



Referens
Felicia Sellgren

Granskningsutlåtande för detaljplan för Orren 3, Tumba

Ärendet

Planområdet ligger just söder om Tumba centrum. Förslaget till detaljplan syftar till att möjliggöra förtätning av bostäder på en befintlig villafastighet. Detaljplanen gör det möjligt att uppföra ett till bostadshus på fastigheten, innehållande omkring nio nya lägenheter. På fastigheten ska det även finnas ett sophus samt parkering för boende och besökare.

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 17 maj till 9 juni 2017. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har även skickats till alla berörda remissinstanser och sakägare enligt upprättad sändlista.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Totalt har 14 remissinstanser svarat under samrådet varav 3 säger sig inte ha något att erinra mot förslaget. Resterande 11 yttranden innehåller synpunkter på förslaget. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen. Synpunkterna redovisas och kommenteras enskilt nedan.

Granskning

Planförslaget har varit på granskning under tiden 7 februari 2018 till 7 mars 2018. 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. Förslaget annonserades i Botkyrka Direkt den 3 februari 2018 och i Mitt I den 6 februari 2018.

Totalt har 12 remissinstanser svarat under granskningen varav 7 säger sig inte ha något att erinra mot förslaget. Resterande 5 yttranden innehåller synpunkter på förslaget. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen. Synpunkterna redovisas och kommenteras enskilt nedan.

Inkomna yttranden inom samråd tid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S1*	SRV återvinning AB	2017-05-30	-
S2*	Försvarsmakten	2017-06-02	-
S3	Skanova	2017-06-02	3
S4	Hyresgästföreningen i Botkyrka Salem	2017-06-05	3
S5	Socialförvaltningen, Botkyrka kommun	2017-06-09	3
S6*	Svenska Kraftnät	2017-06-08	-
S7	Lantmäteriet	2017-06-08	4
S8	Vattenfall	2017-06-08	6
S9	Trafikverket	2017-06-08	7
S10	Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2017-06-09	9
S11	Trafikförvaltningen	2017-06-09	11
S12	Arbetsgruppen för funktionshinderfrågor, Botkyrka kommun	2017-06-09	12
S13	Länsstyrelsen	2017-06-13	12
S14	Fastighetsägare och boende på Orren 2	2017-07-01	15

*Ingen erinran

S3. Skanova

Skanova har markförlagd teleanläggning inom detaljplaneområdet som försörjer befintlig byggnad, se karta.

Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



Kommentar:

Förvaltningen noterar synpunkten. Åtgärder i samband med byggnation som påverkar anläggningen ska bekostas av exploitören. Exploatören kommer att underrättas.

S4. Hyresgästföreningen i Botkyrka Salem

Vi tycker det är bra med fler bostäder i kommunen även om vi i första hand önskar fler hyresrätter. Hyresgästföreningen Botkyrka Salem har inga kommentarer till förslaget i övrigt.

Kommentar:

Kommunen saknar möjlighet att genom planhandlingarna styra bostädernas upplåtelseform, eftersom lagstöd saknas.

S5. Socialförvaltningen Botkyrka kommun

Socialförvaltningen ställer sig huvudsakligen positiv till det angivna förslaget som syftar till att förtäta Tumba och möjliggöra ett nytt flerbostadshus beläget söder om Tumba centrum i enlighet med gällande översiktsplan.

Detaljplanen möjliggör omkring 16 nya lägenheter. Socialförvaltningen ställer sig positiv till de planerade nya bostäderna och vill särskilt framhålla behovet av att avsätta bostäder för socialförvaltningens verksamhet. Av planförslaget framgår det att lägenheterna som åsytas att upplåta utgörs till hälften av två rum och kök och en fjärdedel ettor respektive treor. Troligtvis kommer bostäderna upplåtas i form av bostadsrätter. Socialförvaltningen vill framhålla vikten av att behovet av varierande upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar tillgodoses samt att kostnads kalkylerna för byggnationerna har en sådan nivå att det möjliggör ett boende för alla grupper. Detta är av yttersta vikt att ha i beaktande utifrån den sociala aspekten.

Med dessa synpunkter tillstyrker socialförvaltningen förslaget och överlämnar det till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Kommentar:

Kommunen saknar möjlighet att genom planhandlingarna styra bostädernas upplåtelseform, eftersom lagstöd saknas.

S7. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Grundkartan

Grundkartan måste kompletteras med koordinater och koordinatkryss. Grundkartan bör uppdateras då den senast är uppdaterad oktober 2016 och ej bör vara äldre än 3 månader.

Plankartan med bestämmelser

Rubriken ”Illustrationsplan” måste flyttas inom illustrationsplanens gränser eller på annat vis hänvisas till bilden. Plankartan ska ange genomförandetiden (5 år).

Delar av planen som bör förbättras:

Plankarta med bestämmelser

Det är rekommenderat att illustrationsplanen flyttas till ett separat blad då det lätt kan uppkomma missförstånd att detta utgör en del av plankartan.

Skrivningen ”Parkering för bil och cykel ska finnas” bör kompletteras med ett antal såsom beskrivs i planbeskrivningen.

Avses skrivningen ”Endast 15 % av markytan får hårdgöras” att inkludera den del av markytan som behöver hårdgöras för byggnaderna? Om så inte är fallet bör detta ändras.

