

Referens
Zillah BoodMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Samrådsredogörelse för detaljplan för Prinsens väg (Vårsta 1:34), Vårsta i Botkyrka kommun

Ärendet

Planområdet är beläget vid Prinsens väg i Vårsta. Syftet med planförslaget är att pröva möjligheten att bygga radhus inom fastigheten. Förslaget möjliggör uppförande av sex bostäder i två våningar. Till varje bostad anordnas carport med plats för två bilar och förråd.

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 21 april 2017 till 12 maj 2017. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset, samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har även skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

Totalt har 11 yttranden och kommit in under samrådet. 12 sakägare har lämnat in godkännande av förslaget. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen. Yttrandena redovisas och kommenteras enskilt nedan.

Inkomna yttranden inom samrådstid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S1	Södertörns Brandförsvarsförbund, SBFF	2017-04-25	2
S2	Södertörns Fjärrvärme	2017-04-26	3
S3	SRV återvinning AB	2017-04-28	3
S4	Försvarmakten	2017-05-02	4
S5	Lantmäteriet	2017-05-05	4
S6	Skanova AB	2017-05-08	5

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S7	SLL Trafikförvaltningen	2017-05-10	6
S8	Svenska kraftnät	2017-05-11	6
S9	Länsstyrelsen	2017-05-12	7
S10	Trafikverket	2017-05-12	10
S11	Miljöenheten	2017-05-15	11

S1. Södertörns Brandförsvarsförbund, SBFF

Södertörns brandförsvarsförbund, Sbff, lämnar följande yttrande efter remiss från Planenheten, Botkyrka kommun.

Yttrandet grundar sig på följande handlingar:

1. Planbeskrivning, daterad 2017-04-04

Risker i omgivningen

I planbeskrivningens avsnitt *Risk, transport av farligt gods* beskrivs risken närhet till transportled för farligt gods. Kommunen har tidigare varit i kontakt med Sbff och enligt resonemanget som står beskrivet under avsnittet bedömer Sbff att ingen vidare riskutredning krävs.

Räddningstjänstens möjlighet till insats

Södertörns brandförsvarsförbund anser att brandvattenförsörjning bör beaktas redan i planprocessen. Detta eftersom detaljplanen innebär ändrade förutsättningar på området med avseende brandvattenförsörjning. Krav på brandvattenförsörjning kan tillgodoses genom det konventionella systemet, vilket innebär att brandpostsystemet utökas och vattenuttag kan ske från brandpost. För den bebyggelsetypen som detaljplanen föreslår ska brandposternas kapacitet enligt det konventionella systemet vara minst 600 l/min. Avstånd mellan uppställningsplats för räddningstjänsten och närmaste brandpost får då inte överstiga 75 meter. Krav på brandvattenförsörjning kan också tillgodoses genom alternativsystem. Detta system bygger på att räddningstjänstens tankfordon tar ut vatten från brandposter på längre avstånd och för fram till plats för räddningstjänstens insats. För dimensionering av brandvattenförsörjning enligt det konventionella systemet, se Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608.

Södertörns brandförsvarsförbund anser att framkomlighet för räddningstjänstens fordon bör beaktas redan i planprocessen. Detta då framkomligheten till stor del bygger på att vägar är dimensionerat för räddningstjänstens fordon och att

uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon finns i erforderlig utsträckning. Avstånd mellan uppställningsplats och angreppspunkt får inte överstiga 50 meter. Angreppspunkter i aktuellt planärende är entrédörrarna till respektive radhus. För mer information om vägars utformning för att vara framkomliga för räddningstjänstens fordon, se Södertörns brandförvarsförbunds PM 609.

Kommentar

Brandvattenförsörjningen planeras tillgodoses med alternativsystem. Avstånd mellan uppställningsplats vid Prinsens väg och entrédörr är som längst cirka 45 meter. Infartsvägen kan även vid behov utföras som s.k. räddningsväg enligt PM 609.

S2. Södertörns Fjärrvärme

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

Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Teknisk försörjning

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Ringvägen och kv. Vårsta 1:339 och Vårsta 1:174 är ansluten till fjärrvärme. Kartskiss över området på sidan 2 och Z-höjder inom området är i höjdsystem RH2000 sidan 3.

