

Referens
Susanna Findahl

Samrådsredogörelse för detaljplan för Ädelstenen 1

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av befintligt vård- och omsorgsboende med en flygel i tre till fyra våningar. Det ger 27 nya lägenheter, samt lika många nya arbetsplatser. Fastigheten Ädelstenen 1 ligger på en skogsplatå i Storvreten, Tumba.

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 29 juni till 10 augusti 2016. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har även skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt sändlista.

Totalt har 15 yttranden kommit in under samrådet. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen. Synpunkterna redovisas och kommenteras enskilt nedan.

Inkomna yttranden inom samrådstitid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S1	SRV Återvinning AB	2016-06-30	2
S2	Södertörns Fjärrvärme AB	2016-06-30	2
S3	Funktionshindersorganisationernas samrådsgrupp	2016-07-06	3
S4	Länsstyrelsen Stockholm	2016-07-05	3-4
S5	Svenska Kraftnät	2016-07-07	5
S6	Vård- och omsorgsnämnden		5
S7	Lantmäteriet	2016-07-15	5-6
S8	Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting	2016-07-20	6
S9	Trafikverket	2016-07-28	7
S10	Vattenfall	2016-07-29	7
S11	Södertörns brandförsvarsförbund	2016-08-01	8

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S12	Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2016-07-27	8-9
S13	Skanova	2016-08-08	9
S14	Haren 21	2016-08-09	9-10

Inkomna yttranden efter samråd

S15	Lufftartsverket	2016-08-23	10
-----	-----------------	------------	----

S1. SRV Återvinning AB

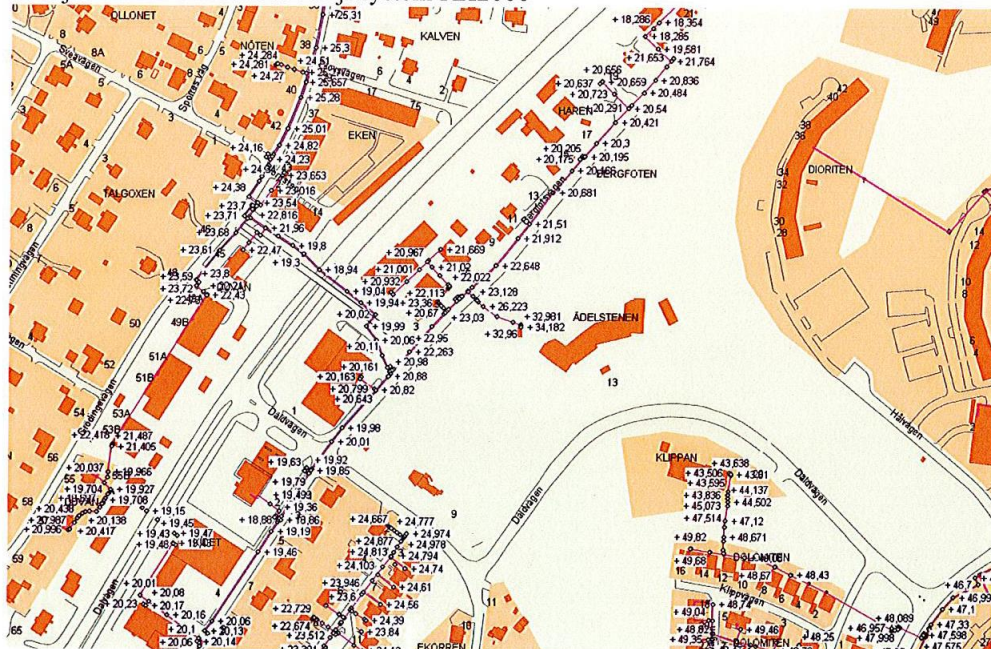
Vill härmed meddela att vi ej har några synpunkter gällande förslag till detaljplan för Ädelstenen 1 samt del av Tumba 7:206, plannr 11 – 31. 2015:224.

