

Yttrande om detaljprogram för området kring Hallunda Gård i Norra Botkyrka

- Inledning

I avsnittet "Bakgrund" kan vi läsa:

"Botkyrka kommun har fattat ett beslut i KS-2008-03-03 att upprätta förslag till detaljplaneprogram för området kring Hallunda Gård i Norra Botkyrka. Målet med arbetet är att i programmet ange var och med vilken sorts bostadsbebyggelse utbyggnad kan se inom programsamrådet samt hur övrig mark ska disponeras. Programsamrådet begränsas av befintlig planlagd bebyggelse och Mälaren."

YIMBY ställer sig mycket positiva till en utveckling av området kring Hallunda Gård. Av det här kan man tolka att man från kommunens sida vill öka åtkomsten till området från närliggande områden. Området som det ser ut idag är ett äkta grönområde av ganska betydande storlek. Med äkta menar vi att områdets grönytor består av i huvudsak ursprunglig natur och inte är nyplanterat eller kvarbliven impedimentmark. Vi välkomnar att man, så som vi har uppfattat det, på något sätt vill öka åtkomsten till området.

- Yttrande

Att man vill utveckla området kring Hallunda Gård välkomnar vi och vi vill belysa det positiva i att man vill göra något, att området inte har glömts bort av kommunen. Området för Hallunda Gård med omnejd består geologiskt i huvudsak av berg i dagen, sandig morän och postglacial lera. Höjdmässigt talar vi om en ganska kuperad terräng med Kvarnberget som tydlig markör. Av vad man kan utläsa av radonhalterna handlar det om ett normalriskområde.

Sett till arkeologin är Hallunda Gård inget undantag i Norra Botkyrka som torde vara ett av Nordens i särklass fornlämningsrikaste områden. Hallunda Gård är med svenska mått sett ett mycket fornlämningsrikt område. Människor har bott och verkat i området under tretusen års tid. Exempelvis ligger strax väster om området en av Sveriges största kända boplatser från yngre bronsåldern och som delundersöktes perioden 1969 till 1971. Från yngre bronsåldern emanerar också ett stort gravröse beläget nordväst om Hallunda Gård. Bredvid gården finns också bronsålderstida älvkvarnshällar, skärvstenshögar och stensättningar.

Det förhistoriska Hallunda Gård byggdes någon gång under yngre järnålder medan gården såsom vi känner till den idag härrör från sent 1700-tal. Det är med andra ord ganska plausibelt att det kan finnas förhistoriska kulturlager inom och på kort avstånd till gårdstomten. Vidare finns det öster om gården ett stort gårdsgravfält från yngre järnåldern, gravfältet skulle kunna vara från vikingatiden.

Följande kända fornlämningar kan man finna i närheten:

1. RAÄ 75 Gravfält från yngre järnålder.
2. RAÄ 74 Gravar från bronsålder/järnålder
3. RAÄ 31 Älvkvarnsförekomst, bronsålder
4. RAÄ 70 Gravröse och stensättningar, bronsålder
5. U .nr. Älvkvarnsförekomst, bronsålder

Bebyggelsemässigt finns det bostadsområden nedanför platån på vilken Hallunda Gård ligger. Det handlar om låghusområden från 1970-tal. Hallunda Gårds skepnad är i princip intakt och berget har hyst en kvarn.

Kommunen har också studerat följande punkter: Arbetsplatser, Offentlig Service, Kommersiell Service och Tillgänglighet.

Från kommunens sida har man kommit fram till att det saknas arbetsplatser i området och att det finns tre förskolor i närheten samt att *"Hallunda Centrum ligger väl till för att tillgodose behovet av handel, service och kommersiell verksamhet"*.

Gällande de sista punkterna är vi inte överens. Avståndet till centrumet ligger på drygt 1-1,5 km. Dessutom är sträckan trafikseparerad således ej fotgängarvänlig. Tillgängligheten är inte särskilt god och det är dåligt med gatubelysning vilket gör det ännu svårare och otryggare att ta sig mellan de två punkterna, Hallunda Centrum och Hallunda Gård.

Kommunen skriver: *"Området är kuperat. Vägar, cykel- och gångvägar är planerade efter de krav på tillgänglighet som fanns vid tillkomsttillfällena för ca 30-40 år sedan. I branterna mot sjön saknas förutsättningar för normenlig tillgänglighet. Strandpromenaden är dock nåbar från delar av programområdet."*

Området är som anges kuperat och i dess omedelbara närhet finns trafik- och funktionsseparerade områden. Bil-, cykel- och gångvägarna må ha varit planerade efter de krav på tillgänglighet som fanns för 30-40 år sedan. Men den perioden är också miljonprogrammets period och nu i efterhand kan vi med facit i hand se att den planeringen har fört med sig problem, som gör den undermålig för dagens krav.

Från förslaget:

"Området ligger i direkt anslutning till natur- och kulturleder. Skogsmarker finns i det direkta närområdet med gång- och cykelleder. Strandzonen i norr är ett populärt strövområde. En större bollplan finns vid Bronsvägen. I kommunens parkplan finns två så kallade entréer till Mälarstranden inom området. Vattenkontakt eftersträvas i dessa punkter. En så kallad konsolbrygga finns illustrerad vid den västra entrén, där också trappvägs- och serpentinvägskontakt med vattenstråket föreslås."

Vi ställer oss positiva till gångvägsförslagen ned mot vattnet.

"I vattenområdet i anslutning till programområdet finns en brygganläggning för större båtar. Närmaste småbåtsanläggningar finns idag vid Slagsta Marina. Anlagt strandbad finns vid Slagstabadet ca 1 km gångavstånd. Möjlighet att bada från naturstrand finns men är begränsad.

[...]

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Tomtbergavägen är huvudstråk i området. Via trevägskorsningar har kopplats genomgående gator eller återvändslokalgator som försörjer bostadsenklaver. Biluppställning sker antingen samlat på gatumark eller på

tomtmark.

Ett väl trafikseparerat gång- och cykelvägssystem finns helt genomfört i området.

Cykel- och gångtrafik når strandområdet på flera av förbindelserna genom programområdet. Naturstig finns vid stranden. En kulturstig finns organiserad och passerar centralt i programområdet.

[...]

En väl utbyggd kollektivtrafik med buss på Tomtbergavägen och tunnelbana inom gångavstånd ger godtagbara förhållanden.

[...]

Vatten och avloppsförsörjning

I anslutning till planområdet finns utbyggda kommunala nät och matningar av dricks- och spillvatten.

Dagvattensystem finns i omgivande gatunät med kapacitet för dagens situation. Kapacitet, anslutningslägen och eventuella behov av pumpstationer med mer detaljstuderas i detaljplanarbetet!"

Vi delar inte uppfattningen att det finns en väl utbyggd kollektivtrafik med buss på Tomtbergavägen. Bussarna passerar idag ganska sporadiskt och därmed inte så ofta som det skulle krävas för att kunna benämnas som "väl utbyggt". Vi undrar också vad man menar med "tunnelbana inom gångavstånd". På ett avstånd av drygt 1-1,5 km beroende på var man befinner sig är det inte gångavstånd. Det här gäller i synnerhet barn eller personer som kan vara rörelsehindrade som exempelvis många pensionärer. Trafiksepareringen och den dåliga belysningen gör inte saken bättre heller då de bidrar till att skapa en känsla av otrygghet.

Kommunen skriver följande i förslaget:

"Utgångspunkt för vidare arbete

Området är mycket intressant för bostäder i sjönära och naturskön miljö. Områdets kultur- och naturvärden ger samtidigt skäl att i det kommande detaljplanarbetet säkra att dessa värden utnyttjas på rätt sätt.

Ett inre och ett yttre förändringsområde har definierats i förslaget. I det inre området skall som alternativ till privat ägd mark, prövas ett anläggande av en stadspark.

En begränsad maritim bosättning i anslutning till den allmänna bryggan har prövats i programarbetet."

Vi ser det som positivt att man tycker att området är attraktivt för t.ex. sjönära bostäder. Men vi kan inte förstå varför man vill planera för bostäder i ett äkta naturområde som är så undermåligt försörjt med kollektivtrafik. Området är dessutom relativt välbesökt och rikt på fornlämningar. Området ligger i utkanten av den sydvästligaste delen av Stockholms tätort. Det är m a o den sista utposten av tätorten och just en plats där man inte bör bygga mer då det skulle gå emot uttalade miljömål, som att motverka utglesning. Vi ställer oss positiva till att man från kommunens sida vill planera för bostäder i tider då det råder stor bostadsbrist. Men vi måste starkt förespråka att man istället tar vara på luckorna som blev kvar efter byggandet av Hallunda och Norsborg. Det gynnar både miljö, kollektivtrafiksresande och integration och skapar dessutom nya bostäder av en typ som det idag råder stor brist på. Stadsmiljö. När man byggde Hallunda och Norsborg så blev det en halvfärdig stad. Förstadierna till en stenstad finns där med näst slutna kvarter, dock med få lokaler i bottenplanen och med ett försök till rutnät som har skadats av viss trafikseparering. Här finns stora möjligheter till bostäder, att man gör *infills* med lokaler i bottenplanen och därmed sluter de halvslutna kvarteren och samtidigt tillför nytt liv till gatorna. Man uppnår inga ekologiska miljömål och man bidrar inte heller till en mer socialt hållbar miljö genom att bygga fler låga bostadsenkla i ännu fler avsidade belägna områden. Enklav är inget positivt laddat ord.

