



Bygg- och miljönämnden

BoM § 25

Dnr. PEX/2018:46

Samråd för detaljplan för Södra Hallsta, plan 81-72

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen uppdrog den tredje december 2018, § 107, bygg- och miljönämnden att upprätta en detaljplan för Södra Hallsta. Detaljplanen upprättas med standardförfarande. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt bostadsområde med flerbostadshus, radhus, förskola och ett LSS-boende. Totalt planeras cirka 300 nya bostäder med en variation av hyresrätter och bostadsrätter. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för en tvärförbindelse mellan Salemsvägen och Rönningevägen.

Tvärförbindelsen ska avlasta trafik till Rönninge centrum och utgöra huvudsaklig entré till det nya bostadsområdet. En ny cirkulationsplats föreslås utgöra korsningsutformning mellan Salemsvägen och tvärförbindelsen. Salemsvägen föreslås få en ny profil med bland annat en ny gång- och cykelbana i anslutning till den föreslagna bebyggelsen.

Centralt inom bostadskvarteret planeras en större bostadsgård för lek och utevistelse för samtliga boende inom området. Delar av planområdets skogspartier kommer att bevaras och kommer fortsatt kunna nyttjas för naturlek. Planförslaget bedöms vara förenligt med inriktningen för den föreslagna markanvändningen i kommunens översiktsplan. Kostnaderna för detaljplanen och genomförandet är fördelat mellan berörda exploatörer och kommunen.

Ärendet har beretts av planarkitekter Johanna Henningsson och Cecilia Törning.

För mer information se till beslutet hörande tjänsteskrivelse från 2021-03-08.

Yrkanden

Raili Nilsson och Johanna Liljedahl yrkar bifall till ordförandeförslaget.

Christian Guldborg yrkar återremiss, enligt *bilaga 2* till protokollet.

Raili Nilsson yrkar avslag på Christians yrkande om återremiss.

Propositionsordning

Ordföranden ställer under proposition Christian Guldborgs (R) yrkande om återremiss mot Raili Nilssons (C) yrkande om att avslå Christians yrkande. Ordföranden finner att nämnden avslår Christian Guldborgs yrkande. Nämnden beslutar enligt ordförandeförslaget.

Ordf. sign.

Just. sign.



Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att sända planförslaget för Södra Hallsta, plan 81-72, på samråd och remiss med standardförfarande.

Reservationer och särskilda yttranden

Christian Guldborg (R) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Beslutsexpediering:
Akten

Ordf. sign.

Just. sign.



Yrkande, Bygg- och miljönämnden

Datum: 2021-03-30

Rönningepartiet, Christian Guldborg

Yrkande avseende punkt: BoM §25 Samråd för detaljplan S:a Hallsta, plan 81-72.

Bakgrund till yrkandet

Huvudsakliga invändningen är att planförslaget medför en för omfattande och för kompakt bebyggelse och avviker från tidigare ställningstaganden:

- Programförslaget 2008 uttalade 50 bostäder fördelade på 20 lägenheter i flerbostadsvillor och 30 småhus.
- Översiktsplanen som togs 2018 uttalade 200 bostäder varav 30 i småhus som mål.

Föreliggande plan beskriver 300 bostäder i flerbostadshus och radhus, närmare preciserat till 170 lägenheter och 30 radhus.

Vidare är skrivningen "urban karaktär" utmanande för de som bor eller vill flytta till en liten kommun med målsättningen att "erbjuda en av Södertörns bästa boendemiljöer". Salems kommun platsar inte i att ställa upp i någon tävling om "urbanitet".

Motivering till Yrkandet.

Mer detaljerade synpunkter kan sammanfattas som:

Tveksamt till om skrivningen "bildar tillsammans med befintlig bebyggelse en rytm med byggnader och mellanrum som tillåter genomblickar och genomlysning" kommer att uppnås. Skissen på s. 16 motsäger detta då huskropparna ser tämligen kompakta ut.

Hus med fem våningar är tveksamma i det fall argumentet "anpassade till den mänskliga skalan" skall ha signifikans.

Att radhusen tillåts ha tre våningar är inte förenligt med skrivningen "normalt två våningar".

Solstudierna visar på att några hus kommer ha tveksam tillgång till sol under de förhållanden som analyserats. Under årets mörka månader blir det än värre, något som inte analyserats.

Byggandet av Rönningeporten II är tveksam med tanke på skrivningarna om "utmanande topografin" som gör utevistelse mer komplicerad att anlägga än om huset byggs på annan stans än tätt intill en bergknalle. Skrivningen "på grund av svårt kuperad terräng bedömer kommunen att solljusförhållandena som godtagbara" gör byggandet av det huset än mer tveksamt.

Bestämmelserna n_1 och a_1 om trädfällning är svårförståelig. Vidare är bestämmelserna kontraproduktiva för inget hindrar att träden fälls innan de uppnår stipulerat mått. Det blir enklare under både bygg- och förvaltningsfasen att kräva marklov för all avverkning.

Bland förutsättningarna för gator och trafik saknas resonemang om dagens användning av västra sidan av Salemsvägen. Nu uppställs ofta lastbilar, arbetsmaskiner, godstransportsläp, m.m. vid sidan av vägen. Var kan dessa uppställningsbehov tillgodoses?

Gång- och cykelbanan på Salemsvägens östra sida bör inte ersättas med en renodlad gångbana. Det medför onödig riskexponering för cyklister som behöver korsa Salemsvägen på sin färd mot/från Tvärvägen respektive E4/E20. Det är då bättre att båda sidorna av Salemsvägen får både gång- och cykelfält.

Skrivningen "busshållplatserna är placerade på sträckor som är planerade utan cykelbana" bör förtydligas eftersom ritningen på s. 31 visar att busshållplatserna omges av "nya gång- och cykelvägar i blått".

Att smala av körfälten i korsningen av Salemsvägen/Säbytorgsvägen kan anses som mindre välbetänkt med tanke på den framkomlighet som de facto krävs i en växande kommun.

Tvärförbindelsen avser att avlasta nedre delen av Salemsvägen och början på Rönningevägen. Det är då tveksamt att anlägga upphöjda gång- och cykelöverfarter med tanke på gott trafikflöde. Det upphöjda gångfältet på Dånviksvägen/Westerdahlsvägen har inte gett mersmak för de som dagligdags färdas där. Den därstädes nyuppsatta varningsbelysningen och den i korsningen Säbytorgsvägen/Vilhelmsdalsvägen tidigare uppsatta dito är dock till nytta.

Principsektion D-D är missvisande. Exempelvis kan nämnas att bussen som är inritad kan uppskattas till att vara 1,82 m bred. En modern stadsbuss från Scania är 2,55 m bred vilket är bredare än skissens bussfält på 2,50 m.

Parkeringsnormen är för snål då den inte tar hänsyn till att många personer, även i små lägenheter önskar att hålla sig med egen bil. I pandemins efterföljd kan det heller inte uteslutas att kollektivtrafiken får minskad attraktivitet. Till det kan läggas att nya arbetsformer och distribuerade arbetssätt kan motivera människor att behöva resa till nya arbetsställen dit kollektivtrafiken inte bär. Ytterligare ett argument för generös parkeringsnorm är att kommunen har många småfirmor. Dessa håller sig ofta med en "hantverkarbil" som också måste kunna parkeras tryggt.

Planförslaget saknar skrivning om lägenhetsstorleksfördelning. Det enda som skrivs är att lägenheter under 35 m² har lägre bullerkrav än de större lägenheterna. Ett i sig obegripligt uttalande eftersom även de som bor i en liten lägenhet kan behöva en rofylld tillvaro.

I kombination med att bullret mot Salemsvägen och Säbytorgsvägen förefaller bli högre och därmed kräva mer omfattande dämpning, leder planförslaget till att smålägenheterna blir onödigt många, på bekostnad av större lägenheter. Stora lägenheter kan få en ökad efterfrågan i pandemins spår med ökat hemarbete. Skrivningen "stanna i området genom livets olika skeenden och förändrade livsförutsättningar" har en positiv ton men en för stor andel smålägenheter kommer kunna leda till hög genomströmning av korttidiga boenden.

Genomföringstiden är satt till tio år. Den tiden, av erfarenheten från andra projekt kan komma att förlängas. Planområdet ligger utefter och på kommunens primära kommunikationsled till Rönninge. Det saknas skrivningar om hur genomförandet inte kommer att hindra medborgarnas arbetspendling. Från Rönninge Centrum fick medborgarna uppleva att byggherrarnas optimering av byggandet skedde på bekostnad av de pendlande skattebetalarna. Bekostnad i form av köer, trafikstockningar och rena hinder under långa tider.

Planförslaget tar ej heller höjd för byggherrars vana att öka på byggvolymen eller förändra lägenhetsstorleksfördelning. Detta har skett tidigare, senast i Rönninge Centrum där tänkta större lägenheter minskats till förmån för fler smålägenheter. Är det någon i nämnden som tror att lägenhetsantalet inte kommer att öka under genomförandetiden?

Med hänvisning till ovanstående yrkar jag

- Återremiss

Christian Guldborg

