



Referens
Zillah Edström Bood

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Samrådsredogörelse för upphävande av detaljplaner i Fittja, Botkyrka kommun

Ärendet

Syftet med att upphäva delar av gällande detaljplaner är att möjliggöra för Trafikverkets vägplan för Tvärförbindelse Södertörn. Upphävandet görs för att undvika dubbelreglering samt för att vägplanen inte ska strida mot gällande detaljplaner. Planområdet har anpassats efter Trafikverkets vägplan.

Tvärförbindelse Södertörn planeras att tillsammans med E4 Förbifart Stockholm och Norrortsleden bli en yttre tvärled som binder ihop de södra och norra delarna av länet. Syftet är att förbättra resmöjligheterna i länet. Botkyrka kommun berörs av projektet då Vårbybron och E4/E20 mellan Vårbybron och trafikplats Fittja behöver kapacitetsförstärkas med fler körfält. Det för att öka framkomligheten.

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 1 mars 2021 till 15 mars 2021. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset och på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

Totalt har 9 yttranden kommit in under samrådet. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen. Synpunkterna redovisas och kommenteras enskilt nedan.

Inkomna yttranden inom samrådstid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S1	Lantmäteriet	2021-03-03	
S2	INGO/Circle K	2021-03-10	
S3	Vattenfall Eldistribution AB	2021-03-12	

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S4	Länsstyrelsen	2021-03-15	
S5	Södertörns Fjärrvärme AB	2021-03-16	
S6	Svenska kraftnät	2021-03-16	
S7	Trafikverket	2021-03-19	
S8	S6 Region Stockholm, Trafikförvaltningen	2021-03-19	
S9	Privat fastighetsägare	2021-03-26	

S1. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

Grundkartans aktualitet

Lantmäteriet anser att grundkartan inte bör vara äldre än tre månader, eftersom uppgifterna annars kan vara inaktuella

Vägplanen

Lantmäteriet anser att det gärna får förtydligas i planbeskrivningen var i planprocessen som vägplanen befinner sig.

Kommentar

Inför samrådet har grundkartans information bedömts vara aktuellt då grundkarta och fastighetsförteckning stämmer överens. En uppdatering kommer att göras i samband med att detaljplanen antas.

Planbeskrivningens syfte är att redogöra för hur upphävandeplanen ska förstås och genomföras. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att redovisningen inte bör vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till syftet. Då vägplanen har en egen planprocess överlåter kommunen till Trafikverket att redovisa tidplanen.

S2. INGO/Circle K

Vi från INGO/Circle K har synpunkter på upphävande av detaljplan i Fittja ärende nr 2019:77. Det gäller vår skyltplats ut med E4 på fastighet Fittja 17:1. Vi önskar att vår skylt flyttas i samband med att vägen breddas och får liknade synbarhet från E4.an.

Kommentar

Kommunen kommer att ta kontakt med verksamhetsutövaren gällande placering av skylt.

S3. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 24 kV markkabel, ljusblå streckad linje i karta nedan, 24 kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, mörkblå streckad linje samt kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Vattenfall Eldistribution noterar följande i framtagna planhandling:

- E. Fittja XXII (56-22-1A), laga kraft 1970. Befintlig användning för områden som upphävs är park, trafik, gångtrafiksområde, elnätstation, skydd mot störning samt gata.
- På sidan 6 står det: ”Rådande markanvändning kommer att kunna fortsätta tills det att Trafikverkets vägplan har vunnit laga kraft och marken tagits i anspråk.”
- På sidan 10 står det: ”Konsekvensen är att park, gångtrafiksområde, delområde för elnätstation, skydd för störning går förlorad. För område för trafik, gata blir det ingen konsekvens för markens användning. Trafikverket får vägrätt på kommunens mark”

Vattenfall Eldistribution tolkar det som att Trafikverket tar över mark från kommunen så att de skräfferade områdena blir Trafikverkets vägområde.

Vattenfall Eldistribution tolkar det som att de skräfferade områdena inte berör E-området vilket är en egen fastighet som Vattenfall Eldistribution äger. Denna fastighet är huvudfastighet för inskrivning av servitutsavtal, se bilaga.

Vattenfall Eldistribution önskar att E-området inom Vattenfall Eldistributions fastighet inte tas bort utan att det blir kvar.

Vattenfall Eldistribution deltar i den samordning som pågår inför Trafikverkets planerade breddning av motorvägen. I detta sammanhang har Vattenfall Eldistribution informerat Trafikverket avseende Vattenfall Eldistributions fastighet.

Vattenfall Eldistribution gör bedömningen att väg till stationen från Fågelviksvägen behöver säkras. Vattenfall Eldistributions fråga är om detta om väg och

tillträde till stationen kan tas med i aktuella planändringar eller om det måste regleras i avtal med Trafikverket?

Kommentar

Vattenfalls tolkning gällande E-området inom detaljplan Fittja XXII (56–22-1A) stämmer. Fastigheten berörs inte av upphävandet. Den del som föreslagits upphävas är den del som är belägen inom kommunens fastighet. Området avsett för E på plankartan är större till ytan än vad Vattenfall nyttjar. Planbeskrivningen justeras så att detta blir tydligt.

Kommunen studerar lämplig lösning gällande tillfartsväg i samband med kommande planarbete för ändring av detaljplan Varvet 1, Slagsta strand, dp 54–56.

S4. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande. Syftet med att upphäva delar av gällande detaljplaner är att möjliggöra för Trafikverkets vägplan för Tvärförbindelse Södertörn. Upphävandet görs för att undvika dubbelreglering samt för att vägplanen inte ska strida mot gällande detaljplaner.

För närvarande har Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar

Framförd synpunkt noteras.

S4. Södertörns Fjärrvärme AB

Södertörns Fjärrvärme AB är delaktigt i Trafikverkets projekt som innefattar V259 Tvärförbindelse Södertörn och för dialog direkt i projektet. SFAB har ingen ytterligare erinran.

Kommentar

Framförd synpunkt noteras.

S5. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet i aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

Kommentar

Framförd synpunkt noteras.

S6 Trafikverket

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende som syftar till att upphäva gällande detaljplaner för att möjliggöra Trafikverkets vägplan för projekt Tvärförbindelse Södertörn.

Trafikverket har endast några mindre detaljsynpunkter på skrivningar i planbeskrivningen.

Sida 7, Trafikverkets pågående planering: skrivning om yttre tvärled bör bytas ut mot yttre ringled.

Sida 7, Trafikverkets pågående planering: meningen om att Tvärförbindelsen och Förbifarten kommer att mötas vid området strax norr om Vårbybron i Fittja bör avslutas efter Vårbybron.

Sida 9, fastighetsbildning: Trafikverket föreslår justering av stycket överst på sida 9. Trafikverket föreslår skrivning nedan.

Trafikverket kommer reglera markåtkomst för Tvärförbindelse Södertörn med stöd av väglagen. Trafikverket kommer, efter att vägplanen vunnit laga kraft och vägbyggnationen påbörjats, få vägrätt för det nya vägområde vägplanen omfattar. Det innebär att pågående markanvändning inom det nya vägområdet då går förlorad. Det är således Trafikverket som hanterar markinlösen.

Kommentar

Planbeskrivningen justeras i enlighet med framförda synpunkter.

S6 Region Stockholm, Trafikförvaltningen

Om planen

Syftet med att upphäva delar av gällande detaljplaner är att möjliggöra för Trafikverkets vägplan för Tvärförbindelse Södertörn. Upphävandet görs för att

undvika dubbelreglering samt för att vägplanen inte ska strida mot gällande detaljplaner. Planområdet har anpassats efter Trafikverkets vägplan.

Området som avses ligger inom och längs E4/E20 mellan Fittja trafikplats och Vårbybron. Idag består området av Södertäljevägen (E4/E20), natur- och parkmark, elnätsstation, öppet vattenområde, gatumark samt gång-, cykel-, och mopedväg.

Sammanfattande bedömning

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på upphävande av del av detaljplaner. Trafikförvaltningen lämnar övergripande granskningssynpunkter på vägplan för Tvärförbindelse Södertörn och vill delta i det fortsatta arbetet med vägplanen.

Kommentar

Framförd synpunkt noteras.

S9 Privat fastighetsägare

1. Bakgrund

Trafikverket planerar att bredda E4/E20 vid Kungens Kurva och bygga om Vårbybron som en del i projekt med Tvärförbindelse Södertörn. För detta arbetar Trafikverket för närvarande med att ta fram en ny vägplan, TRV 2017/17 som nyligen varit ute på granskning mellan den 25 januari till 23 februari 2021.

Trafikverkets arbeten med Tvärförbindelse Södertörn kommer enligt granskningshandlingarna till vägplanen vara i strid med gällande detaljplanen för Varvet 1 och Varvet 2, ta delar av fastigheten Varvet 1 med permanent vägrätt samt kraftigt påverka den påverka den pågående markanvändningen på både Varvet 1 och Varvet 2. Stendörren har mot bakgrund av detta yttrat sig till Trafikverket inom ramen för vägplanen, se bilaga 1-2.

Det framgår av beskrivningen till detaljplanen att kommunen nu planerar att upphäva delar av gällande detaljplaner är att möjliggöra för Trafikverkets vägplan för Tvärförbindelse Södertörn.

Syftet med upphävande av detaljplanerna är enligt Botkyrka kommun att undvika dubbelreglering samt för att vägplanen inte ska strida mot gällande detaljplan.

Fastigheterna Varvet 1 och Varvet 2 är belägna invid Vårbybron vid litterära E i Botkyrka kommuns samråds-karta för upphävande av del av detaljplaner i Fittja och gränser således direkt till de detaljplaner som Botkyrka kommun nu planerar att upphäva i delar. Som redovisats ovan kommer Trafikverkets vägplan att direkt strida mot gällande detaljplan för Stendörrens fastigheter Varvet 1 och Varvet 2. Trots detta har Botkyrka kommun inte inkluderat den detaljplan som berör fastigheterna Varvet 1 och Varvet 2 i det aktuella upphävandeförfarandet.

Den påverkan som Botkyrka kommun redovisar i samrådshandlingarna i aktuellt ärende speglar således inte de sammantagna konsekvenserna som Trafikverkets genomförande av vägplanen kommer innebära för gällande detaljplaner i Botkyrka kommun. Trafikverkets påverkan på den detaljplan som gäller för Varvet 1 och Varvet 2 med tillhörande ersättningsfrågor måste därför också beaktas inom ramen för detta ärende.

2. Trafikverkets påverkan på Detaljplan för Varvet 1 och 2

Fastigheterna Varvet 1 och Varvet 2 omfattas av Detaljplan för Varvet 1, Slagsta Strand, akt 0127-P2017/2 från 24 januari 2017. Genomförandetiden för detaljplanen är fem år och den aktuella detaljplanen medger en bl.a. en byggrätt för Stendörren att uppföra ny byggnad om 2050 kvm på den obebyggda fastigheten Varvet 2.

Det framgår av Trafikverkets vägplan att Trafikverket kommer behöva ta delar av Varvet 1 för nytt vägområde med inskränkt vägrätt, att delar av den nya Vårbybron permanent kommer gå innanför fastighetsgränsen på Varvet 1 samt att Trafikverket behöver riva delar av en byggnad på fastigheten och vidta försämrade säkerhetsåtgärder på samtliga byggnader.

Det framgår även av Trafikverkets vägplankartor för Varvet 1 att hela infartsområdet från Fågelviksvägen kommer tas i anspråk med tillfällig nyttjanderätt för både arbetsområde och etableringsområde i åtta års tid. Detta innebär i praktiken att infarten till fastigheten Varvet 1, ett parkeringsområde med ca 30 parkeringsplatser, hela transportvägen in till Varvet 1 och lastområdena för lasthissarna mellan byggnadernas högdelar tas i anspråk med tillfällig nyttjanderätt för både arbetsområde och etableringsområde i åtta års tid.

Följden av detta är att all kommersiell verksamhet på Varvet 1 kommer behöva upphöra under åtta års tid. Detta är en mycket allvarlig konsekvens för

Stendörren som uppskattar skadan till mångmiljonbelopp. Vidare kommer byggrätten på Varvet 2 påverkas av Trafikverkets vägplan med en uppskattad skada om 26,6 miljoner.

Stendörren har i granskningsyttrande till Trafikverket framfört omfattande synpunkter gällande ovan frågor samt belyst svårigheter med säkerhetsavstånd och säkerhetsrisker för människor som ska vistas i byggnaderna under både bygg- och drifttid.

3. Synpunkter på Botkyrka kommuns upphävande av del av detaljplan
3.1 Vägplan och detaljplan stämmer ej överens Botkyrka kommun genomför upphävandet av del av detaljplan som ett standardförfarande och upphävandet görs enligt kommunen i syfte att undvika dubbelreglering samt för att vägplanen inte ska strida mot gällande detaljplaner. Planområdet har enligt Botkyrka kommun anpassats efter Trafikverkets vägplan.

Som redovisats ovan är detta inte en korrekt redovisning av de faktiska förhållandena. Trafikverkets vägplan och kommunens upphävande stämmer inte alls överens och planområdet för Varvet 1 har inte anpassats efter Trafikverkets vägplan. Trafikverkets vägplan kommer ta delar av Stendörrens fastighet Varvet 1 med permanent vägrätt som inte redovisas i kommunens planhandlingar och den tillfälliga nyttjanderätten kommer stänga ner all verksamhet på Varvet 1 i åtta år och medför en förlorad byggrätt för Varvet 2. Inget av detta redovisas eller beaktas i den aktuella upphävandeplanen från Botkyrka kommun.

Vid en granskning av Trafikverkets vägplankarta och den aktuella detaljplanekartan är det i den del som avser påverkan på Varvet 1 oklart hur gränserna för de olika planerna går i förhållande till fastighetsgränsen för Varvet 1. Stendörren önskar ett förtydligande från Botkyrka kommun angående kartmaterialet.

