



Referens:

Ulla Ryk, planarkitekt

Detaljplan för Loviseberg II, 26-9 Botkyrka kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2009-06-17 att gå ut på samråd med detaljplan för Loviseberg II.

Detaljplanen har varit ute på samråd 2009-07-01 till 2009-09-01. Några remissinstanser har begärt förlängd remisstid. Senast inkomna handling 2009-10-09. Handlingar har varit utställda i kommunalhuset, på medborgarkontoret i Tumba och har varit tillgängliga på kommunens hemsida under denna tid. Programmet har sänts ut till samtliga berörda fastighetsägare enligt upprättad sändlista, samt berörda remissinstanser.

Annons var införd i Mitt i Botkyrka/ Salem 2009-06-30.

Sammanfattning

Resultatet av och förändringar efter samrådet är bl. a:

Den norra delen av planområdet omarbetas och minskas så att inte höjdryggen bebyggs. Planbeskrivningen kompletteras med att Hågelbyleden är en primär transportled för farligt gods.

Planen kompletteras med ytterligare ett E- område på den plats som Vattenfall redovisat.

Kommunen kommer att ta fram ett miljöåtgärdsprogram för att begränsa negativa konsekvenser på miljön där även åtgärderna kommer att följas upp.

För planbestämelsen J kompletteras Industri med ”ej transportintensiv verksamhet”, vilket i detta fall innebär att verksamheterna inte får ha logistik och transporter som huvudsyfte.

Yttranden

Under och efter samrådstiden har 15 yttranden inkommit. Av dessa har SRV återvinning AB, Svenska kraftnät och Södertörns brandförsvarförbund ingen erinran. Södertörns

Fjärrvärme AB har ingen erinran, men lämnar förslag på hur uppvärmningen bör ske. Svensk handel och Stockholms handelskammare har inga erinringar, men lämnar kommentarer.

Erinringar och/eller synpunkter på programmet:

1. Länsstyrelsen, Stockholms län

Kulturmiljö, fornlämningar

Planområdet gränsar till, och berör till en mindre del, ett riksintresseområde för kulturminnesvården enligt 3 kap. miljöbalken (MB). Det hör till Länsstyrelsens uppgifter att bl.a. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. MB tillgodoses.

På grund av extraordinära omständigheter på Länsstyrelsens kulturmiljöenhet kan för närvarande inga synpunkter lämnas beträffande kulturmiljöfrågorna i det aktuella planärendet. Länsstyrelsen avser att återkomma i frågan.

Av planbeskrivningen framgår att en arkeologisk utredning för hela planområdet har beställts.

Grönstruktur

Länsstyrelsen kan konstatera att planförslaget inte stämmer helt med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2002. En del av planområdet är beläget inom en grönkil (Bornsjökil), medan merparten är beläget inom område som är betecknat Förändringsområde i översiktsplanen. Planbeskrivningen bör kompletteras i detta avseende.

I RUF 2010, som f.n. är under utställning, redovisas hela planområdet som Övrig regional stadsbygd.

Trafikfrågor

Länsstyrelsen har tagit del av Vägverkets yttrande, daterat 2009-09-07, och instämmer med synpunkterna om att trafikutredningen behöver utvecklas och att en mer noggrann kapacitetsberäkning bör tas fram.

Planbeskrivningens text kan med fördel kompletteras med uppgiften om att Hågelbyleden är en primär transportled för farligt gods.

Buller

Länsstyrelsen anser att bullerfrågorna har belysts på ett tillfredsställande sätt i planförslaget.

Riskfrågor

Länsstyrelsen anser att riskfrågorna har belysts på ett tillfredsställande sätt i planförslaget.

Markavvattningsförbudet

Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att det förekommer sumpskog/kärr i området. Länsstyrelsen vill påminna om att det för Stockholms län gäller förbud mot markavvattning i hela länet. För att få utföra en markavvattningsåtgärd krävs att länsstyrelsen meddelar dispens från förbudet samt ger tillstånd till åtgärden. För att kunna meddela dispens krävs dock att det finns särskilda skäl. Om markavvattningsåtgärder är aktuella inom planområdet ska en begäran om dispens, åtföljd av en ansökan om tillstånd till markavvattning, lämnas in till Länsstyrelsen. Tillståndprocessen startar genom att sökanden begär att få samråda med Länsstyrelsen enligt 6 kap 4 § MB.

Kommentar

Den arkeologiska utredningen (2009:2300), som länsstyrelsen har beställt för kommunens räkning (etapp 1 och 2), visar inga tecken på fasta fornlämningar. Arkeologikonsult bedömer att inga vidare antikvariska åtgärder är nödvändiga, men beslutet om ev. vidare insatser ska komma från Länsstyrelsen.

Planområdets nordvästra del ingår till viss del i Bornsjökilen, vilket nämns under rubriken Natur i Planbeskrivningen. Den bebyggda delen av planområdet håller sig i stort sett helt inom det område som utgörs av förändringsområde i kommunens översiktsplan. Den del av planområdet som ligger utanför förändringsområdet utgörs av natur. Anledningen för att ha denna gränsdragning för planområdet är för att det ska överensstämma med intilliggande planer och att ingen liten kil emellan skall lämnas som icke planlagd. Planläggningen som natur säkerställer att grönkilen bevaras. På grund av detta anser kommunen att översiktsplanens intentioner följs. Det finns en mycket liten del i norr som ligger utanför förändringsområdet. Denna del kommer att minskas ytterligare i utställningsförslaget och den bebyggda delen kommer att hamna inom förändringsområdet. (se kommentar till miljönämndens yttrande). I utställningsförslaget till RUF 2010, redovisas hela planområdet som övrig regional stadsbygd.

Den efterfrågade kapacitetsberäkningen har gjorts och denna visar att utifrån den riktningfördelning och maxtimme trafik som faktiskt råder kvarstår bedömningen att Tunarondellens kapacitet kommer att vara god även med tillkommande trafikmängder. (Handlingarna kompletteras med den nya utredningen.) Planbeskrivningen kompletteras med att Hågelbyleden är en primär transportled för farligt gods.

I den sydöstra delen av området skall åtgärder göras för att se till att det dagvatten som inte utgörs av parkerings- eller körytor även fortsättningsvis rinner mot bevattningsdammen och viltvattnet i öster och att man därmed inte ändrar vattentillgången eller avvattnar dessa områden.

2. Vägverket

Vägverket Region Stockholm har erhållit rubricerat ärende för yttrande i samband med samråd. Syftet med planen är att utvidga verksamhetsområdet i Loviseberg med ytterligare 40.000 kvm verksamhetsytor. Vägverket yttrar sig som väghållare för väg 258, Hågelbyleden, samt som sektorsansvarig myndighet för vägtransportsystemet.

I programskedet skrev Vägverket att det i samband med kollektivtrafikutredning för Loviseberg skulle vara önskvärt att även se över kopplingen till bostadsområdet Solhöjden. Vägverket anser att det är bra att kommunen tillsammans med SL undersöker förutsättningarna att kollektivtrafikförsörja områdena.

I planen anges att förhållandena på Hågelbyleden försämrats både med avseende på framkomlighet och på luftkvalitet i höjd med Alby. Det anges även att en ny sträckning för Hågelbyledens norra del diskuteras i samband med utredning om framtida användning för området mellan Hågelby och E4/E20. I tidigare skede har Vägverket bl.a. efterfrågat kapacitetsberäkning av Tunarondellen. Kommunen har till detta skede gjort en kapacitetsberäkning och bedömer där att Tunarondellens kapacitet kommer att vara god även med tillkommande trafikmängder. Trafikutredningen baseras på en överslagsmässig kapacitetsberäkning i Capcal. Trafikutredningen har utgått ifrån en ogynnsam fördelning och hög andel trafik i maxtimmen, men med utgångspunkt att detta får anses högst osannolikt. Vägverket menar dock att det scenariot troligen inte är högst osannolikt, och då det redan idag råder bristande kapacitet på Hågelbyleden kan vi se en risk med att ytterligare öka belastningen i befintliga Tunarondellen. Vi anser att trafikutredningen bör utvecklas och beräknas utifrån den riktningfördelning och maxtimme trafik som faktiskt råder.

Ett exempel som vi kan se utifrån dagens situation, är att tät trafik kommer från Alby mot Tunarondellen och krypköer då uppstår på Hågelbyleden. En bedömning är att cirkulationsplatsen dock klarar kapaciteten i dagsläget p.g.a. att det är relativt lite trafik från öst och väst som stör huvudriktningen. Detta innebär att trafiken kan gå i en relativt jämn ström genom Tunarondellen. En exploatering enligt planen kommer att innebära en ökad andel trafik som matas från Tuna Gårdsväg via Tunarondellen. Denna trafik kommer således att öka brytningen av trafikströmmen på Hågelbyleden.

Vägverket anser således att trafikutredningen bör utvecklas och att en mer noggrann kapacitetsberäkning bör göras.

Kommentar:

Den efterfrågade kapacitetsberäkningen har gjorts och denna visar att utifrån den riktningfördelning och maxtimme trafik som faktiskt råder kvarstår kommunens bedömning att Tunarondellens kapacitet kommer att vara god även med tillkommande trafikmängder. Handlingarna kompletteras med den nya utredningen.

3. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Vattenfall yrkar på en av två lösningar genomförs i detaljplanen. Antingen ett E-område för en tillkommande station i enlighet med bifogad karta, minst 10x10. Eller så kan man tillåta uppförande av teknisk anläggning inom all kvartersmark inom detaljplanen för att i framtiden hitta det bästa läget för stationen beroende på var effektbehovet inom detaljplanen är störst.

El-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs skriftligen hos Vattenfall.

Kommentar

Planen kompletteras med ytterligare ett E- område på den plats som Vattenfall redovisat.

4. SL

Planen möjliggör en utvidgning av verksamhetsområdet i Loviseberg med ytterligare 40.000 kvm verksamhetsyta. Området ligger drygt 1 km ifrån närmaste busshållplats på Hågelbyleden.

Efter samråd med kommunen kan SL tänka sig följande alternativa möjligheter att trafikera Loviseberg samt bostadsområdena Solhöjden och eventuellt del av Vretarna.

Dessa bostadsområden ligger relativt långt ifrån befintlig busstrafik idag.

Det finns önskemål från många boende i Vreta gård att få en busslinje in till området via Vreta gårds vägen. Om SL och kommunen i samråd med de boende bestämmer sig för att inrätta busstrafik där föreslår SL följande lösning. En ny lokal linje inrättas med följande sträckning: Vreta gårds vägen-Tumbavägen- Tuna gårdsväg- Solhöjden- Tumba. En förutsättning för att kunna inrätta linjen är att en ny lokalgata byggs mellan Tuna gårdsväg och Solhöjden samt att guppen på Vreta gårds vägen tas bort eller byggs om.

