringshus med plats för 46 parkeringsplatser. 14 parkeringsplatser, utöver de 46, föreslås placeras längs vägen i anslutning till husen.

#### **Synpunkter**

##### Dagvatten

Då planområdet är sluttande och ligger precis söder om en höjd finns det en risk vid större flöden av dagvatten från höjden kan ansamlas och bli stående intill huskropparna. Enligt planförslaget framgår det att det är viktigt att höjdsättning och murarnas konstruktion anpassas så att inga instängda områden skapas. I den dagvattenutredning, Dagvattenutredning kv. Ringblomman, Tullinge (WSP, 2019-02-06) som har tagits fram framgår det även där hur viktigt det är att ha en genomtänkt höjdsättning inom området samt att marken närmast byggnaderna ges en lutning bort från byggnader så att vattnet rinner bort

från husen. För att detta ska implementeras i byggnadsskedet bör markens höjdförhållanden regleras i plankartan.

I planförslaget föreslås det att dagvatten i området ska omhändertas med växtbäddar, makadamdiken, skelettjordar och nedsänkta grönytor. Dock är det otydligt hur vatten från parkeringsytor i parkeringsgaraget ska tas om hand. Om parkeringsgaraget ska förses med golvbrunnar behöver man förtydliga hur vatten från garaget ska omhändertas. Nämnden rekommenderar att parkeringsgaraget inte förses med golvbrunnar. Den lilla vattenmängd som rinner av från bilar kan avdunsta i garaget. Vid eventuell städning kan garaget torrsopas för att inte spolvatten ska genereras i garaget.

#### Kommentar

Synpunkterna tillgodoses. Markens höjdförhållanden regleras på plankartan. Parkeringsgaraget har utgått från planförslaget.

### 19. Bostadsrättsförening

Bostadsrättsföreningen Tullinge Trädgårdsstads Pärla önskar lämna följande synpunkter på den föreslagna planändringen:

1. Planändringen är oförenlig med översiktsplanen och visionen för Tullinge trädgårdsstad.

Karaktären i detta område är en uttalad villastad, vilket stämmer överens med visionen i gällande översiktsplan där området ligger inom zonen ”gles stadsbyggd”, alltså den minst förtätade kategorin av bebyggelse. Detta har varit kommunens tydligt förmedlade vision sedan trädgårdsstaden började byggas, vilket kommunens tjänstemän förmedlade till samtliga intresserade köpare som förhörde sig om eventuella exploateringsplaner inför inflyttningen i området. Genom att med en detaljplaneändring helt förändra områdets karaktär från en låg träbebyggelse till betonghögghus som, belägna så här högt i dalen, kommer att dominera sin omgivning, är ett svek mot alla invånare som valde att bosätta sig i just den delen av Tullinge. Förslaget förändrar förutsättningarna för boende inom stadsdelen på ett sätt som undergräver medborgarnas förtroende för kommunens långsiktiga planeringsarbete och strategiska dokument.

#### Kommentar



Området är bestämt att innehålla gles stadsbebyggelse enligt kommunens översiktsplan. Planförslaget skiljer sig från befintlig bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsens täthet är högre än gles bebyggelse. Eftersom planförslaget avviker från översiktsplan ändrades hantering av planärendet från ett standardförfarande till ett utökat planförfarande.

2. Planändringen innebär en orimligt negativ påverkan på boendemiljön för omkringliggande fastigheter.

Området kring detaljplanen är redan idag högt exploaterat och tättbebyggt. Sedan tidigare har den äldre villabebyggelsen fått sällskap av flerfamiljshus norr om Körbärsparken samt ett 20-tal villor som precis blivit färdigbyggda öster om parken. Sedan tidigare finns flervåningshus i dalen nedanför Körbärsparken. Inget av dessa projekt har dock påverkat grannfastigheterna så negativt som dessa planerade höghus kommer att göra. Den nya bebyggelsen kommer att ge väsentligt ökad insyn, ökad beskuggning och ökad vattenavrinning mot angränsande hus. Höghusen kommer att ligga på en högre marknivå än angränsande bostadshus, i vissa fall enbart några få meter därifrån. Höghusens balkonger kommer mycket nära tomtgränserna i väster och vetter mot bl.a. deras uteplatser, gräsmatta och pooler.