I planbeskrivningen anges ett förslag för hantering av dagvattenhantering. Om avsikten är att förslaget ska efterföljas bör detta föras in i plankartan.

Det finns en äldre tomtindelning registrerad på fastigheten. Regleringen som beskrivs i planbeskrivningen avseende denna bör lyftas in som en notering på plankartan. För tydlighets skull bör användningsgräns markeras på plankartan.

Planbeskrivning

Av planen framgår att syftet är att 20 lägenheter ska finnas inom fastigheten samt ett sophus. Om avsikten är att så ska ske bör detta förtydligas då någon sådan reglering inte avspeglas på plankartan vilket möjliggör t.ex. en stor villa.

Genomförandebeskrivning

Utförlig redovisning av bland annat de ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för genomförandet, och ekonomiska konsekvenser av detaljplanen, saknas. Detta bör genomförandebeskrivningen kompletteras med.

Upplysning

För det fall exploateringsavtal avses att tecknas finns sedan 2015 regler för hur detta ska redovisas i planhandlingen. Enligt PBL krävs en utförlig beskrivning av exploateringsavtalen, dess huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av att planen genomförs med hjälp av ett sådant avtal. Se 4 kap 33 § samt 5 kap 13 § PBL, Lantmäteriets handbok samt Boverkets hemsida.

Kommentar:

Lantmäteriets inledande yttranden noteras, och planhandlingarna revideras inför kommande planskede.

Plankartan justeras med uppdaterad grundkarta.

Andel hårdgjord mark avser fastighetens yta exklusive den del där byggnader kommer uppföras. Handlingarna förtydligas.

Detaljplanen reglerar inte antalet bostäder och därmed inte heller antalet parkeringsplatser.

Kommunen kan inte med lagstöd reglera specifika tekniska åtgärder för dagvattenhantering i detaljplan.

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft och kommunen anser att information om detta i planbeskrivningen är tillräckligt.

Detaljplanens syfte förtydligas inför nästkommande planskede och antalet lägenheter utgår.

Användningsgräns sammanfaller med planområdesgräns, eftersom området endast innehåller användningen Bostäder.

Genomförandebeskrivningen kompletteras. Inget exploateringsavtal kommer att tecknas.

S8. Vattenfall

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat.



Kontakta Vattenfalls kundtjänst i god tid före byggstart för nyanslutning, byggström, beställ kabelutsättning innan schakt/grävarbeten påbörjas. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende. Vattenfall informerar därför endast om följande krav, se övrigt.

Övrigt

Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020–82 10 00.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020–82 10 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Kommentar:

Förvaltningen noterar synpunkten. Åtgärder i samband med byggnation som påverkar anläggningarna ska bekostas av exploatören. Exploatören kommer att underrättas.

S9. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende. Trafikverket yttrar sig i egenskap av väghållare för väg 226 belägen cirka 60 m från aktuellt planområde, samt ansvarig myndighet för Västra stambanan som ligger inom 300 m från planområdet. Västra stambanan är utpekad riksintresse för kommunikationer.

Detaljplanen syftar till att fortsätta förtätningen av Tumba genom att möjliggöra för ett nytt flerbostadshus nära Tumba centrum och Tumba station. Planförslaget omfattar totalt 20 lägenheter, varav 16 nyuppförs, samt ett sophus.

Väg 226 är primär transportled för farligt gods. Riskanalys ska tas fram

för exploatering inom 150 meter från vägen. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Buller och vibrationer

Kommunen har tagit fram en bullerutredning för det aktuella planområdet (Ansvars Besiktning AB, 2017-04-28). Av utredningen framgår att trafikdata hämtats från Trafikverket för väg 226. Dessa har uppjusterats med prognostiserat flöde för år 2040 med en antagen ökning av trafiken med 1.5% per år. Inför granskningsskedet måste kommunen redovisa vilka siffror utredningen baseras på. Kommunen måste även utreda buller och vibrationer från närliggande järnväg för att Trafikverket ska kunna göra en bedömning.

Bullerutredningen ska redovisa att Boverkets och Länsstyrelsens riktlinjer kan klaras i enlighet med Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnad (SFS 2015:216). Enligt 8 § förordningen ska vid beräkning av bullervärden 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. Andra faktorer inom transportsystemet, vilka i förekommande fall inte omfattas av gällande basprognoser, kan också vara relevanta att beakta.

Vad gäller vibrationer anser Trafikverket att riktvärdet på 0,4 mm/s vägd RMS ska tillämpas vid nybyggnad av bebyggelse. Även stomljud bör beaktas.

Kommentar:

Kommunen har samrått med Södertörns brandförsvaret rörande riskbilden för Orren 3 med avseende på Dalvägen. Orren 3 ligger skyddad från Dalvägen bakom en höjd 17 meter ovan vägen, skyddad genom bergsbrant och skog. Det gör att risknivån på fastigheten minskar, trots att avståndet i plan inte är så stort. Brandförsvaret och kommunen bedömer på denna grund att transporter på Dalvägen utgör en mycket liten risk för bebyggelse på Orren 3.

Inför planens granskningsskede har ny bullerutredning tagits fram (Bjerring, 2017-09-11, rev 2017-10-27). Utredningen redovisar vilka siffror som ligger till grund för resultaten (prognos 2040). Utredningen innehåller också information om stomljud och vibrationer från järnväg. Detaljplanens planbeskrivning kompletteras med resultatet från utredningen.