Om SL och kommunen i samråd med de boende bestämmer sig för att inte inrätta någon busstrafik i Vreta gård så blir reseunderlaget för litet för att inrätta en ny lokallinje. Ett tänkbart alternativ är då att dra någon av linjerna mellan Tumba och Norra Botkyrka 707,708, 737 eller 738 via Ävägen -Hamra gårdsväg- Tuna gårds väg. Då trafikförsörjs Loviseberg och Solhöjden. Denna lösning medför även att anställda på företaget Alfa Laval får nära till busstrafik. En förutsättning för denna lösning är att Hamra gårdsväg och en kort sträcka på Solbacksvägen görs möjlig att trafikera med buss.

I planen nämns att vägförbindelsen mellan Tuna gårdsväg och Solhöjden måste upprättas för att Loviseberg ska kunna trafikförsörjas. Detta stämmer inte riktigt. Vägförbindelsen behövs endast om nämnda lokallinje inrättas. När SL och kommunen har kommit överens om trafiklösning bör lägen för nya hållplatser studeras.

Kommentar:

Kommunen och SL kommer att fortsätta att samverka för att hitta lämplig trafiklösning för områdena..

5. TeliaSonera Skanova Access AB

TeliaSonera Skanova Access AB har ett ledningsstråk som korsar området. Ledningarna är inte i drift. I god tid före markarbetena vid genomförandet av planen ska nätplanerare kontaktas.

Kommentar:

Nätplanerare kommer att kontaktas före markarbetena vid genomförandet.

6. Regionplanenämnden

Samrådshandlingen stämmer i stort med intentionerna i RUFSS 2001, förutom planområdets östra del, som redovisas som grönkil i RUFSS 2001. I RUFSS 2010, som nu är på utställning, redovisas däremot hela planområdet som övrig regional stadsbygd. Kontoret anser därför att planförslaget ligger i linje med den regionala utvecklingsplaneringen.

Programmet möjliggör en utvidgning av verksamhetsområdet Loviseberg och området, som idag är obebyggt, ligger i anslutning till de befintliga partihallarna i Loviseberg. Planområdet angränsar i norr till Lilla Dalens kyrkogård och ett mindre område i planens norra del ingår i riksintresse för kulturmiljövården. En MKB har upprättats, eftersom kommunen bedömer att planens genomförande innebar betydande miljöpåverkan. MKBn visar att en utbyggnad både innebar positiva och negativa effekter sett i ett större perspektiv, då nyetablering av verksamheten exempelvis tillför arbetstillfällen. Ett förslag på uppföljning har tagits fram som omfattar bullerstörningar för besökande på begravningsplatsen, bevakning av skogsridåer och skyddsvärda näraliggande dammars vattennivå.

Kontoret ser positivt på planförslaget, under förutsättning att erforderliga åtgärder vidtas i linje med MKBn, för att begränsa negativa konsekvenser på miljön.

Kommentar

Kommunen kommer att ta fram ett miljöåtgärdsprogram för att begränsa negativa konsekvenser på miljön och för att följa upp åtgärderna.

7. Svensk handel

Syftet med planen är en utvidgning av verksamhetsområdet med ytterligare 40 000 kvm verksamhetsytor. För närvarande finns en intressent, storbageriet Delicato som har be-

hov av cirka 15 000 kvm med framtida expansionsmöjligheter till 20 000 kvm till. Resterande 20 000 kvm avses att fördelas på framtida intressenter.

Stadsplanekommitten yttrar sig ur ett handelsperspektiv. Stadsplanekommitten uppfattar att ärendet inte innebär att verksamhetsområdet ska innehålla handel gentemot konsument, det vill säga butiker. Med denna bakgrund har Stadsplanekommitten inget att invända mot den föreslagna detaljplanen.

Hade förslaget inneburit nyetableringar av detaljhandel så hade Stadsplanekommittén förordat viss försiktighet, baserad på närheten till Hallunda centrum (i norr), Tumba centrum (i söder) och Huddinge centrum (i öster). Det rådande ekonomiska läget spelar naturligtvis också en roll även om handelsetableringar oftast görs i ett mer långsiktigt perspektiv.

Kommentar:

Kommunen uppfattar yttrandet som att Svensk handel inte har något att invända mot planförslaget då området inte är avsett som handelsområde.

8. Stockholms handelskammare

Handelskammaren har i nuläget inget att erinra mot det rubricerade förslaget. Däremot vill vi påpeka vikten av att området får en dimensionerad kollektivtrafikförsörjning och att vägar planeras för att göra kollektiva färdvägar lättillgängliga.

Kommentar:

Kommunen och SL kommer att fortsätta att samverka för att hitta lämplig trafiklösning för områdena.

9. E-tron AB

Vägar:

1. Hågelbyleden har idag för stor belastning av fordon vid högtrafik.
2. Rondellen Tuna Gårdsväg och Hågelbyleden klarar inte en trafikökning under högtrafik.
3. Trafiklösning måste ske före byggandet av Loviseberg 2

Kommentar:

Hågelbyleden har en stor belastning av fordon vid högtrafik, men en noggrann kapacitetsberäkning av Tunarondellen har gjorts. Denna visar att utifrån den riktningsfördelning och maxtimme trafik som faktiskt råder är bedömningen att kapaciteten kommer att vara god även med tillkommande trafikmängder.

10. Tekniska nämnden

§ 45 Beslut

Tekniska nämnden överlämnar samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2009-08-11, som yttrande över detaljplanen:

Bakgrund

Tekniska nämnden har fått rubricerad detaljplan för yttrande.

