



Referens

Christoffer Jusélius

Samrådsredogörelse

Förslag till detaljplan för Varvet 1, Slagsta Botkyrka kommun

Beskrivning av samrådsförfarandet

Kommunstyrelsen beslutade 2014-05-20 att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag till en ny detaljplan för Varvet 1. Syftet med detaljplanen är att medge en ny lagerbyggnad på en befintlig industrifastighet. Byggnadens gestaltning ska samspela med den befintliga bebyggelsen på fastigheten.

Planförslaget, som är upprättat 2016-04-25, har varit på samråd under tiden 2016-05-02 till 2016-05-23. Förslaget har sänts ut till samtliga berörda fastighetsägare enligt upprättad sändlista samt till berörda remissinstanser. En annons om samrådet var införd i lokaltidningarna Södra sidan den 30 april 2016 och i Mitt i Botkyrka den 3 maj 2016.

Totalt har **16** yttranden inkommit under samrådet, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samrådsyttrande 1 – SRV återvinning AB

Vill härmed meddela att vi ej har några synpunkter gällande, förslag till detaljplan för Varvet 1, Slagsta strand, Botkyrka kommun.

Om frågor runt avfallshanteringen uppstår så hjälper vi till att besvara dessa.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 2 – Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 3 – Vård- och omsorgsförvaltningen

Vård- och omsorgsnämnden har inte får avsikt att yttra sig.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 4 – Luftfartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot förslaget till detaljplan för fastigheten Varvet 1.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 ”Skyddsavstånd för luftfartsradio-system mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift”, Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för ”Minimum Sector Altitude”.

LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se www.lfv.se/flyghinderanalys.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 5 – Skanova

Skanova har inget att invända mot detaljplaneförslag.
Som information så har Skanova ett kabelstråk och brunnar längs fastigheten efter Fågelviksvägen samt rör för anslutning mot fastigheten.
Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>
Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>
För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn 08-90 100

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 6 – Svenska kraftnät

Ert diarienummer: sbf/2014:540
Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.
För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för stamnätet för el hänvisar vi till Perspektivplan 2025 och Nätutvecklingsplan 2016 — 2025. Dessa dokument finns publicerade via vår hemsida:
<http://www.svk.se>

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 7 – Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

2016-05-25

Samrådsyttrande 8 – Kommunens arbetsgrupp för funktionshinderfrågor

Kommunens arbetsgrupp för funktionshinderfrågor har beretts möjlighet att lämna yttrande över förslaget till detaljplan för Varvet 1, Slagsta strand. Enligt riktlinjerna för arbetsgruppens arbete ska funktionshinderorganisationernas samrådsgrupp fungera som remissinstans till kommunens nämnder och förvaltningar för att lämna synpunkter och förslag ur ett funktionshinderperspektiv.

Samrådsgruppens remissgrupp har inga synpunkter och godkänner förslaget till detaljplan för Varvet 1, Slagsta strand.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 9 – Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2016-04-25) har följande noterats:

Delar av planen som måste förbättras

Grundkarta

Förtydliga fastighetsbeteckningen för Fittja 17:2 i grundkartan och komplettera med fastighetsbeteckningarna Huddinge Haga 1:108 och Fittja 17:23 även i vattenområdet.

Grundkartan är inte uppdaterad sedan september 2014, varför grundkartans aktualitet inte är acceptabel. Grundkartan bör inte vara äldre än tre månader.

Plankarta och bestämmelser

Det är oklart om detaljplanen 0127 56-22-1A (01-BOT-2021) verkligen ligger på fastigheten Huddinge Haga 1:108. Kan Botkyrka kommun fatta beslut och upphäva en plan som avser mark belägen i en annan kommun. Om detaljplanen gäller för Haga 1:108 ska upphävande av del av detaljplanen läggas in som en administrativ bestämmelse och under planbestämmelser.

Angående bestämmelserna d1 och d2. Enligt PBL 4:18 första stycket får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter. Bestämmelser av typen högsta antal fastigheter är inte längre tillåtet. Alternativen är att ange en minsta fastighetsstorlek (egenskapsbestämmelse PBL 4:18 1 st) eller att använda fastighetsindelingsbestämmelser (administrativ bestämmelse PBL 4:18 2 st).

Plan- och genomförandebeskrivning

PLB 4:33 behandlar planens **konsekvensbeskrivning**. Av redovisningen ska framgå de **organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga**

åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för **fastighetsägarna och andra berörda**.

