
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr: SBN 2017/001143 Upprättad: 2025-05-08

Detaljplan för Haren 9, 12 & 16

Inom Grusåsen, Södertälje



Nikara Movafaghi, Planarkitekt, Planenheten

Tel: 08-523 02 845, e-post: nikara.movafaghi@sodertalje.se

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen för Haren 9, 12 och 16 syftar till att möjliggöra förtätning av Södertäljes centrala delar genom att tillföra cirka 75 nya lägenheter i flerbostadshus. Planen följer översiktsplanens riktlinjer och bidrar till att skapa variation i bostadstyper, stärka social sammanhållning, öka tryggheten i stadsdelen och stödja utvecklingen av verksamheter och service. Detaljplanen utgör ett första steg i utvecklingen av området Grusåsen.

Tidigare Beslut i ärendet

<i>Nämnd</i>	<i>Beslut</i>	<i>Beslutsdatum</i>
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om planuppdrag	2018-01-23
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om samråd	2020-11-17

Sammanfattning av samrådet

Hur samrådet bedrivits

Planförslaget har varit ute på samråd från den 30 november 2020 till den 15 januari 2021. Remissinstanser och sakägare fick ta del av planhandlingarna för yttrande. Förslaget fanns att tillgå hos planenheten, i Stadshusets reception, på kommunens hemsida samt biblioteket i Södertälje.

Huvudsakliga synpunkter

Under samrådsperioden för detaljplanen Haren 9, 12 och 16 inkom totalt 31 yttranden till samhällsbyggnadskontoret, varav 15 från remissinstanser och 16 från privatpersoner och sakägare.

Länsstyrelsen framförde synpunkter angående hantering av dagvatten, översvämningsrisker samt riksintresset för Södertälje kanal. Länsstyrelsen påpekade även behovet av att tydligt beskriva konsekvenser för kulturmiljö och buller samt säkerställa att släntstabiliteten utreds.

Från andra remissinstanser, såsom Trafikverket och Södertörns brandförsvarsförbund, inkom synpunkter om behovet av att beakta riksintressen, säkerställa tillgång till räddningsvägar samt samordning med infrastruktur och telekommunikation. Telge Nät lyfte vikten av att reservera utrymme för ledningar och säkerställa samordning vid flytt av befintlig infrastruktur.

De flesta privatpersoner och sakägare som inkommit med synpunkter uttrycker oro för projektets omfattning och påverkan på befintliga bostäder och områdets karaktär. Synpunkterna handlar bland annat om insyn, buller, trafikökning och risker för värdeminskning på närliggande fastigheter. Flera efterfrågar även bättre hantering av miljöfrågor, som påverkan på grönytor och dagvattenhantering.

Inkomna yttranden

<i>Yttrande UTAN synpunkter</i>	<i>Yttrande MED synpunkter</i>
Kommunala handikapprådet	Länsstyrelsen
Kommunala pensionärsrådet	Lantmäterimyndigheten
Kulturhistoriska föreningen i Södertälje	Kultur- och Fritidsnämnden
Skanova	Miljönämnden
Södertörns brandförsvarsförbund	Telge Nät

Vattenfall Eldistribution AB	Trafikförvaltningen region Stockholm		
	Trafikverket		
	Postnord		
Berörda fastighetsägare, sakägare, boende i närområdet samt övriga medborgare	Berörda fastighetsägare, sakägare, boende i närområdet samt övriga medborgare		
Ing-Marie Y	Delfinen 3 Ekorren 3 Haren 15 Haren 2 Haren 3 Haren 6 Haren 7	Hjorten 10 Hjorten 12 Hjorten 19 Hjorten 20 Hjorten 23 Hjorten 8 Hunden 6	Rådjuret 3 Carita L Cecilia B Gunilla S Jan J Janne A Jonny A

Sammanvägt ställningstagande

Bland inkomna synpunkter efter genomfört samråd har inga större invändningar inkommit som bedöms hindra planens fortsatta beredning. De inkomna synpunkterna rör framför allt behovet av förtydliganden kring bebyggelsens skala och placering, kulturmiljövärden, dagvattenhantering, buller, påverkan på grönstruktur samt trafiklösningar.

Samhällsbyggnadskontoret har vägt inkomna yttranden mot planens syfte och har med hänsyn till dessa synpunkter reviderat planförslaget.

Efter samrådet har en ny, neutral kulturmiljöutredning tagits fram. Planförslaget har därefter omarbetats i samråd med stadsantikvarierna och stadsarkitekten. Bland annat har bebyggelsens volym, placering och antal våningar justerats, vilket inneburit en anpassning till områdets karaktär samt ett tydligare stöd till kommunens ambition för en stadsmässig utveckling av Birkavägen.

Ändringar mellan samråd och granskning

Efter samrådet och med hänsyn till inkomna synpunkter, särskilt avseende bebyggelsens placering, utformning, skala och dess anpassning till närmiljön med kulturhistoriska värden, bedömde samhällsbyggnadskontoret att planförslaget behövde omarbetas.

En ny, neutral kulturmiljö- och stadsbildsanalys har därför tagits fram, vilken har utgjort en viktig grund för det reviderade planförslaget. I det nya förslaget har bebyggelsens volym, placering, antal våningar samt färg- och materialval justerats. Även tillhörande utredningar har uppdaterats.

En ny, mer omfattande dagvattenutredning har genomförts. Vid utformningen av det reviderade förslaget har en central idé varit att använda bebyggelseformer som harmonierar bättre med den befintliga strukturen i området. Bebyggelsen har placerats närmare gatan för att stödja kommunens ambition att omvandla Birkavägen till en levande stadsgata. På innergården har mindre radhus tillförts för att samspela med de befintliga gårdshusen i kvarteret.

En ny plankarta har upprättats med mer detaljerade bestämmelser för bland annat utformning. Planbeskrivningen har uppdaterats för att spegla det nya planförslaget samt de nya utredningar som tagits fram, särskilt avseende dagvattenhantering och kulturmiljö.