Denna detaljplan syftar till att möjliggöra utbyggnad av ytterligare 40 000 kvm verksamhetsytor. Idag finns en intressent, bageriet Delicato, som har behov av 15 000 kvm med framtida expansionsmöjligheter till 20 000 kvm. Resterande 20 000 kvm avses att fördela på andra framtida, men i dagsläget okända intressenter.

Förvaltningens synpunkter

VA-enheten anser att avsnittet som beskriver lokalt omhändertagande av dagvatten för fastigheten utvecklas och att det biläggs bygglovansökan. Lokalt omhändertagande ska ske så långt det är möjligt i enlighet med kommunens dagvattenstrategi. VA-enheten ser gärna att

- Gröna tak bör användas på byggnaderna.
- Lamell oljeavskiljare för parkeringsytorna bör användas.
- Material som kan skada grundvatten och växter bör undvikas, som t ex koppar och zink.

VA-enheten föreslår att huvudvattenledningen till Tumbaområdet byggs ut innan produktion startas för bageriet Delicato eftersom det finns risk för att driftstörningar kan uppstå pga. vattenbrist sommartid.

Kommentar:

I planbeskrivningen under teknisk försörjning står beskrivet att det till byggsamrådet bl.a. ska redovisas hur dammarna ska skyddas så att förorenat ytvatten hindras att nå dem. Det bör också utredas vidare om det är lämpligt med s.k. ”gröna tak”.

Huvudvattenledningen kommer att vara utbyggd innan produktionen startas för bageriet.

11. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

§ 61

Yttrande över förslag till detaljplan för Loviseberg II

Samhällsbyggnadsnämnden har till miljö- och hälsoskyddsnämnden inkommit med förslag till detaljplan för Loviseberg II.

Detaljplanen har upprättats för att möjliggöra en utvidgning av verksamhets-

området i Loviseberg med 40 000 m² verksamhetsytor, direkt nordost om befintliga partihallar i Loviseberg. Området är högt beläget och starkt kuperat och bevuxet med bland- och sumpskog samt i norr hallmarkstallskog. Området avvattnas främst till sjön Aspen men en mindre del avvattnas till Tumbaån och längst i norr till Lilla Dalen.

Av föreliggande tjänsteskrivelse upprättad av miljöutredare Dan Arvidsson framgår bl.a. att om planen genomförs kommer stora mängder berg brytas och krossas och ett överskott av massor måste transporteras bort. Naturvärden och vandringsstråk försvinner om det nordligaste förslaget till utbyggnad förverkligas. Buller från arbetet under byggtiden kommer att höras på Lilla Dalens kyrkogård. De stora verksamhetsytorna riskerar att ge upphov till stora mängder förorenat dagvatten. Trafiken kommer att öka på Hågelbyleden och bidrar till ökade luftföroreningsutsläpp. Följande synpunkter lämnas:

- Den nordligast förslagna utbyggnaden tas bort, alt. minskas eller flyttas till mindre känsligt område så att inte höjdryggen i norr exploateras.
- Spar om möjligt större lövträd, främst ek, som bl.a. finns strax öster om infarten till området.
- Planera för goda kollektiva förbindelser till området samt lättillgängliga och säkra gång- och cykelvägar, samt utforma tydliga anslutningar/portar ut i naturen.
- Undvik att etablera transportintensiva verksamheter till Loviseberg.
- Åtgärder för att minska störningar av byggbuller på framför allt begravningsplatsen bör vidtas.
- Åtgärder för att minska belastningen av förorenat dagvatten på nedströms liggande sjöar och vattendrag vidtas i enlighet med den utredning som utförts.
- Miljöenheten föreslår att ett *miljöprogram* utformas för att följa upp att de åtgärder som föreslås i planen verkligen blir genomförda. Miljöprogrammet bör också kunna omfatta uppföljning av planens miljöpåverkan.

Ordföranden föreslår att miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka planförslaget under förutsättning att hänsyn tas till de synpunkter som framförs i tjänstemannayttrandet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad 2009-08-31.

Yttrande över förslag till detaljplan för Loviseberg II

Samhällsbyggnadsnämnden har till miljö- och hälsoskyddsnämnden inkommit med rubricerad detaljplan för synpunkter.

Förslag till beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta att

- tillstyrka planförslaget under förutsättning att hänsyn tas till de synpunkter som framförs i tjänstemannayttrandet.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är en utvidgning av verksamhetsområdet i Loviseberg med ytterligare 40 000 m² verksamhetsytor. Det idag obebyggda området är beläget nordost och i direkt anslutning till de befintliga partihallarna i Loviseberg, norr om Hamra gård. Området är relativt högt beläget och starkt kuperat samt bevuxet med bland-, sump- och hållmarkstallskog i olika åldrar. Området ingår i Bornsjökilen som är viktigt för friluftslivet och som spridningskorridor för växt- och djurlivet. Höjdryggen i nordligaste delen av området har höga värden ur natursynpunkt och för friluftslivet. Bullerstörningar från trafik och verksamheter förväntas bli små men buller från bl.a. borrhning och krossning av berg under byggtiden kommer att höras på Lilla Dalens begravningsplats. Trafiken kommer att öka på den redan idag hårt belastade Hågelbyleden. Risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid ökar därför i Alby. Nya vägar, hus och verksamhetsytor ger upphov till förorenat dagvatten. Miljöenheten framför bl.a. följande synpunkter:

