



Referens  
Olof Karlsson

## Samrådsredogörelse för detaljplan för Lugnet 26 m.fl.

### Samråd

I mars 2015 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att ge ett uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen. Uppdraget är att gå ut på samråd till detaljplan för Lugnet 26 m.fl.

Planförslaget har varit på samråd från den 1 april till 22 april. Då var planhandlingarna utställda i kommunalhuset. Handlingarna är fortfarande tillgängliga på kommunens hemsida till det att planen har vunnit laga kraft. Förslaget har även skickats till alla berörda remissinstanser och fastighetsägare enligt upprättad sändlista. Samrådsförslaget annonserades i Mitt i Botkyrka den 7 april 2015.

### Ändringar av detaljplan

Uppdelning till två detaljplaner, en för Lugnet 26 och en för Lugnet 27

Efter samrådet har detaljplanen delats upp i två delar. Den ena delen som är aktuell för granskning motsvarar Lugnet 26 med intilliggande gatumark. Fastigheten planläggs för bostäder. Den andra delen av samrådsförslaget motsvarar Lugnet 27 m.fl. och planläggs för vård- och omsorgsboende. Kommunens planer att bygga ett sådant boende förutsätter dock en flytt av en återvinningsstation. Det nya läget för stationen har väckt ett motstånd hos de närboende. Därför har ett PM upprättats med en motivering av läget. De närboende är även inbjudna till möte. Det nya läget har dock inneburit en förskjutning i tidplanen. Den enskilda exploatören för Lugnet 26 har en begränsad tidplan och är inte heller beroende av flytten. För att klara tidplanen har Lugnet 26 med intilliggande gatumark avskilts från Lugnet 27 inför granskningsskedet. Granskning av den andra detaljplanen för Lugnet 27 m.fl. planeras under hösten.

### Ändring av planbestämmelser för Lugnet 26

Förutom att planområdet har ändrats, så har även flera bestämmelser ändrats för Lugnet 26:

- Begränsning av markens byggande
- Medgiven bruttoarea

- Ingen begräsning om minsta medgivna fastighet
- Ändrade begränsningar för in- och utfart

Efter samrådet har bullerutredningen reviderats. Utredningen har visat att om byggrätten ska innefatta två våningar så bör avståndet öka mellan bullerkällan Tomtbergavägen och bebyggelsen. Dessutom behöver en bullerskärm anläggas för att de nationella riktlinjerna för buller ska klaras.

Ett nytt utbyggnadsförslag har tagits fram som stämmer med bullerutredningen. Förslaget redovisas i bilagd situationsplan. Ändringen innebär även att föreslagna hustypen har bytts ut, vilket även innebär att den bruttoarean har ökat.

Begränsningen mot Tomtbergavägen har till viss del kompenserats med att bebyggelsen får komma närmare en del av Lugnets väg, som utgör fastighetens norra avgränsning. I samband med det senaste utbyggnadsförslaget har även in- och utfarter studerats mot Lugnets väg. Detta har även medfört förändringar i detaljplanens begränsningar för in- och utfart mot allmän väg.

Förövrigt har ett geotekniskt PM uppdaterats som visar hur byggnaden kan grundläggas. PM:et har inte inneburit någon förändring av detaljplanen.

Redaktionell ändring har gjorts i plankartan för att tydliggöra var bullerplanket ska uppföras och på vilket sätt, under rubriken: Markens anordnande.

Begränsning om minsta fastighet har tagits bort från detaljplanen. Detta kan med fördel regleras via en lantmäteriförrättning där tomtens lämplighet kan prövas.

### **Inkomna yttranden**

#### **Sammanfattning**

Totalt har 11 yttranden kommit in under samrådet. Tre av dessa har inkommit från ägare till bostadsfastigheter inom kvarteret Lugnet. Dessa ägare är emot det nya läget för återvinningsstationen. Yttrandena har inte heller kommenterat den förslagna bostadsbebyggelsen vid Lugnet 26. Därför kommer dessa yttranden varken att sammanfattas eller kommenteras mer i denna samrådsredogörelse. Istället kommer dessa yttranden att bemötas i samband med den samrådsredogörelse som kommer att upprättas, i samband med granskning för den andra detaljplanen: Lugnet 27 m.fl.

Fem yttranden som har inkommit har inga negativa synpunkter på detaljplanen. Dessa yttranden kommer därför inte att redogöras för ytterligare i denna samrådsredogörelse:

- Trafikverket
- Syvab
- TeliaSonera
- Svenska kraftnät
- Hyresgästföreningen Botkyrka Salem

Länsstyrelsen, trafikförvaltningen och Södertörnsfjärrvärme har framfört synpunkter på detaljplanen. Här sammanfattas och bemöts deras yttranden:

#### Länsstyrelsen

Det finns inte skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att upphäva detaljplanen. Planens genomförande medför inte heller någon betydande miljöpåverkan enligt Länsstyrelsen.

Planbeskrivningen behöver ge tydligare svar på följande frågor:

- Finns tillräckligt med utrymme inom kvartersmarken för att klara dagvattenhanteringen?
- Kan förändrade markhöjder medföra risk för översvämningar?
- Klaras miljökvalitetsnormerna för luft och vatten?

