

Referens
Kaisa-Leena AksliMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Samrådsredogörelse för detaljplan för Mullvaden 11

Ärendet

Planområdet ligger i Kassmyra, Tumba. Detaljplanen syftar till att bygga ett väl gestaltad mindre flerbostadshus med handelslokal i bottenvåningen. Efter samrådet har planförslaget reviderats, så att huset blir mindre och kommer att innehålla max 16 lägenheter och handelslokal i bottenvåningen.

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 8 september 2017 till 29 september 2017. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset, samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har även skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Totalt har 17 yttranden kommit in under samrådet. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Synpunkterna redovisas och kommenteras enskilt nedan.

Inkomna yttranden inom samrådstid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S1	Vattenfall eldistribution AB	2017-09-12	2
S2	Hyresgästföreningen	2017-09-20	3
S3	Trafikverket	2017-09-21	3
S4	Svenska Kraftnät	2017-09-19	4
S5	Södertörns fjärrvärme	2017-09-22	4
S6	Boende på fastigheten Rådjuret 7	2017-09-25	5
S7	Skanova AB	2017-09-27	7
S8	SRV återvinning AB	2017-09-27	8
S9	VA-enheten, Botkyrka kommun	2017-09-27	8

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S10	Länsstyrelsen	2017-09-28	10
S11	Miljö-och hälsoskyddsnämnden	2017-09-29	11
S12	Boende på fastigheten Hinden 22	2017-09-29	14
S13	Trafikförvaltningen SLL	2017-09-29	16
S14	Lantmäteriet	2017-09-29	17
S15	Boende på fastigheten Rådjuret 8	2017-09-29	18
S16	Boende på fastigheten Hinden 17	2017-09-29	18
S17	Socialförvaltningen	2017-10-03	19

S1. Vattenfall eldistribution AB

Vattenfall har 0,4 kV markkabel (mörkblå streckad linje) inom och invid aktuellt område, se karta nedan. Markkablarnas läge i kartan är ungefärlig, dvs inte inmätt.



Vattenfall har inget att erinra avseende rubricerad detaljplan.

Kommentar

Noteras

S2. Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen Botkyrka Salem tillstyrker förslaget.

Vi önskar att lägenheterna i förslaget kommer att bli hyresrätter, dels för att behovet av hyresrätter är stort och dels för att det i området finns många villor.

Kommentar

Upplåtelseformer, dvs. om lägenheter i det planerade bostadshuset blir hyresrätter eller bostadsrätter är inget som kan regleras i en detaljplan.

S3. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende som syftar till att pröva möjligheten att bygga ett väl gestaltat flerbostadshus med handelslokal i bottenvåningen på fastigheten Mullvaden 11. Planen syftar även till att skapa en ny attraktiv pusselbit i stadsbilden runt Dalvägen enligt Översiktsplanens intentioner för platsen.

Trafikverket är väghållare för väg 226 (Dalvägen) belägen i närheten av planområdet. På sträckan är hastigheten satt till 50 km/h och ett genomsnittsdyn passerar ca 12 000 fordon. Trafikverket kommer att bygga ny gång- och cykelväg längs Dalvägen (fram till Björkvägen), planerad byggstart hösten 2018.

Buller

Trafikverket vill upplysa om att Boverkets och Länsstyrelsens riktlinjer ska klaras i enlighet med Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216). Det är oklart vilket framtida prognosår som ligger till grund för den bullerutredning som kompletterar planen. Till granskningskedet bör bullerutredningen kompletteras med beräkningar utifrån Trafikverkets basprognoser för år 2040 för att den ska kunna bedömas av Trafikverket.

Kommentar

Bullerutredningen har kompletterats med beräkningar utifrån Trafikverkets basprognoser år 2040 och har räknats enligt SFS 2017:359 (förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande).

S4. 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.

Kommentar

Noteras

S5 Södertörns fjärrvärme

Om kommunal mark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrättsavtal, med ny fastighetsägare.

Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren.
Vid projektering och byggstart ska byggaren ta kontakt med Södertörns Fjärrvärme AB för dokumentation och utsättning av fjärrvärmeledningar.

Södertörn Fjärrvärme AB har följande erinran.

Teknisk försörjning

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Björkvägen och Ekvägen där följer kv. Mullvaden 13, Kidet 3, Rådjuret 7 och Härken 7 är ansluten till fjärrvärme.

Kartsskiss över området på sidan 2 och Z-höjder inom området är i höjdsystem RI-12000 .



Kommentar

Noteras.

S6 Boende på fastigheten Rådjuret 7

Vi bor på fastigheten Rådjuret 7 Ekvägen 14 vi anser att vi är sakägare till ovanstående nybyggnation

Vi med flera använder Björkvägen för att ta oss till våra fastigheter på Ekvägen Björkvägen vi har i tidigare fall påstridigt den starkt trafikerade Björkvägen Ekvägen trafikerades idag av kommunens tunga fordon till o från Kommunens förråd på Ekvägen. Ekvägen Björkvägen trafikerades även av föräldrar till barn på Kassmyraskolan Björkstugan även skolskjuts till o från

Kassmyra skolan och även Björkskolan Vi anser att våra små kommuninvånare behöver en säker väg till och från skolan vi behöver inte fler trafikanter på Björkvägen Ekvägen som det skulle innebära om mullvaden 11 bebyggs med flerbostadshus. Genomför trafikmätning på Björkvägen.

Våra synpunkter är

- Miljön för våra Barn Skola Dagis försämring
- Extra tung trafik till o från Byggarbetsplats
- Starkt trafikerad väg Björkvägen-Ekvägen
- Ökad trafik Björkvägen Ekvägen till fastigheten Mullvaden 11
- Extra trafik Björkvägen-Ekvägen till den nya fastigheten o handelslokal
- Det finns en lösning som vi anser skulle innebära en klar förbättring på situationen nämligen
- Infart från Dalvägen mellan T-tvätten o Kommunens förråd då skulle även Björkvägen Ekvägen bli betydligt säkrare för våra skolbarn. Trafiken skulle även utnyttjas av Ica Solbo och kommunens maskiner o T-tvätten.

Kommentar

Fastighetsförteckningen har beställts från Lantmäteriet som har sammanställt listan med sakägare inom och utanför planområdets gräns.

Angående trafikfrågan: Kommunens bedömning är att trafiksituationen inte skulle ändras avsevärt när man jämför med situationen idag.

Förslaget har ändrats efter samrådet från att innebära 18-20 lägenheter och handelslokalen på bottenvåningen till 16 lägenheter och handelslokalen på bottenvåningen. Idag finns det både färghbutik och thairestaurang på Mullvaden 11 som kan tillsammans generera mer trafik under lunch och kvällstid. De framtida boenden och besökare till färghbutiken genererar trafik under olika tidpunkter under dagen.

Som alternativ för biltrafik, så finns det goda förutsättningar att åka buss. Planområdet ligger väldigt nära till busshållplatsen. Utöver detta kommer Trafikverket bygga ut cykelvägen längs Dalvägen, så att de framtida boende har även möjlighet att cykla till/från Tumbastation på ett snabbt och säkert sätt. Byggstarten är planerad hösten 2018, se Trafikverket yttrande på sidan 3.

Skolvägen till förskolan och skolan bedöms säkert, med tanke på att det finns flera markerade övergångsställen, gångvägar längs gatan samt skyltning om

varning för barn på korsningen Björkvägen/Ekvägen. Utöver det finns det skyltning om att högsta tillåtna hastigheten både på Ekvägen och Björkvägen är 30 km per timme samt uppmaningar att köra mjukt.

Transporter utöver det vanligt förekommande är att förvänta under en begränsad tidsperiod: byggnadstiden. Dock handlar det ett relativt litet byggnadsprojekt.