"Hållbarhet

2007 antog Botkyrka kommun ett startdokument för kommunens arbete med hållbar utveckling. Här slås fast att kommunens strävan att nå målsättningar och visioner ska vara hållbar. Dokumentet, "Ett hållbart Botkyrka", innehåller ett antal utmaningar som tillsammans kan sägas utgöra ett botkyrkaspecifikt förhållningssätt till hållbar utveckling. I detta detaljplaneprogram omsätts hållbarhetsambitionerna på programområdesnivå för Hallunda Gård.

Social hållbarhet

I programområdet föreslås en bebyggelse som kan knyta samman befintliga grannskap, en låg bebyggelse med relativt hög täthet, en funktionsblandning kan uppnås om äldreboende och särskilda boenden kan infogas i området. Dessutom innebär områdets föreslagna GC-nät en öppenhet för utomstående till kvaliteter som tidigare inte funnits. Området utgör en attraktion som besöksmål för kultur- och rekreationsupplevelser för en större krets. Möjligheten att tillfoga bebyggelse av nytt slag ger utrymme för nya boendekaraktärer inom stadsdelen. Alla dessa förhållanden utgör viktiga hållbarhetsaspekter ur social synpunkt.

Ekonomisk hållbarhet

Att utnyttja befintliga investeringar med en bebyggelse av relativt hög täthet för att vara småhusbebyggelse är bra ur ekonomisk hållbarhetssynpunkt.

Ekologisk hållbarhet

Kollektivtrafik finns relativt väl utbyggd intill området. Den nya bebyggelsen föreslås utformad på fotgängares villkor. En sådan struktur utgör en grundförutsättning för god hållbarhet ur ekologisk synpunkt. Värmeförsörjning och god energihushållning är aspekter som kommer att vidareutvecklas i detaljplanarbetet."

Vi är mycket glada över att man år 2007 antog ett startdokument för kommunens arbete med hållbar. Intentionerna med att knyta ihop befintliga grannskap är goda och vi ställer oss positiva och förhoppningsfulla till att man har lärt från ett av den funktionalistiska stadsplaneringens största misstag, funktions- och trafiksepareringen. Att man exempelvis vill motverka funktionssepareringen genom att kanske bygga äldreboenden och särskilda boenden, liksom arbetsplatser. Vi ställer oss också positiva till "nya boendekaraktärer" men än en gång ställer vi oss frågande till det tänkta läget samt höjden för dessa tänkta bostäder. Vi är mycket tveksamma till att låg och gles bebyggelse kommer att tillföra något positivt socialt- och miljömässigt sett.

Läget är inte det bästa om man ska ta tillvara principerna för hållbar utveckling som man fokuserar på i startdokumentet från 2007. Vi undrar över kombinationen "hög täthet" och "småhusbebyggelse" och hur det går ihop när man inom forskarvärlden tydligt påvisat att småhusbebyggelse aldrig kan ge upphov till riktigt stor täthet p.g.a. det dåliga markutnyttjandet som sker när man bygger en eller två-våningarhus.

Vi är glada över att man har tänkt på fotgängaren, som i fallet med trapp- och serpentinvägarna men förutom dessa vägar ser vi svårigen hur man kommer att få till en fotgängarvänlig miljö för en sådan typ av bebyggelse och i just det området med hänsyn till det vi redan har räknat upp ovan. Vi är övertygande att intentionerna är goda men menar att man bör studera området mer på djupet och inse att det finns lämpligare alternativ.

