



Referens
Raad Al Khafagy

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Sandstugan 2, Uttran, Botkyrka kommun

Beskrivning av samrådsförfarandet

Kommunfullmäktige beslutade 2010-05-20 att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för Sandstugan. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Sandstugan.

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2016-10-31 till 2016-11-21. Handlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset och på kommunens hemsida under denna tid. Programmet har sänts ut till samtliga berörda remissinstanser.

Annons var införd i *Mitt i Botkyrka*.

Totalt har 26 yttranden inkommit under samrådet, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen. Det har varit en stor spännvidd på de synpunkter som kommit in varför det är svårt att göra en sammanfattning utan synpunkterna kommenteras individuellt nedan.

2017-03-13

Inkomna yttranden för aktuell detaljplan inom samrådstitid

Inkomna synpunkter	Yttrande
1. SRV	Har inget att erinra
2. Stockholms Handelskammare	Avstår från att lämna synpunkter
3. Vattenfall	Godkänner planförslaget
4. Svenska kraftnät	Har inget att erinra
5. Försvarsmakten	Har inget att erinra
6. Södertörns Fjärrvärme	Har inget att erinra
7. Bo Bra Södertörn 1 AB	Har inget att erinra
8. Lillstugan 2	Har inget att erinra
9. Lillstugan 1	Har inget att erinra
10. Sandstugan 1 i Uttran AB	Har inget att erinra
11. Kvarnsjögården AB	Har inget att erinra
12. AB Lekstugan 1	Har inget att erinra
13. Utbildningsförvaltningen	Tillstyrker förslaget
14. LFV: Luftfartsverket	Har inget att erinra
15. Skanova	Har en notering
16. Sandstugan 2 i Uttran AB	
17. Fastighets AB Lindhov 15:26	
18. Uttrans Förvaltnings AB	
19. Södertörns brandsförsvarsförbund	
20. Trafikförvaltningen (SL)	
21. Funktionshinderorganisation	
22. Lantmäteriet	

2017-03-13

23. Trafikverket	
24. Länsstyrelsen	
25. Miljö- och hälsoskyddsnämnden	
26. Statens fastighetsverk	

1. Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar och underlag att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. PBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen beaktar de synpunkter som framförs nedan avseende miljö kvalitetsnormer för vatten och möjligheten att upphäva strandskyddet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen har vid granskning av planbeskrivning, plankarta och bilagor inte funnit tillräckligt med belägg för att planen kommer att medverka till att beslutade miljö kvalitetsnormer för vatten följas.

I planbeskrivningen behöver kommunen ha med en beskrivning av berörda yt- och grundvattenförekomster och deras nuvarande status samt en bedömning av hur planförslaget kommer att påverka möjligheterna att kunna följa de beslutade miljö kvalitetsnormer.

Dagvatten

Länsstyrelsen anser att det är positivt att dagvattnet tas omhand lokalt och att det planeras för öppen dagvattenhantering. Däremot anser Länsstyrelsen att det inte tydligt framgår av planhandlingarna hur kommunen ska säkerställa att så sker. Att leda bort vattnet via en dagvattenledning till ett dike utanför planområdet som framhålls i planbeskrivningen motsäger att vattnet tas omhand lokalt och är en ohållbar hantering. Risker finns att föroreningsmängderna blir större efter exploaterings av området. Att leda bort dagvatten i ledningar innebär oftast att dagvattnet behåller föroreningarna. För att hålla miljö kvalitetsnormer för vatten så bör dagvattnet helst uppnå en bättre kvalitet än innan exploatering. Detta på grund av att den troligen berörda vattenförekomsten Uttrans ekologiska status är sämre än god idag (måttlig) och att dess kemiska ytvattenstatus ej uppnår god status.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör redovisa hur eventuella utsläpp av dagvat-

ten från planområdet kommer att påverka berörda vattenförekomster. Det är viktigt att kommunen redogör för eventuella effekter av planen på de enskilda kvalitetsfaktorerna som har betydelse för vattnets ekologiska och kemiska status. Om kommunen inte kan uppnå den rening som krävs utanför planområdet kan en möjlighet vara att genomföra åtgärder för rening utanför området. Kommunen gör med fördel en samlad bedömning av exploatering och åtgärder inom avrinningsområdet. Åtgärder som innebär att en förbättring av vattenkvaliteten uppnås trots ökning av utsläpp från planen bör vara relativt långt planerade innan genomförandet av dessa åtgärder bör redovisas. Länsstyrelsen saknar en redovisning över eventuella risker för översvämning. Öster om det före detta sjukhus finns en lågpunkt där vatten kan samlas vid kraftig nederbörd.