Ändringar som gjorts i plankartan

- Nya utformningsbestämmelser har införts avseende fasaders färg och material, takform och takkupor, utformning av förgårdsmarken mot Birkavägen samt utformning av balkonger och entréer.
- Ny bestämmelse om andel av gården som ska vara planterad har införts.
- Bestämmelser om bevarande av två befintliga träd har införts.
- Bestämmelser gällande dagvattenhantering har införts med krav på fördröjningsåtgärder, marken genomsläpplighet samt höjdsättning.
- Bullerrelaterade bestämmelser har införts:
Krav på "tyst sida" samt tekniska åtgärder för att säkerställa god ljudmiljö inomhus.
- Utfartsförbudet mot Birkavägen har tagits bort.
- Tidigare prickmark längs Birkavägen har ersatts med korsmark för att möjliggöra uteplatser och parkering under indragna byggnadsdelar.
- Två lokaler i bottenvåning har reglerats som tvingande, med en minsta yta om 60 kvm vardera.
- Bostadsformer har breddats till att omfatta både flerbostadshus och radhus
- Tydligare markering av genomförandetid och fastighetsindelningsfrågor, inklusive upphävande av tomtindelning.
- En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek har införts för att begränsa antalet möjliga fastighetsbildningar inom planområdet

Ändringar som gjorts i planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har reviderats i sin helhet för att spegla det nya planförslaget.
- Ett nytt avsnitt om kulturmiljö har tillkommit utifrån den oberoende kulturmiljöanalysen från WSP (2024), med vägledning för ny bebyggelse och dess anpassning till omgivningen.
- Konsekvensavsnitten för buller, dagvatten, trafik och solstudier har uppdaterats enligt genomförda utredningar efter samråd.
- Beskrivningen av planförslaget har omarbetats, inklusive tydligare redogörelse för bebyggelsens placering, höjd och volym.
- Nytt innehåll har tillförts under rubriken "Planens konsekvenser" för att tydliggöra påverkan på miljö, kulturvärden och omgivande bebyggelse.
- Förtydliganden har gjorts i genomförandedelen kring ansvar för eventuell ledningsflytt, samt vikten av dialog mellan exploatör och berörda nätägare.
- Motiveringar till planbestämmelserna har tillfogats under rubriken *planbestämmelser*.

Synpunkter inkomna efter samrådstiden

Sakägare och remissinstanser som begärt förlängd svarstid har fått det skriftligen godkänt. Det gäller följande:

- Länsstyrelsen
- Miljönämnden

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under samrådstiden. Synpunkterna har i huvudsak återgivits i förkortad form, med undantag för yttrandet från Länsstyrelsen som återges i sin helhet. Fullständiga yttranden finns att ta del av hos Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun.

1. Länsstyrelsen

Bakgrund

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen syftar bl.a. till att möjliggöra förtätning med flerbostadshus i varierande storlekar. Länsstyrelsen lämnar synpunkter på förslaget utifrån innehållet i 5 kap. 14 § PBL.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen bedömer utifrån våra prövningsgrunder i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, buller och översvämningsrisk. I yttrandet lämnar vi även rådgivande synpunkter avseende kulturmiljö.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen behöver i planbeskrivningen ange vilken minsta åtgärdsnivå i form av fördröjning, infiltration och rening som behövs för att planen ska följa miljö kvalitetsnormer, MKN vatten i både yt- och grundvatten. Som grund för bedömningen behöver kommunen ha ett recipientperspektiv, vilket saknas i såväl dagvattenutredningen (Starkstad 2020-01-22) som i planbeskrivningen. Det innebär i korthet att utgångspunkten ska vara att utgå från vad som krävs för att klara normen för vattenförekomsten och hur detaljplanen kan och ska bidra till detta.

I dagvattenutredningen nämns två volymer för fördröjning av dagvatten. Dock framgår det varken av utredningen eller planbeskrivningen vilken volym som skyddar vattenkvaliteten i både grund- och ytvattenrecipienten. Det framgår inte heller att planområdet ligger ovanpå en grundvattenförekomst, vilket behöver tas med i bedömningen gällande påverkansrisk, då detta är en förutsättning som behöver tas hänsyn till gällande dagvattenhanteringen på platsen.

Buller

Länsstyrelsen bedömer att föreslagna lösningar för att klara riktvärden för buller som återges i planbeskrivningen är bra. Dock behöver lösningarna regleras med planbestämmelser på plankartan.

Översvämning

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa resultat från en skyfallskartering för att bedöma översvämningsrisker vid ett klimatanpassat 100-års regn inför granskning av detaljplanen. En ändring av markanvändning i planområdet får inte heller medföra en ökning av översvämningsrisker utanför planområdet. Om höjdsättning krävs för att säkerställa att detaljplanen medger lämplig markanvändning med hänsyn till översvämningsrisker behöver höjdsättningen säkerställas på plankartan.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Planområdet är utpekad som särskilt värdefullt bebyggelseområde med höga kulturvärden. Även om det idag finns flerbostadshus i området, skiljer sig den planerade bebyggelsen avsevärt från den befintliga i området. Hur nytillkommande byggnader och anläggningar påverkar ett bebyggelseområdes särskilda värden ska vid planläggning prövas inom ramen för 2 kap. 6 § plan-

och bygglagen. Länsstyrelsen anser att kommunens redogörelse för vilka konsekvenser förslaget medför samt hur förslaget utformats med hänsyn till bland annat områdets höga kulturvärden bör förtydligas med tydligare ställningstaganden och motiv till planens utformning. Kommunen bör också ta ett helhetsgrepp gällande planläggning i området för att minska risken för kumulativa effekter som påverkar områdets kulturmiljövärden negativt.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Yttrande inkom: 2021-02-03

Kommunens kommentarer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Efter samrådet har planförslaget omarbetats och en ny dagvattenutredning har tagits fram.

Utredningen inkluderar en beräkning av föroreningshalter och en analys av hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten i recipienterna. Resultaten visar att föreslagna dagvattenåtgärder minskar föroreningskoncentrationerna, vilket bidrar till en förbättrad vattenkvalitet och ökar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna (MKN).

Utredningen redovisar recipienterna Glasbergasjön och Igelstaviken och beskriver hur de föreslagna åtgärderna bidrar till en positiv utveckling av vattenkvaliteten. Utredningen fastställer en fördröjningsvolym på 57 m³ fastställt, vilket bedöms ge tillräcklig rening och flödesreglering.

Den föreslagna dagvattenlösningen bedöms att bidra till minskad belastning på grundvattenförekomsten genom lokal omhändertagning och rening av dagvatten, och därmed inte innebära någon ökad påverkansrisk.

Buller

Länsstyrelsens synpunkt om att bullerskyddande åtgärder bör regleras med planbestämmelser noteras och tillgodoses. Plankartan har kompletterats med bestämmelser som säkerställer att riktvärden för buller uppfylls i enlighet med genomförd bullerutredning.

Översvämning

Den nya dagvattenutredningen inkluderar en analys av översvämningsrisker vid 100-årsregn baserat på kommunens skyfallskartering. Planförslaget har anpassats för att minska risken för bräddning mot grannfastigheter genom att leda skyfallsvatten mot Algatan. För att säkerställa en fungerande avrinning har markhöjder inom gården reglerats i plankartan. Vid byggnadens entréer mot gatan har marknivån reglerats så att vatten avleds mot Birkavägen.

Dessa åtgärder säkerställer en effektiv dagvattenhantering och skyddar både den nya bebyggelsen och angränsande fastigheter.

Kulturmiljö

Efter samrådet har en ny och neutral kulturmiljöutredning tagits fram för att identifiera områdets kulturhistoriska värden och skapa riktlinjer för hur den nya bebyggelsen kan anpassas. Planförslaget har utformats i stort sett i enlighet med dessa riktlinjer, där hänsyn har tagits till volym, skala, material och bebyggelsens placering för att säkerställa en varsam integrering i den befintliga miljön.