S2. Södertörns Fjärrvärme AB

Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området. Kartskissen över området nedan har Z-höjder i höjdsystem RH2000.

Z-höjder inom området är i höjdsystem RH2000



S3. Funktionshindersorganisationernas samrådsgrupp, Botkyrka kommun

Kommunens arbetsgrupp för funktionshinderfrågor har fått möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till detaljplan för Ädelstenen 1, Storsvreten. Enligt riktlinjerna för arbetsgruppens arbete ska funktionshindersorganisationernas samrådsgrupp fungera som remissinstans till kommunens nämnder och förvaltningar för att lämna synpunkter och förslag ur ett funktionshinderperspektiv. Med stöd av kommunens funktionshinderstrateg lämnar samrådsgruppen följande synpunkter på förslaget.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av befintligt vård- och omsorgsboende med en flygel i tre till fyra våningar. Det ger 27 nya lägenheter, samt lika många nya arbetsplatser vilket är positivt då behovet är stort av bådadera. Ett vård- och omsorgsboende måste självklart vara fullt tillgängligt för de boende samt ur arbetsmiljösynpunkt. Både vad gäller inom- och utomhusmiljö. Vi förutsätter att alla lagkrav och riktlinjer följs så att utbyggnaden uppnår den högsta tillgänglighetsnivån.

För att förbättra tillgängligheten inom Botkyrka kommun har fastighetsenheten anställt en medarbetare som är sakkunnig i tillgänglighetsfrågor. Berit Ramstedt börjar sin anställning den 1 augusti 2016. Berit kommer bland annat ansvara för återuppbyggnaden av Tillgänglighetsdatabasen, TD2, samt bistå med sakkunskap vid all ny- och ombyggnation. Vi utgår från att hennes kompetens också kommer tas tillvara vid utbyggnaden av Ädelstenens vård- och omsorgsboende.

Kommentar

Samrådsgruppens yttrande och information delges exploatören.

S4. Länsstyrelsen Stockholm

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen anser att en riskbedömning ska göras för all bebyggelse som planen medger, inte enbart tillkommande byggnad, samt att det ska utredas om det går att vidta skyddsåtgärder inom planen. Länsstyrelsen efterfrågar även en bedömning om det föreligger risk för ras eller skred inom området. Kommunen behöver även ta hänsyn till att de geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat. Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Hälsa och säkerhet

Transport av farligt gods samt närhet till bensinstationer

Södertörns Brandförsvaret har bedömt att avståndet till den utpekade primära transportleden för farligt gods samt bensinstationerna är betryggande, baserat på avstånd samt topografin inom området. Som underlag till bedömningen har en skiss tagits fram som visar avståndet från en av byggnaderna som planen medger till riskkällorna.

Länsstyrelsen anser att riskerna ska beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150m från väg där det transporteras farligt gods samt 100m från en bensinstation. Eftersom planen medger mycket känslig markanvändning som vård- och omsorgsboende, anser Länsstyrelsen att bedömningen ovan inte är tillräcklig för att påvisa att riskbildningen är acceptabel för planerad bebyggelse. Länsstyrelsen anser att en riskbedömning ska göras för all bebyggelse som planen medger, inte enbart tillkommande byggnad, samt att det ska utredas om det går att vidta några skyddsåtgärder inom planen.

Ras och skred

Planområdet är kuperat med bitvis kraftiga sluttningar. Länsstyrelsen efterfrågar en bedömning om det föreligger risk för ras eller skred inom området. De geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat vilket är något som kommunen även behöver ta hänsyn till.

Behovsbedömning

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

Kommentar

Ett nytt underlag för riskanalys har tagits fram, och kommunen har samrått med Södertörns brandförsvaret rörande Dalvägen samt närliggande bensinstation. Den samlade bedömningen är att Ädelstenen 1 inte påverkas av riskkällorna, att skyddsåtgärder inte är nödvändiga, och att vidare utredning av risker inte behövs.

Den geotekniska utredningen har utvecklats med avseende på risk för skred och ras, med hänsyn till 20-års- respektive 100-årsregn. Den samlade bedömningen är att risken för skred och ras är mycket liten.