Det framgår dessutom av planbeskrivningen att genomförandetiden gått ut för samtliga detaljplaner som Botkyrka kommun planerar att upphäva delar av (punkt A- I i planbeskrivningen) och att de är i kommunal ägo. Botkyrka kommun har således selektivt valt att enbart upphäva de detaljplaner som är i kommunens egen ägo och som inte kommer medföra några krav på kostnader för planskada. Stendörren ifrågasätter detta tillvägagångssätt som innebär att Botkyrka kommun kan kringgå reglerna för betalningsansvar trots att delar Varvet 1 bevisligen kommer behöva tas i anspråk permanent.

Trafikverket kommer genomföra sin vägplan och bestämmelserna om vägrätt är mycket starka. Stendörren har inte en fungerande dialog med Trafikverket och i dagsläget finns det inget som talar för att parterna skulle vara i närheten av en överenskommelse. Detta innebär att delar av detaljplan för Varvet 1 kommer behöva upphävas inom en mycket snar framtid eftersom Trafikverket kommer ta dessa delar i anspråk med permanent rätt för utförandet av vägen.

Mot bakgrund av ovanstående anser Stendörren att även konsekvenserna för detaljplan Varvet 1 och 2 ska ingå i Botkyrka kommuns arbete med upphävandeplanen.

Trafikverkets genomförande av vägplanen kommer medföra omfattande konsekvenser för omkringliggande fastigheter och påverka en mycket större krets än den som redovisas i granskningshandlingarna där vägen dras fram. De detaljplaner som Botkyrka kommun kommer behöva upphäva till förmån för Trafikverkets vägplan reglerar frågor om motstående intressen, höga ekonomiska värden och frågor om människors liv och hälsa. Det är därför inte lämpligt att Botkyrka kommun fattar beslut om att upphäva detaljplanerna genom ett standardförfarande utan beslut upp upphävande borde istället fattas som ett utökat förförande.

3.2 Långtgående nyttjanderätt

Botkyrka kommun har framfört att kommunen enbart planerar att upphäva detaljplanerna i de delar av detaljplaner som Trafikverket tar med vägrätt och inte tillfällig nyttjanderätt.

Mot bakgrund av vad som framförts ovan kommer Trafikverkets tillfälliga nyttjanderätter medföra att all verksamhet på Varvet 1 måste upphöra under åtta års tid till en uppskattad skada om ca 144 miljoner kronor.

De tillfälliga nyttjanderätterna kommer i praktiken bli lika belastande som en permanent vägrätt för Stendörrens Varvet 1. De kommer även hindra den pågående markanvändningen och genomförandet av aktuella detaljplaner i den del som avser Varvet 2. Botkyrka kommun behöver därför ta med även de tillfälliga nyttjanderätterna i planförslaget.

3.3 Ersättningsanspråk

Stendörren kommer inom ramen för vägplanen att framföra ersättningsanspråk mot Trafikverket för det intrång som arbetet med Tvärförbindelse Södertörn kommer innebära för ovan fastigheter.

Som redovisats ovan har bolaget dock identifierat att ett genomförande av vägplanen också kan komma att innebära en framtida planskada och att ersättningskrav även kan behöva framföras till Botkyrka kommun enligt 14 kap. plan- och bygglagen.

Stendörren är dock angelägna om att ha en fortsatt god dialog med Botkyrka kommun och de samverkansprojekt som bolaget har med kommunen. Förhoppningen är således att ovan frågor kan identifieras genom en tidig och konstruktiv dialog, att planförslaget bearbetas och att frågorna löses på bästa sätt för samtliga parter utan att frågor om planskada behöver aktualiseras.

Det är sammanfattningsvis Stendörrens förhoppning att bolaget har Botkyrka kommuns stöd med sig in i dialogen med Trafikverket och att kommunen är beredda att vara lösningsorienterade och flexibla i den framtida utformningen och hanteringen av Varvet 1 och Varvet 2.

Kommentar

Tvärförbindelse Södertörn är ett statligt projekt och det är Trafikverket som ansvarar för framtagandet av vägplanen. Då det är vägplanen som medför påverkan på miljön och pågående markanvändningar är det Trafikverket som ska hantera frågor om intrång, kompensation och skyddsåtgärder. Ett upphävande av en detaljplan innebär inte några förändringar av pågående markanvändning.

Framförda synpunkter gällande vägplanen noteras och vidarebefordras till Trafikverket för kännedom.

Då de olika områdena inom Trafikverkets vägplan har olika förutsättningar och behov, har de delats upp i olika detaljplaner utifrån nämnda. Framförda frågor kommer att beaktas under kommande planprocess för gällande detaljplan för Varvet 1.