



Referens  
Susanna Findahl

## Samrådsredogörelse för detaljplan för Alfred Nobels allé (Tullinge 19:653 och del av Tullinge 19:282)

### Ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 17 februari 2015 i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för Alfred Nobels allé.

### Planens syfte

Detaljplanen syftar till en tät stadsmiljö, med en bebyggelse med ett arkitektoniskt intressant uttryck. Därtill slår planen vakt om ekologiska värden genom naturhänsyn och miljöanpassning. Planen bekräftar gällande ändamål kontor och industri, och ökar exploateringsgraden i området. Därtill utökas andelen planlagd naturmark.

### Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 24 juni 2015 till 17 augusti 2015. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

Förslaget annonserades i Mitt I Botkyrka den 30 juni 2015.

### Sammanfattning av inkomna synpunkter

Totalt har fjorton yttranden kommit in under samrådet. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen. Yttranden från sakägare och remissinstanser kommenteras enskilt nedan. Tre av yttrandena kommer från personer som inte är sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning. Dessa har därför besvarats separat, och finns inte med i denna samrådsredogörelse.

Naturvärden: Flera remissinstanser uttrycker sig positivt om hur planförslaget hanterar de naturvärden som finns i området. Sakägare ifrågasätter hur naturen värderats och därtill följande placering av bebyggelse. Även solstudien ifrågasätts. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att dagvatten ska hanteras enligt dagvattenutredningens alternativ nr 2, samt att nya byggnader bör ha gröna tak i så stor utsträckning som möjligt.

Formalia: Flera remissinstanser har synpunkter som handlar om förtydliganden av formalia i plankarta och planbeskrivning, till exempel rörande markförlagda teleanläggningar, parkering på kvartersmark och markägoförhållanden.

#### Inkomna yttranden inom samråd tid

Avsändare	Datum	Nummer	Sida
Södertörns Fjärrvärme	2015-06-25	1	2-4
Svenska Kraftnät	2015-07-01	2	4
Skanova	2015-07-16	3	4-5
Trafikverket	2015-07-23	4	5
Vattenfall	2015-08-05	5	5
Länsstyrelsen Stockholm	2015-08-06	6	5-7
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2015-08-14	7	7-8
Lantmäteriet	2015-08-14	8	8-10
Vintergäcken 6	2015-08-15	9	10-12
Syvab	2015-08-17	10	12

#### Inkomna yttranden efter samråd tid

Avsändare	Datum	Nummer	Sida
Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting	2015-08-26	11	12

#### Yttrande 1 – Södertörns Fjärrvärme

Om kommunalmark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrättsavtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren. Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Alfred Nobels Allé och kv. Biologen 1, Fysikern 1, Genetikern 1-2, och Blickaberget är ansluten till fjärrvärme. Kartsnitt över området (fig. 1) och z-höjder inom området är i höjdsystem RH2000 (fig. 2).

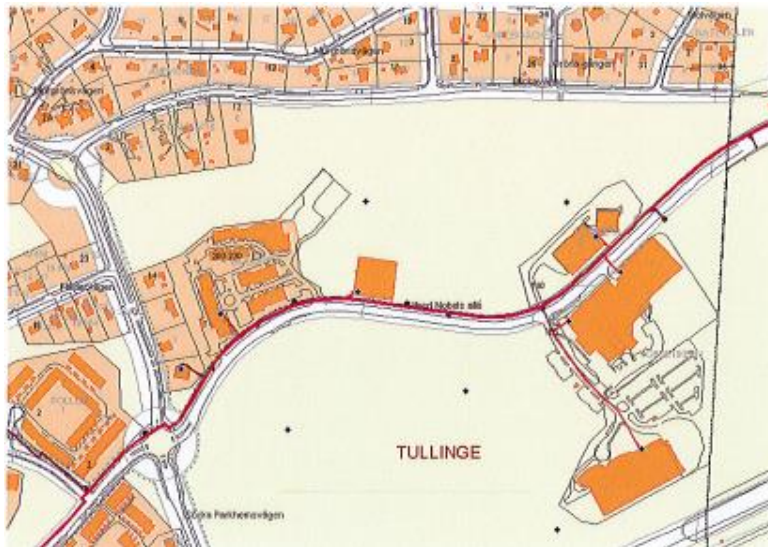


Fig. 1: Kartskiss över området.