För vår bostadsrättsförening i öster innebär den planerade byggnationen en stor försämring av bostadsmiljön då höghusen kommer att stå i rakt västlig riktning och skugga hela det gemensamma terrassområdet och uteplatserna i öster. Detta framgår inte av underlaget i utredningen vilket beror på att en sådan inte har gjorts för omgivande fastigheter.

#### Kommentar

Förslaget bearbetades efter samråd för att anpassa bättre till närmiljön. Flerbostadshus har ersatts med parhus i tre våningsplan, inklusive suterrängvåning. Garage har utgått från planförslaget. En förtätning med radhus bedöms passa väl in i områdets stads- och landskapsbild, som idag mestadels utgörs av villabebyggelse i en till två våningar. Det större områdets karaktär kommer inte förändras på ett betydande sätt. Enligt förslaget gränsar området bara till en villatomt och marken intill fastighetsgränserna utgörs till stor del av naturmark och lokala vägar. Detta ger ett visst insynsskydd till befintlig bebyggelse och planområde också.

Det bearbetat förslaget bedöms inte led till stor insyn. Dem närbelägna villorna, förutom fastighet Tullinge 17:227, ligger på andra sidan av Mellanbergsvägen på minst ca 15 meter avstånd till ny bebyggelse samt avskärmas från vägen av vegetation.

En ny solstudie har gjorts för att utreda förutsättningarna för de nya husen samt eventuell påverkan på omgivningen. Nedslag som visar skuggning har gjorts vid kl. 09, 12, 15 och 18 vid relevanta tidpunkter på året. Den nya bebyggelsen får goda ljusförhållanden och husen skuggar varandra i liten grad med undantag för på vinterhalvåret då större delen av området ligger i skugga. Omgivande bebyggelse påverkas inte alls/måttligt av kvarterets nya bebyggelse då de ligger långt ifrån varandra.

### 3. Trafikutredningen som föreligger är felaktig och bristfällig.

Tidigare utredningar från kommunen stämmer inte med den utredning som gjorts inför det planerade planändringen, till exempel vad gäller möjligheter för bilar och ännu värre lastbilar att mötas på Askvägen och Häggvägen. Trafiksituationen på områdets smala vägar är redan idag problematisk och vägstandarden mycket enkel. Att behålla områdets enkla vägstandard var en konsekvens av den tydliga inriktningen att bevara områdets karaktär som en villastad med förhållandevis låg bebyggelse, något som den planerade planen går stick i stäv mot.

Längs Oxelvägen bor sedan exploateringen blivit klar nästan uteslutande familjer med små barn, av vilka de flesta korsar vägen till och från Bäverhyddans förskola, lekparken och Tullinge trädgårdsstads skola. Föräldrar från husen längs vägen skickar regelbundet in medborgarförslag om behovet av fart hinder och trafikavsmalningar. Att i detta läge inte bara öka biltrafiken utan dessutom bygga ett bilgarage som ska matas från denna väg och befinna sig 5 meter från förskolans lekplats och gångväg är ett hån mot trafiksäkerheten. Omfattande schaktningsarbeten och grävningsarbeten kommer dessutom att föregå byggnationen, med ökad belastning av tung trafik och störningar under en lång tid.

#### Kommentar

Enligt uppdaterad trafikutredning (*WSP, 2024-06-14*) för det bearbetade planförslaget med 31 bilplatser kommer 135 bilrörelser/dag att belasta det lokala vägnätet Mellanbergsvägen-Häggvägen-Askvägen. Trafikökningen sker från

en ganska låg nivå och tillskottet bör inte innebära några kapacitetsproblem på Oxelvägen och det lokala vägnätet. Oxelvägen har en bra standard, 5 m bred körbana med en gång-och cykel väg utmed södra sidan av vägen. Häggvägen, Askvägen, Mellanbergsvägen har låg standard, en smal körbana (3,5–4,0 m) och blandtrafik. Vägar saknar gångbanor och delvis brant. Med anledningen av det föreslås åtgärder på Mellanbergsvägen i samband med ett genomförande av planförslaget. En eller två ytterligare mötesmöjligheter bör tillskapas på delen fram till Häggvägen. Exploateringsprojektet kommer att medverka/bekosta en breddning av Mellanbergsvägen delen från exploateringsområdet till Häggvägen och förbättring av infarten till Ringblomman.

