



Referens
Susanna Findahl

Granskningsutlåtande 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. Samråd för förslaget pågick från 24 juni till 17 augusti 2015.

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.

Granskning

Planförslaget har varit på granskning under 18 april till 9 maj 2016. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har även skickats till alla berörda berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

Förslaget annonserades i DN den 17 april och i Mitt i Botkyrka den 19 april 2016.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Totalt har 11 yttranden kommit in under granskningen. Synpunkterna redovisas i sin helhet och kommenteras enskilt nedan.

Inkomna yttranden inom granskningstid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
G1	SRV återvinning AB	2016-04-18	2
G2	Länsstyrelsen i Stockholms län	2016-04-19	2
G3	Försvarmakten	2016-04-18	2
G4	Lantmäteriet	2016-05-09	3-4
G5	LFV	2016-05-08	4
G6	Murgrönan 11	2016-05-08	4-5
G7	Södertörns brandförsvär	2016-05-09	5-6
G8	Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting	2016-05-09	6
G9	Svenska kraftnät	2016-05-09	6

Inkomna yttranden efter granskningstid

G10	Trafikverket	2016-05-10	6
G11	Södertörns Fjärrvärme AB	2016-05-12	6

G1. SRV återvinning AB
SRV har inga synpunkter.

G2. Länsstyrelsen i Stockholms län
Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

G3. Försvarmakten
Försvarmakten har inget att erinra mot planförslaget.

G4. Lantmäteriet

Plankarta med bestämmelser

Det är otydligt om rutan med bestämmelser om parkering, byggnadshöjd och taklutning även gäller inom de egenskapsgränser den befinner sig i då pilarna endast visar in mot andra områden. Det är även otydligt vilket område markanvändningen E avser då visningslinjen avslutas inom prickmark. Den lilla rutan innanför prickmarken vid bestämmelsen E avgränsas med heldragen linje vilken inte återfinns bland planbestämmelserna. Det bör framgå att illustrationslinjer inte är bindande då de annars kan tolkas som bestämmelser.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen på sidan 20 under rubriken Vatten står att anslutningspunkter anordnas i lokalgatan. Ska anslutningspunkt för tänkt fastighet precis väster om Tullinge 19:653 också finnas i lokalgatan bör rättighet för VA-ledningar bildas. Det bör i sin tur nämnas i genomförandebeskrivningen.

I genomförandebeskrivningen på sidan 22 under rubriken Fastighetskonsekvenser står att Tullinge 19:653 belastas med tillfartsväg till del av Tullinge 19:282 i form av gemensamhetsanläggning. Det bör förtydligas att det är genom denna nya plan upplåtande åt gemensamhetsanläggning blir möjlig. Eftersom skrivelsen hänger samman med ett stycke där befintliga förhållanden beskrivs kan det tolkas som att det är en rättighet som redan finns. Under rubriken Fastighetsbildning bör även inrättande av gemensamhetsanläggning nämnas.

Det står ingenting i genomförandebeskrivningen om fördelning av ansökan samt kostnader avseende kommande lantmäteriförrättningar. Kommer även detta att regleras i kommande köpeavtal? Det bör i sådana fall framgå samt att Lantmäteriet debiterar efter gällande taxa.

Det nämns ingenting i genomförandebeskrivningen om att ersättning för upplåtet utrymme för gemensamhetsanläggning och eventuella andra rättighet kan bli aktuellt.

I genomförandebeskrivningen nämns eventuella släntservitut inom kvartersmark. Kan det vara aktuellt med z-områden i planen?

Om allmän platsmark LOKALGATA omfattar en bit av Tullinge 19:653 blir frågan om fastighetsreglering till kommunal fastighet aktuell. Detsamma gäller

för skolområdet. Ska denna mark överföras till Biologen 1? Det nämns ingenting om fastighetsregleringsåtgärder i genomförandebeskrivningen under rubriken Fastighetsrättsliga frågor.

Upplysning: Tullinge 19:282 omfattas enligt fastighetsregistret av nybyggnadsförbud enligt 110§ Byggnadslagen.

Grundkarta

Grundkartans uppgifter bör inte vara äldre än 3 månader. Uppgifter om servitut och andra rättigheter saknas i grundkartans teckenförklaring. Fastighetsbeteckningarna är otydliga i pappersformat.