Planbeskrivningen har uppdaterats med en tydligare redogörelse för planens konsekvenser samt vilka avvägningar som har gjorts. Kommunen har i sin utbyggnadsstrategi identifierat Birkavägen som ett område för förtätning och omvandling till en mer stadsmässig gata. Som ett första steg i denna utveckling har den nya bebyggelsen placerats närmare gatan, medan den grönskande gårdsmiljön fungerar som en övergång till den befintliga villabebyggelsen.

Kommunen är medveten om risken för kumulativa effekter på kulturmiljön och bedömer att ett successivt och samordnat planlägningsarbete längs stråket, med underlag som kulturmiljöutredningen, bidrar till att värdena bevaras och stärks över tid.

2. Lantmäterimyndigheten

Grundkarta

- Fastighetsbeteckningen "Grusåsen 1:1" saknas
- Norrpil saknas
- Finns endast två koordinatkryss (minimum tre, nord-syd och väst-öst)
- Legendan innehåller mer delar än vad som finns i kartan.
- Information om att grundkartan är upprättad finns men inte uppgiften om hur. Datumet ska stå efter "Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad xxx".

Plankarta

- Utfartsförbud – hur används marken på andra sidan gränsen för utfartsförbud. Gata? Det måste redovisas. Planområdet måste utökas så att markanvändningen på båda sidor om utfartsförbudet redovisas. Detta medför också att rubriken behöver ändras.
- f_2 : Konsekvensen blir att fastighetsägare som är snabbast kan bygga två komplementbyggnader och de andra fastighetsägarna får då inte bygga komplementbyggnader. Är det tänkt så? Illustrationen på sidan 15 visar ett antal cykelförråd? Är det byggnader?
- *Balkong och burspråk får utföras utöver angiven byggnadsvolym...*: Finns ingen byggnadsvolym angiven.
- b_1 och b_2 : Marken får bebyggas under med...
Texten bör vara "Marken får byggas under mark ..." eller Endast byggnad med körbart bjälklag under mark. Totala byggnadshöjden förutsätter att det i princip är en byggnad under marken så b_{1-2} kanske är onödig om växtligheten på 30% är tillräcklig.
- Namnet på plankarta och planbeskrivning är inte samma (och - &)
- Enligt planbeskrivningen ska de byggas flerbostadshus men enligt plankartan är det bostäder. Ingenting i planen hindrar att man kan ha text villor. Är det meningen att det ska vara så?

Planbeskrivning, Plandata

- *Gällande planer*:
saknar Tomtindelning 0181K-G.V:B och Ändring av DP 0181K-P190
Gällande planer behöver kompletteras. Planändring nämns inte, gällande tomtindelning nämns inte. Ska tomtindelning upphävas, delvis inom planområdet eller i sin helhet? Upphäva tomtindelningen måste man göra för att ändra fastighetsindelning.
- *Markägoförhållanden*: Fastigheterna har i dagsläget tre olika fastighetsägare. Lantmäterimyndigheten har inte sett något köpekontrakt. Om det finns köpekontrakt bör det förklaras. Men de tre fastighetsägarna är berörda så länge som de har lagfart. Det är osäkert att fastigheten kommer att ägas av samma person så länge som de tre fastigheterna finns, man bör nämna att det är osäkert.
- Fastighetsindelningen upphävs inte per automatik genom att detaljplanen vinner laga kraft. Tomtindelningsbestämmelserna gör det. Fastighetsbildning behövs för att detaljplanen ska vara lämpligt. Nu går gränserna rakt genom tänkta hus. Därför ska tomtindelningen upphävas så att det ska gå att ändra fastighetsgränserna, vilket står på plankartan, men det bör även stå här. Ska det vara en fastighet eller tre? Vilken fastighetsägare ska söka om fastighetsbildning?

Planbeskrivning, Genomförande

- "Detaljplanen gäller enbart privatägd mark och ansvaret ligger på markägaren". Vilket ansvar menas att det ligger på markägaren?
- Detaljplanen ska även omfattas av allmän platsmark eftersom utfartsförbud används.
- Huvudmannaskap: I och med utfartsförbudet så behövs huvudman.
- Fastighetsindelning: Det finns ingen bestämmelse som säger att det totalt får bildas tre fastigheter. Det kan nu bildas hur många små fastigheter som helst.
- Vem av fastighetsägarna ska ansöka om fastighetsbildning om det endast ska vara en fastighet? Ska de andra bli inlösta? Om köp av fastighet inte är fullbordat så är det fortfarande tre fastighetsägare. Och det kanske inte blir en fastighetsägare om något går fel varför planen behöver skapas med de förutsättningarna.
- Gemensamhetsanläggning: Finns inget i planen som maximerar antalet fastigheter. Vilken fastighet menar man här som ska delas. Det finns tre inom planområdet just nu. Man behöver inte förändra planindelning för att se att behovet av gemensamhetsanläggningar finns direkt efter planens antagande t ex ga för utfart. Utfartsförbudet omöjliggör ju direkt utfart från fastigheterna mot allmän gata.
- Sista stycket (tillstånd som krävs enligt miljöbalken) hör inte ihop med fastighetsrättsliga frågor.
- **Inlösen och ersättning:** Tänk om marken behöver inlösas för gemensamhetsanläggning då är inlösningsfrågan aktuell. Markförhållandena är inte säkra.
- Saknar text om vem som betalar förrättningskostnader.

Yttrande inkom: 2021-01-11

Kommunens kommentarer

Samhällsbyggnadskontoret har noterat Lantmäteriets yttrande och har till granskningen reviderat handlingarna.

Grundkarta

Grundkartan har uppdaterats utifrån Lantmäteriets synpunkter.

Plankarta

Plankartan har reviderats utifrån Lantmäteriets synpunkter. Bestämmelsen om utfartsförbud har tagits bort. En ny bestämmelse som reglerar bostadsform, med angivelse av flerbostadshus och radhus, har införts.

Planbeskrivning, Plandata

Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden kring gällande planer, markägoförhållanden samt behovet av fastighetsbildning.

Planbeskrivning, Genomförande

Genomförandedelen har uppdaterats med förtydliganden kring antalet fastigheter samt behovet av gemensamhetsanläggningar om planområdet inte sammanläggs till en enda fastighet. Texten redogör även för ansvarsfördelning avseende förrättningskostnader och andra fastighetsrättsliga åtgärder.

3. Trafikverket

Trafikverket anser att planområdet ligger relativt nära både E4 och Södertälje kanal, vilka är av riksintresse, och betonar att detaljplanen inte får påverka deras funktion eller framtida utvecklingsmöjligheter. Trafikverket påpekar att farleden ska skyddas från åtgärder som kan försvåra

dess nyttjande eller tillkomst och att E4 har en hög trafikbelastning som måste beaktas i planeringen. Förutsatt att dessa aspekter hanteras ser Trafikverket inga hinder för planförslaget.