Konsekvensbeskrivningen i det aktuella planförslaget behöver förtydligas. Ekonomiska frågor behöver kompletteras med upplysningar om ersättning för eventuell upphävd rättighet samt om förrättningskostnad i och med fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Under rubriken markägoförhållanden måste det förtydligas vilka fastigheter som ingår i den föreslagna detaljplanen. Även fastigheterna Fittja 17:2 och Fittja 17:23 ingår.

I Lantmäteriets kartsystem syns ett nybyggnadsförbud enligt 110 § byggnadslagen för aktuellt område, akt 0127 316-45 (01-A:B-697). Det behöver förtydligas om bestämmelsen ska fortsätta att gälla eller om den ska upphöra i och med att de nya planbestämmelserna börjar gälla.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Linjemanér i grundkartan och grundkartebeteckningarna stämmer inte överens.

Plankarta och bestämmelser

Den administrativa gränsen i planbestämmelserna bör anges som administrativ gräns, inte gräns för strandskydd.

Plan- och genomförandebeskrivning

Det bör även stå i plan- och genomförandebeskrivningen om del av detaljplan 0127 56-22-1A(01-BOT-2021) upphävs.

Det finns två avtalsservitut som belastar Varvet 1, kraftledning 01-IM7-29/269.1 samt utfartsväg 01-IM7-24/249A.1. Dessa bör nämnas i plan- och genomförandebeskrivningen. Om servitutet för kraftledning ligger inom kvartersmark rekommenderar Lantmäteriet att u-område finns med i den nya detaljplanen. Om servituten inte används eller gäller för området bör istället servituten upphävas. Då kan det vara bra att nämna att avtalsservitut upphävs genom ett avtal mellan berörda parter.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Fastighetsbeteckningarna Fittja 17:2 förtydligas i grundkartan. Fastighetsbeteckningarna Huddinge Haga 1:108 samt Fittja 17:23 kompletteras i de delar som berör vattenområdet.

Grundkartan aktualiseras till granskningsskedet.

En ny administrativ bestämmelse, a₂, införs för att upphäva del av detaljplan som ligger inom Haga 1:108.

Enligt kommunens kartsystem så ligger den gällande detaljplanen delvis inom Huddinge kommun. Detta beror sannolikt på att kommunen missbedömde gränserna under 1970 när detaljplanen antogs. Det kan ifrågasättas huruvida denna del av detaljplanen gäller överhuvudtaget eftersom den tillkommit av misstag inom en kommun där man inte har rätt att ta beslut om en ny detaljplan. Det blir sannolikt enklast och tydligast att besluta om ett upphävande av delen som ligger inom Huddinge kommun.

Bestämmelserna d1 och d2 utgår och ersätts med en planbestämmelse för hela planområdet där en minsta tomtstorlek anges till 3000 kvm.

Rubriken markägoförhållanden förtydligas med fastigheterna Fittja 17:2 och Fittja 17:23.

Nybyggnadsförbudet enligt 110 § byggnadslagen, akt 0127 316-45 (01-A:B-697), kommer att upphävas genom att en administrativ bestämmelse införs till granskningsskedet.

Linjemanér i grundkartan och grundkartebeteckningarna stämmer i princip förutom att inmätta träd inte ingår i grundkartan. I detta avseende kommer grundkartebeteckningarna att justeras till granskningsskedet.

Det kommer att förtydligas att gränsen för strandskydd som framgår i planbestämmelserna är en administrativ gräns till granskningsskedet.

Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med information om att del av detaljplan 0127 56-22-1A(01-BOT-2021) upphävs.

Plan- och genomförandebeskrivningen har uppdaterats kring de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som bör framgå i enlighet med 4 kap. 33 § plan- och bygglagen.

De två avtalsservitut som belastar Varvet 1 nämns nu i plan- och genomförandebeskrivningen under rubriken rättigheter.

Samrådsyttrande 10 – SYVAB

Syvab (Sydvästra stockholmsregionens va-verksaktiebolag – SYVAB) har mottagit Ert förslag till detaljplan för Varvet 1, Slagsta strand, Botkyrka kommun.

Planområdet gränsar till ledningssträckning för den regionala avloppsanläggning som planeras för överföring av avloppsvatten från Ekerö kommun. Varför tillbörlig hänsyn skall förevara i de planerade anläggningsarbetena.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 11 – Trafikförvaltningen

Botkyrka kommun har översänt rubricerad detaljplan till SLL Trafikförvaltningen för yttrande.

Syftet med förslaget till detaljplan är att medge en ny lagerbyggnad på en befintlig industrifastighet.