Strandskydd

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att strandskyddet bör kunna upphävas inom den aktuella delen av planområdet under förutsättningen begränsad tillgänglighet till sjön på grund av KP Anderssons väg som går mellan planområdet och sjön. Kommunen behöver dock förtydliga sin motivering och beskrivning av förhållandena på platsen. Om den betongkassun som finns på platsen är från påbörjad byggnation från tidigare planläggning så bör detta framgå.

Behovsbedömning

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

Kommentar

Kommunen behöver rätta till att ekologisk status för Kvarnsjön (inte Uttrans) är sämre än god idag (måttlig). Ytvattenförekomst är Tumbån-nedströms Uttran. Den har fått MKN och till denna ytvattenförekomst hör Kvarnsjön. Grundvattenförekomsten heter Uttran (ska ej förväxlas med sjön Uttran). Om vatten rinner ytligt, rinner det ned till Tumbaån-nedströms Uttran och om vatten infiltreras hamnar det i grundvattenförekomst Uttran.

Segersjö vattentäkt tar sitt vatten från grundvattenförekomsten Uttran. Vattentäkten stängdes år 2000 p. g. a. förhöjda klorid- och järnhalter, men är inte benämnd som reservvattentäkt, utan snarare en stängd vattentäkt. Skyddsföreskrifterna gäller fortfarande och arbete pågår för att se om man kan öppna upp täkten igen eftersom kloridhalterna har sjunkit.

En dagvattenutredning har gjorts och i plan- och genomförandebeskrivningen har det tillkommit ett stycke hur dagvattnet ska omhändertas för att skydda reservvattentäkt. En konsult har utfört föroreningsberäkningar för dagvatten för att kunna bedöma hur den nya exploateringen kommer att påverka yt- och grundvattens status och de beslutade miljö kvalitetsnormerna. Beräkningarna visar att den planerade exploateringen leder till en viss ökning av föroreningsbelastningen i dagvattnet för delområdet 1. Ökningen är dock marginell. Inom de två andra delområdena 2 och 3, indikerar beräkningarna att den planerade exploateringen tillsammans med föreslagna åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten kommer medföra en minskning av föroreningsbelastningen.

Enligt konsulten bedöms hela exploateringen varken påverka ytvatten eller grundvattenrecipienter negativt. Risk för översvämning vid kraftig nederbörd inom aktuella planområdet föreligger inte.

Kommunen ska upprätta ett exploateringsavtal med exploitören för att säkerställa genomförandet av de föreslagna reningsåtgärderna.

Detaljplanekartan har (och hade även i samrådsförslaget) en informationsruta som anger att området ligger inom vattenskyddsområde.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har infört en planbestämmelse för att säkra radontätt byggande och beskrivningen om betongkassun och förhållandena på platsen om strandskyddet i plan- och genomförandebeskrivningen har förtydligat.

2. Trafikverket

Buller och vibrationer

Trafikverket vill upplysa om att Boverkets och Länsstyrelsens riktlinjer ska klaras i enlighet med Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216). Till granskningsskedet bör bullerutredningen kompletteras med beräkningar utifrån trafikverkets basprognoser för år 2040 för att den ska kunna bedömas av Trafikverket. Bullerutredningen måste även innehålla beräkningar av maxnivåer dagtid på uteplatser samt maxnivåer inomhus nattetid (22-06).

Om överskridanden av gränsvärden och eventuella krav på åtgärder uppstår, vilka inte finns angivna i den bullerutredning som ska komplettera planen vid planering av bebyggelse och som Trafikverket ska ha godkänt, kan Trafikverket kräva full ersättning för se kostnader som kan uppkomma för Trafikverket.

Kommentar

Bullerutredning har reviderats efter Trafikverkets synpunkter och bestämmelse om buller i plankartan har justerats.

3. Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund lämnar följande yttrande efter remiss från Samhällsbyggnadsförvaltningen, planenheten, i Botkyrka kommun

Synpunkter

- Södertörns brandförsvarsförbund bedömer att förslag till detaljplan inte förändrar förutsättningar med avseende brandvattenförsörjning.*
- Södertörns brandförsvarsförbund bedömer att det inte finns några risker i omgivningen som föranleder vidare riskutredning.*
- Södertörns brandförsvarsförbund anser att PM 609 beträffande framkomlighet för räddningstjänstens fordon bör beaktas redan i planprocessen.*

Södertörns brandförsvarsförbund anser, på grund av räddningstekniska svårigheter, att utrymning som bygger på att räddningstjänsten ska tillhandahålla bärbara stegar bör undvikas för alla boendeformer utöver någon enstaka lägenhet eller friliggande hus. Södertörns brandförsvarsförbund förordar istället tekniska lösningar i form av Tr2-trapphus enligt BBR. Detta bör i så fall skrivas in i detaljplanen.

Kommentar

Brandförsvarsförbundets synpunkter har framförts till exploitören och en text om bärbara stegar har inlagts i plan- och genomförandebeskrivningen.