Yttrande inkom: 2021-02-12

Kommunens kommentarer

Kommunen bedömer att detaljplanen inte har någon påtaglig påverkan på vare sig E4 eller Södertälje kanal, med hänsyn till de betydande avstånden på 750 meter respektive 300 meter. Planområdet ligger utanför E4:s direkt påverkade område och medför ingen förändring i trafikflödet eller vägens funktion.

Vad gäller Södertälje kanal planeras inga åtgärder inom planområdet som kan påverka farledens tillkomst, nyttjande eller framtida utbyggnadsbehov. Planförslaget innebär därmed ingen risk för att kanalens funktion eller utvecklingsmöjligheter försvåras.

4. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen ser positivt på att planförslaget bidrar till förtätning i ett av regionens primära bebyggelselagen enligt RUFS 2050. Samtidigt påpekas att målet i RUFS 2050 innebär att minst 95 % av ny bebyggelse bör tillkomma i de mest tillgängliga lägena, vilket främst avser regionala stadskärnor och strategiska stadsutvecklingslagen.

Enligt Trafikförvaltningen bör dessa områden planeras utifrån förhållningssätten i RUFS 2050, vilket innebär att kollektivtrafik och nyttotrafik prioriteras, att trygga och effektiva gång- och cykelstråk skapas samt att bytespunkter och parkeringsanvändning optimeras.

Bullerfrågan lyfts särskilt med hänsyn till närheten till busshållplatsen Bruksgatan. För att säkerställa en god boendemiljö rekommenderas att bostäder utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller uppfylls. En komplettering av planbeskrivningen föreslås för att tydliggöra potentiella störningar från busstrafik vid hållplatser, inklusive tomgångskörning, acceleration och högtalarutrop.

Yttrande inkom: 2021-01-05

Kommunens kommentarer

Samhällsbyggnadskontoret välkomnar Trafikförvaltningens positiva inställning till förtätning i ett prioriterat läge enligt RUFS 2050. Planområdet har god kollektivtrafiktillgång via busshållplatsen Bruksgatan, vilket beaktats i utformningen bland annat genom ett reducerat parkeringstal. Planen främjar även gång- och cykeltrafik längs Birkavägen, ett utpekat huvudcykelstråk.

Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller har legat till grund för bostädernas utformning.

Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse för potentiella störningar från busstrafik, såsom tomgångskörning, acceleration och högtalarutrop, för att säkerställa god boendemiljö.

5. Postnord

Postnord påpekar att det är deras ansvar att godkänna placeringen och standarden för postmottagning inom planområdet, eftersom de representerar samtliga postoperatörer. För att

säkerställa en miljövänlig, trafiksäker och kostnadseffektiv postutdelning krävs en standardiserad lösning.

Vid nybyggnation ska postlådor för villor och radhus placeras i en lådsamling vid infarten, medan flerfamiljshus ska ha fastighetsboxar på entréplan. Postnord uppmanar till tidig kontakt för godkännande av postmottagningen, då en icke godkänd placering kan leda till att utdelning inte påbörjas

Yttrande inkom: 2021-12-23

Kommunens kommentarer

Samhällsbyggnadskontoret har noterat Postnords yttrande kring standardiserad postmottagning och placering av postlådor och fastighetsboxar. Fastighetsägaren kommer att informeras om att kontakta Postnord i god tid för att säkerställa en godkänd lösning.

6. Kulturhistoriska föreningen i Södertälje

Kulturhistoriska Föreningen i Södertälje ser positivt på planförslaget och anser att ny bebyggelse kan bidra till ett lyft för Birkavägen och Grusåsen, särskilt eftersom många av de befintliga byggnaderna är i nedgången skick. Samtidigt betonas vikten av att den nya bebyggelsen anpassas till områdets kulturhistoriska värden, då området utgör en samlad helhetsmiljö från 1900-talets första hälft.

Föreningen välkomnar att bostäderna planeras i trä och att vegetationstak inkluderas för att kompensera för förlusten av ekosystemtjänster. Dessutom framförs en önskan om att parken norr om planområdet ska bevaras som grönområde för att gynna biologisk mångfald.

Gällande trafiksituationen vid Birkakorset förväntas kommunen vidta åtgärder för att minska luftföroreningar och buller. Planbeskrivningen bedöms vara väl genomarbetad, och föreningen har inga invändningar mot planförslaget.

Yttrande inkom: 2021-01-14

Kommunens kommentarer

Planförslaget har bearbetats efter samrådet och anpassats i enlighet med den framtagna kulturmiljöutredningen. För att harmonisera med den befintliga bebyggelsen inom kvarteret har sadeltak valts som takform, vilket begränsar möjligheten till gröna tak. Samtidigt har större hänsyn tagits till gårdsmiljön, där mer grönska har integrerats och vissa befintliga träd bevaras för att stärka områdets ekosystemtjänster. Den park som ligger norr om planområdet omfattas inte av detaljplanen, men kommunen för en dialog med parkenheten för att se hur parken kan utvecklas/upprustas i samband med den nya bostadsbebyggelsen.

Gällande trafiksituationen vid Birkakorset planerar kommunen att genomföra en mer omfattande trafikutredning för hela Birkavägen. Syftet är att utreda möjligheter att minska trafikbelastningen, förbättra trafikflödet och därigenom bidra till lägre luftföroreningar och en förbättrad miljö i området. Denna utredning ligger dock utanför detaljplanearbetets ramar men är en viktig del av kommunens övergripande planering.

Kommunala nämnder och förvaltningar

7. Kultur- och Fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden har inga invändningar mot detaljplaneförslaget utifrån nämndens verksamhetsområde gällande lokaler, anläggningar eller fritidsverksamhet. Däremot avstyrker nämnden planförslaget i sin helhet med hänvisning till dess påverkan på en utpekad kulturmiljö med särskilt höga kulturhistoriska värden.

Planområdet omfattar fastigheter som ingår i ett bebyggelseområde från början av 1900-talet, vilket speglar Södertäljes tidiga expansion i samband med industrialiseringen. Bebyggelsen består av välbevarade tvåvåningshus i enkel träpanel- eller putsarkitektur, tillsammans med uthus och gårdsbyggnader. Dessa representerar en byggnadskategori som till stor del har försvunnit i staden och utgör därmed ett viktigt historiskt och lokalt kulturarv. Området är utpekat i kommunens kulturmiljöinventering som miljö av särskilt värde.

Nämnden anser att planförslaget inte uppfyller hänsynskraven i 2 kap. 6 § PBL eller förvanskningförbudet i 8 kap. 13 §. Förslaget bedöms även stå i strid med kommunens översiktsplan som betonar vikten av att ny bebyggelse utformas med hänsyn till befintlig karaktär och lokal identitet. Enligt stadsantikvariens bedömning tar gestaltungsförslaget inte tillräcklig hänsyn till befintliga karaktärsdrag gällande skala, volym, fasaduppbyggnad och material.

Vidare påpekas att någon antikvarisk konsekvensanalys inte har genomförts, trots att planförslaget medger rivning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Detta innebär att det inte tydligt framgår hur avvägningen mellan allmänna intressen (som kulturmiljö) och enskilda intressen (som ny bebyggelse) har hanterats, vilket är ett krav enligt PBL.

Slutligen lyfter nämnden att bevarande av kulturmiljöer är en viktig del av social hållbarhet och en del av det nationella miljömålet "God byggd miljö". Rivning av denna typ av bebyggelse riskerar att bidra till en ensidig bostadsmiljö, och att värden som inte kan ersättas genom nyproduktion går förlorade.

Yttrande inkom: 2021-01-07

Kommunens kommentarer

Samhällsbyggnadskontoret har förståelse för de synpunkter som framförts av Kultur- och fritidsnämnden gällande de kulturhistoriska värdena inom kvarteret Haren. Området utgör en del av Södertäljes tidiga stadsutveckling och innehåller bebyggelse med historisk och lokal betydelse. I arbetet med detaljplanen har stadsantikvarien varit involverad och deltagit i framtagandet av planförslaget, vilket har gett värdefulla perspektiv kring bebyggelsens historiska kontext och områdets karaktär. Planförslaget har utformats med hänsyn till befintliga kvaliteter vad gäller volym, skala, materialval och placering, i syfte att åstadkomma en varsam integrering i den befintliga miljön.

Det är också viktigt att betona samhällsbyggnadskontorets övergripande ambition för utvecklingen av Birkavägen som ett framtida stadsstråk. I enlighet med kommunens utbyggnadsstrategi ska stråket successivt förtätas och ges en mer stadsmässig karaktär, med tydlig front mot gatan, verksamhetslokaler i bottenvåningarna och en aktiv stadsrumsmiljö. Den aktuella detaljplanen utgör ett första steg i denna omvandling, där bebyggelsens placering närmare gatan samspelar med den långsiktiga visionen, samtidigt som den gröna gårdsmiljön mot öster bevaras och fungerar som en mjuk övergång till intilliggande villabebyggelse.

I den pågående översiktsplaneprocessen tydliggörs dessutom att stadskärnan ska växa över kanalen, vilket ger ytterligare stöd för en förtätning och stadsmässig utveckling i detta läge.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget på ett balanserat sätt väger samman behovet av förtätning, bostadsförsörjning och stadsutveckling med bevarandet av kulturhistoriska värden. Ett genomförande av planen bedöms bidra till en levande och långsiktigt hållbar stadsmiljö, där kulturmiljön inte ses som ett hinder, utan som en aktiv tillgång i det gestaltade helhetsgreppet.

8. Miljönämnden

Miljönämnden framför synpunkter inom flera miljörelaterade områden. Nämnden anser att planen behöver kompletteras innan antagande kan ske.

Buller:

Nämnden efterlyser tydligare redovisning av vilka tekniska lösningar som ska säkerställa en god ljudmiljö, samt att dessa bör regleras i plankartan om de kräver särskild utformning av bostäderna – exempelvis att bostadsrum vänds mot tyst sida.

Markföroreningar:

Miljönämnden påpekar att det kan finnas risk för markföroreningar, särskilt på grund av tidigare verksamhet såsom bilverkstad på Haren 9. En inventering av tidigare verksamheter efterfrågas, samt – vid behov – provtagning och bedömning av föroreningsrisk.

Luftkvalitet:

Planområdet ligger nära Birkakorset, där miljökvalitetsnormen för partiklar (PM10) tidigare har överskridits. Miljönämnden anser att det måste visas hur planen ska innehålla MKN för luft, samt hur den påverkar miljömålen även utanför planområdet. En plan som bidrar till överskridanden kan inte antas.

Dagvatten:

Den befintliga PM:en för dagvatten bedöms som översiktlig. Nämnden efterfrågar en fullständig dagvattenutredning med volymberäkningar, analys av föroreningsbelastning, påverkan på recipient och effekt av olika lösningar. Hanteringen bör även tydliggöras i plankartan.

Övergripande synpunkter:

Nämnden konstaterar att detaljplanen markerar ett skifte i bebyggelsestrukturen längs Birkavägen, från villatomter med generösa ytor till en mer tät och sammanhållen kvartersstruktur. Planen anses kunna signalera början på en mer stadsmässig utveckling av stråket. Samtidigt uttrycks viss oro för att kvartersfasaden mot Birkavägen upplevs som kompakt, och det föreslås att siktlinjer kan bevaras genom att luckra upp bebyggelsen något.

Slutligen framförs en rekommendation om att planeringen bör omfatta solceller på taken som ett klimatanpassat tillskott, även om detta inte kan regleras genom planbestämmelse.

Yttrande inkom: 2021-01-26

Kommunens kommentarer

Samhällsbyggnadskontoret har noterat Miljönämndens yttrande och har till granskningen reviderat handlingarna.

Buller

En bullerutredning har tagits fram och visar att planförslaget uppfyller gällande riktvärden enligt miljöbalken, Boverkets riktlinjer och plan- och bygglagen. Lägenhetsutformningen har anpassats så att minst hälften av boningsrummen vetter mot skyddad innergård, och särskilt små lägenheter kan placeras enkelsidigt mot Birkavägen. Planbeskrivningen har kompletterats med redovisning av dessa lösningar samt krav på fönster, fasader och ventilationsöppningar för att uppfylla inomhuskrav enligt BBR.

Markföroreningar

Den geotekniska undersökningen har inte identifierat några kända markföroreningar eller koncentrationer av skadliga ämnen. Dock föreslås i planbeskrivningen att en schaktbottenbesiktning genomförs vid byggstart för att verifiera markens beskaffenhet. Miljökontoret kommer involveras vid behov om tidigare verksamheter medför misstanke om förorening.

Luftföroreningar

Planområdet ligger i närheten av Birkakorset, där PM10-halter tidigare överskridits. Dock bedöms de cirka 120 fordonsrörelser som tillkommer genom planens genomförande ge marginell påverkan på luftkvaliteten. Kommunen arbetar aktivt med åtgärder för att minska partikelhalter, exempelvis genom dubbdäcksförbud, och dessa insatser bedöms tillsammans med planens begränsade trafikpåverkan bidra till att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids.

Dagvatten

En uppdaterad dagvattenutredning (Starkstad 2025) har tagits fram. Den redovisar detaljerade lösningar för lokal hantering av dagvatten genom fördröjningsvolym, perkulationsmagasin, regnbäddar och översvämningsskydd. Beräkningar visar att den föreslagna dagvattenhanteringen minskar både föroreningsbelastning och risken för översvämningar inom och utanför planområdet. Åtgärderna och höjdsättningen beaktar även skyfallshantering och bräddning, med tydliga avrinningsvägar bort från grannfastigheter.

9. Telge Nät

Markjuridik och ledningar:

Telge Nät har befintliga elservisledningar inom fastigheterna och längs Birkavägen. Planförslaget har tagit hänsyn till detta genom prickad mark. Vid exploatering är det viktigt att ha dialog med Telge Nät för att undvika skador eller hinder för åtkomst, särskilt om marknivåer ändras. Nya markrättigheter kan behöva upprättas vid utökning eller flytt av ledningar. Kostnadsfördelning bör regleras i avtal, där exploatören ansvarar för eventuella flyttkostnader.

El, stadsnät och fjärrvärme:

Telge Nät har lågspänningsserviser till fastigheterna. Om förändringar krävs för byggnationen, ska kontakt tas med Telge Nät:s marknadsavdelning. Stadsnät finns i närheten och kan anslutas vid behov. Det finns möjlighet till fjärrvärmeanslutning. Inga erinringar framförs.

Vatten och avlopp (VA):

Planbeskrivningen bedöms välskriven gällande VA, men dagvattenhanteringen behöver kompletteras. En detaljerad dagvattenutredning efterfrågas med systemskiss, flödes- och föroreningsberäkningar, i enlighet med Svenskt Vattens publikationer P110 och P105 samt Södertäljes VA-plan.

Återvinning och avfall:

Telge Återvinning ser idag inget fungerande sätt att hantera avfallshämtning inom planområdet. Varken Birkavägen (trafikerad och gång-/cykelväg) eller Algatan (brant och blockerande för tillfart) fungerar. Ett tidigare förslag om användning av grönområde kan inte genomföras då marken inte tillhör fastigheten. Det föreslås att en byggnad mot Algatan tas bort eller minskas för att frigöra yta för avfallshantering. Fortsatt dialog krävs för att lösa detta.

Yttrande inkom: 2021-01-15

Kommunens kommentarer

Samhällsbyggnadskontoret har noterat Telge Nät:s yttrande och har till granskningen reviderat handlingarna.

Markjuridik

Tidigare i planförslaget har prickmark funnits längs Birkavägen i närheten av Telge Näts elledningar. Denna yta har nu ersatts med korsmark för att möjliggöra uteplatser på förgårdsmark samt parkering under indragna byggnadsdelar. Det är fortsatt av stor vikt att befintliga ledningar skyddas och att tillgång till dessa säkerställs under planens genomförande. Planbeskrivningen har kompletterats med tydlig information om att eventuella ledningsflyttar bekostas av fastighetsägaren. Behov av markrättigheter, såsom ledningsrätter eller servitut, hanteras enligt gällande praxis genom överenskommelser mellan berörda parter. Exploatören har uppmanats att föra en tidig dialog med Telge Nät i god tid inför genomförandeskedet för att säkerställa samordning och undvika konflikter i markutnyttjandet.

El, stadsnät och fjärrvärme

Samhällsbyggnadskontoret noterar informationen om befintliga lågspänningsserviser, möjlig anslutning till stadsnät och fjärrvärme. Dessa frågor hanteras i genomförandeskedet, och fastighetsägaren har informerats om förutsättningarna samt behovet av kontakt med respektive leverantör.

Vatten och avlopp

En ny dagvattenutredning har tagits fram som innehåller systemskiss, volymberäkningar samt bedömning av föroreningsbelastning. Dagvattenhanteringen är utformad i enlighet med Södertäljes VA-plan samt Svenskt Vattens publikationer P110 och P105, och syftar till att minska belastning både inom och utanför planområdet

Återvinning

Lösning för avfallshantering har tagits fram i dialog med Telge Återvinning under planarbetet. Utformningen av sophantering har justerats för att tillgodose framkomlighet, tillgänglighet och arbetsmiljö.

Berörda fastighetsägare, sakägare, boende i närområdet samt övriga medborgare

Sammanfattande synpunkter från sakägare, boende i området och övriga medborgare.

- **Bebyggelsens höjd, skala och placering**

Boende på Birkavägen 18, 20, 21, 23B, 24, 26, Algatan 13, 14, 15, 19 och 21, Björklundsgatan 11 och 13, Tallhöjdsvägen 4, Skogsgatan 21, Frejagatan 20, samt Bruksgatan 14, motsätter sig föreslagen byggnadshöjd om 4–5 våningar. Många anser att byggnader i 1–3 våningar bättre harmonierar med omgivande villabebyggelse och kulturmiljö. Flera pekar på att höga byggnader inte hör hemma i denna del av Grusåsen och att en ökad skala upplevs som främmande och dominerande.

Kommunens kommentarer

Efter samrådet har ett reviderat planförslag tagits fram med utgångspunkt i en ny, oberoende kulturmiljöanalys samt i dialog med stadsarkitekt och stadsantikvarie. Förslaget innebär bebyggelse i 2–4 våningar med inredd vind. Den högre bebyggelsen har placerats närmare Birkavägen jämfört med samrådsförslaget, för att stödja en mer stadsmässig struktur och bidra till ett aktivt gatuliv. Den föreslagna bebyggelsen kan idag upplevas som storskalig i förhållande till den omgivande småhusmiljön. Mot bakgrund av kommunens vision för Birkavägen som ett framtida stadsstråk med ökad täthet och förtätning längs hela sträckan, bedöms dock skalan bli mer balanserad över tid. När

fler planerade projekt i området genomförts kommer helhetsintrycket att präglas av en sammanhållen och stadsmässig stadsbild där den aktuella bebyggelsen utgör ett naturligt inslag. Förslag om radhusbebyggelse har övervägts men bedöms inte uppfylla planens syfte att skapa en levande och tydlig stadsfront längs Birkavägen. Lägre radhus skulle i detta läge inte bidra till ett aktivt gaturum eller den typ av stadsmässighet som eftersträvas i den långsiktiga utvecklingen av stråket.

- **Kulturmiljö och historiska karaktär**

Boende på bl.a. Köpmangatan 16, Hjorten 19 och 20 samt BRF Haren 15 anser att området har höga kulturhistoriska värden som riskerar att förstöras. Det framförs att kommunen i stället borde renovera de befintliga husen och bevara kvarterets ursprungliga karaktär, i stället för att ersätta dessa med nyproduktion i större skala.

Kommunens kommentar

Efter samrådet har ett nytt planförslag tagits fram med stöd av en oberoende kulturmiljöutredning samt i nära dialog med stadsantikvarien och stadsarkitekten. Förslaget har utformats med hänsyn till områdets historiska karaktär, men också till behovet av förtätning och stadsmässig utveckling längs Birkavägen. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är i dåligt skick. Det är inte byggnaderna i sig som har kulturvärde, utan det sammanhängande miljön i området som helhet. Planförslaget innebär en anpassad bebyggelse i 2–4 våningar med inredd vind, där volym, placering och material utformats för att skapa en varsam övergång till intilliggande villabebyggelse.

Detaljplanen ses som ett första steg i omvandlingen av Birkavägen till ett mer levande och stadsmässigt stråk, i linje med kommunens långsiktiga utbyggnadsstrategi och pågående översiktsplanearbete.