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på samrådshandlingarna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 12 – Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse fr o m 2015-01-01. Planen är framtagen med standardförfarande.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras. Detaljplanen är inte framtagen med ”standardförfarande” utan med ”normalt planförfarande” då planarbetet påbörjades under 2014.

Samrådsyttrande 13 – Vattenfall

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

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, turkos linje = 20 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning, lila linje = 0,1 kV signalkabel. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat.

Avstånden mellan Vattenfalls anslutningspunkt (t.ex servicecentral) och nätstationen får inte vara för långa. Kontakta därför Vattenfall i god tid före byggstart för offert gällande nyanslutning.

Vattenfall har inget ytterligare att erinra mot rubricerat ärende.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Övrigt

Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via www.vattenfall.se/sv/anslutning-till-elnetet.htm eller på telefon: 020–82 10 00. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020–82 10 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 14 – Miljö och hälsoskyddsnämnden

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan under förutsättning att synpunkterna i tjänsteskrivelsen beaktas.

Sammanfattning

Ett förslag till ny detaljplan för Varvet 1 har upprättats för att medge en ny lagerbyggnad på befintlig industrifastighet. Gällande detaljplan medger byggrätt under förutsättning att fastigheten inte styckas av. Fastighetsägaren vill stycka av fastigheten, därav krävs en ny detaljplan. I denna skrivelse behandlas de miljökonsekvenser av projektet som miljöenheten anser behöver beaktas alternativt utredas ytterligare. Miljöenheten anser att planförslaget kan tillstyrkas under förutsättning att ansvarsfördelningen för de olika dagvattenåtgärderna tydligare beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen.

Bakgrund

Fastigheten Varvet 1 är i dagsläget bebyggd med tre industribyggnader där diverse verksamheter bedrivs. Varvet 1 ligger vid Slagsta strand. Mälaren omger fastighetens norra och östra sida, till väster går Fågelviksvägen och till öster avskärmas området av E4:an. Ägaren till fastigheten Varvet 1 vill stycka den obebbyggda delen av fastigheten samt uppföra en ny byggnad för industri och lager. Gällande detaljplan medger byggrätt på platsen under förutsättning att fastigheten inte styckas av. Då fastighetsägaren vill stycka av fastigheten krävs det en ny detaljplan.

Yttrande

Ur perspektivet att den tänkta exploateringen sker i ett befintlig industriområde i närhet till större transportleder får exploateringen anses som lämplig. Ur miljösynpunkt är lokaliseringen främst problematisk med tanke på att planområdet ligger inom primär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter. Det ställer vissa särskilda krav bland annat på hanteringen av dagvatten. Enligt skyddsföreskrifterna för Östra Mälarens vattentäkter får inte utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, t.ex. större vägar, broar och parkeringsanläggningar, ske direkt till ytvatten utan föregående rening. Dräneringssystem vid sådana anläggningar samt längs järnvägsspår ska vara försett med möjlighet till fördröjning och uppsamling t.ex. i samband med kemikalieolyckor.

Planbeskrivningen tar upp nödvändigheten att installera oljeavskiljare på parkeringsplatser. Dagvattenutredningen ger förslag på fördröjningsmagasin i form av dagvattenkassetter. Från utloppsbrunnen kommer dagvattnet troligtvis behöva pumpas till den kommunala dagvattenledning vid Fågelviksvägen, då det höjdmässigt troligen inte går att få till självfall. För att säkerställa att nödvändig dagvattenlösning realiserar vid genomförandet av planen bör ansvarsförhållanden för de olika åtgärderna tydligare beskrivas i plan- och genomförandebeskrivningen.

Med bakgrund av tidigare resonemang har miljöenheten följande synpunkter på förslaget till detaljplan:

- Ansvarsförhållanden för de olika dagvattenåtgärderna ska tydligt beskrivas i plan- och genomförandebeskrivningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med tydligare information kring ansvarsförhållanden för de planerade dagvattenåtgärderna till gransknings-skedet.

Samrådsyttrande 15 – Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund lämnar följande yttrande efter remiss från kommunens planavdelning.

Yttrandet grundar sig på följande handlingar:

1. Samrådshandling, daterad 2016-04-25
2. Plankarta
3. Fakta 2016:4 Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods, Länsstyrelsen Stockholm
4. <http://www.trafikverket.se/tjanster/trafiktjanster/sveriges-vagar-pa-karta/>
5. <http://www.hitta.se/kartan!~59.25674,17.86950,16z/tr!i=paO6xyvD/search!i=2001282405!q=Slagsta!t=single!st=plc>

Synpunkter

Risker

Väg E4/E20 som finns i närhet till den planerade byggnaden är en primär transportväg för farligt gods. Andra risker i områdets närhet som kan påverka den planerade byggnaden har Södertörns brandförsvarsförbund ingen kännedom om.