4. Lantmäteriet

Grundkarta

Koordinaterna är svåra att se i grundkartan. För att kunna säkerställa kvalitet i grundkartan bör inte den vara äldre än 3 månader. Befintliga ledningsrätter, servitut och gemensamhetsanläggningar saknas delvis i grundkartan. I nordvästra gränsen till Lindhov 15:25 är det i grundkartan svårt att utläsa om det är gränspunkter, träd eller belysningsstolpar som står i gatan.

Plankarta och bestämmelser

Det är otydligt varför ändamålet "Park" har lagts på kvartersmark och inte allmän platsmark. Det samma gäller för "Torg" som har redovisats som en användningsbestämmelse och inte egenskapsbestämmelse. Användningsgränsen mellan "Torg" och "BIC" är även otydlig, då den på vissa sträckor är heldragen. Det är otydligt vad "g" i sydöstra delen av detaljplanen avser reglera.

Plan- och genomförandebeskrivning

Konsekvensbeskrivning saknas. Det saknas redovisning för hur boende och besökande ska ta sig till och från det södra området. I befintlig detaljplan fanns en gång- och cykelväg i södra delen av detaljplanen, information saknas om konsekvensen av att den plockas bort. Det är även i planbeskrivningen på s 16 beskrivet att det går en cykelväg genom den sydöstra delen av detaljplanen (del 3), men den redovisas inte i plankartan. I befintlig detaljplan finns även u- och g-område som i planförslaget delvis är borttaget. Det saknas beskrivning om varför och om konsekvenserna av detta. Servitut och ledningsrätter har redovisats i planbeskrivningen, men det saknas en konsekvensbeskrivning av dessa. Det är även oklart ifall nya rättigheter kommer att behöva upplåtas till följd av detaljplanen samt vem som i sådana fall bekostar och ansöker om exempelvis ledningsrätt. Det saknas redovisning för ifall vatten- och avloppsledningar behöver byggas ut inom kvartersmark och eventuell ledningsrätt för dessa. På s 17 står det att området kan förses med fjärrvärme. Information om eventuell ledningsrätt för detta saknas. På s 18 framgår att tre områden för elstationer föreslås i detaljplanen. Dessa kan inte återfinnas i plankartan. Det behöver framgå tydligare hur parkering ska fördelas, ifall den ska vara gemensam för olika fastigheter och hur den i sådana fall ska skötas. Det saknas information om gemensamhetsanläggningarna inom området, vad som ska hända med dem. Det saknas även information om ifall nya gemensamhetsanläggningar ska bildas, exempelvis inom g-områden eller inom övrig kvartersmark.

Det nämns i planbeskrivningen att strandskydd finns inom planområdet. Det framgår inte om/vart strandskyddet ska upphävas eller ej och hur det påverkar genomförandet av detaljplanen. I ett stycke på s 16 står det att strandskytt ska upphävas, men det är svårt att förstå vart och upphävandet framgår inte på plankartan. Det behöver även, exempelvis, beskrivas hur fastighetsbildning för kvartersmark kan ske inom strandskyddat område, utan att strandskyddets intressen motverkas.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Kommentar

Grundkarta

Grundkartan har kompletterats med Lantmäteriets synpunkter. Att förnya grundkartan ger inte stor nytta eftersom planområdet är under byggnation.

Plankarta och bestämmelser

Ändamål ”Park” och ”Torg” har lagts på kvartersmark och inte allmän platsmark för områdena är till för de närboende. De är redovisade som egenskapsbestämmelser i plankartan. En del av parkområdet har ändrats till allmän plats natur.

Bestämmelse ”g” har förtydligats i plankartan och plan- och genomförandebeskrivningen.

Plan- och genomförandebeskrivning

Konsekvensbeskrivning fanns redan i handlingen. Den har justerats och kompletterats efter Lantmäteriets synpunkter. En bestämmelse om strandskydd har lagts in i plankartan och en bild om områdets gränser där strandskyddet ska upphävas lagts in i plan- och genomförandebeskrivningen.

5. SFV: Statens fastighetsverk

Plan- och genomförandebeskrivningen bör kompletteras med illustrationer för planområde del 3 liknande de som finns redovisade för planområde del 1 och del 2. Det bör även förtydligas hur den tekniska försörjningen ska ske till planområde del 3.

Statens fastighetsverk ser positivt på att det är parkmark mellan de tilltänkta byggnaderna i planområde del 3 och fastigheten Tumba 7:240.

Kommentar

Planförslaget har kompletterats med illustrationer för planområde del 3 och förtydligats med den tekniska försörjningen.

6. Skanova

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

Kommentar

En ståndpunkt om Skanovas önskemål har inlagts i plan- och genomförandebeskrivningen.