Kommentar

Ingen kommunal mark planeras att överföras till kvartersmark. Informationen om möjligheten att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet vidarebefordras till exploatören.

S3 SRV återvinning AB

Vi har inga synpunkter på förslaget till "Detaljplan för Prinsens väg (Vårsta 1:32) Vårsta, Botkyrka kommun".

När det börjar närma sig för planering av avfallsbehållare, mängder avfall, eller placeringar av behållare så hjälper vi gärna till för att möjliggöra problemfria hämtningar.

Kommentar

Kontakt kommer att tas med SRV i samband med bygglovsskedet för planering av upphämtning.

S4 Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende. Försvarsmakten behöver ej få ärendet i granskningsskedet.

Kommentar

Noteras.

S5 Lantmäteriet

Vid granskning av ovan nämnd detaljplan har följande noterats:

Grundkarta

Grundkartan noteras vara upprättad i maj 2016. Grundkartan bör inte vara äldre än 3 månader. Tecknet för vägkant i grundkartebeteckningar stämmer inte med hur det redovisas i kartbilden. Det här medför att det kan vara svårt att urskilja fastighetsgräns mot vägkant.

Plankarta och planbestämmelser

Detaljplanen anges gälla för fastigheten Vårsta 1:32. Den planlagda fastigheten är dock Vårsta 1:34. Detta måste ändras. Plankartans bestämmelser är inte identiska i plankartan och förteckningen med bestämmelser vilket gör plankartan initialt svårsläst. Detta bör åtgärdas för att förbättra läsbarheten av plankartan. Området betecknat n1 intill Prinsens väg omges av gränstypen administrativ- och egenskapsgräns samt en gränstyp som inte går att urskilja (egenskapsgräns?). Om syftet med detta är att g-bestämmelsen även ska gälla i området betecknat n1 skulle det förbättra läsbarheten om beteckningen g även angavs i området betecknat med n1.

Planbeskrivning och genomförandebeskrivning

På sidan 8 nämns att ”två bilplatser och cykelparkering anordnas inom fastighet”. Vilken eller vilka fastigheter dessa kommer anordnas inom bör specificeras. Under avsnittet fastighetsrättsliga frågor anges att byggherren bekostar nybildning av fastigheter. Bildande av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar genererar också förrättningskostnader vilka det inte nämns någonting om. Under avsnittet fastighetsbildning anges att området för gemensamhetsanläggningar ska bilda en egen fastighet som ska förvaltas av en samfällighetsförening. Eftersom plankartan inte innehåller någon fastighetsindelingsbestämmelse finns det inget som hindrar att styckningslotterna

bildas över g-området och att de deltagande fastigheterna upplåter utrymme för gemensamhetsanläggningen. Beroende på hur när och hur bildandet av gemensamhetsanläggningen sker kan ersättningsregler till de fastigheter som upplåter utrymme komma att aktualiseras vilket måste redovisas som en möjlig konsekvens av genomförandet av planen. Det nämns heller inget om vem som ska initiera bildandet av samfällighetsföreningen. Ansvarsfördelningen bör tydliggöras i det här avseendet. Eftersom inget i planen tvingar till bildande av gemensamhetsanläggning är det olämpligt att under Servitut och gemensamhetsanläggningar skriva ”medför” och ”ska”. Upphävande av villaservitut kräver vid fastighetsbildning att Lantmäteriet utreder vilken förmånsfastigheten är samt inhämtar medgivande från dennes ägare. Ur effektivitetssynpunkt i fastighetsbildningsprocessen vore det därför positivt om det i genomförandebeskrivningen också klart framgår om det är en fastighet ägd av Botkyrka kommun som är förmånshavare. Skulle så noteras kan skrivelsen om upphävande tas som medgivande.

På gränsen mellan Vårsta 1:34 och 1:37 ligger en komplementsbyggnad. Vem som äger byggnaden framgår inte av planhandlingarna. Beroende på hur nya fastigheter indelas kan byggnaden komma att hamna delvis på en ny fastighet. Det är i normalfallet olämpligt att nybilda fastigheter som belastas av delar av byggnader. Ägs byggnaden av ägarna till Vårsta 1:37 innebär genomförandet av detaljplanen någon sorts konsekvens för ägarna till Vårsta 1:37 vilken ska redovisas i genomförandebeskrivningen. I samrådshandlingen har det inte berörts alls.

Kommentar

Grundkartan är kontrollerad och är aktuell då inga ändringar har skett inom planområdet. Fastighetsförteckningen och grundkartan redovisar samma uppdaterade fastighetsinformation. Skillnaden på vägkanten beror på olika skala mellan grundkarta och förteckning. Synpunkten vidarebefordras till ansvarig enhet inom kommunen.

Fastighetsbeteckningen har ändrats till Vårsta 1:34. Egenskapsbestämmelsen för nockhöjd och g-bestämmelsen har förtydligats för att öka läsbarheten.

Planbeskrivningen och genomförandedelen har förtydligats enligt framförda synpunkter.

S6 Skanova AB

Skanova har inget att invända mot gällande detaljplaneförslag. Skanova vill även informera om att i sydöstliga hörnet av fastigheten finns teleanläggning som är

förberedd för fiberanslutning av fastigheten. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommentar

Informationen om möjlighet till fiberanslutning vidarebefordras till exploatören.

S7 SLL Trafikförvaltningen

Botkyrka har översänt rubricerad detaljplan till SLL Trafikförvaltningen för yttrande.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av radhus.

Planområdet ligger inom 100 meter från busshållplats med god trafikering mot Tumba centrum, och inom 200 meter till hållplats med 60-minuterstrafik mot Nynäshamn och Södertälje.

Trafikförvaltningen ser positivt på förtätningen av Vårsta. De gång- och cykelvägar från planområdet som leder till kollektivtrafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

I övrigt har trafikförvaltningen inga synpunkter på planen.

Kommentar

Möjligheten att ta sig med kollektivtrafik till Nynäshamn och Södertälje har lagts till i planbeskrivningen.

En gångväg planeras längs med Prinsens väg. Denna kommer att ansluta till befintligt gång- och huvudcykelstråket längs med Dalvägen samt Ringvägen som bla leder till Vårsta centrum samt Malmsjöskolan.

S8 Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Kommentar

Noteras.

S9 Länsstyrelsen

Förslag till detaljplan, upprättat i april 2017, har översänts till Länsstyrelsen för samråd. Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av sex radhus. Planområdet är beläget cirka 200 meter norr om Vårsta centrum och gränsar till Prinsens väg i söder. Planförslaget överensstämmer med kommunens strategi i översiktsplanen att förtäta inom ett område vilket är markerat som medeltät stadsbygd.

Detaljplaneförslaget är upprättat med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att kommunen beaktar efterföljande synpunkter med anledning av miljökvalitetsnormer för vatten och förorenad mark.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande för kommuner och myndigheter och innebär ett skarpt icke-försämringskrav samt att de allra flesta vatten måste förbättras för att följa normerna. Kommunen ska för varje detaljplan redovisa hur planen påverkar möjligheten att följa beslutade miljökvalitetsnormerna. För att bedömningen ska kunna anses vara rimlig behöver ett resonemang föras om hur kommunen kommit fram till den.

Länsstyrelsen bedömer det som troligt att grundvattenförekomsten Vårsta påverkas direkt av planområdets dagvattenhantering. Risk finns för kemisk status i denna vattenförekomst, främst beroende på användning av vägsalt. För ytvatten anges i planbeskrivningen att dagvattenledningen mynnar i Malmsjön som inte är en vattenförekomst med MKN att beakta, men som ingår i avrinningsområdet till vattenförekomsten Kagghamraån. Länsstyrelsen anser att statusen – både ekologisk och kemisk status – hos berörda vattenförekomster, samt hur planens genomförande bedöms påverka miljökvaliteten i vattnet, behöver framgå av planhandlingarna.

Planområdet är beläget inom den prioriterade dricksvattenförekomsten Vårsta. För dricksvatten finns det särskilda krav som syftar till att skydda människors hälsa från skadliga effekter av föroreningar i dricksvattnet samt att säkerställa att vattnet är hälsosamt och rent. Kraven enligt dricksvattendirektivet har genomförts i Sverige framför allt genom Livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter (SLVFS 2001:30). I 7 § i föreskrifterna anges det vilka krav som gäller för dricksvatten. Dessa krav avser kvaliteten på dricksvattnet efter rening, det vill säga inte råvattenkvaliteten i vattenförekomsten. Dessa kvalitetskrav gäller alltså som komplement till de övriga kraven på yt- eller grundvattnets kvalitet. Länsstyrelsen anser att det behöver framgå av plankartan att planområdet är beläget inom en dricksvattenförekomst och att särskilda föreskrifter gäller.