Enligt Länsstyrelsen behöver en arkeologisk förundersökning tas fram. Förövrigt är Länsstyrelsen positiv till att kommunen planerar att uppdatera och komplettera de utredningar som har funnits bilagda till samrådsförslaget:

- Geoteknisk utredning behöver uppdateras. Byggnaderna som har prövats i den geotekniska utredningen stämmer nämligen inte med byggrätten som medges i detaljplanen.
- Av samma skäl behöver även bullerutredningen uppdateras.
- Av samma skäl behöver även dagvattenutredning uppdateras.
- Markundersökningen har identifierat en förorening. Ytterligare prover kommer att tas för att uppskatta föroreningens omfattning och möjligheten att genomföra detaljplanen.

#### Kommentar:

Synpunkter om arkeologi och förorenad mark kommer att bemötas i samband med granskning av detaljplanen för Lugnet 27 m.fl.

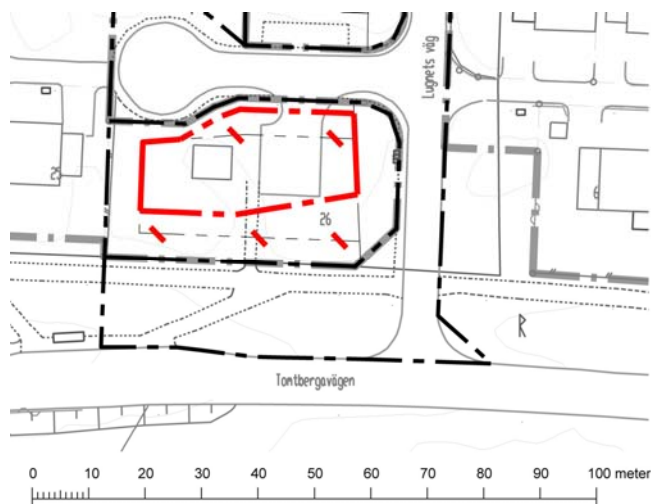
Miljö kvalitetsnormen för luft klaras. Detta framgår av bilagd behovsbedömning. Eftersom normen klaras har den inte ingått i avväganden eller varit en förutsättning för planen. Därför behöver den inte heller redovisas i planbeskrivning, enligt PBL 4 kap. 33 §. När det gäller normen för buller så gäller de riktvärden som är antagna av riskdagen. Enligt bilagd bullerutredning så klaras även dessa riktvärden, vilket även framgår av planbeskrivningen: "Förändringar och konsekvenser - störningar".

För dagvatten så är recipienten Albysjön, som ingår i Östra Mälarens Vattenskyddsområden. Normen för vatten beskrivs i de bestämmelser som gäller för området. Kvarteret Lugnet ingår i kommunens verksamhetsområde för bland annat dagvatten. Kommunen planerar att rena dagvattnet från Botkyrkas norra stadsdelar där kvarteret Lugnet ingår. Reningen kommer bland annat att bestå av en serie med dammar i Fittja och i Alby. Dessa dammar innebär att även normen för vatten klaras, för bland annat detaljplanen Lugnet 26 m.fl.

Att Lugnet 26 är anslutet till det kommunala dagvattennätet motverkar även risker för översvämning. På tomten finns en kupolbrunn som kan ta hand om överskottsvatten. Dessutom kommer ett fördröjningsmagasin att anläggas motsvarande cirka 25 kvm enligt bilagd situationsplan, i anslutning till brunnen.

Angående risken för översvämningar så har det tillkommit ett förtydligande i utredningen: det finns ingen risk för översvämning. Det är dock viktigt att beakta risken att skapa instängda områden när utbyggnaden av fastigheten projekteras. Denna risk kan beaktas i genomförandeskedet.

Bullerutredning har uppdaterats för att pröva den byggrätt som föreslogs i detaljplanens samrådsförslag. Utredningen föreslår att avståndet mellan trafik och bebyggelse bör öka. I så fall skulle detaljplanen klara de nationella riktlinjerna för buller, förutsatt att krav ställs på bullerskärm. Detaljplanen har anpassats till utredningens rekommendationer. Det innebär att begränsning av markens byggande har utökats i den södra delen av Lugnet 26.



Förslag till förändrad byggrätt med rött. De ersatta gränserna för byggrätten är överstrukna med rött.

Dagvattenutredningen har inte reviderats till det nya utbyggnadsförslaget eftersom byggnadsytan inte har förändrats mellan det gamla och det nya förslaget. Därmed har inte heller förutsättningarna för infiltration av dagvatten förändrats. Ur ett dagvattenperspektiv är den ändrade byggnadsutformningen därför inte relevant.

Den geotekniska utredningen har uppdaterats men medför inget behov att ändra detaljplanen, men planbeskrivningen har uppdaterats.

#### Södertörns fjärrvärme

Enligt Södertörn fjärrvärmes yttranden ska u-område upprättas för det område där det går en fjärrvärmeledning. Detta är redan tillgodosett i samrådsförslaget till detaljplan.

#### Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen är emot att hastigheten på Tomtbergavägen kan sänkas till 30 km per timme för att minska buller. Sänkningen skulle påverka restiderna negativt för kollektivresenärer. Idag kör bussen i 45 km per timme.

Trafikförvaltningen framför även att tillgängligheten till busshållplatserna behöver förbättras om kommunen planerar ett vård- och omsorgsboende inom planområdet.

#### Kommentar

Synpunkten om tillgänglighet till busshållplatser kommer att bemötas i samband med granskningsförslag till detaljplan, för Lugnet 27 m.fl.

Trafikhastigheterna för Lugnets väg är 40 km per timme. Istället för att sänka hastigheterna så klaras bullerkraven med krav på bullerskärm och på avstånd till Tomtbergavägen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN