



Salems  
kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Dnr PEX/2018:35

2020-09-16

# Granskningsutlåtande

- Detaljplan för Salem 4:2 och del av Salem 5:3 (Trekanten), plan nr 83-22



## Vilka har yttrat sig?

### Yttranden under samrådtiden

#### Utan erinran

##### Remissinstanser inom kommunen

Kultur- och fritidsnämnden

Socialnämnden

Barn- och utbildningsnämnden

#### Med synpunkter

##### Remissinstanser inom kommunen

Kommunstyrelsens tekniska utskott

##### Remissinstanser utom kommunen

Lantmäteriet

Länsstyrelsen

Trafikförvaltningen

Trafikverket

Södertörns brandförsvarsförbund

SRV återvinning ab

SYVAB

Södertörns fjärrvärme ab

Hyresgästföreningen

PostNord

Skanova

Vattenfall Eldistribution ab

##### Sakägare och allmänheten

Privatperson 1



## Yttranden under granskningstiden

### Utan erinran

#### Remissinstanser inom kommunen

Socialnämnden

Kultur- och fritidsförvaltningen

#### Remissinstanser utom kommunen

Länsstyrelsen

Södertörns brandförsvarsförbund

Trafikverket

Trafikförvaltningen

Vattenfall Eldistribution ab

### Med synpunkter

#### Remissinstanser inom kommunen

Kommunstyrelsens tekniska utskott

#### Remissinstanser utom kommunen

SRV återvinning ab

Lantmäteriet

Södertörns fjärrvärme ab

#### Sakägare och allmänheten

Privatperson 1



# Sammanställning av inkomna synpunkter under samråd och granskning

Inkomna yttranden finns att läsa i sin helhet hos Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

## Remissinstanser inom kommunen

### **Kommunstyrelsens tekniska utskott (KSTU):**

**Samrådsyttrande:** Gatuenheten är positiva till att planlägga förbud mot körbar förbindelse längs delar av Söderby Gårds Väg och Sanatorievägen med tanke på att säkra ett framtida trafiksäkert område. Det är viktigt att servitutet mellan fastighet del av Salem 5:3 och fastigheten Salem 4:1 upprättas så att in- och utfartsmöjligheten till parkeringen består och inga andra in/utfarter behöver anläggas. Gatuenheten anser att parkeringstalen är rimliga med tanke på den närhet som finns till busshållplats samt de väl utbyggda cykelvägarna i området.

Gatuenheten har inget att erinra planförslaget för detaljplan för Salem 4:2 och del av Salem 5:3 (Trekanten).

VA-enheten har inget att erinra planförslaget för detaljplan för Salem 4:2 och del av Salem 5:3 (Trekanten).

### **Granskningsyttrande:** Gatuenhetens yttrande

Till skillnad från tidigare förslag så har en del av utfartsförbudet längs Söderby gårds väg tagits bort vilket öppnar en möjlighet att skapa en ny in/utfart till den nya parkeringen väster om den befintliga parkeringen på Salem 4:1 (5). Detta skulle i så fall innebära totalt tre stycken in/utfarter nära varandra mot Söderby gårds väg vilket är acceptabelt men inte bästa lösning.

Gatuenheten anser därför att det är önskvärt att Salem 4:2 och del av Salem 5:3 (Trekanten) och Salem 4:1 och del av Salem 5:3 samordnar in/utfart till respektive parkering. Det är möjligt för fastigheterna att samordna infart genom parkeringen på Salem 4:1 (3) eller stänga befintlig infart till Salem 4:1 och istället ordna en gemensam infart väster om parkeringen på Salem 4:1 (5). Något av dessa alternativ skulle ge en bättre trafiksäkerhet då det enbart blir två in/utfarter nära varandra. Gatuenheten anser att parkeringstalen är rimliga med tanke på den närhet som finns till busshållplats samt de väl utbyggda cykelvägarna i området.

I övrigt har gatuenheten inget att erinra i planförslaget för detaljplan för Salem 4:2 och del av Salem 5:3 (Trekanten).



VA-enheten har inget att erinra i planförslaget för detaljplan för Salem 4:2 och del av Salem 5:3 (Trekanten).