S10. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Botkyrka kommun

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan under förutsättning att synpunkterna i tjänsteskrivelsen beaktas.

Sammanfattning

Ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Orren 3 har upprättats. Planområdets areal är ca 1532 m² och består idag av ett friliggande bostadshus med två våningar. Syftet med planen är att fortsätta förtäta Tumba genom att möjliggöra för ett nytt flerbostadshus som anslutas den befintliga byggnaden. Planförslaget omfattar 16 nya lägenheter samt ett sophus.

I denna skrivelse behandlas de miljö- och hälsoaspekter som miljöenheten anser behöver beaktas. Miljöenheten anser att planförslaget kan tillstrykas under förutsättning att:

- I och med att man vill upprätta ytterligare byggnader samt parkering på fastigheten kommer de hårdgjorda ytorna att öka som i sin tur ökar dagvattenflödet och föroreningsgraden i vattnet. Det framgår inte riktigt hur den ökade dagvattenmängd ska tas omhand för att förebygga översvämning samt föroreningar på recipienten. I den dagvattenutredning som tagits fram (Bjerking, 2017-04-21) finns ett flertal förslag på dagvattenhantering, bland annat att sophuset ska kläs med grönt tak. Detta bör tilläggas i planbestämmelserna.
- I planbestämmelserna nämns det att endast 15% av markytan får hårdgöras. För att trygga att 15% av markytan inte exploateras och blir hårdgjorda ytor bör det tydliggöras i planbestämmelserna vilka områden det faktiskt är som kommer att hårdgöras, som exempelvis parkeringsytor.
- Det bör tydliggöras hur den befintliga byggnaden ska klara riktvärdena för buller.

Miljöaspekter

Dagvatten

Planförslaget medger mer hårdgjorda ytor i form av mer bebyggelse och parkeringsplats vilket i sin tur kommer att resultera i ökat dagvattenflöde och föroreningsgrad i vattnet. Området ligger inom Tullingesjöns tillrinningsområde och i dagsläget avrinner dagvatten från Orren 3 diffust mot Länsmansvägen och vidare via dagvattenbrunnar till Tumbaån. Tumbaån uppnår idag en måttlig ekologisk status och en god kemisk status. Enligt Botkyrkas blå värden (vattenprogram) har Tumbaån bedömts vara mycket

känslig för översvämningar och det finns en risk att miljökvalitetsnormen god ekologisk status inte uppnås till 2021. För att minska belastningen av föroreningar och risken för översvämningar är det viktigt att fördröja och rena vattnet vid exploatering inom avrinningsområdet och att det därför är viktigt att dagvatten tas omhand lokalt enligt Botkyrka kommuns dagvattenstrategi.

För att åtgärda den ökade belastningen och föroreningarna på Tumbaån föreslår man anlägga makadamdiken samt växtbäddar längs fastighetens västra och norra gräns. För att dessa lösningar ska fungera får endast 15% av markytan hårdgöras. I den dagvattenutredning som tagits fram (Bjerkning, 2017-04-21) framgår ett flertal förslag på dagvattenhantering, bland annat att sophuset ska kläs med grönt tak. Detta bör tilläggas i planbestämmelserna. I övrigt bör det tydliggöras hur Botkyrka kommuns dagvattenstrategi kommer att tillämpas.

I och med att fastigheten kommer att få betydligt mer hårdgjorda ytor bör det tydliggöras i planbestämmelserna vilka områden som faktiskt ska exploateras, så som exempelvis parkeringsytor. Detta för att tydliggöra vilka områden det är som inte kommer att tas i anspråk och för att trygga 15% av markytan från framtida hårdgjorda ytor.

Buller

Söder om Orren 3 ligger Dalvägen som medför att fastigheten utsätts för buller. Enligt en bullerutredning (Ansvar Besiktning AB, 2017-04-28) framgår det att den nya byggnaden uppfyller riktvärden för buller vid fasad men att delar av den befintliga byggnaden inte uppnår riktvärdena. Det bör tydliggöras hur den befintliga byggnaden ska klara riktvärdena för buller.

Miljöenhetens synpunkter

Det är viktigt att dagvattnet i området tas omhand lokalt och detta bör förtydligas samt tilläggas i planbestämmelserna.

För att säkerställa att 15 % av markytan inte tas i anspråk bör det framgå i planbestämmelserna vilka ytor det faktiskt är som ska hårdgöras, exempelvis parkeringsytor.

Delar av den befintliga byggnaden överskrider 55bBA ekvivalent ljudnivå på fastigheten. Det bör framgå hur trafikbullerförordningens krav kan uppfyllas så att en god ljudnivå uppnås i den befintliga byggnaden.

Kommentar:

Bestämmelsen om hårdgjord yta har justerats. Kommunen kan i övrigt inte med lagstöd reglera specifika tekniska åtgärder för dagvattenhantering i detaljplan.

Plankartan är tydlig vad gäller exploatering i och med att byggrättens yta och placering regleras med bestämmelser (maximal byggnadsarea och prickmark). Vad gäller övrig tomtyta bedöms det som tillräckligt att ange andelen som ska vara genomsläpplig. Det finns inget behov att reglera hur de hårdgjorda ytorna ska disponeras på tomten.

Detaljplanens plankarta justeras för att reglera åtgärder för buller på befintlig byggnad.

S11. Trafikförvaltningen

Botkyrka har översänt rubricerad detaljplan till SLL Trafikförvaltningen för yttrande.

Detaljplanen syftar till att förtäta Tumba genom att möjliggöra för ett nytt flerbostadshus i närheten av Tumba centrum och Tumba station.

Planområdet ligger inom en 300 meters radie från Tumba Station och strax söder om bussterminalen vid Tumba Centrum och har således ett ypperligt kollektivtrafikläge.

Förtätning av Tumba är helt i enlighet med RUFSS. Vidare ser trafikförvaltningen mycket positivt på planens parkeringstal för både bil och cykel. Dessa i kombination med det kollektivtrafikhärläget borgar för hållbart resande.

De gång- och cykelvägar från planområdet som leder till kollektivtrafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Kommentar:

Förvaltningen noterar synpunkterna.

S12. Arbetsgruppen för funktionshinder, Botkyrka kommun

Kommunens arbetsgrupp för funktionshinderfrågor har fått möjlighet att yttra sig över förslaget till detaljplan för Orren 3, Tumba. Enligt riktlinjerna för arbetsgruppens arbete ska funktionshinderorganisationernas samrådsgrupp fungera som remissinstans till kommunens nämnder och förvaltningar. Synpunkter och förslag ska lämnas ur ett funktionsrättsperspektiv.

Det är bra med en förtätning nära Tumba centrum. Vi förutsätter att gällande lagkrav och riktlinjer för tillgänglighet följs. Därför förvånar avståndet till parkeringsplatserna för personer med särskilt parkeringstillstånd oss. Av illustrationsplanen framgår att de är placerade nedanför backen. Det är inte acceptabelt. Lagkraven säger att avståndet får vara max 25 meter från entré och en angöringsplats ska finnas på max 10 meters avstånd från entrén.

Hörselskadades förening oroar sig för bullernivån. Bullret kommer från en 70 väg och då dominerar det lågfrekventa bullret. Detta är svårare att dämpa. Man bör därför säkerställa att man dämpat bort även lågfrekvent buller så att det hamnar under Socialstyrelsens allmänna råd (SOSFS 2005:6) tabell 2.

Kommentar:

Förslaget uppfyller kravet på tillgänglig parkering inom 25 meter från entré. Möjlig angöring för ny byggnad finns i förslaget inom 10 meter från entré. För befintlig byggnad gäller enligt BBR (Boverkets byggregler) att förutsättningarna vad gäller tillgänglighet inte får försämrats jämfört med hur det ser ut idag.

Vid planläggning av nybyggnation ska bebyggelsen uppnå riksdagens beslutade riktvärden för buller vid fasad samt uteplats. Dessa nivåer klaras för planerad ny byggnad, och plankartan uppdateras med bestämmelser om åtgärder för att säkra att riktvärden uppfylls inom hela planområdet.

S13. Länsstyrelsen Stockholm

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 nedanstående synpunkter gällande länsstyrelsens prövningsgrunder beaktas.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvattenhantering

Dagvattenutredningen (Bjering, 2017-04-21) visar att mängden avrinnande dagvatten kan komma att öka från planområdet efter exploateringen. Då även mängderna avrinnande, förorenande ämnen ökar krävs reningsinsatser för dagvattnet. Länsstyrelsen anser att rening är ett krav för att dagvattnet inte ska orsaka en högre belastning av berörda recipienter efter exploatering av planen. Kommunen har infört en planbestämmelse om att endast 15 % av markytan får hårdgöras. Andra föreslagna fördröjande och renande dagvattenåtgärder är bland annat makadamkrossdike och växtbäddar. Makadamkrossdikedet längs med fastighetens norra gräns behöver anläggas med lutning österut för att avrinningen ska fungera. Kommunen bör överväga att införa ytterligare planbestämmelser för att säkerställa att föreslagna dagvattenåtgärder, och med nödvändig utformning, kommer till stånd. Om föreslagna dagvattenåtgärder genomförs bedömer Länsstyrelsen att MKN för vatten för berörda recipienter kan följas.

Hälsa och säkerhet - Buller

Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets yttrande, daterat 2017-06-12 och instämmer med Trafikverket att kommunen till nästa skede behöver förtydliga antaganden kring trafikmängder samt även utreda buller och vibrationer från närliggande järnväg. Införd planbestämmelse gällande buller behöver även revideras så att det framgår att bostäder ”ska utformas” så att riktvärden för buller i förordning 2015:216 uppfylls.

Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet - planbestämmelser

Fastighetsindelning

Under egenskapsbestämmelser för kvartermark har kommunen angivet att fastigheten inte får styckas. Bestämmelser om fastighetsindelning utgör dock administrativa bestämmelser och bör placeras under en sådan rubrik.

Bestämmelser om fastighetsindelning bör användas när det finns behov av att bestämma en blivande fastighetsindelning. Behovet bör motiveras eftersom

bestämmelserna är styrande och kan leda till tvångsbeslut mot fastighetsägares vilja.

En detaljplanebestämmelse om markens indelning i fastigheter ska vara förenlig med vissa bestämmelser i fastighetsbildningslagen. Det innebär att om denna typ av bestämmelser ska användas i detaljplanen måste vissa villkor enligt fastighetsbildningslagen prövas i planärendet. De villkor som måste uppfyllas är bland annat att de fastigheter som enligt planbestämmelsen ska bildas ska vara varaktigt lämpliga för sitt ändamål (enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen). Prövningen av dessa villkor bör synas i planbeskrivningen. Bestämmelser om hur områden ska vara indelade i fastigheter regleras med en fastighetsindelningsslinje. Se vidare Boverkets hemsida för mer information om fastighetsindelningsbestämmelser och dess redovisning på plankartan.

Kommunen bör revidera planbeskrivningen och plankartan enligt ovan till nästa skede i planprocessen.

Genomförandetid

Kommunen behöver ange en planbestämmelse om genomförandetid.

Behovsbedömning

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

Kommentar:

Bestämmelse som anger att fastigheten inte får styckas utgå och ersätts med en reglering om minsta tomtstorlek.

Kommunen anser också att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen behövs men kan inte med lagstöd reglera specifika tekniska åtgärder för dagvattenhantering i med planbestämmelser.

Inför planens granskningskede har ny bullerutredning tagits fram (Bjerking, 2017-09-11, rev 2017-10-27). Utredningen innehåller information om stomljud och vibrationer från järnväg. Detaljplanens planbeskrivning kompletteras med resultatet från utredningen.

Bestämmelse om buller har justerats för att reglera åtgärder som krävs för att uppnå förordningens riktvärden.

Plankartan uppdateras med information om genomförandetid.

S14. Fastighetsägare och boende på Orren 2

I egenskap av både sakägare (Orren 2) och grannar (ägare till fastighet bredvid Orren 4) så har vi tagit del av informationsbrevet om samråd och medföljande samrådshandlingar innefattande planbeskrivning och detaljplan för Orren 3, plannr 10-50.

Vi har även deltagit i öppet hus som hölls för förslaget den 22 maj kl. 17:30-18:00 där vi lämnat några våra synpunkter och ställning till förslaget.

Nedan anger vi åter vår inställning till förslaget och några av våra synpunkter. Vi avser att komplettera våra synpunkter för det fall förslaget går vidare från samråd till granskning.

Inställning till förslaget

Vi godkänner inte förslaget.

Synpunkter till förslaget

Det är beklämmande att se att man har valt att pröva detta förslag på bekostnad av oss som bor runtomkring fastigheten.

Att man väljer att pröva en förtätning av fastigheten på detta sätt uppvisar inget annat än brist på hänsyn och stor nonchalans mot oss som bott i Botkyrka större delen av våra liv.

Om det handlar om fler bostäder så det finns gott områden för nybebyggelse. Varför inte bara utöka antalet bostäder i Tumba Skog som är en annan detaljplan på samråd?

Konsekvenser av genomförande

Enligt informationsbrevet så ska detaljplanen göra det möjligt att uppföra ett nytt bostadshus på fastigheten innehållande 16 nya lägenheter. På fastigheten ska det även finnas sophus samt parkeringen för de boende och besökare. Totalt blir det 20 lägenheter på fastigheten.

Parkeringsituationen för nuvarande 4 lägenheter och runtomkring fastigheten fungerar inte. Det står bilar överallt på gatorna som är konstant överfulla av bilar.

Att tillföra ytterligare 16 lägenheter kommer inte precis att förbättra den redan kaosartade situation som råder i området. Risken är överhängande att situation förvärras ytterligare och skapar en otrygghet och osämja.

Att man ska både tillhandahålla både parkering och sophus på fastigheten framstår tämligen som omöjligt och mer som ett förskönande av förslaget. Detta framgick även tydligt under det öppet hus som hölls för förslaget där flera punkter i förslaget hade strukits.

Tillkommande bebyggelse kommer att innebära en stor skillnad avseende både tillgänglighet och tryggheten i området.

Då majoriteten av lägenheterna kommer att utgöras mindre lägenheter så känner vi ett stort obehag över vilka som kan komma flytta in lägenheterna och följderna av detta. Att fastigheten byggs så nära inpå vår fastighet skapar en stor otrygghet.

Om bebyggelse sker i enlighet med förslaget så nära inpå vår fastighet så kommer den inte bara att skugga och stänga in hela vår fastighet, utan den kommer även utgöra en stor kränkning av vår personliga integritet.

Redan idag så skuggas vår fastighet av de bakomliggande två höghusen, men effekterna av dessa är till viss del begränsade i jämförelse med den tilltänkta bebyggelsen. Dels handlar det om bara om morgonsol och dels så skapar avståndet mellan fastigheterna en viss säkerhet. Däremot tvingas vi att skärma av fönstren mot höghusen för att slippa insyn från de boende i höghusen.

Den nya bebyggelsen kommer att skapa en större oro och kränkning. Då den nya bebyggelsen kommer att byggas så nära inpå vår fastighet så kommer balkongerna att i princip att byggas på vår fastighet såsom förslaget ser ut.

De boende på våning 3 och 4 kommer att utan några svårigheter att ha full insyn i samtliga rum på den sidan av fastigheten och terrassen på framsidan av fastigheten. Det kommer att väsentligt försämra och begränsa vårt sätt att bo i vårt eget hus och vår fastighet.

Kommentar:

Förvaltningen beklagar att förslaget till detaljplan väcker missnöje och känslan av brist på hänsyn från kommunen. Förtätning i nära anslutning till kollektivtrafik är emellertid förankrat i kommunens översiktsplan och detta är skälet till att möjligheten till ytterligare bostäder på Orren 3 prövas genom detaljplanprocessen.

Inför granskning justeras planförslaget beträffande byggrätten, som blir mindre till yta och höjd. Detta påverkar det totala antalet lägenheter, som i det uppdaterade bebyggelseförslaget är sammanlagt 13 i stället för 20. Detaljplanen kompletteras med en planbestämmelse om största antal lägenheter.

I och med detta blir behovet av parkeringsplatser mindre. Parkeringsfrågan har utretts och förslaget till detaljplan utformas i enlighet kommunens parkeringsprogram.

Komplementbyggnadens volym är begränsad till 1 våning, byggnadsarea 20 m² och placering i fastighetens nordöstra del innebär största möjliga avstånd från angränsande villafastigheter.

Kommunen delar inte bedömningen att tillkommande bebyggelse påverkar tillgängligheten eller tryggheten i området.

Bebyggelsens volym har justerats i enlighet med synpunkterna i yttrandet. Högsta byggnadshöjd justeras ner från 12 till 8 meter, vilket innebär tre våningar i stället för fyra samt att tillkommande bebyggelse håller samma höjd som befintlig. Även byggnadsarean justeras ner och avståndet mellan tillkommande bebyggelse och angränsande fastigheter ökas för att möjliggöra bevarandet av befintlig vegetation som skydd mot insyn – vilket regleras i förslaget till detaljplan.

Förslaget till detaljplan uppdateras med bestämmelser som innebär att balkonger inte möjliggörs på byggnadens västra sida, med hänsyn till önskemålen om begränsad insyn.

Med undantag för tidig morgon har planerad tillkommande bebyggelse liten betydelse för ljusförhållanden på fastigheten Orren 2. Planbeskrivningen kompletteras med solstudier som redovisar detta.

Inkomna yttranden inom granskningstid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
G1*	Funktionshinderorganisationerna	2018-02-12	-
G2*	Kultur och fritidsförvaltningen	2018-02-12	-
G3*	Trafikförvaltningen	2018-02-16	-
G4	Hyresgästföreningen	2018-02-19	18
G5*	SRV återvinning AB	2018-02-20	-
G6*	Botkyrkabyggen	2018-02-23	-
G7*	Svenska kraftnät	2018-02-26	-
G8*	Tekniska förvaltningen	2018-02-27	-
G9	Södertörns Fjärrvärme AB	2018-02-27	19
G10	Lantmäteriet	2018-02-28	19
G11	Länsstyrelsen	2018-03-01	19
G12	Trafikverket	2018-03-06	23

*Ingen erinran

G4. Hyresgästföreningen

Vi har inga ytterligare kommentarer förutom att vi helst ser att upplåtelseformen blir hyreslägenheter.

Kommentar:

Förvaltningen noterar synpunkten. Upplåtelseform regleras ej i detaljplan.

G9. Södertörns Fjärrvärme AB

Om kommunalmark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att medverka till upprättande av servituts- eller ledningsrätts- avtal, med fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren. Vid projektering och byggstart ska byggherren ta kontakt med Södertörns Fjärrvärme AB för dokumentation och utsättning av fjärrvärmeledningar.

Teknisk försörjning

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Länsmansvägen och kv. Orren 3-4 och Tumba 8:40 är ansluten till fjärrvärme.

Kommentar:

Förvaltningen noterar synpunkten. Ingen kommunalmark kommer att överföras till kvartersmark.

G10. Lantmäteriet

Plankarta och bestämmelser

Egenskapsbestämmelsen (d) ska reglera minsta fastighetsstorlek till 1500 m² i detaljplanen. Bestämmelsen är utlagd i ett område som uppskattningsvis omfattar hälften av detaljplaneområdet, dvs. ca 750 m². Eftersom området med bestämmelser om fastighetsstorlek är mindre än bestämmelsens krav är kravet omöjligt att uppfylla inom området. Dessutom är hela området täckt med prickmark vilket omöjliggör en lämplig bostadsfastighet. Kommunen måste ändra/förtydliga dessa bestämmelser så att fastighetsbildningsåtgärder är möjliga inom området.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Kommentar:

För egenskapsbestämmelsen som reglerar minsta fastighetsstorlek har beteckningen (d) tagits bort eftersom bestämmelsen gäller för hela planområdet. Motivering av bestämmelsen finns i planbeskrivningen under rubriken Bebyggelsekaraktär.

G11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte säkerställer att nödvändig

dagvattenhantering kommer till stånd. Planen kan därför komma att leda till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs. Detaljplanen säkerställer inte heller att planerade bostäder utformas så att riktvärdena i gällande bullerförordning innehålls. Planen kan därför leda till en bebyggelse som blir olämplig med hänsyn till människors hälsa.

Innan ett antagande av detaljplanen behöver kommunen säkerställa att nödvändiga dagvattenåtgärder genomförs och att bostäderna blir lämpliga med hänsyn till bullersituationen på platsen. Länsstyrelsen kan annars komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Hälsa och säkerhet

Buller

Kommunen har låtit göra en ny bullerutredning inför granskningen av detaljplanen (Bjering, 2017-09-11, revidering 2017-10-27). Bullernivåerna är enligt utredningen högre än de som redovisades under samrådsskedet. Den ekvivalenta ljudnivån överstiger riktvärdet 60 dBA för vissa fasader. Nivåerna ligger dock under riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå som gäller för bostäder som är mindre än 35 kvm.

I enlighet med 4 kap 33 a § PBL behöver kommunen göra en mer utförlig redovisning av beräknade bullervärden i själva planbeskrivningen, och inte endast redovisa beräkningarna i underliggande bullerutredning. Beräknade värden för både ekvivalent och maximal ljudnivå ska redovisas för samtliga fasader. Även beräknade värden för planerade uteplatser ska redovisas. Redovisningen i planbeskrivningen behöver vara så pass detaljerad att den kan ligga till grund för förelägganden och förbud från tillsynsmyndigheten med avseende på buller i enlighet med 26 kap. 9 a § miljöbalken.

Med hänsyn till att det redan finns ett bostadshus på fastigheten idag, som ska kompletteras med ett tillkommande hus, anser Länsstyrelsen att utformningen av byggrätten får anses vara den lämpligaste med hänsyn till 2 kap 6 a § PBL, trots att detta innebär att vissa tekniska lösningar måste användas för att uppnå lokal ljuddämpning utanför fönster för vissa lägenheter. Länsstyrelsen vill dock poängtera att helt inglasade balkonger inte får vara en förutsättning för att

riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå ska kunna uppnås på den skyddade sidan. Maximalt 75 % inglasning kan accepteras i specialfall. Kommunen behöver förtydliga hur stor del av balkongerna som behöver glansas in eller på annat sätt bulleravskärmas för att riktvärdet för skyddad sida ska uppnås.

Planbestämmelse (f₃) som anger att ”balkonger ska utföras med bullerskärm mot Dalvägen” är otydlig med hänsyn till syftet med bestämmelsen, dvs att uppnå en skyddad sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Det framkommer inte hur mycket av balkongen som behöver avskärmas för att riktvärdet ska innehållas. Det är inte heller tydligt vilka balkonger som kan anses vara riktade ”mot Dalvägen”. Kommunen behöver komplettera eller omformulera planbestämmelsen så att planen reglerar att bostäder utformas så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad som är större än 35 kvm är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider utanför fönster och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl 22 och 06 vid fönster. Alternativt kan kommunen reglera att endast bostäder som är mindre än 35 kvm får uppföras på de ställen där den ekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA vid fasad.

Kommunen behöver vidare med planbestämmelse reglera att den uteplats som planeras på norra delen av fastigheten (enligt illustrationsplanen) inte får ljudnivåer högre än 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. För att klara dessa nivåer på uteplatsen kommer bulleravskärmning behövas. Om någon gemensam uteplats inte anordnas kommer kravet på 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå istället att gälla för de balkonger som uppförs eftersom dessa då räknas som bostädernas enda uteplats.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med ett textstycke tillsammans med två bilder (figur 3 och 5) som beskriver den ekvivalenta ljudnivån vid byggnadens samtliga fasader. Figur 3 visar den ekvivalenta ljudnivån vid fasad och figur 5 visar den maximala ljudnivån vid fasad.

I plankartan har egenskapsbestämmelserna för buller förtydligats. Bullernivåerna regleras nu med (f₃) som bestämmer att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en tyst eller ljuddämpad sida. I den befintliga byggnadsdelen regleras även bullernivåerna med (f₄) som bestämmer att balkonger ska uppföras med halv eller treffjärdedels inglasning för att uppnå en bullerdämpad sida. För hela plankartan har en bestämmelse

tillkommit om att samtliga bostäder ska uppnå riktvärden för buller enligt förordning 2015:216 och 2017:359.

I Illustrationsplanen i plankartan har en gemensam uteplats lagts till i den västra delen av fastigheten. Denna uteplats klarar nivåerna enligt riktvärdena i förordning 2015:216 och 2017:359.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

MKN för vatten

Länsstyrelsen framförde i samrådet att rening av dagvattnet är ett krav för att inte en exploatering enligt planen ska leda till ökad förorening av berörda recipienter. Länsstyrelsen bedömde att de av kommunen föreslagna dagvattenåtgärderna är tillräckliga för att fördröja och rena dagvattnet så att MKN kan följas. Dock påtalade Länsstyrelsen att kommunen behövde se över ett säkerställande av dagvattenåtgärderna med hjälp av planbestämmelser.

Länsstyrelsen anser att kommunen till granskningen inte har säkerställt att nödvändiga dagvattenåtgärder genomförs. Kommunen hänvisar i samrådsredogörelsen till att det inte med lagstöd går att reglera specifika tekniska åtgärder för dagvattenhangeringen. Kommunen avser inte heller att upprätta ett exploateringsavtal som skulle kunna säkerställa genomförandet av åtgärderna.

Länsstyrelsen instämmer med att det inte finns lagstöd i 4 kap. PBL för planbestämmelser som reglerar dagvattnets kvalitet. PBL ger dock möjlighet att med planbestämmelser reglera de fysiska förutsättningarna för att den valda dagvattenlösningen ska kunna genomföras. Länsstyrelsen hänvisar till Boverkets temadel gällande dagvatten i detaljplan för stöd gällande utformning av lämpliga planbestämmelser med hänsyn till dagvattenhantering.

Innan ett antagande av detaljplanen behöver kommunen säkerställa att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs.