- **Trafik, infart och parkering**

Boende på Algatan, Birkavägen, Tallhöjdsvägen och Frejagatan uttrycker oro för ökad trafikbelastning i området till följd av planförslaget. Flera påpekar att Algatan är brant, smal och olämplig som garageinfart, särskilt med hänsyn till sikten och trafiksäkerheten för barn och gående. Synpunkter skiljer sig åt gällande parkeringstalet på 0,7: vissa menar att det är för lågt och att det riskerar att leda till ökad gatuparkering i redan belastade villaområden. Andra anser att parkeringstalet är för högt i förhållande till platsens centrala läge och goda tillgång till kollektivtrafik, och föreslår ett lägre P-tal för att minska bilberoende och främja hållbara transporter.

Det framförs även en oro för att ökad fordonstrafik, särskilt från infarten till garaget, kommer att skapa otrygghet längs gångvägar och vid korsningen Algatan–Birkavägen.

Kommunens kommentar

En trafik- och parkeringsutredning har tagits fram som planeringsunderlag och visar att den trafikökning som planförslaget genererar är marginell i förhållande till dagens trafikmängder och har liten påverkan på det omgivande vägnätet. Infarten till garaget är placerad mot Algatan. Gatu- och trafiknheten har bedömt att en utfart mot Birkavägen vore olämplig med hänsyn till vägens trafikfunktion, och att lösningen med infart från Algatan är att föredra. Trafikutredningen bekräftar att infarten från Algatan är genomförbar och uppfyller gällande krav, förutsatt att detaljutformningen säkerställer god sikt och tillgänglighet.

I det aktuella förslaget tas flera befintliga utfarter från Birkavägen bort, vilket förbättrar framkomlighet och trafiksäkerhet längs gång- och cykelstråket. Birkavägen är utpekad som ett huvudcykelstråk i kommunens cykelplan, och planen stärker dess funktion genom minskad konflikt mellan trafikslag. Planområdet har god kollektivtrafiksörjning, vilket motiverar det föreslagna parkeringstalet på 0,7 platser per bostad. Parkeringsbehovet löses helt inom kvartermark, i garage och på gård, vilket minimerar belastning på gatumark. Nivån bedöms skapa balans mellan tillgänglighet och kommunens mål om minskat bilberoende.

- **Buller**

Boende på Bruksgatan 14, Frejagatan 20, Björklundsgatan 11 och 13, Tallhöjdsvägen 4, Algatan 21 samt Birkavägen 18 och 20 uttrycker oro för hög ljudnivå från trafiken på Birkavägen, som av flera beskrivs som en "racerbana". Man befärar att ytterligare bebyggelse nära gatan kan förvärra bullersituationen och att reflektioner från nya fasader riskerar att öka bullret för befintliga bostäder. Flera yttranden lyfter även oro för buller från byggarbetsplatsen under genomförandeskedet, såsom tung trafik, sprängningar, pålning och allmänt byggbuller. Det efterfrågas att kommunen ställer tydliga krav på bullerbegränsande åtgärder under byggtiden och att hänsyn tas till boende i närheten, särskilt barnfamiljer.

Kommunens kommentar

Enligt den trafikutredningen som tagits fram bedöms trafikökningen till följd av planförslaget vara mycket liten, och därmed blir även bullertillskottet marginellt. Den nya bebyggelsen längs Birkavägen fungerar dessutom som en barriär som skärmar av trafikbullret mot bakomliggande villafastigheter. Den framtagna bullerutredningen visar att eventuella reflektioner mot bebyggelsen på andra sidan Birkavägen ger en påverkan på högst +1 dB, vilket betraktas som försumbart.

Under byggskedet gäller miljöbalkens bestämmelser, och bullerstörningar ska begränsas genom val av metoder och arbetstider, med särskild hänsyn till närboende. Exploatören har informerats om detta.

- **Grönstruktur och träd**

Boende på Birkavägen 22, 28, 29, 31, Algatan 6, Skogsgatan 21 och Tallhöjdsvägen 4 lyfter

vikten av att bevara befintliga träd och grönska inom planområdet. Träden upplevs inte bara som viktiga för naturvärden och trivsel, utan också som visuellt skydd mot insyn. Det uttrycks oro för att exploateringen medför omfattande förlust av grönytor, att gårdsmiljön hårdgörs och att områdets trädgårdsliknande karaktär ersätts av en mer urban miljö. Flera föreslår att större träd bevaras eller ersätts med nya planteringar, och att grönytor bör säkras tydligare i planen.

Kommunens kommentar

Planförslaget medför att viss befintlig grönska inom planområdet tas i anspråk för ny bebyggelse, vilket är en naturlig konsekvens av exploatering. Samtidigt har planen utformats med stor omsorg för att säkerställa en grön, lugn och bilfri innergård mot öster. Gården regleras genom en särskild planbestämmelse som anger att den ska utgöra en gårdsmiljö med grönska/träd och vistelseytor. I plankartan tydliggörs att två större befintliga träd ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt, och att nya träd ska planteras där fällning krävs. På så sätt säkerställs att grönskan både bevaras och utvecklas över tid, och att den trädgårdsliknande karaktären fortsatt präglar platsen.

Utöver grönskan inom planområdet bedömer Samhällsbyggnadskontoret att detaljplanen kan fungera som ett incitament för att kommunen framöver ser över och rustar upp den park som ligger norr om planområdet. Parken är idag underutnyttjad, men kan med ökad närvaro och utveckling i området få en tydligare funktion som lokal grön mötesplats.

- **Skuggning, insyn och påverkan på livsmiljö**

Boende på Birkavägen 23B, Algatan 14, Björklundsgatan 13 och 11 samt Bergviksgatan beskriver oro för skuggning, särskilt på trädgårdar och odlingsytor, samt ökad insyn i privata bostäder. Det framförs att detta allvarligt skulle försämra livskvaliteten och den upplevda tryggheten. Vissa föreslår att utskjutande byggnadsdelar i söder reduceras i höjd eller utgår helt.

Kommunens kommentar

Vid förtätning i redan bebyggda områden är det vanligt att vissa boendemiljömässiga kvaliteter, såsom solljus och insynsskydd, delvis påverkas. Dessa faktorer behöver dock vägas mot det bredare samhällsintresset av stadsutveckling och ökat bostadsutbud i centrumnära lägen. Efter samrådet har ett reviderat planförslag tagits fram där bebyggelsen omarbetats utifrån inkomna synpunkter och kompletterande utredningar. Bedömningen är att påverkan på angränsande fastigheter är måttlig och inte betydande för majoriteten av berörda bostäder. För fastigheten Haren 15, som gränsar direkt till planområdet, kan viss ökad insyn uppstå. Denna påverkan bedöms dock som begränsad, då den del av tomten som ligger närmast den nya bebyggelsen huvudsakligen består av hårdgjorda ytor. Den inhägnade lektya och gröna delen av fastigheten är placerad längre in på tomten, vilket minskar den direkta påverkan. För villafastigheter på andra sidan Birkavägen bedöms insynspåverkan vara begränsad. Avståndet till den föreslagna bebyggelsen, som varierar mellan 31 och 36 meter, tillsammans med begränsningen av höjden till fyra våningar med inredd vind, anses sammantaget ge ett tillräckligt

skydd för privatlivet i detta sammanhang. Därtill tillåter planen endast smala franska och spanska balkonger mot Birkavägen, och inga större uteplatser mot gatan. Det begränsar vistelsetiden och minskar därmed risken för upplevd insyn. För bebyggelsen vid Haren 6 har byggnadshöjden dessutom begränsats till tre våningar för att ytterligare minska påverkan. Den framtagna solstudien visar att viss skuggpåverkan kan förekomma under vinterhalvåret, särskilt för Birkavägen 20, 22 och 24, men att samtliga berörda fastigheter får god tillgång till solljus under vår-, sommar- och höstmånaderna. Skuggpåverkan bedöms därmed vara begränsad ur ett planeringsperspektiv. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte medföra betydande negativ påverkan på omgivande fastigheter, utan istället bidra till att stärka gaturummet längs Birkavägen och skapa förutsättningar för ett mer levande och stadsmässigt område.

- **Värdeminskning och rättssäkerhet**

Flera fastighetsägare, särskilt på Birkavägen 23B och Algatan 14–21, anser att den föreslagna bebyggelsen kan leda till sänkt fastighetsvärde. Det påpekas också att förändringen bryter mot gällande plan och skapar otrygghet i planeringsprocessen. Några menar att fastighetsägaren prioriterar maximal lönsamhet på bekostnad av grannars intressen.

Kommunens kommentar

I planarbetet har en avvägning gjorts mellan enskilda intressen och det allmännas behov av stadsutveckling och bostadsförsörjning. Värdering av fastigheter är komplex och påverkas av många faktorer över tid. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att ny, välgestaltad bebyggelse i ett centralt läge med god boendemiljö och urbana kvaliteter kan bidra positivt till områdets attraktivitet och därmed också påverka fastighetsvärden i en gynnsam riktning. Planområdet upplevs idag som något nedslitet. Genom den föreslagna bebyggelsen tillförs nya bostäder, lokaler, rörelse och en mer levande och trygg gatumiljö längs Birkavägen. Det ger förutsättningar för att området på sikt upplevs som mer sammanhållet och attraktivt. Planförslaget har utformats med omsorg för att bidra till en arkitektonisk helhet som både relaterar till omgivningens karaktär och samtidigt tillför ett samtida uttryck.

Detaljplaneförslaget innebär en förändring i förhållande till tidigare gällande planförutsättningar just därför har en ny detaljplaneprocess genomförts enligt plan- och bygglagens krav, med samråd, utredningar och transparens i alla skeden. Förslaget är en del av kommunens långsiktiga och strategiska stadsutveckling, och har tagits fram på ett rättssäkert och lagenligt sätt.

- **Lokaler i bottenvåning**

Synpunkter framförs både positivt och negativt kring planerade lokaler. Flera, bl.a. boende på Birkavägen, anser att det inte finns behov av nya lokaler utmed stråket, med hänvisning till befintligt nedgånget centrum i närheten. Samtidigt lyfter boende på Bergviksgatan 6D att

lokaler kan fungera som mötesplatser, bidra till trygghet och skapa liv i området – under förutsättning att de har egen entré från gatan.

Kommunens kommentar

Planförslaget innehåller en tvingande bestämmelse som kräver att två lokaler om minst 60 kvm inreds i bottenvåningen – en i norra delen och en i södra delen av planområdet, strategiskt placerade i hörnlägen mot Birkavägen. Lokalerna ska ha en fri takhöjd om minst 2,8 meter och möjliggör verksamheter som butik, café eller annan centrumverksamhet. Lokalerna är flexibla att inreda och är tänkta att utformas med entré direkt från gatan för att stärka stadsmässigheten. Behov och efterfrågan får avgöras i genomförandeskedet, men på längre sikt bedöms det finnas underlag för lokal service i området.

Syftet är att bidra till ökad rörelse, trygghet och ett mer levande gaturum längs Birkavägen. Lokalerna är därmed ett viktigt inslag i ambitionen att successivt omvandla stråket till en mer stadsmässig miljö. Då bestämmelsen är bindande kan lokalerna inte omvandlas till bostäder i efterhand.

- **Alternativa bebyggelse typer**

Många yttranden föreslår radhus eller stadsvillor i 2–3 plan i stället för flerbostadshus i 4–5 våningar. Dessa alternativ anses bättre anpassade till områdets karaktär och skulle möjliggöra förtätning utan kraftig påverkan på grannar.

Kommunens kommentar

Radhus eller lägre bebyggelse typer bedöms inte i samma utsträckning bidra till ett levande gaturum och stödja kommunens vision för Birkavägen som ett framtida stadsstråk. Den föreslagna bebyggelsen skapar dessutom ett mer effektivt utnyttjande av marken i ett kollektivtrafiknära läge och bidrar till att möta bostadsförsörjningsbehovet i centrumnära delar av staden.

- **Genomförande och byggskede**

Boende på Haren 7 (Lövlundsgatan 18) uttrycker oro för buller och störningar under byggskedet samt efterlyser tydlig avgränsning mellan ny bebyggelse och befintliga villatomter. Det efterfrågas åtgärder som förhindrar att privata tomter används som genomgångar.

Kommunens kommentar

Under genomförandet gäller miljöbalkens bestämmelser om buller, vibrationer och störningar, och exploitören förväntas vidta relevanta åtgärder för att minimera påverkan – exempelvis genom val av skonsamma arbetsmetoder och begränsade arbetstider. Planområdet avgränsas tydligt i plankartan, och någon rätt att använda angränsande privata tomter som genomgångar föreligger

inte. Det åligger exploatören att säkerställa att arbetsområdet hålls inom planområdet och att tillträde till enskild mark inte sker utan avtal. Frågan hanteras vidare i bygglovs- och genomförandeskedet.

- **Positiva synpunkter**

Boende på Bergviksgatan 6D och Hjorten 23 välkomnar planförslaget. De anser att förslaget kan bidra till att lyfta området, stärka Grusåsens identitet och skapa kopplingar mellan stadsdelarna. Lokaler i bottenvåningen och ökad stadsmässighet ses som positiva inslag. Enligt synpunkten har området potential att utvecklas till en levande stadsgata, förutsatt att projektet håller god arkitektonisk kvalitet.

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadskontoret välkomnar de positiva synpunkterna och delar bedömningen att planförslaget har potential att bidra till en positiv utveckling av området. Förslaget syftar till att stärka Grusåsens identitet och förvandla Birkavägen till ett mer levande och stadsmässigt stråk, med inslag av lokaler i bottenvåning, grön gårdsmiljö och arkitektur med hög gestaltningsnivå. Det är kommunens ambition att den nya bebyggelsen ska tillföra både funktionella och sociala värden, och samtidigt utgöra ett första steg i att koppla samman olika delar av staden på ett tydligare sätt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Christina Svartsjö
Planchef

Nikara Movafaghi
Planarkitekt