- Den nordligast förslagna utbyggnaden tas bort eller flyttas till mindre känsligt område. Genom att inte bygga på höjdryggen uppnås följande: de höga naturvärdena i den äldre skogen bevaras, barriäreffekten för djur- och friluftsliv minskar, risken för buller-påverkan på begravningsplatsen minskar samt risken för störande påverkan på landskapsbilden sett norrifrån minskar.
- De större lövträd, främst ek som växer strax öster om infartsvägen på den lilla kullen och längs bergskanten i det område som är avsatt som natur och för dagvattendammar, sparas i möjligaste mån.
- Planera för goda kollektiva förbindelser till området samt lättillgängliga och säkra gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägarna bör läggas så att de underlättar, inte bara för anställda och besökare att nå verksamheterna, utan även för fotgängare och friluftsliv att lätt ta sig ut i skogen.
- Det är olämpligt att etablera transportintensiva verksamheter till Lovisebergsområdet, då dessa transporter ökar på Hågelbyleden och riskerat att försämra luftkvaliteten på den idag redan hårt belastade sträckan genom Alby.
- Åtgärder för att begränsa byggbuller på framför allt begravningsplatsen bör vidtas och byggverksamheten bör i samråd med begravningsverksamheten vidta försiktighetsmått för att inte störa vid t.ex. begravingar.
- Miljöenheten föreslår att det utformas ett *miljöprogram* för att följa upp åtgärdsförslag så att de genomförs i praktiken. Till detta program skulle även en reviderad version av miljökonsekvensbeskrivningens förslag på uppföljning av miljöpåverkan, kunna knytas.

Beskrivning av ärendet

I gällande översiktsplan för Botkyrka kommun finns angivet ett förändringsområde för utvidgning av verksamhetsområdet i Loviseberg. Marken var tidigare planlagd för industri- och laborieverksamhet som aldrig blev genomförd. Ett programförslag med en byggrätt togs fram 2005. Den tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen visade på stora miljökonsekvenser, bl.a. för dess påverkan på landskapsbilden. Programmet gick inte ut på samråd och har nu reviderats. Syftet med detaljplanen är en utvidgning av verksamhetsområdet i Loviseberg med ytterligare 40 000 m² verksamhetsytor. Området är beläget nordost och i direkt anslutning till de befintliga partihallarna i Loviseberg, c:a 400 m norr om Hamra gård. Det föreslagna planområdet är i dagsläget obebyggt. Angränsande lagerbyggnad i Loviseberg I ligger c:a 20 m lägre i landskapet och omfattar c:a 30 000 m². I dagsläget finns en intressent, storbageriet Delicato, som har behov av c:a 15 000 m² och med framtida expansionsmöjligheter till 20 000 m². Resterande 20 000 m² avses att fördela på andra framtida, men i dagsläget okända intressenter.

Då planen bedömts medföra betydande miljöpåverkan har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats inför aktuellt samråd.

Miljöaspekter

Området är relativt högt beläget och starkt kuperat. Skillnaden mellan högsta och lägsta punkt är 35 m, där den högsta punkten ligger på c:a 70 m över havet. Området är bevuxet med bland-, sump- och hållmarkstallskog i olika åldrar. Norra delen av området är högst beläget och de östra delarna av det norra området har enligt Skogsstyrelsen höga naturvärden som är beskrivna i "Skogens Pärlor".

Detaljplaneförslaget inbegriper ett större område än det förändringsområde som avsatts i översiktsplanen genom att det i norr och väster sträcker sig utanför öp:s gräns. Dessa områden är dock i huvudsak avsatta som natur i detaljplanen, vilket på så sätt innebär en sorts framtida skydd för skogen. Ett mycket viktigt undantag är just den nordligast föreslagna exploateringen som överlappar de naturvärden som Skogsstyrelsen pekat ut. Föreslagen byggnad sträcker sig som en kil norrut över en höjdrygg med gammal fin hållmarkstallskog. Förutom värdet av biotopen som sådan, vittnar viltstigar i området om dess betydelse som vandringsstråk för djurlivet. Genom att lokalisera en byggnad på krönet av åsen skapas en barriäreffekt. Djur och vandrare tvingas ned från den relativt lättgångna höjdryggen till branten i den norra slänten ned mot Lilla Dalens begravningsplats. De biologiska värdena på den övriga marken som föreslås bebyggas är begränsade, med undantag för enstaka något större och äldre lövträd. Bl.a. finns strax öster om infartsvägen vid en liten kulle, och nedanför en bergsbrant, lövträd bl.a. ekar som har en potential att på sikt bidra till att upprätthålla den kontinuitet av äldre ekar som norra Botkyrka hyser, och därmed till sådana knutna organismer.

Området ingår i en av Stockholms gröna kilar, Bornsjökilen, som beskriver sociala värden i Storstockholms grönområden (RTK, 2004).

Förutom dess betydelse för friluftslivet utgör de gröna kilarna viktiga spridningskorridorer för växt- och djurlivet. Barriäreffekterna kommer att öka med en exploatering och

det finns redan idag svaga länkar och konfliktområden i angränsning till området. Exploatering av delar av planområdet riskerar att skapa barriärer för fotgängare som vill nå skogen. Där bör utformningen av gång- och cykelvägar planeras för att istället underlätta för fotgängare att nå grönområdena genom att skapa tydliga portar ut i naturen. Själva planområdets värde utifrån rekreations- och friluftsliv kommer att påverkas på grund av exploatering i skogsområdet. De lägre partierna är till stor del bevuxna med tät och ung skog som i dagsläget får sägas ha ett begränsat värde för friluftslivet. De norra höglänta delarna är betydligt mer attraktiva genom sin relativa lättillgänglighet och sin äldre och glesare skog med på vissa höjder värdefulla utblickar. Det är därför olyckligt att genomföra den nordligaste föreslagna bebyggelsen, se ovan.