**Kommentar:** Synpunkterna har noterats. Målsättningen är att endast två infarter ska anordnas.

## Remissinstanser utom kommunen

### Lantmäteriet

#### Samrådsyttrande:

1. Lantmäteriet ställer sig frågande till att så stor del av området enligt planförslaget ska reserveras för gemensamhetsanläggning. Vidare kan tolkningen av planförslaget underlättas om ändamål på gemensamhetsanläggningen anges, vilket dock inte är obligatoriskt.
2. Lantmäteriet anser inte att redovisningen i planbeskrivningen uppfyller villkoren i 4 kap. 33 § PBL gällande att det i planbeskrivningen ska framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.
3. Det bör framgå av den ekonomiska redovisningen i genomförandedelen att fastighetsägaren under vissa förutsättningar kan ha rätt till ersättning gällande införandet av rivningsförbud enligt 14 kap. 7 § PBL.
4. Lantmäteriet anser att genomförandedelen i högre uträkning än vad som nu är fallet bör belysa de ersättningsfrågor som aktualiseras av de rättighetsupplåtelser (servitut, ledningsrätt och upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning) som krävs för att genomföra planen.

**Granskningsyttrande:** Enligt Boverkets allmänna råd för färgläggning av planbestämmelser i plankartan bör användningen H detaljhandel och K kontor ges brun färg.

Utfartsförbud mot allmän plats bör redovisas i plankartan i form av en remsa av allmän plats där förbudet gäller, då planbestämmelsen "går in på" den allmänna platsen och i teorin reglerar yta utanför detaljplanen som inte redovisas.

Två planbestämmelser för nockhöjd är redundant.

**Kommentar:** Ett g-område har tillförts planen för att säkerställa nyttjande och förvaltning av de gemensamma anläggningarna inom planområdet. Den befintliga fastigheten Salem 4:2 och den nybildade fastigheten kommer att dela anläggningar såsom gård, parkering och dagvattenhantering.



Ett marköverlåtelseavtal kommer att tecknas mellan kommunen och bolaget i samband med antagande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har förtydligats.

Information om rätten till ersättning enligt 14 kap. 7 § PBL har lagts till under genomförande frågor i planbeskrivningen.

Enligt Boverkets allmänna råd (1.2.3 *Kombinationer av användningar – 4 kap. 30 och 32 § PBL*) ska den huvudsakliga användningens färg tillämpas alternativt att den användningen som kommer först i bokstavsordning på plankartan avgöra färgläggningen. Den primära användningen inom användningsområdena där planbestämmelserna K och H införts är B - Bostäder, varför inte brun färg används.

Övriga synpunkter har noterats och planbeskrivningen har förtydligats.

### **Länsstyrelsen**

#### **Samrådsyttrande: Dagvatten och MKN**

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen kan innebära att miljö kvalitetsnormer för vatten inte följs eller att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet, med hänsyn till geoteknik eller risken för översvämning.

Kommunen behöver förtydliga vilka av de föreslagna dagvattenlösningarna som ska anläggas inom planområdet, dess placering och hur de ska utformas med avseende på infiltration. Det är inte tydligt om de i dagvattenutredningen föreslagna makadamdikena/magasinen ska anläggas och om de är med i bedömningen.

Kommunen bör i planbeskrivningen beskriva även den grundvattenförekomst som är belägen inom planområdet.

Då planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Uttran behöver kommunen i planbeskrivningen visa att infiltration av dagvatten inte riskerar att påverka förekomstens status negativt. Vid större regn förväntas lågpunkt inom planområdet hantera tillrinning även från intilliggande områden.

De dagvattenlösningar som föreslås behöver skötas regelbundet för att ha avsedd effekt och det är bra om kommunen i planbeskrivningen visar att de uppmärksammat skötselbehovet.

### **Översvämning**

Länsstyrelsen anser att dagvattenutredningen kan användas som underlag till planförslaget gällande ett 100-årsregn med klimatkoefficient. Dock har slutsatser och förslag i utredningen inte fullt ut beaktats i planförslaget. Vidare behöver kommunen ange i planbeskrivningen vad som ska göras, snarare än att ge förslag på hur det går att göra.



Ett förslag på hur dagvatten ska ledas genom planområdet finns i planbeskrivningen. Kommunen behöver här förtydliga vilka mängder vatten som leds in mot planområdet österifrån vid ett skyfall och säkerställa att tillräckliga åtgärder planeras.

Kommunen behöver också förtydliga om vatten blir stående mot fasad på byggnad B, den mot Sanatorievägen och vilka risker det kan innebära. Enligt dagvattenutredningen anges att det finns en risk för översvämning vid skyfall här.