Det är inte aktuellt att skapa en ny korsning till Dalvägen mellan fastigheter Mullvaden 13 och Tumba 8:284. Det är svårt att se att 16 stycken bostäder och en handelslokal skulle generera så pass mycket trafik att nuvarande korsning Björkvägen/Dalvägen som är trafikljusreglerad skulle bli överbelastad.

S7 Skanova AB

Skanova AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagd teleanläggning inom detaljplaneområdet som ansluter befintlig byggnad, se bifogad karta.

Gränsande teleanläggning bör kunna återanvändas för fiberanslutning av planerad nybyggnation.

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. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

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



S8 SRV återvinning

SRV har inga synpunkter på förslaget utan ser fram emot kontakt för avfallshandlingen.

Kommentar

Noteras

S9 VA-enheten, Tekniska förvaltningen, Botkyrka kommun

V A-avdelningen har inga synpunkter på detaljplanen, planområdet ligger i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vi har deltagit i framtagandet av

detaljplaneförslaget, därigenom har vi lyft och klarat upp eventuella konstigheter i detaljplanen såsom u-områden, säkerhetsavstånd och dagvattenfrågan.

Däremot så har vi vissa synpunkter på vissa skrivningar i planbeskrivningen.

1. Föroreningsbelastningen till recipienterna kan inte minska drastiskt p.g.a. denna byggnationen däremot så kan fastighetens föroreningsbelastning till systemet och slutligen recipient drastiskt minska.
2. Om kapaciteten behöver utökas så ska fastighetsägaren betala detta så beror det på vilken kapacitet man avser, bättre vore att det stod någonting "om servisanslutningarnas kapacitet behöver utökas så kommer detta att utföras av kommunen men bekostas av fastighetsägaren"
3. Tycker inte att det är lämpligt att tillåta byggnation av bullerdämpande åtgärder inom u-området, hade det varit tvärs över så kanske det varit ok men nu löper det området parallellt med och inom u-området. Det ligger 3 st huvudledningar i u-området, vatten 200mm, spillvatten 300mm och en dagvatten 1200 mm. Så händer det något där så kommer vi behöva all yta inom u-området.

Kommentar

- *Planbeskrivningen ska förtydligas enligt synpunkter om hur föroreningsbelastningen kommer att minskas.*
- *Planbeskrivningen har uppdaterats med informationen om kostnader för kapacitetshöjningen av VA. Fastighetsägaren har även informerats om detta.*
- *Planförslaget har omarbetats så att bullerplanket kommer att hamna utanför u-området.*

S10 Länsstyrelsen Stockholm

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, på nuvarande underlag och under förutsättning att Länsstyrelsens synpunkter beaktas, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Kommunen behöver i det fortsatta planarbetet komplettera plankartan med höjdsättning samt säkerställa att reningsåtgärder för dagvatten genomförs.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

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.

Miljö kvalitetsnormer

Dagvattenutredningen innehåller en acceptabel beskrivning av berörda vattenförekomsterna och deras miljöproblem samt gällande miljö kvalitetsnormer (MKN). Länsstyrelsen anser att denna information även bör finnas i planbeskrivningen. Kommunen ska bedöma planens effekter på möjligheten att följa MKN, eventuellt med stöd av underlag från t.ex. dagvattenutredningen. Det nämns att planen ligger i vattenskyddsområdet för Segersjö vattentäkt, men av planhandlingarna framgår inte vilka konsekvenser det har för utformningen av planen.

För att planen inte ska äventyra att MKN kan följas i Tumbaån behöver kommunen säkerställa att tillräcklig rening av dagvatten sker inom planområdet i enlighet med förslag till reningsbehov och åtgärder i dagvattenutredningen. Dagvattenutredningen för planområdet (Ramböll 170604) visar att fördröjningsbehov inte föreligger för dagvattnet från planen, medan reningsbehovet finns framförallt för att inte utsläppet av koppar och krom ska öka efter exploateringen. Bra förslag till rening av dagvatten från hårda ytor, inklusive parkeringsplatserna, finns i dagvattenutredningen. Länsstyrelsen anser att kommunen med hjälp av planbestämmelser, genom exploateringsavtal eller på annat sätt behöver säkerställa att reningsåtgärder kommer att etableras i planområdet. Utan dessa kan planens exploatering äventyra att miljö kvalitetsnormerna i Tumbaån kan följas.