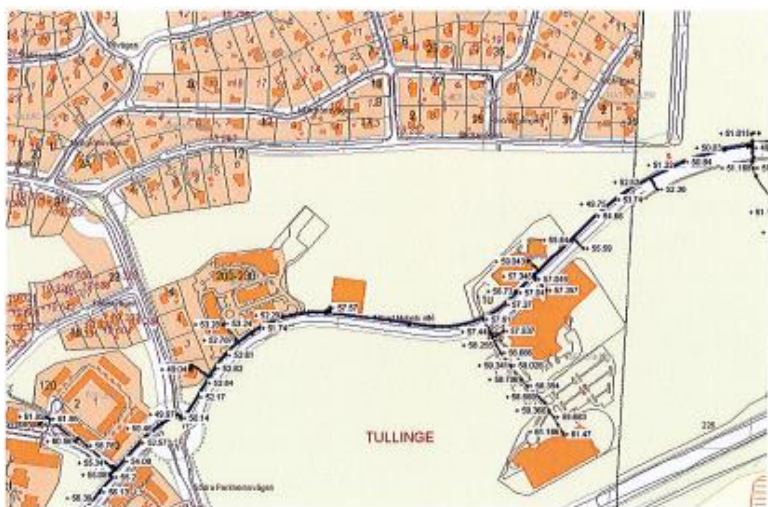


Fig. 2: Z-höjder inom området är i höjdsystem RH2000

#### Kommentar

Den kommunala mark som överförs till kvartersmark består av natur där inga ledningar finns. Det är kommunens avsikt att de tillkommande fastigheterna ansluts till fjärrvärmenätet. Kontakt kommer att tas under genomförandet.

### Yttrande 2 – Svenska Kraftnät

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

### Yttrande 3 – Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta figur 3.

#### Lägesinformation

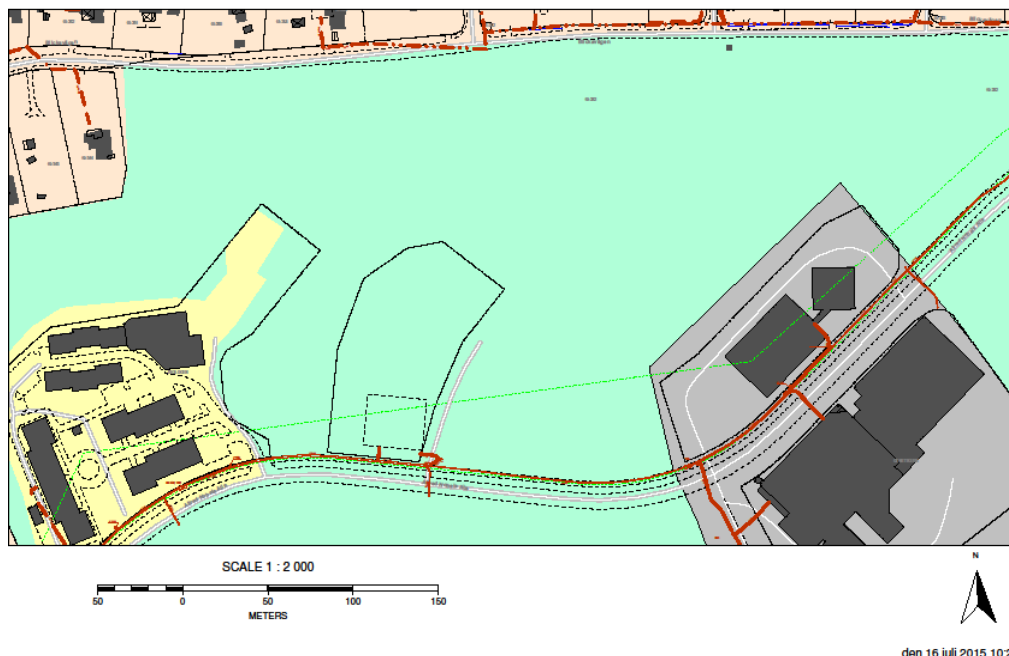


Fig. 3: Karta över Skanovas markförlagda teleanläggningar

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.

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

#### Kommentar

Ledningarna kommer att kunna ligga kvar i befintligt läge. Eventuella skyddsåtgärder bekostas av initierande part.

#### **Yttrande 4 – Trafikverket**

Trafikverket har inga synpunkter.

#### **Yttrande 5 – Vattenfall**

Vattenfall noterar att det centralt inom planområdet på plankartan finns ett e-område, där en elnätstation kommer att uppföras. Under förutsättning att övriga elanläggningar i form av markkablar kan förläggas inom gata och allmän platsmark inom planområdet har Vattenfall i övrigt inget att erinra.

#### Kommentar

Markkablar kommer att läggas i lokalgatan.

#### **Yttrande 6 – Länsstyrelsen Stockholm**

Länsstyrelsen har fått in ett förslag till detaljplan med rubriceringen ”förslag till detaljplan för Alfred Nobels allé, Tullinge” för samråd. Syftet med planförslaget är att pröva möjligheten att bekräfta gällande ändamål industri och kontor samt komplettera med skola och restaurang.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att Länsstyrelsen under samrådet särskilt ska ta tillvara och samordna statens intressen, ge råd om tillämpningen av 2 kap., verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer 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 olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

#### *Sammanfattande bedömning*

Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av de statliga ingripandegrunderna i 11 kap. 11 § PBL.

## Rådgivande synpunkter

### *Naturvärden*

Länsstyrelsen konstaterar att delar av planområdet har utpekats som en viktig regional länk mellan grönkilarna i Hanvedenkilen och Bornsjökilen. Området lyfts upp som äldre tätortsnära skog i Stockholms gröna kilar (flygbildskartering, TMR, 2003). Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen lyfter grönstrukturen i utvecklingen av området, liksom kopplingen mellan de regionala grönkilarna. Det förslag som anges för att minimera ingreppet på naturmiljön i planområdet på s 20 i planbeskrivningen (figur 8) är bra. Förslaget innebär att den äldsta skogen i planområdet bevaras samt att funktionaliteten i länken mellan de angivna gröna kilarna ovan bibehålls.

## Övriga synpunkter

### *Fornlämningar*

På s 15 i planbeskrivningen anges under rubriken fornlämningar: ”...*men kommunen kommer att göra en fältkontroll*”. Länsstyrelsen vill framhålla att en fältkontroll av kommunen inte påverkar Länsstyrelsens bedömning om området kan innehålla fornlämning eller ej. Sådana kontroller görs, alternativt beslut om arkeologiska utredningar tas av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen bedömer i detta fall att det inte krävs vidare arkeologiska åtgärder.

### *Formalia*

På s 26 under rubriken Kulturmiljö och landskapsbild i planbeskrivningen står: ”*Då det saknas uppgifter om kulturmiljövärden inom planområdet blir påverkan på kulturmiljön ringa.*” Länsstyrelsen vill framhålla att om det saknas uppgifter om dessa värden bör det undersökas om sådana behöver tas fram eller ej. En slutsats kan inte dras att påverkan blir liten eftersom det saknas uppgifter. Meningen bör formuleras om.

Enligt planbeskrivningen finns det en FÖP för Flemingsberg från 2009. Denna är dock inte antagen, utan en samrådshandling. Planeringsläget för den mellankommunala fördjupningen bör framgå av planbeskrivningen.

### *Behovsbedömning*

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

## Kommentar

### *Fornlämningar*

Länsstyrelsens påminnelse angående fornlämningar är noterad.

### *Formalia*

Kulturmiljövärden saknas inom planområdet, och kommer att strykas ur planbeskrivningen. Planeringsläget för FÖP:en förtydligas i planbeskrivningen.

## **Yttrande 7 – Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker detaljplanen under förutsättning att följande synpunkter beaktas:

Det är bra att man tagit hänsyn till värdefull natur och grönstråk, och avsatt detta som "Natur" i detaljplanen. Planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Alternativ två enligt "Dagvattenutredning Alfred Nobels allé" bör tillämpas för hantering och rening av dagvattnet från planområdet. Detta alternativ stämmer bäst överens med Botkyrka kommuns dagvattenstrategi, och innebär att den allra största delen av dagvatten som uppkommer inom området ska renas och infiltreras på plats.

Miljöenheten anser att planbestämmelserna bör innehålla en reglering av andelen vegetationsbeklädda taktytor s.k. gröna tak som byggnaderna ska förses med. Förslagsvis bör detta regleras i detaljplanen under rubriken "Placering, utformning, utförande". Gröna tak kan minska den totala avrinningen upp till 75 % beroende på materialval i jämförelse med konventionella, hårdgjorda tak. Utöver minskad avrinning har gröna tak en isolerande effekt, både vad gäller kyla och värme samt kan vara visuellt tilltalande.

## Kommentar

Alternativ två i "Dagvattenutredning Alfred Nobels allé" föreslår att den största delen av dagvattnet avleds åt nordväst mot Blickavägen. Det har under samrådtiden framkommit att detta lågt liggande område redan idag är översvämningsdrabbat. Om dagvattnet främst ska avledas hit behöver det undersökas hur vattnet ska tas om hand. Samma förslag innebär dessutom stora schaktmassor, vilket förvaltningen ställer sig skeptisk till. Samtidigt vilar utredningens alternativ ett och tre på att området ansluts till befintliga

dagvattenledningar, vilket inte rimmar med lokal hantering av vattnet. Inför granskningen har därför förvaltningen utrett en utveckling av alternativ tre, där svackdikedet längs lokalgatan paras med ett fördröjningsmagasin under gatan för lokal hantering av dagvatten. Den lösningen bör gå hand i hand med kommunens dagvattenstrategi.

Det är svårt att med stöd av PBL planlägga för gröna tak eller andra specifika lösningar utifrån behovet att ta hand om dagvatten. Därtill kan planläggning av konkreta åtgärder innebära att planen blir inaktuell på kort tid, på grund av utveckling av dagvattenhanterande system. Det finns även ett behov att balansera kraven på byggnaderna mot intresset för att etablera sig i området. Förvaltningen är medveten om betydelsen av en god hantering av dagvatten i området. Information om dagvattensituationen samt behovet av lokal hantering skrivs in i plankartan under rubriken "Planinformation". I planbeskrivningen redogörs för situationen för dagvatten under rubriken "Hydrologiska förhållanden", samt olika öppna lösningar för dagvattenhantering ( däribland gröna tak) under rubriken "Dagvatten" (s. 10-11).

#### **Yttrande 8 – Lantmäteriet**

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2015-05-18) har följande noterats.

##### *Plankarta med bestämmelser*

Är det tydligt att ange utnyttjandegrad i förhållande till fastighetsarea? Bör det finnas bestämmelse om fastighetsstorlek? Om en avstyckning blir aktuell inom område med bestämmelsen "p", vad innebär det då för byggnation av fastighet som inte har en gräns anslutande mot Alfred Nobels allé?

##### *Plan- och genomförandebeskrivning*

Förutom Tullinge 19:653 omfattas Tullinge 19:282 av den nya planen. Detta framgår inte under rubriken Markägoförhållanden s. 9. Fastighetsbeteckningar för fastigheter som gränsar till planområdet anges inte heller.

På s. 29 under rubriken teknisk försörjning (bil- och cykelparkering mm) står att parkering ska tillgodoses på tomtmark. Tomt och fastighet är två skilda begrepp. Fastighet definieras i 1 kap JB och är ett äganderättsligt begrepp. Tomt finns i PBL och MB och är ett funktionellt begrepp. För avgränsningen av en tomt saknar det i princip betydelse hur fastighetsindelningen ser ut.



Det är otydligt om avsikten är att parkering ska ordnas inom "egen" fastighet eller inom kvartersmark. Avses gemensamhetsanläggning bildas bör det nämnas under rubriken Fastighetsbildning.

Upphävande av vägservitut 0127-12/10.1 till förmån för Tullinge 19:653 bör nämnas under rubriken Fastighetsbildning eftersom det är ett officialservitut som i sådana fall upphävs genom en fastighetsbildningsåtgärd. Eventuella fastighetsbildningsåtgärder prövas av Lantmäteriet efter inkommen ansökan. Det bör framgå att för sådana åtgärder erläggs avgift enligt Lantmäteritaxan.

#### *Grundkarta och fastighetsförteckning*

Befintliga fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar syns dåligt i pappersformat.

Befintligt servitut för väg till förmån för Tullinge 19:653, som nämns i planbeskrivningen under rubriken Områdesförutsättningar, syns inte i grundkartan.