Planområdet är beläget 40-70 meter över havet vilket innebär att det var torrlagt under stenåldern och att det därför teoretiskt skulle kunna finnas boplatser och gravar från denna tid. Den nordvästligaste delen av planområdet utgör riksintresse för kulturmiljön. Här föreslås ingen utbyggnad utan området lämnas orört, varför inte skada på riksintresset kan förväntas, utifrån intentionerna i detaljplanen. En inventering av planområdet kommer att utföras av länsstyrelsen.

De stora byggnaderna bedöms få en begränsad påverkan på landskapsbilden. I en utredning över påverkan på landskapsbilden har man valt ut flera fotopunkter för att se vilken visuell påverkan byggnationerna kan få. Byggnaderna blir från de flesta håll inte synliga, men från de lägenheter i Storstreten på Branta Backen som vetter mot norr kommer man att se byggnader, enligt utredningen. Även när det gäller landskapsbilden, sett från norr, riskerar den nordligast föreslagna byggnaden att få en negativ påverkan om vegetation tas ned. För att landskapsbilden inte ska förändras för mycket inom området kommer byggnationen försöka anpassas till naturmiljön. Högsta tillåtna nockhöjden är max 70 meter över havet. För att säkerställa att skogspartierna runt området bevaras, kan det bli aktuellt med strikta restriktioner för avverkningar.

En bullerutredning som tar hänsyn till trafik, verksamheter samt buller under byggskedet har utförts. Förslaget innebär att trafikbuller kommer öka med endast 2 dB (A) efter utbyggnaden, från en redan idag låg nivå. Vilket bl.a. innebär att bostäderna på Solhöjden inte kommer att påverkas. Buller från verksamheter har beräknats utifrån att bl.a. bageri etableras. Gränslinjerna för buller beräknas ligga innanför industriområdet, utom i söder, där gällande riktvärde 40 dB(A) som ekvivalentnivå går c:a 25 m söder om området och där gällande maxnivå 55 dB(A) går c:a 50 m söder om området. Den tillkommande verksamheten ökar inte bullret vid bostäderna på solhöjden. På begravningsplatsen bedöms inte den ökande trafiken eller det nya industriområdet bli hörbart. Den nordligaste föreslagna verksamhetstomten bör ändå tas bort för att minska risken för buller till begravningsplatsen, då man i dagsläget inte vet om bullrande verksamhet skulle komma att etableras där. Däremot kan *byggbuller* bli hörbart inom begravningsplatsen, även om det för begravningsplatser saknas särskilda riktvärden. Då begravningsplatser är områden där lugn och ro är betydelsefullt har även byggbullernivåer lägre än riktvärdet 60 dB(A) beräknats. De högsta bullernivåerna som förekommer är vid bergborring och bergkross och vid en svag sydlig vind. Större delen av området visade sig ha bullernivåer under 50 dB(A) men lokalt, på höjder i området, förekommer nivåer över 50

dB(A). För att minska risken för bullerstörningar på begravningsplatsen föreslås i den bullerutredning som genomförts att byggverksamheten ska ha ett nära samråd med begravningsverksamheten, för att t.ex. komma överens om uppehåll i byggverksamheten vid begravingar. Vidare föreslår utredningen att bullrande arbeten, t.ex. borring i berg, genomförs från söder mot norr för att hela tiden låta befintlig höjdrygg, samt vid behov lokala bullerskärmar vid borrhaggagaten, dämpa bullret mot begravningsplatsen.

Förslaget kommer att medföra ökade trafikmängder. Föreslagen bageriverksamhet förväntas öka trafiken med 675 fordon/dygn varav andelen tung trafik är 15 %. Maximal trafik med området fullt utbyggt, inklusive befintliga anläggningar, beräknas till 3500 fordonsrörelser/dygn, 20 % tung trafik. Luftföroreningarna i området kommer naturligtvis att öka men miljö kvalitetsnormerna (MKN) förväntas inte överskridas i planområdet. Situationen är dock en annan längs med Hågelbyleden genom Alby. Miljöenheten utför kontinuerliga mätningar vid Lagman Lekares väg. Dessa visar att timmedelvärdet för kvävedioxid överskreds år 2003 och 2006. År 2008 överskreds inte MKN i Alby, men årsmedelvärdet har inte sjunkit sedan 2006. Det handlar mer om att meteorologiska skillnader mellan året avgör hur många överskridande det blir. Parallella meteorologiska mätningar visar att när vädret är lugnt stiger halterna av kvävedioxid i Alby. Framför allt stiger halterna vid kallt och lugnt väder under vinterhalvåret. Trafiken är den dominerande källan till luftföroreningar i Alby längs Hågelbyleden. All exploatering i Botkyrka söder om Alby påverkar trafiken på Hågelbyleden, d.v.s. även denna exploatering med förslagen verksamhet. Beräkningar av halterna av kvävdioxid och partiklar har utförts över Alby med närområden avseende år 2020. Dessa visar att MKN klaras, bl.a. beroende på att hänsyn är tagen till redan beslutade avgasreningskrav. Inom ramen för programarbetet för området Hågelby-Eriksberg pågår för närvarande utredningar som syftar till att finna en lösning på trafikproblemen på Hågelbyleden förbi Alby. Ett av de viktigaste syftena är att minska halterna av luftföroreningar i Alby. Bl.a. kommer nya beräkningar av luftföroreningshalter att utföras för att klargöra effekterna på luftkvaliteten av en ev. vägomdragning. En ytterligare fördjupning av luftföroreningsfrågan inom ramen för denna detaljplan (Loviseberg II), är därför överflödigt, även om trafiken från området påverkar halterna i Alby.