S5. Svenska kraftnät

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

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

S6. Vård- och omsorgsnämnden

Vård- och omsorgsnämnden har ingen erinran.

S7. Lantmäteriet

Uppllysning

Område för kvartersmark som berör Tumba 7:206 inom detaljplaneförslaget omfattas av detaljplan 10-41X. I den detaljplanen är denna del av Tumba 7:206 planlagd som allmän platsmark. Genomförandetiden för den detaljplanen går ut 13 jan 2019.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta

Det bör förtydligas vilket område som omfattas av u-området. I grundkartan finns teckenförklaring för järnväg och fornlämning med, men det är svårt att urskilja om och i sådana fall vart dessa är belägna.

Planbeskrivning

Det är otydligt i planbeskrivningen, s. 11, om avtal om fastighetsreglering och avtal för upplåtelse av mark har tecknats eller kommer att tecknas. Det bör även stå ifall exploateringsavtal kommer att tecknas.

Det är positivt ifall det i planbeskrivningen finns en sammanfattande konsekvensbeskrivning för detaljplanen. Det bör förtydligas vem som sköter uppfarten/vägen inom detaljplanen. Det bör förtydligas i planbeskrivningen vem som är exploatör.

Fastighetsförteckningen

Fastigheten Tumba 7:206 är angiven att den finns utanför planområdet. Detta behöver uppdateras till att den ligger inom planområdet. För fastigheten finns

en del belastande rättigheter. Det måste beskrivas i genomförandebeskrivningen ifall något av dessa påverkas, hur de påverkas och om de kan upphävas samt vem som ombesörjer upphävandet.

Kommentar

Förvaltningen känner till att marken på del av fastigheten Tumba 7:206 omfattas av detaljplan 10-41x, planlagd för natur, med genomförandetid fram till 13 januari 2019. Denna mark är idag ianspråktagen som gård av verksamheten på Ädelstenen 1. Eftersom en något större fastighet ger möjlighet till en mycket bättre utbyggnad vill förvaltningen pröva om marken kan planläggas för kvartersmark och regleras för att ingå i Ädelstenen 1. De fastigheter som närmast påverkas av detta bedöms vara Tumba 7:206 samt Bergfoten 1. Båda fastigheterna ägs av Botkyrka kommun. Det bolag som har tomträtt på Bergfoten 1 finns med i sakägarkretsen för detaljplan för Ädelstenen 1. Förvaltningen fortsätter pröva om marken på del av Tumba 7:206 kan planläggas för kvartersmark.

Planhandlingarna har reviderats i enlighet med Lantmäteriets synpunkter, och en uppdaterad fastighetsförteckning har beställts till granskningen.

S8. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Äldreboendet ligger ca 500 m gångväg från busshållplats med god trafikering till Tumba Centrum och pendeltågsstationen. Varje resa som genom samhällets planering och tillgänglighetsåtgärder kan ske i allmän kollektivtrafik är en samhällsekonomisk besparing. Kommuners satsning på att planera äldreboenden och frekventa besöksplatser för äldre med närhet till och funktion med tillgänglig kollektivtrafik är viktig. Föreliggande plan för utökat äldreboende ligger längre ifrån närmsta busshållplats än de 200 meter vilket trafikförvaltningen förordar vid planering av bostäder för äldre och funktionsnedsatta och det är därför viktigt att de gång- och cykelvägar som planeras anläggs som säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Kommentar

Förvaltningen delar landstingets mening. Det finns en god gång- och cykelväg med bänkar mellan Ädelstenen 1 och busshållplatsen Hålvägen på Storstretsvägen. Förvaltningen informerar att de anställda vid boendet uttryckt en önskan om en busshållplats närmare boendet. Däldvägen har tillräcklig

standard för att en busshållplats ska kunna anläggas. Förvaltningen har ingenting emot en ny busslinje.