#### Kommentar

##### *Plankarta med bestämmelser*

Utnyttjandegrad i procent av fastighetsarea används för att det är ett flexibelt sätt att reglera byggrättens storlek oavsett fastigheternas utbredning. Fastslagen maximal byggnadsarea i siffror kan leda till samma situation som redan råder i dagsläget, där all byggrätt är tagen i anspråk trots att bara en bråkdel av kvartersmarken är bebyggd. Angivelse i procent ses därför snarare som en fördel. Fastighetsstorlek är i dagsläget beroende av eventuella intressenter, och bestäms därmed i samband med lantmäteriförrättningen.

Bestämmelsen "p" kommer att preciseras och omdefinieras i plankartan.

##### *Plan- och genomförandebeskrivning*

Markägoförhållanden redogörs för tydligare inför granskningen under rubriken "Plandata" i planbeskrivningen.

Parkering ska ske på kvartersmark.

Gemensamhetsanläggning kommer att bildas, och vägservitutet upphävs. Information om detta finns under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" i planbeskrivningen.

### *Grundkarta och fastighetsförteckning*

Plankartan kommer att förtydligas enligt Lantmäteriets synpunkter.

### **Yttrande 9 – Vintergäcken 6**

Sakägare bestrider förslag om byggnation av industri/kontorsfastighet Alfred Nobels allé med följande argument:

#### *Solstudie*

Enligt solstudie från kommunen gör bebyggelsen ingen generell större skuggning. Men vi har varit på platsen där man beräknar bygga 15 meter hög byggnad, och det kommer definitivt påverka fastigheterna både på Blickavägen och Murgrönsvägen. Den växtlighet som står där idag är INTE 15 meter hög.

Tyvärr kan vi inte påvisa faktisk solstudie för tiden nov-mars, men vi vet att i dagsläget når inte solen ner till byggnaden på Blickavägen 25 under tiden dec-jan.

#### *Val av plats för byggnation*

Det vore mer naturligt att fortsätta med industrilokaler i anslutning till befintliga lokaler. Känslig natur? Se punkt nedan.

#### *Miljöpolicy*

Mark mot natur, vid samtliga industrifastigheter i kvarteret, är ännu ej återställd efter avslutad byggnation. Vad är det för tidsplan på detta?

Efter avslutad byggnation av fastigheten Bactiguard och parkering, har det lämnats avskräde, materialer m.m. kvar i naturen, se bifogade bilder (figur 4-7). Plast och söndertrasad frigolit blåser omkring i skogen.

Kommun, liksom vi medborgare, har väl skyldighet att omhänderta sopor och se till att det inte kastas/lämnas kvar i naturen.



*Fig. 4-7: Foton från planområdet i angränsning till befintlig byggnad*

## Kommentar

### *Solstudie*

Solstudien är gjord i en 3d-modell med geografisk bestämning utifrån områdets koordinater. Enligt denna når skuggorna från skisserade nya byggnader inte ner till bebyggelsen i norr någon gång under året. Solstudien bekräftar sakägares synpunkt att deras fastighet inte är solbelyst under dec-jan.

### *Val av plats för byggnation*

Den nya bebyggelsen är placerad utifrån genomförd översiktlig naturvärdesinventering. Det gör att det blir ett glapp mellan industribebyggelsen öster om planområdet och bebyggelsen i förslaget, eftersom det bland annat är där de högsta naturvärdena finns.

### *Miljöpolicy*

Sakägares synpunkter har lämnats vidare till ansvarig driftenhet för städning. Frågor som handlar om uppförandet av befintlig industri- och kontorsfastighet inom planområdet samt nedskräpning i samband med det rör dock inte detta planärende.

### **Yttrande 10 – Syvab**

Då planen inte berör Syvabs tunnelsystem har bolaget inget att erinra mot förslaget.

### **Yttrande 11 – Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting**

Trafikförvaltningen vill lyfta vikten av att de gång- och cykelvägar som planeras i området beaktar kollektivtrafiken och bildar gena, säkra, trygga, attraktiva och tillgängliga stråk mot denna. Trafikförvaltningen har i övrigt inga synpunkter på planen men följer utvecklingen av området som del i en årlig analys av trafikförändringsprocessen.

## Kommentar

Förvaltningen delar Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landstings mening.