Kommentarer

Plankarta

- Plankartan förtydligas enligt Lantmäteriets synpunkter.
- Z-område är inte aktuellt. I samband med försäljningen kan det bli aktuellt med släntservitut på vissa fastigheter.
- Lokalgatan inkräktar inte på Tullinge 19:653.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har kompletterats med följande:

- Anslutningspunkter för VA anordnas i lokalgatan 0,5 m från fastighetsgräns. För fastigheter som gränsar till Alfred Nobels allé kan anslutningspunkt upprättas i allén som alternativ till lokalgatan.
- Gemensamhetsanläggning kommer att inrättas för tillfarsväg till del av Tullinge 19:282. Kommunen ansöker om förrättning och fastighetsbildning och betalar samtliga förrättningskostnader.

Kommunen ansöker om förrättning, fastighetsreglering och fastighetsbildning och betalar samtliga förrättningskostnader.

G5. LFV

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot etableringen.

G6. Murgrönan 11

Förstår inte hur Botkyrka kommuns kommunledning över huvud taget har kunnat godkänna att detaljplanen skall kunna ändras för att en privat aktör (Sveanor) skall kunna bygga på högsta punkten på detta berg. Det måste finnas

bättre platser att bygga industrier och kontor på. Förstår inte heller hur våran kommunledning kunnat teckna ett optionsavtal med Sveanor om detta. Har tidigare framfört min åsikt om detta. Har också varit och tittat på Sveanors tidigare byggen i området och det ser ut som en soptipp efter kanterna i skogen. Förstår inte att alla boende i området inte får komma in med synpunkter vi blir alla drabbade av kommunens vansinne. Jag vidhåller mina åsikter att man bygger industrier på avsedda platser för industrier och inte i villaområden.

Kommentar

Kommunen har sedan gällande detaljplan antogs 1987 haft för avsikt att utveckla planområdet till kontor och industri. Utvecklingen hänger samman med regionala och kommunala utvecklingsprogram. Där finns en tydlig avsikt att blanda typer av bebyggelse, vilket i detta fall innebär att verksamheter byggs längs Alfred Nobels allé. Vilka som är sakägare bedöms av Lantmäteriet med stöd i Plan- och bygglagen (PBL). Vad gäller nedskräpning till följd av tidigare bygge ska städning ha utförts under våren 2016.

G7. Södertörns brandförsvar

Enligt planförslaget ligger den planerade verksamheten i nära anslutning till Tullinge gymnasium. Enligt det aktuella planförslaget finns det inget naturligt skydd i form av avstånd eller vegetation. Beroende på vilken typ av industriverksamhet som ska etableras kan vidare riskanalys behöva genomföras. Södertörns brandförsvar anser inte att detta är ett hinder för detaljplanens antagande men är en risk att beakta då industriverksamhet ska etableras.

Den planerade verksamheten ställer krav på brandvattenförsörjning och räddningstjänstens framkomlighet. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 samt PM 609 bör därför beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning.

Vattennätet i det nya/ändrade planområdet bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet. Både som alternativ lösning när man gör avvikelser i det byggnadstekniska brandskyddet och som en del i brandskyddet i de fall där inga avvikelser förekommer. Både så kallade bostadssprinkler (t ex enligt SBF-reglerna) i en- eller flerbostadshus och konventionella sprinkleranläggningar i andra byggnader utgör ett bra och

kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador. I de fall kommande exploitörer är kända bör en diskussion ske mellan kommunen och dessa redan i detaljplanskedet för att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna.

Kommentar

Brandförsvarets synpunkter kommer att beaktas i samband med genomförandet, och i planbeskrivningen läggs en hänvisning in till brandförsvarets yttrande. Områdets lokalisering gör att verksamheter förknippade med stora risker inte är lämpliga. Under bygglovsskedet är brand en av de viktigaste frågorna som behandlas, då sökande måste visa hur kraven uppfylls. Befintlig vattenledning i Alfred Nobels allé har god kapacitet. Den nya ledningen i lokalgatan kommer att få tillräcklig dimensionering för att försörja området.

G8. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

G9. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

G10. Svenska kraftnät

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanen.

G11. Södertörns Fjärrvärme AB

Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Revideringar

Planförslaget har efter granskningen förtydligats på vissa punkter med anledning av Lantmäteriets yttrande. Brandförsvarets synpunkt har noterats i planbeskrivningen. Ändringarna gjordes den 2016-05-10.