Hälsa och säkerhet

Vid kraftiga regn kommer dagvattennätets kapacitet att överskridas. Avledning av dagvatten behöver då ske på ett säkert sätt som inte riskerar att skada byggnader. Dagvattenutredning (Ramböll 2016) föreskriver höjdsättning av planområdet så att parkeringar och grönytor runt huset höjdsätts så att de lutar från fasaden så att inga lågpunkter skapas där vatten kan bli stående. I planbeskrivningens kapitel om Dagvatten och miljö kvalitetsnormer finns bild 6 (från Avvattningsplan) som tydliggör hur dagvattenlösningen skall se ut för området. Länsstyrelsen anser att höjdsättning skall utföras i enlighet med denna bild för att säkra området från översvämning. Höjdsättningen bör överföras till plankarta.

Sättningsproblem finns i området som enligt PM Geoteknik (Geotekniska byggnadsbyrå 2017) består främst av lera och silt i djupa lager under asfalt/grus eller humus/fyllning. Byggnaden behöver åtgärder i form av pålning och de förväntade pållängderna är mycket stora. Länsstyrelsen påpekar vikten av att dessa åtgärder säkerställs för att byggnaden inte skall påverkas av sättningar.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Övrigt

Länsstyrelsen vill påpeka att den bestämmelse om utfartsförbud som finns i plankartan längs med planområdets södra respektive norra gräns inte stämmer överens med de allmänna råd som Boverket har gällande bestämmelsen. Bestämmelsen reglerar in-/utfart mellan kvartersmark och allmän plats. Då planen inte reglerar markanvändningen utanför planområdet bör inte denna bestämmelse användas i plangräns.

Kommentar

- *Dagvatten: Plankartan har kompletterats med bestämmelse om takmaterial för att minska utsläppet av Cu och Cr som var de enda ämnen som visade ökning av mängder efter beräkningar. Exploateringsavtal eller avtal vid markköp är inte aktuell för detaljplanen, för att marken ägs av sökande och ingen mark köps från kommunen av sökande.*
- *Planritningen har kompletterats med höjdsättningen enligt dagvattenutredningen.*
- *Planbeskrivningen förtydligar de förväntade pållängderna, dock tas ett detaljerat grundläggningsförslag fram i samband med projekteringsarbetet under bygglovskedet.*
- *Utfartsförbudet har justerats så att det nu bara finns mellan kvartersmark och allmän platsmark gata.*

S11 Miljö-och hälsoskyddsnämnden

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan under förutsättning att synpunkterna i tjänsteskrivelsen beaktas.

Sammanfattning

Ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Mullvaden 11 har upprättats. Planområdets areal är ca 1413 m² och rymmer idag en färgbutik. Syftet med planen är att bygga ett flerbostadshus med handelslokal i bottenvåningen och samtidigt skapa en ny attraktiv pusselbit i stadsbilden runt Dalvägen. Planförslaget omfattar 18-20 lägenheter samt parkeringsplatser.

I denna skrivelse behandlas de miljö- och hälsoaspekter som miljöenheten anser behöver beaktas. Miljöenheten anser att planförslaget kan tillstrykas under förutsättning att:

- Att man fördröjer och renar vattnet inom området för att minska belastningen av föroreningar och risken för översvämningar i Tumbaån och Tullingesjön
- Växtbäddarna får en tillräcklig dimensionering för att kunna ta omhand om det dagvatten som uppkommer inom området
- Ansöker om tillstånd hos miljö- och hälsoskyddsnämnden innan inrättande av infiltrerande dagvattenanläggningar, enligt Segersjöes vattenskyddsföreskrifter.
- Att det bullerplank som planeras klarar att reducera buller till den grad att byggnaden samt eventuella uteplatser klarar riktvärdena för buller för att motverka olägenhet för människors hälsa. Man bör även ange i planbestämmelserna bullerplankets höjd för att säkerställa att bullerplanket uppnår sitt syfte.

Bakgrund

Fastigheten Mullvaden 11 ägs av Mole fastighets AB. Fastigheten gränsar till fastigheten Mullvaden 12 och Mullvaden 10 och är en hörntomt som avgränsas av Ekvägen och Björkvägen. Väster om fastigheten, cirka 55 meter ligger Dalvägen, väg 226. Fastigheten ligger cirka 1,5 km sydväst om Tumba centrum och Tumba station där det finns pendeltåg och bussterminal med goda kommunikationer både i inom och utanför kommunen och centrala Stockholm. Enligt gällande detaljplan är fastigheten planlagd som ej störande småindustri (J) och består idag av en handelslokal som är ihop byggd med en äldre villa som rymmer en färgbutik. Resterande yta av fastigheten utgörs idag till största del av en parkeringsplats för 11 bilar.

Befintlig fastighet är redan ianspråktagen och enligt planförslaget kommer alla nuvarande byggnader att rivas och ett nytt flerbostadshus med handelslokal i botten kommer att byggas. Huset kommer ha en byggnadsarea på 475 kvm och

en byggnadshöjd på 11 m. Huset kommer rymma cirka 18-20 lägenheter och handelslokalen kommer rymma cirka hälften av bottenvåningsplanet. De hårdgjorda ytorna som finns idag kommer att minska och grönytor kommer att öka. Enligt planförslaget ska 17 stycken parkeringsplatser anläggas och minst 40 stycken cykelplatser ska finnas på fastigheten. På fastighetens sydöstra hörn planeras det för uteplatser och gemensamma ytor planeras vid fastighetens norra och östra gräns.

Miljöaspekter

Dagvatten

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för Segersjöns vattenskyddsområde. Dagvatten från området leds idag till Tumbaån och vidare till Tullingesjön via kommunens dagvattenledningar. I dagsläget uppnår Tumbaån måttlig ekologisk status och en god kemisk status. Enligt Botkyrkas blå värden (vattenprogram) har Tumbaån bedömts vara mycket känslig för översvämningar och det finns en risk att miljö kvalitetsnormen god ekologisk status inte uppnås till 2021. Tullingesjön påverkas idag framför allt av föroreningar från dagvatten och riskerar att inte uppnå god ekologisk status eller god kemisk status till 2021.

För att minska belastningen av föroreningar och risken för översvämningar är det viktigt att fördröja och rena vattnet vid exploatering inom området och att dagvatten tas omhand lokalt i enlighet med Botkyrka kommuns dagvattenstrategi. Enligt planförslaget kommer det bli mer grönytor jämfört med dagens läge som i sin tur kommer att minska mängden vatten som avrinner från fastigheten. Enligt förslaget ska dagvattnet fördröjas och renas i växtbäddar på fastigheten. För att dagvatten som uppkommer inom fastigheten i så stor utsträckning som möjligt ska kunna tas omhand lokalt är det viktigt att växtbäddarna dimensioneras i tillräcklig storlek.

Enligt Segersjöns vattenskyddsföreskrifter står det bland annat följande: *"Dagvatten från förorenade ytor till exempel trafik-, parkerings- och industriytor, får inte infiltreras utan tillstånd av kommunen..."*. Avser man att infiltrera dagvatten inom planområdet från parkeringsytorna behöver man först ansöka om tillstånd hos miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Buller

Söder om fastigheten ligger Dalvägen och strax intill fastigheten Ekvägen och Björkvägen. Närheten till vägarna medför att fastigheten utsätts för buller. För att klara bullerkraven planeras ett bullerplank i form av en växtbäddad pergola

vid fastighetens norra och östra gränd. Växter skyddar inte så mycket mot buller och det är därför viktigt att man planerar för ett ordentligt bullerplank för att klara bullerkraven samt att det även bör framgå i planbestämmelserna hur högt bullerplanket ska vara. Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill förtydliga att det är viktigt att byggnaden samt eventuella uteplatser klarar riktvärdena för buller för att motverka olägenhet för människors hälsa.

Miljöenhetens synpunkter

Att dagvatten fördröjs och renas vattnet inom området.

Att växtbäddarna dimensioneras tillräckligt för att kunna ta omhand om det dagvatten som uppkommer inom området.

Ansöker om tillstånd hos miljö- och hälsoskyddsnämnden om man avser att infiltrera dagvatten inom planområdet.

Att det bullerplank som planeras utformas så att byggnaden samt eventuella uteplatser klarar riktvärdena för buller för att motverka olägenhet för människors hälsa.

Kommentar

- *Buller: Plankartan har kompletterats med utformningsbestämmelse där höjden för bullerplanket fastslås.*
- *Dagvatten: Plankartan har kompletterats med informationen om Seger sjös föreskrifter och att tillstånd för att infiltrera dagvatten ska sökas hos miljö-och hälsoskyddsnämnden.*

S12 Boende på fastigheten Hinden 22

Hej! Vill berätta att idag 29/9 kl. 14 fick vi besök av den granne som bor i villan rakt över Björkvägen vid det planerade nybygget. Han har precis fått information från er och ville nu delge oss som bor närmast detta. Alltså samma dag man senast har möjlighet att lämna in synpunkter.

Varför o varför, kära Botkyrka Kommun, har ni inte meddelat oss detta själva? Varken jag eller min hustru visste om saken och då är ändå min hustru anställd hos kommunen. Vi bor bara knappt 100 m från korsningen av Björkvägen och Ekvägen och passerar platsen dagligen. Vi är alltså synnerligen berörda av det

som ska hända! Tacksam för ert svar på detta vårt klagomål om allvarliga brister i kommunens information till sina invånare!

Den korta tid som återstår för synpunkter medger inte någon längre utläggning från vår sida, men vi upplever naturligtvis detta bygge som något negativt och då framförallt under den tidsperiod som bygget kommer att pågå. Vi finner inte att man i rapporten tagit tillräcklig hänsyn till de problem den ökande biltrafiken kommer att skapa. Björkvägens korsningar med Ekvägen och Olvonvägen är redan idag besvärliga och osäkra att passera, inte minst med fordon. Den senare korsningen framförallt p.g.a. dålig sikt när man kommer från Olvonvägen. Det kanske bästa ur trafiksäkerhetssynpunkt vore förmodligen att stänga infarten till Björkvägen från Dalvägen och istället öppna en ny infart omedelbart söder om kvarteret Mullvaden. Detta eftersom den huvudsakliga trafiken från Dalvägen in på Björkvägen har som mål att svänga höger i korsningen Björkvägen/Ekvägen för att nå ICA-affärens parkering, Kassmyraskolan, kommunens förråd på Ekvägen, förskolan mittemot Mullvaden 11 eller de villafastigheter som finns i området och sedan återvända samma väg. Min bedömning är att merparten av alla bilar kör så, vilket kan observeras dagligen när jag passerar korsningen, vilket gjorts i över 30 år.

Trafiken har absolut ökat och dagens bilisters oförståelse för att följa högerregeln eller använda fordonens körriktningsskyltar har gjort korsningen klart mindre trafiksäker för såväl trafikanter som färdas österut på Björkvägen (som undertecknad) som för alla fotgängare som använder övergångsställena. Dessutom finns ju här en förskola med många mycket unga människor. Så vänligen stäng Dalvägens infart till Björkvägen permanent av trafiksäkerhetsskäl, innan bygget påbörjas!

Ytterligare en synpunkt är att utredningen om buller bygger på mätningar 2006 (om jag minns rätt) och jag kan intyga att skillnaden mot idag är betydande! Att bo i korsningen Ekvägen/Björkvägen kan nog knappast bli någon höjdare för kvarterets nya invånare med bl.a. all den biltrafik som ska runda huset och parkera på baksidan för att handla i kvarterets butiker! Det talas t.o.m. om uteplatser mot parkeringen för lägenheter på markplan! I ständigt buller och avgaser!

Kommentar

Kommunen har informerat om samråd med infobrev om samråd till sakägare samt annonserat på lokaltidningar och kommunens websida om planens sam-

rådsperiod. Informationsbrevet har skickats ut till sakägare enligt den fastighetsförteckningen som Lantmäteriet har sammanställt om sakägare. Samrådet hölls under perioden från 8 september 2017 till 29 september 2017, dvs 3 veckor.

Den översiktliga bullerutredningen från 2006 har varit vägledande att begära kompletterande utredningar om buller från bullerkonsulten. Bullerutredningen är aktuell: bullerrapporten är daterad 2017-02-07 och har uppdaterats 2018-03-28 enligt Trafikverkets synpunkter.

Gällande trafikfrågor, se svar till S6 (boende på fastigheten Rådjuret 7) på sidan 6.

S13 Trafikförvaltningen SLL

Botkyrka har översänt rubricerad detaljplan till SLL Trafikförvaltningen för yttrande.

Detaljplanen syftar till att "pröva möjligheten att bygga ett väl gestaltad flerbo-stadshus med handelslokal i bottenvåningen på fastigheten Mullvaden 11. Planen syftar även till att skapa en ny attraktiv pusselbit i stadsbilden runt Dalvägen enligt Översiktsplanens intentioner för platsen. Trafikförvaltningen har inga synpunkter på detaljplanen."

Planområdet ligger 1,5 km från Tumba station och inom 150 m från busshållplats med god trafikering mot Tumba station (4 min med direktbuss)

Trafikförvaltningens synpunkter på planen

Trafikförvaltningen ser positivt på planen som är i enlighet med RUFs intentioner. Dock saknas beskrivning av gång- och cykelväg till kollektivtrafiken och planen borde kompletteras med detta. Gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Kommentar

- *Beskrivning om GC-nätet finns i stycket om gator och GC-väg precis innan stycket om kollektivtrafik. Dock syns den inte i innehållsförteckningen och är lätt att missa därmed. Innehållsförteckningen har blivit uppdaterat så att det framgår tydligare.*

S14 Lantmäteriet

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen bilda och ändra fastigheter och inrätta ev gemensamhetsanläggningar, skapa servitut, ledningsrätter mm.

Delar av planen som måste förbättras

Plankarta och bestämmelser

Bestämmelsen som föreskriver att handel ska finnas på bottenvåningen på ca hälften av våningsplansytan är svårtolkad (jfr 4 kap. 32 § PBL). Det är svårt att entydigt tolka hur stor del av våningsplansytan som ska utgöras av handel för att bestämmelsen ska vara uppfylld. Även bestämmelsen som föreskriver att bottenvåningen ska ges en invändig höjd som möjliggör verksamheter är svårtolkad.

Utformningen av u-området sammanfaller inte med den befintliga ledningsrätten 0127-83/44.2.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Vägservitutet 0127-83/44.3 som gäller till förmån för Mullvaden 11 och belastar Mullvaden 12 framgår inte av grundkartan.

Gatubeteckningen för Ekvägen hade med fördel kunnat framgå av grundkartan.

Plan- och genomförandebeskrivning

Ett villaservitut belastar Mullvaden 11 enligt fastighetsregistret. Under rubriken "Konsekvenser befintliga rättigheter" sägs att det inte uppstår några konsekvenser för befintliga rättigheter inom planområdet på grund av planläggningen. Den slutsatsen kan ifrågasättas, eftersom villaservitutet, beroende på dess innehåll, kan komma att behöva hanteras på något sätt under plangenomförandet.

Övrigt

Fastighetsförteckningen saknas i handlingarna.

Kommentar

- *Planbestämmelser om utnyttjandegrad samt invändig takhöjd har förtydligats.*

- *Planförslaget har blivit uppdaterad med en exakt utbredning av u-området.*
- *Plankartan har uppdaterats så att vägservitut framgår tydligt.*
- *Beteckningen om Ekvägen har lagts till på plankartan.*
- *Stycket om villaservitutet och konsekvenser för rättigheter har förtydligats i genomförandebeskrivningen.*
- *Fastighetsförteckningen skickades med planhandlingar med mejlet till Lantmäteriets angivna mejladressen inför samrådet.*

S15 Boende på fastigheten Rådjuret 8

1. Befintliga trafikproblem inte löst. Öppna en ny och säker in-och utfart vid Kommunförrådet. Då fylls p-platserna enkelt rätt (ovala rondellen till Dalvägen in-och utkörning därifrån). Björkvägen inte byggt till tunga trafiken och 1000-tals bilar. Korsningen Ekvägen-Björkvägen är för trångt. Bärigheten (geotekniska förhållanden) orsakar skakningar i hus och ledningar (vatten, el och avlopp). Barnens skolväg, förskola, boende och gångvägar får buller och vägdammer.
2. Mindre flerbostadshus får inte vara högre än två våningar för att passa in i villa-och närområdet.

Kommentar

- *Synpunkter om trafik: se kommentar till S6 på sidan 6.*
- *Marken i planområdet består av lera-silt vilket betyder att byggherren är skyldigt att bevaka frågan om eventuella vibrationer under byggnationen.*
- *Kommunen har bemött synpunkten att förminska husets volym. Husets höjd är nu två våningar med tak som lutar 34–45 grader. Det betyder att det nya förslaget innebär 16 lägenheter och en handelslokal, jämfört med det tidigare förslaget på 18–20 lägenheter och handelslokal.*

S16. Boende på fastigheten Hinden 17

Blir frustrerad, när jag får höra om era planer att bygga ett hus på tomten i korsningen Björkvägen-Ekvägen i Tumba. Ingen som helst info har delgetts oss närboende!! Jag oroar mej för den ökade trafik som det kommer att medföra! Redan idag är en ganska intensiv trafik periodvis i samband med skola o dagis, samt boende vid Björkvändan och Hasseltrop som är under utbyggnad.

Kommentar

- *Kommunen har informerat om samråd med infobrev om samråd till sakägare samt annonserat på lokaltidningar och kommunens websida om planens samrådsperiod. Informationsbrevet har skickats ut till sakägare enligt den fastighetsförteckningen som Lantmäteriet har sammanställt om sakägare.*
- *Synpunkter om trafik: se kommentar till S6 på sidan 6.*

S17. Socialförvaltningen

Socialförvaltningen ställer sig huvudsakligen positiv till det angivna förslaget som syftar till att pröva möjligheten att bygga ett mindre flerbostadshus med handelslokal i bottenvåningen på fastigheten Mullvaden 11 i enlighet med gällande översiktsplans intentioner för platsen.

Detaljplanen möjliggör omkring i form av 18-20 lägenheter. Socialförvaltningen ställer sig positiv till de planerade nya bostäderna och vill särskilt framhålla behovet av att avsätta bostäder för socialförvaltningens verksamhet.

Socialnämnden saknar i förslaget information om i vilken form bostäderna kommer upplåtas. Socialförvaltningen vill framhålla vikten av att behovet av varierande upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar tillgodoses samt att kostnadskalkylerna för byggnationerna har en sådan nivå att det möjliggör ett boende för alla grupper. Detta är av yttersta vikt att ha i beaktande utifrån den sociala aspekten.

Med dessa synpunkter tillstyrker socialförvaltningen förslaget och överlämnar det till samhällsbyggnadsförvaltningen

Kommentar

Upplåtelseformer, dvs. huruvida lägenheter i det planerade bostadshuset blir hyresrätter eller bostadsrätter är inget som kan regleras i en detaljplan.