Trafikökning runt förskolan påverkas inte mycket av det bearbetat planförslaget. Parkeringshuset har utgått från planförslaget. Trafikmängder för vägtrafik på Oxelvägen förväntas att öka från 600 fordon/årsmedeldygn till 667 fordon/årsmedeldygn. Detta innebär att trafiken ökar med 67 fordon/årsmedeldygn vid förskolan i jämförelse med idag.

Trafikökning bedöms inte innebära en ökad risk för de barn som vistas där. Det finns utbyggda separata gång-och cykelvägar i området med säkert övergångsställe bredvid skolan på Oxelvägen. Gång-och cykelvägen är krokigt vid övergångsställe för att cyklister kan sänka hastigheten. Oxelvägen är speciellt avsmalnad vid övergångsställe för att bilar ska sänka hastighet och stanna. Vid Oxelvägen ligger en parkering bara för förskolans personal. För att lämna och hämta barn bör man köra på Körbärsvägen, som går söder om förskolans fastighet.

**För att sammanfatta läger vill vi protestera mot den nya detaljplanen utifrån att:**

- den presenterar en luddigt underbyggd idé som går emot översiktsplanen,
- den bygger på felaktiga föreställningar om att den planerade bebyggelsen skulle smälta in i miljön och att
- den bygger på ofullständiga och felaktiga utredningar.

Allt detta sammantaget ger planen en falsk bild av situationen och döljer ett flertal försämringar i boendemiljö oh trafiksäkerhet för grannar och närboende.

**Kommentar**

Utredningarna har justerats och kompletterats enligt framförda synpunkterna. Se även kommentarer ovan.

## 20. VA-avdelningen

VA-avdelningen och Lokalförsörjning och Fastighet har tittat på samrådshandlingarna för DP Ringblomman. Vi har svårt att se hur skyfallsproblemen ska hanteras inom detaljplanen utan risk för nedströms liggande områden, t.ex. den kommunala förskolan Bäverhyddan som ligger precis söder om planområdet. Föreslagna lösningar i dagvattenutredningen pekar enbart på hur ett skyfall kan komma att påverka inom planen om man inte höjdsätter på rätt sätt, och med höjdsättning på rätt sätt kan i detta fall tolkas som att skyfallen ska ledas bort och ut från planområdet, men det finns ingen konsekvensbeskrivning av vad som händer i ett sådant skede nedströms, risken är överhängande att vattnet landar på förskolans fastighet med översvämningsskador som följd.

Det tillåts väldigt mycket hårdgjorda ytor inom planområdet men det finns ingen plats reserverad inom planen för dagvattenhantering, men all mark får förses med uteplatser, vilket skulle kunna innebära hårdgjord yta överallt utom på parkeringsgaragets tak, där det står att det ska vara sedumtak, men inga krav i övrigt.

I dagvattenutredningen hänvisas det också till ett dagvattenledningsnät med dimension 400 mm, några sådana ledningar finns inte i närområdet, utan det är nere i Katrinebergsvägen som dimensionerna blir större. Ledningarna är i dagsläget dimensionerade för att kunna hantera dagvatten från GC-vägens avrinning, naturmarkens avrinning och dagvatten från fastigheterna enligt den nu gällande detaljplanen där det i nuläget tillåts 5 st enfamiljshus, med vad det brukar innebära med hårdgjord mark. Dagvattenutredningen påvisar även att MKN inte kan uppnås, men att det skulle kunna bli lite mindre dåligt om man kopplade det till dammen som ligger på Katrinebergsvägen, men den dammen är inte utformad för ett reningsperspektiv utan som ett estetiskt inslag i Trädgårdsstaden, med en viss fördröjande effekt på delflöde längs Katrinebergsvägen.

Jag (Christer) är också lite frågande om hur detaljplanen tagits fram, eftersom ingen hos oss varit vidtalade/tillfrågade annat än i planbeskedsskedet, där jag svarade att det skulle nog kunna bli problematiskt med just dagvattenfrågan. VA och nuvarande Stadsmiljöenheten (trafik och landskap), brukar väl och ska väl vara med i framtagandet av detaljplaner, för att undvika sådana här sena problemlösningar.