För att vatten från ett skyfall ska ledas som föreslaget krävs t.ex. höjdsättning eller andra åtgärder som leder vattnet genom planområdet på önskat sätt, vilket då behöver regleras med planbestämmelser.

#### *Geotekniska risker*

Länsstyrelsen anser att det saknas en beskrivning av markens stabilitet i planområdet. Eftersom det östra huset byggs i en sluttning anser vi att markens stabilitet behöver förtydligas i planbeskrivningen. En beskrivning samt kommunens bedömning av risken för ras, skred och erosion i planområdet ska finnas i planbeskrivningen.

#### *Riksintresse för kulturmiljö*

Av de nyttillkommande byggnaderna är det främst den långsträckt huskroppen utmed Sanatorievägen som har störst påverkan på riksintresset. Länsstyrelsen saknar i underlaget en bedömning av vilka konsekvenser förslaget har på riksintresset, även utifrån det faktum att sjukhusområdet har omvandlats och förtätats, främst i den tallskog som omgett bebyggelsen.

Åsens skog bidrog till att ge anläggningen karaktären av "hus-i-skog/park", vilket har påverkats starkt av de senaste årens exploateringar. Tallskogen var en av orsakerna till lokaliseringen av sjukhuset, då den ansågs ge patienterna ren luft och möjligheter till promenader. Idag kan man i stort sett bara få en bild av sjukhusets en gång gröna omgivning utmed Sanatorievägen, som inramas av bl a sandåsens högresta tallar. I fonden av vägen syns sjukhusets huvudbyggnad, som från detta håll upplevs ligga i en grön omgivning. Föreslagen bostadslänga utmed Sanatorievägen kommer förändra detta intryck till en viss del då den placeras utmed vägens inledande del med även angöring och parkeringsplatser. Huskroppens negativa påverkan på riksintresset skulle minska om den kan placeras på ett sådant sätt att entrévägens inledande del kan behålla mer grönska. Området "Trekanten" som planläggs är dock påverkat, även vad gäller vegetationen, och hör mer samman visuellt med bebyggelsen utanför riksintresseområdet, varför skadan på riksintresset utifrån nuvarande underlag inte bedöms som påtaglig.

#### *Buller*

Planområdet utsätts för buller från bland annat Söderby Gårds väg och Sanatorievägen. Den ekvivalenta ljudnivån på fasaderna mot dessa vägar ligger mellan 60–70 dBA. Mellan hus B och C är det en öppning som leder in till innergården. Öppningen bidrar till att den ekvivalenta och maximala ljudnivån ökar på fasaden på hus B. Även om riktvärden klaras, anser Länsstyrelsen att kommunen



med fördel kan se över utformningen av den planerade bebyggelsen för att skapa bättre förutsättningar för en god bebyggd miljö.

#### *Vattenverksamhet*

En mer detaljerad geoteknisk undersökning behöver utföras innan genomförandet av planen för att ta fram information om behovet för bortledning av grundvatten.

Om genomförandet av föreslagen bebyggelse innebär bortledning av grundvatten, exempelvis om grundvatten behöver pumpas bort under byggskedet, är detta att anses som vattenverksamhet, vilket är tillståndspliktig vattenverksamhet. Beroende på omfattningen och varaktigheten av grundvattenbortledningen och den påverkan som eventuell bortledning av grundvatten förorsakar kan det bli aktuellt att söka tillstånd hos mark- och miljödomstolen.

**Granskningsyttrande:** Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

**Kommentar:** Kommunen har efter samråd uppdaterat dagvattenutredningen och reviderat planbeskrivningen gällande dagvatten utefter inkomna synpunkter. Kommunen har även utrett grundvattennivån och konstaterat att inget grundvatten behöver ledas bort under genomförandet av projektet. Grundvattenförekomsten beskrivs i planbeskrivningen.

En geoteknisk utredning har tagits fram för att kartlägga geotekniska förhållanden och förutsättningar inom området. För att säkerställa tillkommande byggnader grundläggs på ett säkert sätt har en planbestämmelse om grundläggning förts in på plankartan "*b1 - Grundläggning ska ske med hänsyn till platsens geotekniska förutsättningar så att sättning och skred inte uppstår. Grundläggning bör utgöras av spetsbärande pålar eller liknande åtgärd.*"

Två komplementbyggnader tillåts uppföras på innergården inom planområdet. Komplementbyggnadernas placering innebär att bullernivåerna på innergården kan förbättras ytterligare.

Övriga synpunkter har noterats och förtydligats i planbeskrivningen.