För att inte bli beroende av att ta sig med bil till och från arbetsplatserna bör det planeras för goda kollektiva förbindelser. In i området bör det även finnas gång- och cykelvägar som förbättrar tryggheten till och från området. Säkerheten längs med Tuna Gårdsväg är en viktig aspekt då bland annat fler godstransporter blir aktuella.

Exploateringen innebär att ett stort uttag av bergmassor. Om området byggs ut till maximal tillåten byggnadsyta ($40\,000\text{m}^2$), uppstår ett massöverskott på c:a $28\,000\text{m}^3$. Massbalans uppnås således inte och genomförs planen innebär det att ett stort överskott av krossat berg måste transporteras från platsen. En masshanteringsplan måste utarbetas.

Vatten som faller inom området rinner i huvudsak ner mot sjön Aspen. Den östra delen avvattnas först via två gamla dammar, varav den största, Lovisebergsdammen, sedan rinner till Aspen, medan vatten från den östligaste dammen rinner ned i Tumbadalen och Tumbaån. Yt- och grundvattnet riskerar att påverkas då det uppkommer stora

mängder dagvatten från hårdgjorda och trafikerade ytor. En dagvattenutredning har därför utförts som visar på mängden vatten och föroreningar som kan bildas vid en exploatering. Utredningen föreslår också åtgärder för att minska belastningen av föroreningar på nedströms liggande recipienter. För att inte förorena vattnet i Lovisebergsdammen och den mindre bevattningsdammen föreslås att dagvatten från detta tillrinningsområde istället tillförs sjön Aspen. Rent takvatten föreslås dock att även fortsättningsvis ledas till dessa dammar. Länsstyrelsen bör kontaktas innan ev. överledning sker. För dagvatten som förs till Aspen föreslås en reningsanläggning strax öster om infarten till området, innan vattnet tillåts rinna vidare till de befintliga dagvattendammarna i den sydöstra delen av Tuna industriområde. Den föreslagna reningsanläggningens effekt har beräknats och för t.ex. fosfor uppskattas att dryg 50 % kan avskiljas. Utredningen föreslår en rad andra åtgärder för att rena dagvattnet och utjämna flödet, såsom t.ex. att ta hand om dagvatten på den egna fastigheten, makadamstråk längs gatorna, gröna tak, öppna diken, infiltrations- och perkolationsmagasin m.m.

Miljöenhets synpunkter

Miljöenheten har följande synpunkter på förslagen detaljplanen för Loviseberg II:

- Den nordligast föreslagna utbyggnaden tas bort eller flyttas till mindre känsligt område. Genom att inte bygga på höjdryggen uppnås följande: de höga naturvärdena i den äldre skogen bevaras, barriäreffekten för djur- och friluftsliv minskar, risken för bullerpåverkan på begravningsplatsen minskar samt risken för störande påverkan på landskapsbilden sett norrifrån minskar.
- De större lövträd, främst ek som växer strax öster om infartsvägen på den lilla kullen och längs bergskanten i det område som är avsatt som natur och för dagvattendammar, bör sparas.
- Bra att man i övrigt valt att bestämma att sådana områden som inte ska exploateras, ska avsättas som *natur/dagvattenhantering*. Detta ger ett visst skydd åt natur- och friluftslivet i området.
- Planera för goda kollektiva förbindelser till området samt lättillgängliga och säkra gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägarna bör läggas så att de underlättar, inte bara för anställda och besökare att nå verksamheterna, utan även för fotgängare och friluftsliv att lätt ta sig ut i skogen. Genom att utforma tydliga anslutningar/portar ut i naturen kan man underlätta för besökande att ta sig ut i skogen, vilket minskar barriäreffekten av exploateringen.
- Exploateringen leder till ökad trafik på bl.a. Hågelbyleden. Trafiken är den största källan till luftföroreningar i Alby längs Hågelbyleden där miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskreds 2003 och 2006. Exploateringen kan alltså sägas att tillsammans med annan exploatering i södra Botkyrka bidra till ökad risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer i Alby. Av denna anledning är det olämpligt att etablera transportintensiva verksamheter till Lovisebergsområdet.
- Även om förväntade bullernivåer under byggtiden förväntas bli relativt låga på begravningsplatsen, föreslås att åtgärder vidtas då tystad är viktigt faktor på en begravningsplats. Åtgärder för att begränsa byggbuller på framför allt begravningsplatsen bör därför vidtas, och byggverksamheten bör i samråd med begravningsverksamheten vidta försiktighetsmått för att inte störa vid t.ex. begravnings-

- ar. Allmänt gäller att markintressenter bör uppmärksammas på behovet att minimera buller från verksamheter, t.ex. fläktbuller, buller från rangering etc.
- Miljöenheten konstaterar att man utrett en rad aspekter och konsekvenser för miljön inom ramen för detaljplanarbetet, t.ex. dagvatten, landskapsbild, trafikberäkning och buller. I dessa utredningar föreslås också åtgärder för att minska konsekvenserna som annars riskerar att bli ganska omfattande. Ett *miljöprogram* bör utformas för att följa upp att dessa åtgärdsförslag genomförs i praktiken. Till detta program skulle även en reviderad version av miljökonsekvensbeskrivningsförslag på uppföljning av miljöpåverkan, kunna knytas.