"Behovsbedömning

Programområdet innehåller kulturhistoriska värden och rikligt med fornlämningar. Mer kunskap om detta behöver inhämtas innan en planläggning kan bli aktuell. En naturinventering behöver också göras i ett tidigt skede så att detaljplanen kan anpassas till höga värden. Ett par av de föreslagna delområdena för bostadsbebyggelse bedöms kunna innehålla höga naturvärden. Den största arealen mark utgörs dock av gammal åkermark som inte bedöms innehålla höga naturvärden. Enligt den översiktliga bullerkartläggning som gjordes av Botkyrka 2006 kan områdena närmast Tomtbergavägen vara bullerstörda. En bullerutredning bör göras i detta område.

Bostadsbyggande vid Mälarstranden riskerar att menligt inverka på strandens höga värden för rekreation och på dess naturvärden. Ett begränsat bostadsbyggande vid Mälarstranden kommer sannolikt öppna upp för ytterligare exploateringar i ett senare skede. De unika värden som den oexploaterade stranden idag utgör kommer då gradvis att försvinna. Programområdet ligger inom föreslaget skyddsområde för östra Mälarens vattentäkter. Därför behöver extra omsorg läggas på dagvattenfrågan. En dagvattenutredning bör göras i tidigt skede.

För att minska den negativa miljöpåverkan (och öka den positiva) kan höga krav ställas på de nya bostädernas energihushållning. På de marker inom programområdet som inte kommer att bebyggas kan kultur- och

naturvärdena öka om rätt åtgärder vidtas. Exempel på detta är återupptaget bete på gravfältet från bronsåldern och försiktig röjning i vissa skogspartier. Sammantaget bedöms detaljplanen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.”

Vi instämmer att mer kunskap om de kulturhistoriska värdena bör inhämtas och att en (djupare) naturinventering också bör göras i ett tidigt skede. Vi undrar också vad det menas med att *”gammal åkermark inte bedöms innehålla höga naturvärden”*. Med tanke på dess **perifera läge** i kanten av den sydvästligaste delen av Stockholms tätort är det inte rekommenderbart med ytterligare bebyggande samt att s.k. *”gammal åkermark”* kan komma att nyttjas igen i framtiden p.g.a. exempelvis klimatförändringarna. Att staden förtäts och byggs inåt måste också få innebära att riktiga perifera naturområden får förbli oexploaterade. Vi ställer oss frågande till vad man menar med *”Bostadsbyggnad vid Mälarstranden riskerar att menligt inverka på strandens höga värden för rekreation och på dess naturvärden”*. Vi undrar över hur pass stor säkerhet man har gällande en s.k. menlig inverkan. Vi rekommenderar att den oexploaterade stranden fortsätter att ha samma status. Vi delar uppfattningen att extra omsorg behöver läggas på dagvattenfrågan. Det finns, som vi uppfattar det, en viss naivitet om att om man löser bostädernas energihushållning så kommer det att lösa sig samtidigt som man planerar för låghusbebyggelse (dåligt markutnyttjande) som är relativt funktionsseparerat i ett avsides beläget område och som dessutom kommer att vara ännu mer bilberoende än vad det är idag. Genom detta går energihushållandets avsikter upp i rök. Vi rekommenderar att man gör ytterligare studier över potentiell miljöpåverkan i området utifrån dessa aspekter.

”Markanvändning - sammanfattning

En landskapanalys har resulterat i en uppdelning av programområdet i några olika avsnitt.

Knutet till gården finns ett funktionellt och gestaltningsmässigt inre område bestående av några skilda avsnitt. Dessa avsnitt kan i framtiden fortsätta att utgöra privat tomtmark alternativt bli tillgängliga som allmän stadspark, i sin helhet eller i delar. Ett yttre gårdsområde med ett flertal delområden med olika knytning till gårdens kärnområde. I detta område kan övervägas 100 till 150 nya bostäder, dock med flera skilda behov av gestaltningshänsyn beroende på det enskilda läget, därav redovisningen i ett flertal delområden. Områden där naturvärdena och de sociala värdena kring naturupplevelserna bör prioriteras.

Vattenområde eventuellt möjligt för maritimt boende. Med anledning av svårigheter med angränsning, parkering och övrig infrastruktur (VA etc) bedöms förutsättningarna för ett maritimt boende starkt begränsade. Innan ett eventuellt planarbete måste därför de ekonomiska samt de miljömässiga konsekvenserna av ett maritimt boende utredas grundligt”.