S9. Trafikverket

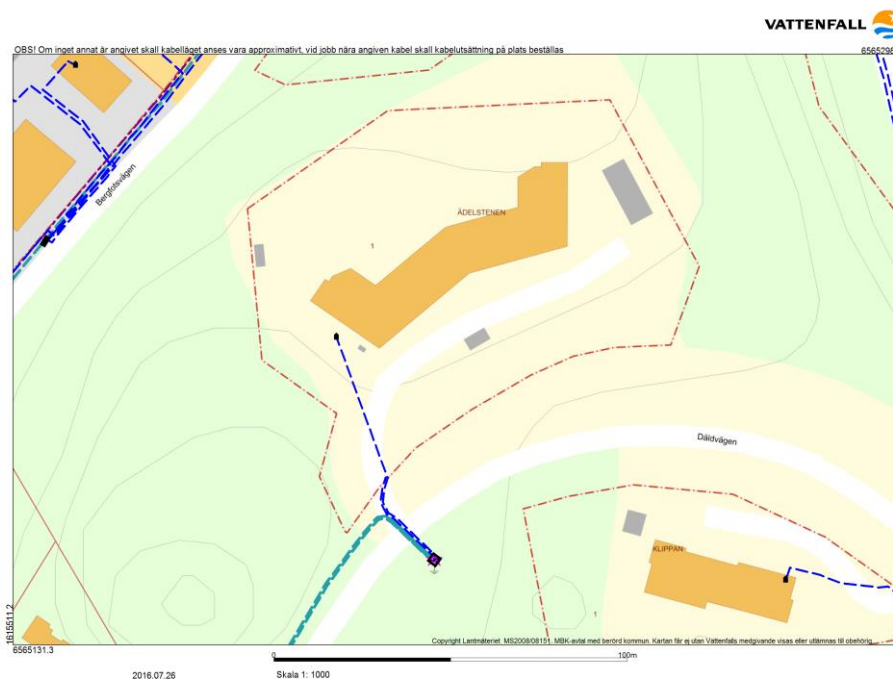
Trafikverket förutsätter att kommunen säkerställer att Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, klaras vid planerat bostadshus.

Kommentar

Förutsatt att gemensam balkong/uteplats invid fastigheten förses med bulleråtgärder enligt utförd utredning klaras samtliga gällande riktvärden för buller. En bestämmelse rörande balkong/uteplats förs in i plankartan.

S10. Vattenfall

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. Streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende.



S11. Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund anser att de risker som finns i omgivningen har beaktats och att ingen vidare riskutredning behöver genomföras.

I syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning har Södertörns brandförsvarsförbund tagit fram PM 608 samt PM 609. Södertörns brandförsvarsförbund anser att dessa PM bör beaktas i såväl projekteringsarbetet, som under byggtid.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av befintligt vård- och omsorgsboende. I byggreglerna finns numera krav på att vårdboende ska utrustas med automatiskt släcksystem. För att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna så bör vattennätets kapacitet beaktas redan i detaljplanskedet.

Södertörns brandförsvarsförbund har inga invändningar mot att detaljplanen beviljas.

Kommentar

Förvaltningen har tidigt i planarbetet varit i kontakt med brandförsvaret för att säkerställa att god framkomlighet för räddningstjänsten uppnås. Dimensioneringen av brandvattenförsörjning uppfyller kraven för alternativsystem enligt PM 608. Exploatören har varit i kontakt med kommunen om flödesbehov för avlopp och vatten inklusive sprinkler. Förvaltningen bedömer att befintligt ledningsnät är tillräckligt.

S12. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

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

I grundkartan till samrådshandlingarna (under rubriken Planinformation) står att läsa: ”Dagvatten ska omhändertas lokalt i enlighet med kommunens dagvattenpolicy samt Länsstyrelsens föreskrifter”. Miljö- och hälsoskyddsnämnden känner inte till några föreskrifter gällande dagvatten från Länsstyrelsen som rör planområdet? Området är beläget utanför Segersjö vattenskyddsområde.