#### **Trafikförvaltningen - Region Stockholm**

**Samrådsyttrande:** Planen angränsar till ett framtida regionalt cykelstråk. En avstämning kring planen med det regionala cykelkansliet (<https://www.sll.se/cykelkansliet>) för att säkerställa stråkets genomförbarhet förbi planområdet bör göras. Trafikförvaltningen har inga övriga synpunkter på planen.

**Kommentar:** Synpunkterna har noterats. Ingen negativ påverkan på det planerade regionala cykelstråkets genomförbarhet förväntas ske.





### **Trafikverket**

**Samrådsyttrande:** Trafikverket anser att den bullerutredning som är bilag detaljplanen brister i att redovisa buller från järnvägen, det framgår inte tydligt vilka trafikeringssiffror beräkningen bygger på. Till granskningen bör utredningen uppdateras med korrekta trafikeringssiffror enligt trafikverkets basprognos för 2040.

**Kommentar:** Bullerutredningen har uppdaterats med korrekta trafikeringssiffror enligt trafikverkets basprognos för 2040.

Västra stambanan är belägen cirka 400 m från planområdet. Beräkningar visar att tågtrafiken ger ca 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA mirkaximal vid planområdet. Ljudnivåer från tågtrafik är därmed inte dimensionerande.

### **Södertörns brandförsvärsförbund**

**Samrådsyttrande:** Sbff ser inte några andra risker i omgivningen som kan behöva beaktas. Sbff har inget att tillägga gällande räddningstjänstens möjlighet till insats då det redan nämns i planen. Tryggheten gällande parkeringsyta har beaktas och Sbff har inga ytterligare synpunkter när det kommer till psykosocial miljö.

**Kommentar:** Synpunkterna noteras.

### **SRV återvinning AB**

**Samrådsyttrande:** Detaljplanen beskriver att avfallssorteringen skall ske i ett gemensamt miljöhus för de tre bostadshusen. Utformning och dimensionering är inte specificerad i planen. SRV förutsätter att miljöhusen innehåller möjlighet för källsortering och vill betona att en kvartersnära grovavfallshantering är en viktig funktion för hushållen. Detta speciellt med planerat bilinnehav. I planen beskrivs även att café eller kioskverksamhet kan bli aktuellt. Det är viktigt att möjliggöra avfallshantering även för denna SRVs målsättning är att hämtning av avfall skall kunna ske med så liten interaktion med de boende som möjligt. Beskriven utformning på tillfart till miljöhuset och en dimensionerad vändzon bör säkerställa detta.

SRV ser positivt på möjligheten att delta i den fortsatta processen med ambition att skapa en bra lösning för hushållen att kunna källsortera sitt avfall.

**Granskningsyttrande:** SRV:s målsättning är att, i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföre-skrifter, skapa kundvänliga möjligheter för boende att källsortera sitt avfall. Detaljplanen beskriver att avfallssorteringen skall ske i ett gemensamt miljöhus för de tre bostadshusen. Utformning och dimensionering är inte specificerad i planen. SRV förutsätter att miljöhusen innehåller möjlighet för källsortering och vill betona att en kvartersnära grovavfallshantering är en viktig funktion för hushållen. Detta speciellt med planerat bilinnehav. I planen beskrivs även att café eller kioskverksamhet kan bli aktuellt. Det är viktigt att möjliggöra avfallshantering även för denna. SRV:s målsättning är att hämtning av avfall skall kunna ske med så



liten interaktion med de boende som möjligt. Beskriven utformning på tillfart till miljöhuset och en dimensionerad vändzon bör säkerställa detta.

SRV ser positivt på möjligheten att delta i den fortsatta processen med ambition att skapa en bra lösning för hushållen att kunna källsortera sitt avfall.

**Kommentar:** Planbeskrivningen har förtydligats efter SRV:s synpunkter.

#### **SYVAB**

**Samrådsyttrande:** SYVAB har en tunnel placerad i anslutning till planområdet. SYVAB har ett riskområde på 50 meter från tunnelns kontur. Från själva husen till tunneln är det ca 55-60 meter så de hamnar utanför riskområdet. Men om det kommer att utföras markarbeten närmre än 50 meter från tunneln krävs att åtgärder nämnda i "Riktlinjer markarbeten" följs. Det innebär bland annat en riskanalys av sakkunnig och vibrationsmätning m.m.

**Kommentar:** SYVABS tunneln kommer med största sannolikhet inte att påverkas. Information om tunneln har dock lagts till både på plankartan och planbeskrivningen.

#### **Södertörns fjärrvärme**

**Samrådsyttrande:** Södertörns Fjärrvärme AB har en fjärrvärmeledning som går genom den nordvästra delen av planområdet. Om kommunal mark överförs till kvartersmark, ska befintliga ledningar skyddas genom ett u-område på detaljplanen samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrättsavtal med ny fastighetsägare. Flytt av fjärrvärmeledningarna bekostas av beställaren. Även förändring av marknivån för befintliga ledningar kan ge behov av ledningsflytt, vilket bekostas av beställaren.

**Granskningsyttrande:** SFAB har ledningar inom fastigheterna Salem 4:2 och Salem 5:3. Eftersom kommunen avser att överlåta markområden inom vilket SFAB har ledningar, ska kommunen före överlåtelsen medverka till att SFAB erhåller ledningsrätt eller servitut för aktuella ledningar. Underlag som visar fjärrvärmeledningarnas lägen går att beställa via ledningskollen. I de fall omläggningar av fjärrvärmeledningar behöver göras p.g.a. exploatering, markförändring m.m. förutsätter SFAB att omläggningarna bekostas av den part som orsakar detta.

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i inom planområdet och föreslår att uppvärmningen av den nya byggnaden sker med vattenburna system som kan anslutas till fjärrvärmenätet.

**Kommentar:** För att bevara befintliga ledningar har ett u-område tillförts planen. Planbeskrivningen har förtydligats gällande ansvar och ersättning vid eventuell flytt.



#### **Hyresgästföreningen**

**Samrådsyttrande:** Hyresgästföreningen har inget emot planen förutom att de önskar att det byggs hyresrätter.

**Kommentar:** Bolaget har för avsikt att uppföra hyresrätter.

#### **PostNord**

**Samrådsyttrande:** Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakt med PostNord önskas i god till (utdelningsforbattningar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

**Kommentar:** Information om att kontakt med Postnord bör ske under genomförandetiden har lagts till i planbeskrivningen.

#### **Skanova**

**Samrådsyttrande:** Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet. Skanova förväntar sig att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta detaljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen 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 undanflyttning åtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

**Kommentar:** Ansvar och kostnader för flytt har förtydligats i planbeskrivningen. +

#### **Vattenfall Eldistribution AB**

**Samrådsyttrande:** Vattenfall räknar med att kunna ansluta planerad ny bebyggelse från den nätstation som finns norr om nytt planområde cirka 200 meter från den tilltänkta bebyggelsen. Vattenfall har inget att erinra i rubricerat ärende.

**Kommentar:** Synpunkterna noteras.



## Sakägare och allmänheten

### **Tomträttshavare till Salem 4:1**

**Samrådsyttrande:** Rostaden förvaltnings AB som tomträttshavare till fastigheten Salem 4: 1 vill med anledning av det planförslag som skickats ut på samråd lämna följande synpunkter:

- a) Inom den del av Salem 5:3 som i planförslaget föreslås bli kvartersmark och användas för gemensamhetsanläggning för bostadsparkering finns befintliga avtals servitut avseende värmekulvert för Salem 4:2 från Salem 4:1 (01-IM?-94/20592.1) samt kallvattenledningar för Salem 4:1 och Salem 4:2 (01-IM?-94/20086.1 och 01-IM?-94/20085.1). Det behöver förtydligas om och i så fall hur dessa anläggningar och servitut kommer att påverkas av planläggningen.
- b) Inom samma område som nämns ovan finns också avloppsledningar och fjärrvärme som försörjer Salem 4:1 och även här behöver det förtydligas om och i så fall hur de påverkas av planläggningen. Ska dessa ledningar vara kvar önskar Salem 4:1 få servitut för dessa innan planen antas.
- c) Salem 4:2 har ett avtals servitut för 11 parkeringsplatser inom Salem 4:1 (0128IM-08/49638.I). Det framgår inte av planhandlingarna om de parkeringsytor som tillskapas genom den nya detaljplanen kommer att täcka planområdets behov av parkeringsplatser så att avtals servitutet inom Salem 4:1 kan dödas. Detta behöver förtydligas.
- d) I planbeskrivningen skriver man att avtals servitut ska bildas för del av Salem 5 :3 för utfart från parkeringen inom planområdet. Rostaden förvaltnings AB som tomträttshavare har inte blivit kontaktad angående något sådant avtals servitut och anser att alternativa utfarter från parkeringen bör utredas om inget avtals servitut kommer till stånd.
- e) Salems kommun har uppmärksammat Rostaden Förvaltnings AB på att den parkeringsyta som idag används av Salem 4:1 delvis ligger utanför fastigheten och istället delvis inom kommunens fastighet Salem 5 :3. Parkeringsytan har haft samma utformning under mycket lång tid (sedan tidigt 1960-tal) och Rostadens Förvaltnings AB vill därför att de befintliga förhållandena tas i beaktande vid planläggningen så att planläggningen möjliggör att den parkeringsyta som idag används av Salem 4:1 kan föras över till densamma och inte ingå i överföring till Salem 4:2.
- f) Detaljplanen för Salem 4: 1 möjliggör en påbyggnad med en våning på befintlig byggnad inom Salem 4:1 om bl.a. höjden på tillkommande hissar godtas som en mindre avvikelse. Rostaden Förvaltnings AB har en tid haft planer på att undersöka möjligheten att få bygga på bostadshuset med fler lägenheter, antingen inom befintlig detaljplan eller efter en planändring. En sådan utökning av antalet lägenheter på Salem 4: 1 bör bedömas som lika positiv som den görs för Salem 4:2. När en sådan påbyggnad genomförs kommer fler parkeringsplatser att behövas och ett önskemål är därför att den del av Salem 5:3 som genom denna plan läggs ut som kvartersmark för parkering utökas och möjliggör i första