Med tanke på det låga antalet planerade bostäder (100 till 150) och att det dessutom planeras byggas i ett idag befintligt äkt naturområde som nyttjas av många samtidigt som det finns plats för långt fler än 100-150 bostäder i Hallunda och Norsborg, så finner vi förslaget ytterst yttre effektivt. Än en gång måste vi betona områdets perifera läge, att det redan idag är dåligt försörjt med kollektivtrafik och att området riskerar att bli en lika trafikseparerad och bilberoende bostadsenklav som angränsande låghusområden. Ur en miljösynpunkt är ett sådant planerat bygge onödigt och ineffektivt om man ämnar att råda bot på bostadsbristen som finns i kommunen och länet. Istället föreslår vi att man fortsätter att förtäta de stadsmässiga delarna av Hallunda och Norsborg.

”Kärnområde Hallunda Gård Högt natur- och kulturvärde. Prövas för Stadspark alternativt Enskilt boende.

1. Gårdens huvudbyggnad med flygelbyggnader, gårdsplan och omgivande trädgård/naturpark. Sluttande gräsyta framför gården med en del stora träd, omgiven i öster och väster av vackra bostadshus och ekonomibyggnader.

2. Frukträdgården och före detta ekonomiträdgården med växthus.

3. Trädgård/naturpark i anslutning till gården med bostadshus och torp .

Dessa tre delar hänger intimt samman och beskriver kärnan i gårdens ursprung och utveckling beträffande såväl den ekonomiska -, bebyggelse- och parkhistorien. Här skall villkor för god skötsel och underhåll kunna möjliggöras i planarbetet. Tillskott kan skapas för att säkra gårdens betydelse för Hallundas såväl äldre som moderna historia.

Yttre område Hallunda Gård

Lämpliga områden för nya bostäder. Siffror anger delområden som bör provas med något skilda gestaltningskrav.

4. Öppen gräsmark söder om gården. Rader av befintliga träd. Inblickar mot gården bör vara möjliga.

5. Öppen gräsmark längs ömse sidor av Tomtbergavägen med befintlig GC-väg och GC-tunnel under Tomtbergavägen.

6. Ängsmark med dungar av vegetation och åkerholmar. Stark tillhörighet till gården.

7. Öppen gräsyta. Kan provas för tillhörighet till gårdsområdet alternativt småhusen i väster. Grönallé från Hallunda centrum kan provas nedförd i denna zon. Gallring för blick mot vattnet bör provas.

8. Dalstråk bevuxen med skog. Kan provas för samordnad styckebebyggelse.

9. Ängsmark i anslutning till fruktträdgården. Kan provas för särskilt gestaltad bebyggelse, gruppbestäder bör provas.

10. Vacker dæld mellan befintlig bostadsgrupp och kulturlandskapsområde. Kan provas för bostäder, även äldreboende eller styckebebyggelse kan övervägas.

Dessa områden bör sannolikt skilja sig åt i gestaltning då förutsättningarna trots områdenas närbelägenhet skiljer sig ibland högst avsevärt. Hur detta bäst kan ske skall utredas i det följande planarbetet.

Natur- och skogsområden.

Bebyggs ej

11. Sammanhängande skogsområde längs Mälaren, i anslutning till gården finns inom detta rester av den så kallade engelska parken, bland annat ett kvarvarande bokbestånd norr om stenmur mot odlingsmarken.

12. Öppen gräsmark med befintlig bollplan

13. Skogsområde med karaktärsfull vegetation

14. Fornlämningsområde

Dessa områden bör sannolikt ej bebyggas, viss gallring för att skapa ett glesare. Skogsavsnitt med genomblick mot vattenytorna i norr kan övervägas."

Idén med en stadspark finner vi lysande, särskilt som en s.k. "engelsk Park". När man skulle råda bot på 1960-talets bostadsbrist så planerade man i funktionalismens tecken den s.k. "Botkyrkastaden" i Norra Botkyrka. Inom fem år skulle 40 000 människor bo där. Över fyrtio år senare och först nu bor det nästan 40 000 människor i "Botkyrkastaden".

Intentionerna var goda, nämligen att man ville bygga stad men området fick bl.a. ingen stadspark. Vi menar att en riktig stad eller en riktig stadsdel har en stadspark, gärna i engelsk stil.