Kommentar:

Den norra delen av planområdet kommer i utställningsförslaget att omarbetas och minskas så att inte höjdryggen bebyggs. På så sätt tas också större hänsyn till de höga naturvärdena, viltstigar mm. Det är också bra att minska områdets utbredning mot begravningsplatsen. Detta gör bl.a. att bullret, som kan förekomma under utbyggnadstiden, inte sprids lika lätt mot begravningsplatsen.

De större lövträd som avses ovan, markeras på grundkartan. I planbeskrivningen står det att dessa träd i möjligaste mån ska sparas. De flesta träden ligger i ett område som redan är avsatt som natur i planen, vilket innebär att kommunen själva styr ev. avverkning. Vid bygglovgivningen kan också skrivas in speciellt att träden strax utanför tomtgräns inte får skadas under byggtiden.

När det gäller kollektivtrafiken, samarbetar kommunen med SL för att hitta en bra lösning.

GC väg finns fram till området och längst upp vid vändplanen planeras ett X- område som går fram till ett naturområde där man lätt kommer vidare ut i naturen. Vägen upp i området gör också att man enklare når naturen här än vad som är möjligt idag då dalgången där vägen kommer att gå är svår att gå i.

För planbestämmelsen J kompletteras Industri med ”ej transportintensiv verksamhet”, vilket i detta fall innebär att verksamheterna inte får ha logistik och transporter som huvudsyfte.

Planens utbredning mot norr minskas vilket gör att byggnaderna kommer att ligga nedanför höjdryggen och därmed minskas bullerutbredningen under byggtiden. Krav kommer att ställas på hur utbyggnaden ska ske för att störa så litet som möjligt, bl. a. vid tillfällena för begravingar.

Till Byggsamrådet skall en kontrollplan med tider för stenkrossning och sprängning, som kan verka störande för begravningsplatsen, redovisas. Avbrott i bygg- och anläggningsverksamheten måste ske vid begravingar.

Ett miljöåtgärdsprogram ska utformas för att följa upp de åtgärder som föreslås i planen. Detta bör också omfatta uppföljning av planens miljöpåverkan. Programmet bör vara klart innan planen antas.

12. Kyrkogårdsnämnden

Kgn § 27

Samhällsbyggnadsförvaltningen inom Botkyrka kommun har inbjudit till samråd om detaljplan för Loviseberg II; Tumba.

Området ligger öster om Tunarondellen i anslutning till befintliga parithallar i Loviseberg och granne med församlingens markområde för Lilla Dalens begravningsplats.

Förslaget möjliggör ett nytt företagsområde på upp till 40 000 kvm som i nuläget är planerat för ett bageri och ett kafferosteri.

Kyrkogårdsnämnden har i september 2008 yttrat sig vid samråd kring ett upprättat program för Loviseberg II

Nämnden står fast vid tidigare yttrande och vill därutöver lämna följande påpekande:

1. SL bör inte bara trafikförsörja Loviseberg, lika viktigt är att Lilla Dalens begravningsplats som är kommunens mest använda begravningsplats får reguljära bussturer. Inom begravningsplatsen har kyrkogårdsförvaltningen anordnat en korrekt dimensionerad busshållplats. Avståndet från Hågelbyleden är ungefär lika stort i båda fallen. Det är inte rimligt att SL ska ta betalt av huvudmannen för begravningsverksamheten för bussförbindelse (utöver biljett) till begravningsplatsen samtidigt som man börjar köra gratis (endast biljett) till Loviseberg.
2. Stenkrossning och sprängning kan komma att upplevas störande på begravningsplatsen. Detta är dock temporärt och går med lite vilja att hantera, större problem är beståendeförsämringar t ex buller och lukt.
3. Industribullret påverkar uppenbarligen inte besökare vid begravningsplatsen, vilket nämnden noterar med tillfredsställelse.
4. Såväl bageriverksamhet som kafferosteriet kommer med stor sannolikhet att medföra lukt som kan upplevas som störande, både på begravningsplatsen och bostadsområdet Solhöjden. Sådana störningar måste minimeras.

Kyrkogårdsnämnden beslutar

Att anta yttrandet och överlämna det till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Kommentar:

Kommunen har diskuterat problemen med kollektivtrafikförsörjningen av begravningsplatsen i sina kontakter med SL. Det finns inte någon möjlighet att dra en väg till begravningsplatsen som går via Loviseberg II, varför frågan inte går att lösa i samband med detta planarbete.

När det gäller lukter från bageriverksamheten och ev. andra verksamheter i området får frågan tas upp i samband med bygglovgivningen och redovisning hur detta tas om hand ska ske vid byggsamrådet.

13. Södertörns fjärrvärme AB

SFAB har ingen erinran men ”föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan anslutas till fjärrvärmenätet”.

Kommentar:

Beroende på vilka verksamheter som kommer att etablera sig i Loviseberg II får ställning tas till om fjärrvärme är lämpligt. Frågan tas upp vid byggsamrådet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Marita Claeson
Stadsarkitekt

Ulla Ryk
Planarkitekt