Vidare vill nämnden framföra att det i planbestämmelserna tydligt bör framgå att 50 dBA ekvivalent ljudnivå ska klaras vid uteplats, t.ex. genom att villkora

att de bullerskyddande åtgärder som framkommit av bullerutredningen ska genomföras av exploatören.

Kommentar

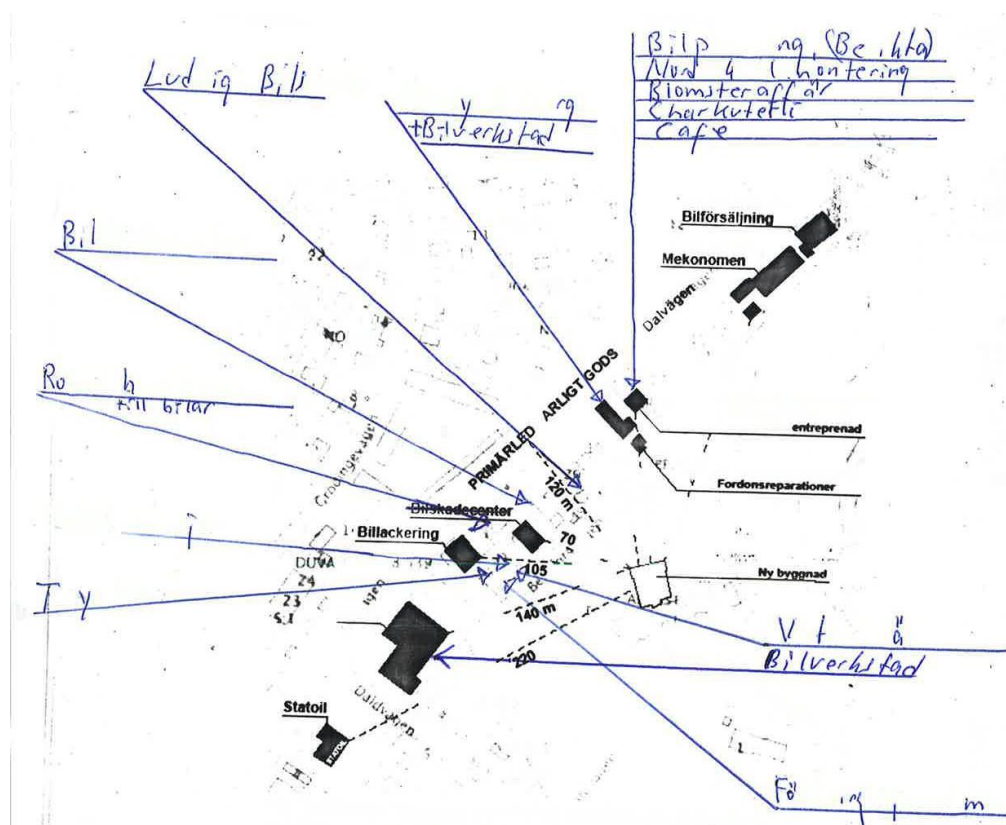
Plankartan korrigeras enligt nämndens synpunkt gällande planinformation. En bestämmelse läggs till rörande bullerkrav vid uteplats.

S13. Skanova

Skanova vill informera om man har en markförlagd teleanläggning som matar till berörd byggnad från Däldvägen inom planområde men som inte berörs av utbyggnaden enligt plankarta. Skanova har i övrigt inget att erinra mot detaljplanen.

S14. Haren 21

Godkänner förslaget, och har följande synpunkter. Bifogar en justerad bild över verksamheter vid Bergfotsvägen, se bild nedan. Idag är det 50-52 platser på Sandstugan, med ytterligare 27 platser då 77-79 platser. I byggnaden borde det finnas en samlingslokal för gemensamma aktiviteter!



Kommentar

Förvaltningen tackar för informationen om lokala verksamhetsutövare! Informationen i planbeskrivningen har uppdaterats.

I den tillkommande byggnaden kommer det att finnas en samlingslokal avsedd för både boende och personal.

S15. Luftfartsverket

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