Som vi tidigare har nämnt i yttrandet så är just Hallunda och Norsborg ett förstadium till stad. Det fattas några steg till innan man har fullbordat stadsbyggandet i Hallunda och Norsborg. Dessa steg skulle innefatta bl.a. slutna kvarter med olika höjder, fler lokaler i bottenplanen och ett fixat rutnät där trafiksepareringen har fått mindre eller ingen plats samt en stadspark. Vi ser här goda

möjligheter i att omvandla Tomtbergavägen, Hundhamravägen och Borgvägen till avenyer där man lägger stor vikt vid att göra dem vackert trädkantade och att man ersätter "väg"-avsnitten i de nämnda gatuadresserna med "gata". Borgvägen och Tomtbergavägen skulle mynna ut i en Engelsk Park, en stadspark. Man måste också göra upp med trafiksepareringen. Trottoarer och cykelbanor på ömse sidor av vägarna i området samt fler övergångsställen måste byggas snarast.

I stadsparken skulle man med tanke på områdets historia kunna anlägga ett mindre informationscentrum eller museum där vi ser Gamla Uppsala-museet som en mycket lämplig förebild. Museet skulle kunna berätta för människorna om Norra Botkyrkas mycket rika och långa historia. Att ett sådant pass fornlämningsrikt område som Norra Botkyrka inte har ett museum dedikerat till sin historia tycker vi är beklagligt.



Gamla Uppsala-museet. Bild: <http://flickr.com/photos/mararie/282684008/>

Avslutningsvis i det här avsnittet så vill vi insistera att Hallunda Gårds befintliga äkta natur- och kulturområden bör bibehållas så långt som möjligt. Det finns mycket gott om oanvänd impedimentmark som med fördel kan bebyggas och vi ser gärna att man beaktar de förslag som vi presenterar här ovan och som kommer att tillföra mer positiva egenskaper till hela området med omnejd.

"15. Vattenområde för eventuellt begränsat maritimt boende.

Dels på grund av svårigheter med angröring, parkering och övrig infrastruktur dels på grund av områdets uppenbara utsatthet för väder och sjötrafik kombinerad med dricksvattenskyddet och skyddet för Mälarens fiske avrådes från vidare prövning i detaljplaneskedet."

YIMBY kan här i allt väsentligt bara instämma. Området är olämpligt för exploatering.

”Trafik mm

Fordonstrafik föreslås nå programområdet från dels Tomtbergavägen dels från Slagstavägen/ Hallunda Gårdsväg. Det vidare arbetet bör undersöka om flera anslutningspunkter kan vara aktuella från Tomtbergavägen. En naturlig och måttlig tillgänglighet för genomströmning genom programområdet bör eftersträvas. Ett maritimt boende kan nås via Hallunda Gårdsväg och angöras vid vändplan vid ny brygga. Uppställning för fordon tillhörande detta boende bör ske i naturligt placerade ekonomibyggnader på mark på ett visst avstånd från stranden.

Väl utbyggd kollektivtrafik nås via hållplats på Tomtbergavägen. Tunnelbana finns på gångavstånd. Cykel- och gångtrafik når strandområdet på flera av de nya förbindelserna genom programområdet. Befintlig naturstig vid stranden förändras ej inte heller de befintliga promenadstråken, kulturstigen eller GC-vägen. Det ska vara enkelt att röra sig inom området. Nya, föreslagna stråk binder samman och underlättar genomströmningen i området (se bild sid 19). ”

YIMBY föreslår att bl.a. Tomtbergavägen och Borgvägen görs om till stadsmässiga avenyer och att de får anknötning till Hallunda Gård. Vi ser gärna mer gatubelysning,-uteserveringar och annan publik utåtriktad verksamhet och service längs dessa avenyer, som en del i att skapa liv i gaturummet och få mer flöden, således, mer liv och en större känsla av trygghet.

Vi rekommenderar att den planerade bostadsexploateringen avbryts, av ovanräknade skäl och att man istället påbörjar ett arbete med att tillskapa fler stadsmässiga bostäder, med lokaler i bottenplanen, i Hallunda och Norsborg. Där finns stora exploateringsbara ytor, nära kommersiell och samhällelig service samt nära välutbyggd kollektivtrafik. De föreslagna avenyerna Tomtbergavägen, Hundhamravägen och Borgvägen bör få trottoarer och cykelbanor. Det bör byggas fler övergångsställen och trafiksepareringen bör tas bort. En sådan exploatering skulle få ett omedelbart positivt värde, både för redan boende i området, liksom de nyinflyttade.



”Kulturarvet

Kända fornlämningar i området, vilka är säkrade genom fornminneslagen, undviks vid exploatering. Tätheten på lämningarna förutsätter dock att det i det fortsatta planarbetet läggs särskilda resurser på flera studier i exploateringsnära avsnitt. För gården strävar programmet efter att den nu unika patina och vackra ålderdomliga gestalt som utstrålas kan kommuniceras för det framtida nyttjandet av anläggningen

Områdets gestaltning - byggnadskultur

Omsorgsfull och intressant gestaltning är nödvändig om områdets värden skall kunna tillvaratas. Detaljplanearbetet skall pröva på vilket sätt detta skall ske. Vidare föreslås att ett gestaltningsprogram tas fram i samband med detaljplanearbetet så att nya byggnader anpassas till naturen, topografi n samt befintliga byggnader och befintlig gårdsmiljö. Förvaltningen föreslår att parhus, radhus och enfamiljshus i en- och en halv till två våningar prövas i delområden lämpade för detta enligt dispositionen ovan. De äldreboende respektive särskilda boende som kan prövas enligt genomgången ovan måste ägnas särskild gestaltningsomsorg i skalfrågan för att ansluta väl i kulturlandskapet. Pastischer bör dock inte förekomma. ”

Fornlämningarna kan med YIMBY:s förslag lämnas orörda då det finns lämpligare ytor för bebyggelse. Vi vill också ifrågasätta det principiella motståndet mot ”pastischer”. Pastischelement skulle kunna passa in i Hallunda och Norsborg för att bryta av mot den monotont typiska funktionalistiska arkitekturen i Norra Botkyrka. Vi ser också gärna att området tillförs ny modern stadsmässig arkitektur av god klass som får bryta av mot den monotona arkitekturen. En stad gynnas av blandning.

I fallet Norra Botkyrka förstår inte vi heller vad det menas med ”kulturlandskapet”, arkitektoniskt sett. Se raden dessförinnan.

”Grönstruktur

En av områdets fördelar är dess närhet till Mälaren och det sammanhängande skogs- och naturområdet med promenadstigar längs Mälarens stränder. Dessa naturområden med ofta karaktärsfull och vacker skog och dramatisk topografi bör ej bebyggas. I det fortsatta arbetet skall tillses att goda möjligheter ges för att lätt ta sig ut i naturen. Passager/gröna medvetet gestaltade stråk med förbindelser för gång- och cykeltrafik ska lämnas i bebyggelsen så att man kan ta sig från bostadsområdena söder om Hallunda Gård till grönområdena längs Mälaren. Även befintliga skogsklädda höjder i anslutning till Hallunda Gård bör lämnas obebyggda och ingå i en struktur av bostadsnära natur- och rekreationsområden.

Förvaltningen föreslår att en övergripande studie prövar om den föreslagna idékopplingen via ett generöst stadsmässigt grönstråk - en tydlig grön siktaxel kan förbinda Hallunda centrum genom programområdet med såväl områdets ursprung Hallunda Gård, som sjön och i bästa fall uppnå ögonkontakt med Mälarevattnet.”

YIMBY ser det som mycket positivt att man uppskattar den vackra och dramatiska naturen som finns i Norra Botkyrka. YIMBY ser det också som väldigt glädjande att man vill ta hänsyn till naturen. Tyvärr efterlevs inte dessa visioner i det faktiska planförslaget.

Det som vi är övertygade om att det kommer att bli mycket bra är att man från kommunens sida vill skapa vackert gröna gång- och cykelbanor som förbinder områdena söder om Hallunda Gård till grönområdena längs Mälaren.

Vi ställer oss mycket positiva till: *”ett generöst stadsmässigt grönstråk- en tydlig grön siktaxel kan förbinda Hallunda Centrum genom programsamrådets med såväl områdets ursprung Hallunda Gård, som sjön och i bästa fall uppnå ögonkontakt med Mälarevattnet”.*

”Arbetsplatser

I programområdet saknas sannolikt förutsättningar för annan verksamhet än bostadsnära sådana samt vård- och omsorgsuppgifter.

Offentlig service

Med den omfattning som beskrivs i programmet bedömer barn- och ungdomsförvaltningen att kapaciteten i förskolor och skolor kan möta detta behov.

Vård- och Omsorgsförvaltningen uttrycker önskemål om att i området pröva såväl äldreboende för runt 50 personer samt gruppboende kring 6 lägenheter. Detta anser vi väl kan prövas inom programområdet i delar

lämpade för detta. Områden 9 och 10.

Kommersiell service

Hallunda Centrum ligger väl till för att tillgodose behovet av handel och övrig kommersiell service.