7. Trafikförvaltningen

Huvuddelen av tillkommande bostäder (180 bostäder) kommer att ligga inom acceptabelt gångavstånd från befintliga hållplatser/kollektivtrafik. Återstoden av tillkommande bebyggelse är inte tillräcklig för att upprätta ny kollektivtrafik. Gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken ska utformas säkra, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Kommentar

Nya gång- och cykelvägar i området är tillgänglighetsanpassade.

8. Funktionshinderorganisationernas samrådsgrupp

Tillgänglighet och användbarhet

För att alla människor oavsett funktionsförmåga ska kunna vara delaktiga i samhället och leva ett självständigt liv är tillgänglighet och användbarhet en förutsättning. Det är därför anmärkningsvärt att det i planbeskrivningen inte finns någonting angivet vad gäller tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. (.....). Det är också beklagligt att det inte reserverats någon yta för att nytt gruppboende.

Universell design

För att Sandstugan 2 ska bli ett bostadsområde för alla fritt från hinder behöver synsättet universell design få en tydlig roll i den fortsatta plan- och bygglovsprocessen. Utgångspunkten bakom universell design är att i all planering, och i allt genomförande, utgå från att människor är olika och har olika förutsättningar och behov i stället för att fokusera på särlösningar för vissa grupper, exempelvis personer med olika funktionsnedsättningar. (.....)

För att få alla detaljer på plats behöver även Västra Götalandsregionens riktlinjer och standard för fysisk tillgänglighet ingå i det fortsatta arbetet. (.....).

Lekplatser ska kunna användas av både barn och vuxna med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga. Ingen får heller bli utestängd från det livfulla torget och dess utbud på grund av bristande tillgänglighet.

För att ytterligare säkerställa tillgängligheten i bostadsområdet rekommenderar vi att samhällsbyggnadsförvaltningen samarbetar med kommunens handläggare för bostadsanpassning.

Kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen är medveten om att planområdet är kuperat och därmed inte optimalt med hänsyn till tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning. Nya gång- och cykelvägar i området är anpassade till handikappskrav och text om tillgänglighet före och efter exploatering har inlagts i plan- och genomförandebeskrivningen.

Tillgänglighetskrav finns preciserade i PBL samt i BBR och kommer att behandlas under bygglovprocess.

Ett planerat gruppboende finns redan i den aktuella detaljplanen 60-35.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på förslaget om samarbete med kom-

munens handläggare för bostadsanpassning.

9. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Sammanfattning

*I denna skrivelse behandlas de miljö- och hälsoaspekter som miljöenheten anser be-
höver beaktas. Miljöenheten anser att planförslaget kan tillstyrkas under förutsätt-
ning att:*

- Den östra delen av planområde 3, idag betecknad som Park, bör betecknas som naturområde för att bevaras i det tillstånd det är i idag samt trygga spridningszonen mellan Bornsjökilen och Hanvedenkilen.*
- För att säkerställa att ytvatten inte nås av externa föroreningstillskott bör föras in i planbestämmelserna att utsläpp från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för förorening föreligger får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening.*
- I planbestämmelser bör det föras in att dagvatten i största möjliga utsträckning ska omhändertas lokalt enligt kommunens dagvattenstrategi.*
- För bostadsbyggnader om högst 35 kvm bör bullernivån 60 db(A)ekvivalent ljudnivå med anslutning till uteplats om högst 50 db(A) samt 70 db(A) maximal ljudnivå inte överskridas.*
- För att säkerställa att byggnader i områden med hög radonmark där människor vistas stadigvarande bör det tilläggas i planbestämmelserna att byggnaderna ska utföras radonsäkert.*

Kommentar

Den östra delen av planområdet del 3 har betecknats som natur i plankartan. Två planbestämmelser har lagts in i plankartan om utsläpp från hårdgjorda ytor och om omhändertagande av dagvatten.

Bullerutredning har reviderats och bestämmelse om bullernivå har justerats.

Bestämmelse om radonmark finns redan i plankartan.

10. Fastighets AB Lindhov 15:26

*Fastighets AB Lindhov 15:26 har en synpunkt att planen medger 3D-
fastighetbildning för byggnadens suterrängdel.*

Kommentar

Plankartan har justerats så att den medger en 3D-fastighetsbildning inom

2017-03-13

kv. Storstugan 2.

11. Uttrans Förvaltnings AB

Prickmark vid torget justeras så att inglasade uterum och ovanförliggande balkonger medges. Befintlig byggnad söder om torget ges beteckning C/B eftersom denna del idag inrymmer 2 st nyrenoverade lägenheter.

Kommentar

Plankartan har justerats.

12. Sandstugan 2 i Uttran AB

Sandstugan 2 i Uttran AB vill att planförslaget tillskapar några p-platser öster om bussvändplan i planens norra del.

Kommentar

Några p-platser har tillskapats i plankartan.