hand en överföring av mark för parkering från Salem 5:3 till Salem 4:1 och i andra hand en utökad gemensamhetsanläggning för parkering där också Salem 4: 1 kan delta utöver den/de fastigheter som bildas inom det nu aktuella planområdet.

Innan ovanstående punkter har förtydligats respektive besvarats har vi svårt att bedöma hur vi ska ställa oss till planförslaget varför detta får förtydligas i yttrande i samband med planens granskningskede.

**Granskningsyttrande:** Rostaden bedömer inte att ett genomförande av detaljplaneförslaget kommer att medföra en positiv och tilltalande utveckling av området. Tvärtom befarar vi att det kommer att innebära negativa konsekvenser, både i socialt och estetiskt hänseende. Det medför i så fall en ofördelaktig inverkan på vår närbelägna fastighet Salem 4:1 varför vi ställer oss avvisande till förslaget som helhet.

Vad gäller den sociala aspekten gör vi följande bedömning. Befintligt bostadshus innehåller 68 lägenheter efter att 20 mycket små lägenheter inreddes i källarvåningarna så sent som 2018. Dessa är inte "studentlägenheter" som det sägs i planbeskrivningen. Cirka 70 % av lägenheterna hyrs ut genom s.k. blockuthyrning mot exceptionellt hög hyra till kommunen och olika vårdbolag, vilka i sin tur upplåter bostäderna till personer som av olika skäl inte kan betala sin egen hyra.

Det finns anledning anta att exploatören avser att utforma och upplåta bostäderna i de tillkommande byggnaderna enligt samma lönsamma koncept. Det riskerar medföra att hela kvarteret blir ett utpräglat kategoriboende och ett "utanförskapsområde".

Under rubriken "SOCIALA KONSEKVENSER" i planbeskrivningen anges: "Genom att tillåta entréer både från Sanatorievägen och innergården skapas mer liv längs med Sanatorievägen, som idag är omgiven av vegetation. Ljus från entréer och fönster samt närvaro från boende i de nya byggnaderna kan bidra till ökad upplevd trygghet för fotgängare och cyklister längs med Sanatorievägen." Härtill kan användas att, fasaden mot Sanatorievägen blir en utpräglad baksida, även om entréer skulle anordnas. Dessa skulle inte komma att nyttjas mer än ytterst sällan med tanke på att bilparkeringarna är på den motsatta sidan och det naturliga tillträdet blir från gårdssidan. Bilar som händelsevis skulle vilja nyttja någon av de redovisade tre angöringsplatserna på Sanatorievägen skulle först behöva köra ända upp till Sanatorieområdet för att där vända bilen. (Eftersom ingen ankommande trafik kan förutses från det hållet.) Då blir det mycket enklare att köra in på gården för hämtning och lämning, varför det kan förutses bli det vanliga beteendet.

Eftersom entréer från Sanatorievägen inte kommer att ha något värde ut brukssynpunkt är det knappast troligt att de skulle komma att förverkligas, även om de medges i detaljplanen. Den långa fasaden mot Sanatorievägen kan förutses bli död och stum. Planförslaget medger detaljhandel på entréplanen i två av byggnaderna "för att tillåta exempelvis caféverksamhet eller kiosk". Detta medgivande i planförslaget torde knappast komma att realiseras i form av någon kommersiell verksamhet. "Trekanten" ligger inte vid något välfrekventerat promenadstråk och för bilburna går inte att ställa ifrån sig bilen för att besöka lokaler inom kvarteret. Därtill kommer att eventuella



lokaler skulle vända sig in mot kvarterets innergård och överhuvudtaget inte bli synliga från Söderby Gårds väg. Förutsättningarna för kommersiell verksamhet i de tilltänkta nya byggnaderna måste bedömas som ytterst ogynnsamma.

Den nya bebyggelsen bildar en tydlig entré till kommunen från Botkyrka via Söderby Gårds väg, anges i planbeskrivningen. Det är ett riktigt och väsentligt konstaterande eftersom "Trekantens" bebyggelse blir den första som ankommande trafikanter möts av. Då får det anses olyckligt att denna utformas som ett slutet kvarter med byggnader som vänder baksidorna mot den ankommande trafiken.

Såsom ett huvudsyfte med planförslaget anges att "skydda det befintliga flerbostadshuset på fastigheten Salem 4:2", som har ett högt kulturvärde och ingår i ett riksintresseområde inom kulturmiljövården. Att inringa och omsluta det kulturellt skyddsvärda huset med ny bebyggelse, som planen anvisar, torde direkt motverka det angivna syftet. Det innebär nämligen att byggnaden för överskådlig framtid blir effektivt dold och osynlig för alla andra än de som bor i kvarteret. Att ett litet "släpp" lämnas mellan de två tillkommande byggnaderna, som påtalas i planbeskrivningen (sid 9), avhjälp inte denna olägenhet.

Angående nyss nämnda "släpp" mellan de tillkommande byggnaderna B och C bör påtalas att det ur arkitektonisk synpunkt är okänsligt och olyckligt utformat.

Fluktlinjerna längs de två husens gavelfasader bör korsas varandra utanför och mellan de två huskropparna. Det betyder att hela hus B borde förskjutas uppåt längs Sanatorievägen eller avkortas.

#### *Övriga synpunkter*

Om planförslaget antas önskar vi att det först ändras kompletteras i följande avseenden. *Parkering och parkeringsservitut* Då parkeringsytan på fastigheten 4:1 anlades, på tidigt 1960-tal gjordes en felutsättning så att parkeringsytans östra del ligger med sin norra långsida ca 1,8 - 2,8 m norr om tomtgränsen. På denna felutsatta parkeringsyta ligger 11 p-platser som fastigheten 4:2 disponerar genom servitut. Om tomtreglering utförs enligt planförslaget kommer nuvarande p-platser längs p-ytans norra kant inte att kunna användas. Däribland de 11 servitutsplatserna som 4:2 disponerar.

En ombyggnad av marken blir i så fall nödvändig. Enligt servitutsavtalets bestämmelser gäller att "alla kostnader för drift, underhåll och förnyelse av de upplåtna parkeringsplatserna skall åvila den härskande tomträtten Salem 4:2". Det betyder att Salem 4:2 ska svara för ombyggnadskostnaden som motsvarar deras platser. Befintligt parkeringsservitut medför påtagliga nackdelar genom att det brister i skötseln och underhållet av servitutsplatserna. Det innebär att området ser skräpigt och förfallet ut. Se bifogade foton.

Syftet med en detaljplan är bl.a. att göra avvägningar mellan olika intressen, anges det i planbeskrivningen. Vi har förut redovisat ett intresse av att kunna få ett utökat antal pplatser bl.a. med tanke på en framtida eventuell påbyggnad av huset på 4:1. Det vore mycket enkelt att i



samband med den nya detaljplanen lösa problemet med den felplacerade parkeringsytan och olägenheterna med nuvarande parkeringsservitut, samtidigt som fastighetens 4:1 berättigade intressen tillgodoses. Det kan göras genom att tomtmark om ca 140 m<sup>2</sup> överförs till fastigheten 4.1, enligt bifogad förslagsritning M-01.

Då nu en stor parkeringsyta ska anläggas för fastigheten 4:2 är det rimligt att den dimensioneras så att fastighetens hela parkeringsbehov täcks, så att avtalsservitutet kan dödas. Om det finns behov av att kompensera för de 11 servitutsplatser som i så fall bortfaller räcker det med att utöka den stora P-ytan norrut med 7,5 m. Det ger 12 st ytterligare p-platser. Rostaden Förvaltnings AB insisterar att ovan beskrivna ändring ska genomföras och är naturligtvis beredd att betala för mark som tillförs fastigheten 4:1 liksom för andra skäligena kostnader i samband med förslaget genomförande.

#### *Komplettering 1 till granskningsyttrande*

Ägarna/tomträttsinnehavarna av Salem 4:1 har i ca 60 år oavsiktligt och omedvetet nyttjat en drygt 2 m bred och 45 m lång markremsa tillhörig kommunen för parkeringsändamål. Man torde kunna säga att en slags sedvanerätt har utvecklats. I vart fall är det blott och bart genom ett antagande av den nu aktuella detaljplanen som det blir nödvändigt att bygga om ifrågavarande parkeringsyta, såvida inte först en fastighetsreglering görs till förmån för Salem 4:1, enligt vårt förslag. Vi hävdar därför uppfattningen att vi som innehavare av tomträtten 4:1 bör ekonomiskt kompenseras till fullo om vi påtvingas en ombyggnad av parkeringsytan till följd av en fastighetsreglering efter ett antagande av detaljplanen.

#### *Komplettering 2 till granskningsyttrande*

Rostaden Förvaltnings AB ber att få förtydliga förslaget som framfördes i vårt granskningsyttrande angående justerad planområdesgräns och fastighetsreglering för att avhjälpa olägenheterna som uppstår om detaljplanen skulle antas med nu redovisade gränser. Förtydligandet görs med den vidarebearbetade ritningen M-01, som daterats 2020-09-03 och här bifogas. Vårt angelägna yrkande är att planområdesgränsens sträckning närmast parkeringsytan på fastigheten 4:1 görs så befintliga parkeringsplatser kan bibehållas i största möjliga utsträckning. Problemet med att del av parkeringsytan har anlagts utanför tomtgränsen löses genom en fastighetsreglering. Som framgår av ritningen medför den föreslagna justeringen av planområdesgränsen ingen inskränkning av det som ska möjliggöras med den nya detaljplanen 83-22. Samtidigt skulle en justering enligt förslaget inbespara omfattande och kostsamma markarbeten för att flytta de två raderna med parkeringsplatser som är belägna mitt emot varandra i östra änden av tomten på Salem 4:1, vilket annars skulle bli nödvändigt. Det framgår också av ritningen att utan gränsjustering skulle de 11 p-platserna, som nu upplåts genom servitut till Salem 4:2, förstöras. Vårt yrkande innefattar också att avtalsservitutet ska dödas

**Kommentar:** Kommunen bedömer att både fönster och entréer mot Sanatorievägen kommer att skapa mer ljus, liv och rörelse. Gående från exempelvis buss har sin genaste väg mot Sanatorievägen



och kommunen bedömer det positivt med möjlighet till entréer från både innergården och Sanatorievägen.

Den nya bebyggelsen ska uppföras med hänsyn till befintligt flerbostadshus med exempelvis sadeltak och fasadförskjutningar. Förskjutningarna i tak och fasadliv bidrar till ett mer levande uttryck längs med Sanatorievägen. Kommunen bedömer att tillkommande bebyggelse bidrar till en tydlig entré till kommunen och att släppet fortfarande möjliggör att befintligt flerbostadshus kan skymtas.

Avtalsservitutet mellan Salem 4:1 och Salem 4:2 är en uppgörelse mellan två externa parter där kommunen inte är inblandad.

Kommunen kommer inte att överlåta mark till Salem 4:1 i samband med framtagandet av denna detaljplan. Markytan kommer att överlåtas till fastigheten Salem 4:2 i samband med antagandet av detaljplanen.

Detaljplanen har säkerställt att tillräckligt antal parkeringsplatser kan möjliggöras inom planområdet. Om tomträttshavaren till Salem 4:1 har önskemål om fler parkeringsplatser på markområdet som överlåts till Salem 4:2 kan kontakt tas med fastighetsägaren till Salem 4:2.

De befintliga ledningar som sträcker sig inom planområdet har skyddats med ett u-område på plankartan. När kommunen överlåter mark från fastigheten Salem 5:3 till fastigheten Salem 4:2 kommer ledningsrätter för Salem 4:1 att säkras.

Målsättningen är att endast två infarter ska finnas in till fastigheterna Salem 4:1 och Salem 4:2 från Söderby gårds väg.