Jag vet att det inte är mitt bord att svara för, men tyckte mig se att det i planbeskedssvaren fanns med ett önskemål om en trafikutredning inför detaljplanarbetet om det skulle bli positivt planbesked, det kan jag inte se att det är gjort någon, men de kanske har deltagit i framtagandet av detaljplanen?

#### Kommentar

En uppdaterad dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (*WSP, 2024-06-18*) för det bearbetade planförslaget, där åtgärder på dagvattenhantering har föreslagits. Den föreslagna dagvattenhanteringen går i linje med Botkyrka kommuns dagvattenstrategi om lokalt omhändertagande av dagvatten samt att exploatering av ett område inte bör leda till en ökning av dagvattenavrinning från ett område. Förutom detta har mark för dagvattenåtgärder avsatts på plankartan. Plankartan har kompletterats också med marknivån över nollplanet. Bestämmelse om trädfällningsförbud har införts i plankartan för skogbevuxen del av planområdet.

Samråd med en trafikplanerare har skett under ett planbesked skede. En uppdaterad trafikutredning har gjort för detaljplanen under planarbetet (*WSP, 2024-06-14*).

#### 21.Luftfartsverket

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Fastigheten ligger dock nära helikopterplattan på Huddinge sjukhus varför ansvarig för helikopterplattan på sjukhuset skall remitteras avseende eventuell påverkan på in- och utflygningssvägar till helikopterplattan. Det är Transportstyrelsen som är tillsynsmyndighet för helikopterplattor och hinderbelysning, inte LFV.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

#### Kommentar

Bebyggelse i det bearbetat planförslaget ligger lägre än 20 meter ovan mark. Våningsantalet har sänkts från 5 våningar till 3 våningar. Förslaget bedöms inte kan påverka på in- och utflygningssvägar till helikopterplattan negativt.

## 22. Stadsmiljöenheten

Här kommer synpunkter från stadsmiljöenheten:

- Vi anser inte att planförslaget kommer fungera och tycker man borde göra **ett omtag** av hela ärendet och tillsätta en projektgrupp. Stadsmiljöenheten känner inte att vi varit delaktiga i detta planförslag och området är knepigt ur trafiksäkerhetsperspektiv, men även vad avser dagvattenhantering och landskaps/naturvärden.
- Trafikutredningen är bristfällig. Denna exploatering skulle innebära en 50 % ökning av biltrafik i ett område som redan idag har stora problem då det är trångt, kuperat mm och i princip endast villabebyggelse. Tillgänglighetsanpassning? Föreslagen in-utfart är förlagd på en gc-väg!
- Landskapsperspektivet måste också belysas och höga naturvärden sparas, liknande formulering som vid DP Ulfbergsgården. Ett parkeringsgarage passar inte in i denna stadsdel.
- Kvartermarken är maximalt exploaterad med många hårdgjorda ytor och kraftigt kuperad terräng, så dagvattenfrågan blir problematisk här.

### Kommentar

- Synpunkten beaktas. En projektgrupp har tillsatts för projektet.
- Enligt uppdaterad trafikutredning (*WSP, 2024-06-14*) för bearbetat planförslaget med 31 bilplatser kommer 135 bilrörelser/dag att belasta det lokala vägnätet Mellanbergsvägen-Häggvägen-Askvägen. Trafikökningen sker från en ganska låg nivå och tillskottet bör inte innebära några kapacitetsproblem på Oxelvägen och det lokala vägnätet. Oxelvägen har en bra standard, 5 m bredd körbana med en gång-och cykel väg utmed södra sidan av vägen. Häggvägen, Askvägen, Mellanbergsvägen har låg standard, en smal körbana (3,5–4,0 m) och blandtrafik. Vägar saknar gångbanor och delvis brant. Med anledningen av det föreslås åtgärder på Mellanbergsvägen i samband med ett genomförande av planförslaget. En eller två ytterligare mötesmöjligheter bör tillskapas på delen fram till Häggvägen. Exploateringsprojektet kommer att medverka/bekosta för en breddning av Mellanbergsvägen delen från exploateringsområdet till Häggvägen och förbättring av infarten till Ringblomman.
- In-utfart är förlagd mot lokalgatan. Enligt gällande detaljplan (45-33x) från 2010-04-26 den del av Mellanbergsvägen, där in-utfart föreslås, är planlagd som lokalgatan.