Kommentar:

För att säkerställa att föreslagna dagvattenåtgärder från dagvattenutredningen genomförs har områden där mark ska vara tillgänglig för dagvattenhantering lagts till i plankartan och reglerats med planbestämmelse (n₁). Reglering i plankartan baseras på beräknad markanvändning enligt dagvattenutredningen. En planinformation har

tillkommit i plankartan om dagvatten. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av detaljplanens reglering gällande dagvatten.

G12. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende. Förslaget till detaljplan syftar till att möjliggöra förtätning av bostäder på en befintlig villafastighet. Trafikverket yttrar sig i egenskap av väghållare för väg 226 belägen cirka 60 m från aktuellt planområde, samt ansvarig myndighet för Västra stambanan som ligger inom 300 m från planområdet. Västra stambanan är utpekad riksintresse för kommunikationer.

Buller

I samrådsskedet hade Trafikverket synpunkter på den bullerutredning som kompletterar detaljplanen. Efter samrådet har utredningen bland annat kompletterats med beräkningar för Västra stambanan, vilket Trafikverket ser positivt på. De siffror för väg 226 som används i bullerutredningen är dock felaktiga. Rätt siffror för väg 226 enligt Trafikverkets basprognos 2040 är 22 884 f/d. Bullerutredningen bör kompletteras med rätt siffror innan detaljplanen antas.

Kommentar:

Bullerutredningen har reviderats och kompletterats med rätt siffror för väg 226.

Revideringar

Revideringar efter samråd

- Högsta byggnadshöjd har justerats från 12 till 8 meter i plankartan.
- Illustrationsplanen har uppdaterats.
- En bestämmelse om att balkonger inte får byggas mot fastigheten Orren 2 har tillkommit i plankartan.
- I plankartan utgår tabell och bestämmelse om buller och ersätts med bestämmelse om balkonger med bullerskärm i befintligt hus.
- En bestämmelse för att möjliggöra balkonger över prickmark trots fri höjd under tre meter har tillkommit i plankartan.
- Placering av komplementbyggnad har justerats i plankartan.
- Byggnadsarea för befintligt hus har justerats från 130 till 140 m².
- Bestämmelsen för begränsning av hårdgjord yta har omformulerats i plankartan.
- Bestämmelse om genomförandetid har lagts till i plankartan.
- Bestämmelse om att tomten inte får styckas har utgått ur plankartan.
- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek har tillkommit i plankartan.
- Redogörelse för antal lägenheter utgår från planens syfte och huvuddrag i planbeskrivningen.
- Datum för utredningar har justerats i planbeskrivningen.
- För bullerutredningen har Bjerking AB ersatt tidigare konsult.
- Tidplanen har justerats i planbeskrivningen.
- I planbeskrivningen har syftet justerats med skrivelse om anpassning till befintlig villabebyggelse.
- Bullerdiagram från bullerutredning har tillkommit i planbeskrivningen.
- Avsnitt om solförhållanden har tillkommit i planbeskrivningen.

Revideringar efter granskning

Plankarta

- Meningen ”*Balkonger ingår i byggnadsarea enligt SIS.*” har lagts till i planbestämmelse (f₂).
- En ny planbestämmelse om att lekyta ska finnas har lagts till.
- För planbestämmelse som reglerar minsta fastighetsstorlek har beteckningen (d) tagits bort eftersom bestämmelsen gäller för hela planområdet.
- Planbestämmelse (f₃) om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en tyst eller ljuddämpad sida har lagts till.

- Planbestämmelse (f₄) (tidigare (f₃)) har ändrats från ”*Balkonger ska uppföras med bullerskärm mot Dalvägen*” till ”*Balkonger ska vara trefjärdedels inglasade för att uppnå en ljuddämpad sida*”.
- Planbestämmelse om att samtliga bostäder ska uppnå riktvärden för buller enligt förordning 2015:216 och 2017:359 har tillkommit.
- Områden för dagvattenhantering har lagts till och regleras med planbestämmelse (n₁).
- Planinformation om dagvatten har tillkommit.
- I illustrationsplanen har en uteplats lagts till på fastighetens västra del.

Planbeskrivning

- Under rubriken Buller och vibrationer har figur 2 tagits bort och ersatts med bullerutredningens utmätta ljudnivåer vid fasad. En beskrivning av planbestämmelserna (f₃) och (f₄) som reglerar buller i plankartan har lagts till. En figur (figur 5) som visar maximala ljudnivåer har lagts till. En beskrivning om tyst uteplats har lagts till.
- Under rubriken Friytor har ett stycke om säkerställande av friyta lagts till.
- Under rubriken Dagvatten har ett stycke lagts till som beskriver de fysiska förutsättningarna för att dagvattenlösningen ska kunna genomföras och hur den regleras i detaljplanen.
- Under rubriken Dagvatten har meningen ”*Vid större regn bedöms föreslagna makadamdiken översvämmas, och vattnet rinna mot fastighetens nordöstra hörn och vidare ut på Länsmansvägen.*” ändrats till ”*Vid större regn bedöms föreslagna makadamdiken översvämmas, och vattnet rinna mot fastighetens nordöstra hörn.*”.

Utredningar

- I bullerutredningen har siffrorna för väg 266 ändrats från 19800 fordon/dygn till 22844 fordon/dygn.