På den aktuella industrifastigheten Varvet 1 planeras det att uppföras en ny lagerbyggnad. Enligt framtaget förslag kommer byggnaden att placeras bredvid redan befintliga byggnader på ett närmsta avstånd av cirka 140 meter norr om väg E4/E20. De befintliga byggnader som redan finns på aktuell tomt är som närmst placerade cirka 35 meter norr om väg E4/E20. Väg E4/E20 som passerar söder om tomten är förlagd på en viadukt. Höjdskillnaden från väg E4/E20 utgörs av cirka 6-10 meter. Ur ett riskperspektiv (olycka med farligt gods) är detta ofördelaktigt då en transport som kör av vägen och som inte hindras av vägräcke kan falla ner från viadukten och därmed förvärta skadan om tankar mm. rämnar. I första hand är det direkt befintliga byggnader som ligger nära väg E4/E20 som drabbas och sekundärt de bakomliggande.

Mot bakgrund av ovan nämnda samt att byggnaden avser innefatta lagerhållning är Södertörns brandförsvarsförbunds bedömning med avseende på aktuell riskbild (avstånd från väg E4/E20, cirka 140 meter) att en vidare utredning av riskerna i form av en detaljerad riskanalys för lagerbyggnaden ej behöver genomföras.

Släckvatten

Då byggnaden kommer att omfatta lagerhållning kan en brand som bryter ut bli omfattande. Vid en släckinsats kan det åtgå släckvatten i stora mängder. Detta släckvatten kommer vid en släckinsats att kontamineras av giftiga såväl miljö- som hälsofarliga partiklar. Eftersom byggnaden planeras att uppföras relativt nära Mälaren cirka 50 meter bör det ingå i planen hur ett omhändertagande av släckvattnet ur ett miljöperspektiv ska ske så släckvattnet hindras från att rinna ned och kontaminera Mälaren. Ett sätt att åstadkomma det är att invallningar eller liknande byggs och/eller att byggnaden förses med automatisk vattensprinkleranläggning (vilket Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar) som dämpar en eventuell brand. På så sätt minimeras mängden släckvatten som räddningstjänsten behöver använda vid en insats, se vidare under rubrik brandvattenförsörjning nedan.

Brandvattenförsörjning

Mot bakgrund av att Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar automatisk vattensprinkleranläggning bör vattennätet i planområdet klara av att försörja sprinkler i de/den byggnad som planeras. Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet samt i detta fall för att minimera risken för att kontaminerat släckvatten når Mälaren. Sprinkleranläggningar utgör också ett bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador. I de fall kommande exploatörer är kända bör en diskussion ske mellan kommunen och dessa redan i detaljplanskedet för att underlätta en sprinklerinstallation samt för att minimera kostnaderna. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 samt PM 609 bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras. Frågan om släckvatten och eventuellt sprinklersystem har diskuterats vidare med fastighetsägaren tillsammans med Södertörns brandförsvarsförbund. Eftersom det rör sig om ett fryslager så har risken för en större brand som genererar stora mängder släckvatten bedömts vara marginell.

Samrådsyttrande 16 – Södertörns Fjärrvärme AB

Om kommunalmark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kom-

2016-05-25

munen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrättsavtal, med ny fastighetsägare.

Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren.

Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Teknisk försörjning

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Fågelviksvägen och kv. Varvet 1, Tegelbruket 1 och Fågelvik 1 är ansluten till fjärrvärme.

Kartskiss över området på sidan 2 och Z-höjder inom området är i höjdsystem RH 2000 på sidan 3.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Ändringar efter samrådtiden

Efter samrådtiden har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- En ny administrativ bestämmelse, a2, införs för att upphäva del av detaljplan som ligger inom Haga 1:108.
- Bestämmelserna d1 och d2 utgår och ersätts med en planbestämmelse för hela planområdet där det framgår att minsta tomtstorlek är 3000 kvm.
- En administrativ bestämmelse införs för att upphäva det nybyggnadsförbud som gäller i området enligt 110 § byggnadslagen.
- Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med information om rättigheter samt avtalsservitut.
- Planbeskrivningen kompletteras med tydligare information kring ansvarsförhållanden för planerade dagvattenåtgärder.
- I övrigt endast redaktionella justeringar.