- Förslaget bearbetades efter samråd för att anpassa bättre till närmiljön. Flerbostadshus har ersatts med parhus i tre våningsplan, inklusive suterrängvåning. Parkeringsgaraget har utgått från planförslaget. En tätning med parhus bedöms passa väl in i områdets stads- och landskapsbild, som idag mestadels utgörs av villabebyggelse i en till två våningar. Det större områdets karaktär kommer inte förändras på ett betydande sätt. Enligt nytt planförslaget genom att placera byggnader som anpassas till terrängen och naturen minimeras fotavtrycket och befintlig natur bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Bestämmelse om trädfällningsförbud har införts i plankartan för skogbevuxen del av planområdet.
- En uppdaterad dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (*WSP, 2024-06-18*) för det bearbetat planförslaget, där åtgärder på dagvattenhantering har föreslagits. Den föreslagna dagvattenhanteringen går i linje med Botkyrka kommuns dagvattenstrategi om lokalt omhändertagande av dagvatten samt att exploatering av ett område inte bör leda till en ökning av dagvattenavrinning från ett område.

### 23. Länsstyrelsen

Botkyrka kommun har översänt förslag till detaljplan, upprättat i april 2019 till Länsstyrelsen för samråd. Planen syftar till att pröva möjligheten att bygga flerbostadshus inom området.

Planförslaget avses innehålla ungefär 70 lägenheter i totalt 6 flerfamiljshus. Kommunen anger att planförslaget överensstämmer med riktlinjerna för översiktsplanen. Länsstyrelsen anser att kommunen bör tydliggöra hur översiktsplanens intensjoner för kommunala gröna kilar och stråk efterföljs, se mer under rubriken övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet.

Detaljplaneförslaget är upprättat med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen,

- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,

- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och

- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor,

översvämning eller erosion.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap.

PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsen har i sin roll att samordna statens intressen, tagit del av yttrande från Trafikverket daterat 3 maj 2019 och Luftfartsverket, daterat 31 maj 2019. Varken Trafikverket eller Luftfartsverket har några synpunkter gällande planförslagets nuvarande utformning.

### **Sammanfattande bedömning**

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning blir olämplig med hänsyn till risken för översvämning samt ras och skred. Risken för ras och skred måste utredas och nödvändiga åtgärder behöver säkerställas, innan detaljplanen antas. Nödvändiga utredningar som behövs för plantekniska frågor kan inte hänvisas till att utföras efter planen antagits. Kommunen behöver även säkerställa de åtgärder som krävs för att inte byggnader ska skadas vid skyfall. Även dagvattenåtgärder som krävs för att undvika översvämning vid skyfallsregn måste säkerställas.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet som Länsstyrelsen framför handlar om artskyddsförordningen och övriga naturvärden inom planområdet.

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

Av 11 kap. 11 § PBL följer att Länsstyrelsen ska upphäva en kommuns beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om det enligt 10 § andra stycket kan antas att beslutet innebär bl.a. att ett riksintresse inte tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer inte följs eller att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Risk för ras och skred**

I planbeskrivningen (s. 8) anger kommunen att ”Planområdet ligger i ett



*aktsamhetsområde för skred. Det innebär att en geoteknisk undersökning behöver utreda skredrisken vid en exploatering och hur skred kan undvikas.”.* Länsstyrelsen anser att kommunen i planhandlingarna ska ha säkerställt att marken är lämplig med hänsyn till ras och skred. Behövs exempelvis förstärkningsåtgärder eller restriktioner ska dessa vara beskrivna samt vid behov reglerade med planbestämmelser. Nödvändiga utredningar som behöver göras för att säkerställa markens lämplighet kan inte hänvisas till att utföras efter planen antagits.

I planbeskrivningen (s. 13) anger också kommunen att det antas att marken i området består av en fast friktionsjord med gynnsamma stabilitetsförhållanden. Länsstyrelsen anser att kommunen måste verifiera markförhållanden samt vidare även beakta risker för ras och blockutfall.

#### Kommentar

Enligt uppdaterad Geotekniskutredning (*Broder jord, 2020-09-16*) bedöms marginalen mot jordskred vara god för planerade byggnader och infrastruktur inom området. Den geotekniska utredningen har tittat på hela det aktuella området. Inom det område där ny bebyggelse planeras bedöms ingen betydande risk för skred eller erosion förekomma.

#### **Översvämning på grund av skyfall**

Kommunen måste säkerställa att byggnader inte tar skada vid skyfallsregn. En dagvattenutredning (WSP 2019-02-06) har tagits fram till planförslaget. I dagvattenutredningen finns, enligt Länsstyrelsen, bra förslag på åtgärder för att säkerställa att området inte ska riskeras skadas vid en eventuell översvämning. Delar av föreslagna åtgärder finns redovisade i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser dock att det är viktigt att åtgärder som kan säkerställas med planbestämmelser införs i plankartan, exempelvis att kommunen avsätter mark för dagvattenåtgärder, höjdsättning av mark, reglering av markanvändning (exempelvis natur- eller parkmark) eller andra skyddsåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen.

Mer information finns i länsstyrelsen i Stockholms skrift [Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall.](#)

#### Kommentar

Synpunkten tillgodoses. För att säkerställa att byggnader inte tar skada vid skyfallsregn mark för dagvattenåtgärder har avsatts på plankartan. Plankartan har kompletterats också med marknivån över nollplanet. Bestämmelse om trädfällningsförbud har införts i plankartan för skogbevuxen del av planområdet.

## **Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet** ***Artskyddsförordningen***

Blåsippan är fridlyst och kommunen bör komplettera planbeskrivningen med en bedömning att planläggningen av området inte strider mot artskyddsförordningen.

Av planbeskrivningen framgår att aktuellt område i stort sett är obebyggt och mer än halva planområdet har påtagliga naturvärden enligt genomförd naturvärdesinventering (Calluna 2019-01-14). Vidare nämner kommunen att avverkning av äldre tall och lövträd så långt som möjligt bör undvikas och att även döda liggande träd och hålträd bör i första hand sparas och i andra hand flyttas till omgivande naturmark. Länsstyrelsen tycker det är positivt om kommunen visar nämnda miljöhänsyn i samband med genomförandet av detaljplanen.

Planbestämmelsen med prickmark säkerställer inte att naturvärdena i området bevaras. Länsstyrelsen anser att kommunen exempelvis kan markera de områden som avses att sparas som natur eller parkmark, en bestämmelse som Länsstyrelsen även angett ovan kan behövas för att säkerställa att planområdet inte ska översvämmas vid skyfall. Det är även möjligt att med planbestämmelse skydda enstaka träd på kvartersmark. Planbestämmelser kan införas om att det krävs marklov för trädfällning av de aktuella träden. Trädfällning bör då endast komma tillstånd om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Under genomförandetiden bör träd som avses att sparas skyddas i enlighet med ”Standard för skyddande av träd vid byggnation” av Östberg och Stål.

### **Kommentar**

Bestämmelse om trädfällningsförbud har införts i plankartan för skogbevuxen del av planområdet. Bestämmelsen om att marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering har införts på plankartan.

## ***Förenlighet med översiktsplanen***

Planområdet ingår i område utpekad för gles stadsbygd. Av översiktsplanen framgår att planområdet även ingår i ett grönt samband och stråk (s. 109) som också ansluter till den regionala Bornsjökilen. I översiktsplanen anges att de gröna sambanden inte får byggas bort, att stråken ska kunna behålla sociala värden, inneha biologisk mångfald, dagvattenhantering och utgöra spridningsväg (s. 82).

Vidare anges att ingrepp i de gröna kilarnas kanter måste kompenseras, till exempel med passager eller med åtgärder som stärker naturvärdena (s. 82). I planbeskrivningen anges att eftersom planområdet ligger i utkanten av detta

samband bedöms inte en exploatering i området medföra några påtagliga barriäreffekter för djur och växter, en slutsats som Länsstyrelsen varken kan finna stöd för i naturvärdesinventeringen (Calluna 2019-01-14) eller i översiktsplanen.

Länsstyrelsen anser därför att kommunen tydligare bör beskriva hur detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen i detta, och att kommunen tydliggör eventuella åtgärder för att säkerställa att det gröna sambandet kvarstår och om ingreppet avses kompenseras.

#### Kommentar

En naturvärdesinventering har förtydligats angående frågan. Planhandlingarna har kompletterats med bedömningen om detta.

#### **Behovsbedömning/undersökning**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

#### Kommentar

Ingen kommentar.