Hälsa och säkerhet – Förorenad mark

Länsstyrelsen har ingen information om föroreningar registrerade inom planområdet. Däremot har det legat ett tvätteri med kemtvätt på grannfastigheten Vårsta 1:35 där det även ska ha skett ett oljespill. De föroreningar som kan ha uppstått där har egenskaper som gör att de kan ha spridit sig in i planområdet. Enligt Länsstyrelsens uppgifter har marken på Vårsta 1:35 undersökts och oljespillet delvis åtgärdats år 2004. Om detta står inget i planhandlingarna så kan Länsstyrelsen inte bedöma om föroreningarna fortfarande kan utgöra ett problem utifrån befintligt underlag.

Länsstyrelsen anser att marken ska undersökas med avseende på oljeföreningar och klorerade lösningsmedel för att säkerställa att marken är lämplig för dess ändamål. Kommunen bör även presentera en plan för hur eventuella föroreningar ska hanteras i det fortsatta planarbetet. Fortsatt arbete ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Rådgivande synpunkter

Dagvattenhantering

Förhållandena i planområdet är sådana att god infiltration av dagvatten kan åstadkommas. Ett dagvattenmagasin ska anläggas inom planområdet för att omhänderta dagvatten. Ansvar för anläggande och underhåll av magasinet kommer att ligga på de enskilda fastighetsägarna. Länsstyrelsen anser att en skötselplan med instruktioner hur dagvattenhanteringen ska skötas bör tas fram.

Behovsbedömning

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

Kommentar

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planbeskrivningen och plankartan har uppdaterats med miljö kvalitetsnormerna för berörda vattenförekomster samt dricksvattenförekomstens särskilda föreskrifter.

Kommunens bedömning är att mkn vatten inte kommer att försämrats. Planområdet ligger på genomsläppligt åsmaterial (sand och grus) vilket innebär att möjligheterna är goda att lokalt ta hand om dagvatten. Grundvattenytan ligger enligt framtagna utredningar djupt under markytan och reningsmöjligheterna är goda. Planförslaget kommer att innebära att en cirka 40 m lång infart till radhusen kommer att anläggas. I vilken grad och om denna väg kommer att saltas är svårt att bedöma. Vägsträckan är ett mycket litet tillägg till den sammanlagda vägsträckan inom Vårsta grundvattenförekomstens influensområde, som är cirka 6 km enligt VISS. Avståndet från markytan till grundvattenytan är minst 8-10 m inom planområdet vilket gör att framför allt natriumjonerna i vägsaltet kan renas innan de når grundvattnet. Planens påverkan på Vårsta grundvattenförekomst bedöms därför bli mycket liten.

Under höga flöden kommer avrinnande vatten från planområdet fördröjas och sedan bräddas till kommunens dagvattennät som mynnar i Malmsjön. Innan dagvattnet rinner ut i Malmsjön renas det i två dagvattendammar. Påverkan på vattenförekomsten Kagghamraån som har sitt utlopp från Malmsjön bedöms bli mycket liten. Främst på grund av den begränsade mängd föroreningar som bedöms komma från planområdet samt den stora utspädning som sker i Malmsjön. En del av de näringsämnen som kan följa med dagvattnet från planområdet kommer renas i dagvattendammarna innan utloppet till Malmsjön.

Kommunens bedömning/resonemang har lagts till i handlingarna.

Föroreningen inom den angränsande fastighet Vårsta 1:35 åtgärdades 2005/2006. Samtliga oljeskadade massor har omhändertagits och skickats på deponi för farligt avfall. Oljetanken har sanerats och omhändertagit/skickats på deponi. Då planområdet är beläget på en högre nivå, ca 8 meter än aktuell fastighet, är kommunens bedömning att föroreningarna inte ska ha kunnat sprida sig upp och in i planområdet. Någon vidare utredning kommer därför inte att tas fram. Planbeskrivningen kommer inte att uppdateras med informationen då den inte är en förutsättning för planområdet.

Kommunen kommer att ta upp frågan om skötselplan med exploatören.

S10 Trafikverket

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende. Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförande av sex radhusenheter i två våningar. Trafikverket är väghållare för väg 226 belägen intill aktuellt planområde. Väg 226 är klassad som rekommenderad primär led för farligt gods.

Fastigheten är utsatt för höga bullernivåer från väg 226. Enligt 8 § i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) ska vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Vid bullerutredningar inför nybyggnad av bostäder ska beräknade gränsvärden för buller och vibrationer utgå från Trafikverkets basprognoser för år 2040 för att de ska kunna bedömas av Trafikverket. Den nuvarande bullerutredningen som bifogats planen måste revideras med Trafikverkets basprognos för år 2040 inför granskningsskedet.

Överskridanden av gränsvärden för buller och vibrationer kan leda till en allmänt försämrad tillgänglighet både regionalt och lokalt, i form av restriktioner såsom nedsatt hastighet och begränsningar för tung trafik.

Kommentar

Bullerutredningen är beräknad för prognosår 2030 med ett trafikflöde för Dalvägen på 12300 fordon/åmd och Nynäsvägen på 10000 fordon/åmd. För att den ekvivalenta ljudnivån ska öka med 3 dB krävs en fördubbling av trafikmängden till år 2040, vilket inte överensstämmer med trafikprognosen.

Enligt framtagna utredningar blir den högsta ekvivalenta ljudnivån upp mot 59 dBA mot fasad. Med de nya riktvärdena för trafikbuller som träder i kraft den 1 juli 2017 kommer inga avsteg att behöva göras och riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls. Den nya bestämmelsen är tillämplig på detaljplanen, då plan-ärendet påbörjades efter den 2 januari 2015. Om ljudnivån överskrider 60 dBA

ekvivalen ljudnivå vid fasad ska minst hälften av boningsrummen ha tillgång till en tyst sida. Kommunens bedömning är att en uppdatering av trafikutredningen inte är nödvändig för detaljplanens genomförande och att en framräkning av trafikprognosen därför inte är nödvändig. Plankartan uppdateras i enligt det nya riktvärdet.

S11 Miljö- och hälsoskydds nämnden

Miljö- och hälsoskydds nämnden tillstyrker förslaget till detaljplan under förutsättning att miljöenhetens synpunkter i tjänsteskrivelsen beaktas.

Sammanfattning

Ett förslag till ny detaljplan för Prinsens väg (Vårsta 1:34) är på samråd. Syftet med planförslaget är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av radhus, gällande plan anger markanvändningen fristående bostadshus i en våning. Miljöenheten har synpunkter på förslaget till detaljplan gällande radon och buller.

Bakgrund

Planområdet är beläget cirka 200 meter norr om Vårsta centrum och gränsar till Prinsens väg i söder, enbostadshus i norr och öster samt Grödinge församling i väster. Planområdet är ca 2000 kvm stort. Planområdet består av fastigheten Vårsta 1:34. Gällande plan tillåter fristående bostadshus i en våning. Det nya planförslagets syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av radhus.

Miljöenhetens synpunkter

Miljöenheten ser det som positivt att garagelängan får så kallat grönt tak. De synpunkter som miljöenheten har på förslaget till detaljplan gäller radon och buller.

Radon: Det är ett stort problem med radonhalter i bostäder som överstiger 200 Bq/m³ luft i Vårsta. Planbeskrivningen bör därför noggrannare beskriva detta och rekommendationen bör vara en radonsäker konstruktion. Formuleringen i planbeskrivningen bör därför ändras.

Buller: Miljöenheten kan inte se att ljudnivå på 50 dBA klaras vid uteplats annat än om den placeras på entrésidan. Av vad som framgår av gestaltningsavsnittet blir en sådan uteplats väldigt begränsad i storlek och utformning. Av illustrationen i gestaltningsavsnittet att döma är det tänkt att den huvudsakliga uteplatsen ska vara den som är placerad mot Dalvägen, sidan som är mer bullerutsatt.

Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats angående radonsäkra konstruktioner. Uteplatsen som uppfyller riktlinjerna för buller är planerad till framsida hus.