Tillgänglighet

Området är kuperat. Nya stråk, vägar, cykel- och gångvägar kommer att planeras utefter de krav på tillgänglighet som finns. Den eventuella anläggningen för funktionshindrade ägnas särskild hänsyn utöver kraven.

Friytor

Naturmiljö, lek och rekreation

Området ligger i direkt anslutning till natur- och kulturleder, skogsmarker finns i det direkta närområdet med gång/cykelleder. Strandzonen i norr är ett populärt strövområde. En större bollplan finns redan vid Bronsgjutarvägen. Lättillgänglig småbarns- och ungdomslek ska planeras in i området. I alternativ med allmän stadspark inom den gamla gårdsplatsen, förutsätts viss förprojektering ske för att välja/välja bort parken ingående avsnitt. Byggnadernas funktioner bör översiktligt beröras

Förutom de rekreativmöjligheter som redan idag finns i närmiljön, kan området få en ny attraktion i den eventuella stadsparken. En grön, lummig park med blomsterprakt och gräsytor skulle inbjuda till lek, picnic, bollsport med mera. Den kulturhistoriska miljön vid Hallunda Gård kan ligga till grund för denna park, med exempelvis restaurerad fruktträdgård och historiska byggnader i parken. Lättillgänglig småbarns- och ungdomslek ska planeras in nära byggnadsenklaverna.

Vattenområden

De delområden som berörs av strandnatur och vattenområden förslås förbli prioriterade för det rörliga friluftslivet. Ett anläggande av ett mindre strandbad vid Stenbryggeviken kan övervägas. Inga bryggor för småbåtar är aktuella. Dessa hänvisas till Slagsta Marina. Nya bryggor för solbad, strandliv, fiske med mer kan med fördel anläggas längs strandpromenaden inom programområdet.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen i området skall ske efter hållbarhetskriterier. Vatten och avlopp ska anslutas till det kommunala VA-systemet. Dagvattnet ska hanteras lokalt (LOD; Lokalt Omhändertagande av Dagvatten). En dagvattenutredning skall ske i samband med detaljplanearbetet. Området skall försörjas via fjärrvärme eftersom en omvärldsvänlig lösning skall prioriteras. ”

Med tanke på områdets perifera läge och att om området bebyggs kommer det med allra största sannolikhet att bli ännu mer bilberoende och lika funktionsseparerat som angränsade låghusområden. Därför avråder vi bestämt från byggande av arbetsplatser i området, vare sig det handlar om privat eller offentlig sektor. Istället vill vi starkt förespråka att sådana byggs i befintlig boendemiljö nära service och kollektivtrafik i Hallunda och Norsborg. Hallunda Centrum ligger inte så nära varpå det är viktigast att behålla centrum och att man bygger *infills* med lokaler i bottenplanen, för att sluta till de stadsmässigt sett potentiella kvarteren i Hallunda och Norsborg. Området kring Hallunda Gård är ganska otillgängligt, varpå vi ser det som positivt om det skapas några trapp- och serpentinvägar ned till vattnet. Än en gång så blir vi glada om det byggs en stadspark där man respekterar de befintliga kultur- och naturvärdena så varsamt som möjligt samtidigt som det med fördel skulle kunna uppföras ett mindre informationscentrum/museum om Norra Botkyrkas historia. Med varsamhet skulle man kunna göra naturmiljön så stadsparkmässigt likt som möjligt med en rik flora som kan locka till sig en minst lika rik fauna. Området för Norra Botkyrka hade projektnamnet ”Botkyrkastaden” när det byggdes, därmed anser vi att en stad bör ha en riktig stadspark. Förebilder för riktigt lyckade stadsparkprojekt finns exempelvis utomlands som Englischer Garten i München, men även i Sverige som exempelvis Enköpings kommun.



Englischer Garten i München

- Om YIMBY

YIMBY är ett nätverk bestående av drygt 3300 personer, med åsikter över hela det politiska spektrumet som engagerar sig för Stockholmsregionens fortsatta utveckling. Det handlar om stadsmässighet, miljö, effektivitet, konkurrenskraft, effektivare kollektivtrafik, större variation inom arkitektur, mer levande gatuliv och mycket mer som förenar oss i önskemålet om att staden skall få vara just stad.

Vi har en hemsida på:

<http://www.yimby.se/>

Kontaktperson för detta yttrande är:

Leonardo Frithunanthz

Epost: leonardo@yimby.se