

Referens
Marina PavlovaMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Samrådsredogörelse för detaljplan för Salvian 136 och del av Hallunda 4:34

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade (2018-06-12 §229) positivt planbesked för rubricerad plan. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-11-13 §404 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Salvian 136 och del av Hallunda 4:34 (54-69) och gå ut på samråd, under förutsättning att plankostnadsavtal tecknas mellan fastighetsägaren och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Detaljplanen syftar till att i ett förslag till ny detaljplan pröva möjligheten att utveckla Slagsta motellverksamhet genom att utöka kvartersmarken med del av Hallunda 4:34 och skapa byggrätt för fler hotellrum, konferensutrymmen och parkeringsutrymmen.

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 16 oktober 2019 till 6 november 2019. 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 upprättad sändlista.

Annons var införd i *Mitt i Botkyrka-Salem* 2019-10-08 och i *Botkyrkadirekt* 2019-10-05.

Totalt har 19 yttranden kommit in under samrådet. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Följande elva remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget:

- Vattenfall Eldistribution AB
- Näringslivsenheten
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikverket
- Hyresgästföreningen

- Svenska kraftnät
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Södertörn Fjärrvärme AB
- Boende
- SRV Återvinning
- Boende

Åtta yttranden som innebär erinringar eller synpunkter på planförslaget har kommit in. Yttrandena återges i helhet eller i väsentliga delar.

Det är flera synpunkter som framförts: en boende godkänner inte förslaget när det gäller den utbyggnad av hotellet eftersom det är mycket störande för de som bor i området. Synpunkter om hantering av skyfallsriskerna och miljökvalitetsnormerna för vatten samt på utformning av grundkartan har också förekommit. Yttranden med kommentarer redovisas i bilagda samrådsredovisning.

Sammanfattning av de huvudsakliga ändringar som gjorts i detaljplanen efter samråd:

- Grundkartan har kompletterats med fastighetsförteckningar för Salvian 1, Hallunda 4:34, Växthuset 1, Fittja 17:1, gemensamhetsanläggning **Salvian GA:1**, servitut **01-BOT-2365.1**. Fastighetsbeteckningen för Salvian 136, texterna och fastighetsgränsen i kvartersmarken har förtydligats. Rutnätskryssens X och Y koordinaterna har justerats.
- Högsta byggnadshöjd har ändrats från 11,0 meter till 11,5 meter.
- Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har uppdaterats angående hantering av skyfallsriskerna med hänsyn till bilden från Botkyrka kommuns skyfallskartering 2019.
- Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har uppdaterats angående hantering av miljökvalitetsnormerna för vatten.

Inkomna yttranden inom samråd tid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S1	Vattenfall Eldistribution AB	2019-10-18	3
S2	Näringslivsenheten	2019-10-18	3
S3	Hyresgästföreningen	2019-10-28	4
S4	Trafikförvaltningen	2019-10-28	4

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S5	Svenska Kraftnät	2019-10-30	5
S6	Södertörns brandförsvarsförbund	2019-10-30	5
S7	Södertörn Fjärrvärme AB	2019-10-30	6
S8	Trafikverket	2019-11-04	7
S9	Boende	2019-11-04	7
S10	Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2019-11-04	8
S11	Skanova AB	2019-11-04	8
S12	Lantmäteriet	2019-11-04	9
S13	Boende	2019-11-06	10
S14	Boende	2019-11-06	10
S15	SRV Återvinning	2019-11-07	10
S16	Boende	2019-11-12	11
S17	Enheten för geografisk information	2019-11-12	11
S18	VA-avdelningen	2019-11-19	11
S19	Länsstyrelsen	2019-11-22	12

S1. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, återkommer med svar på remiss ” Samråd dp. Salvian 136, Slagsta, Botkyrka kommun och lämnar följande yttrande. Vattenfall har elnätanläggningar inom närområde för planerad tillbyggnad av befintlig byggnad bestående av 0,4 kV markkabel, blå streckad linje i karta nedan. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Befintlig byggnad är ansluten till Vattenfalls elnät. Om denna anslutning behöver förstärkas får utredas när byggplanerna blir aktuella. Vattenfall har inget ytterligare att tillföra och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar

Ingen kommentar.

S2. Näringslivsenheten

Vi har sett över detaljplanen för Salvian 136 (sbf/2018:382) Slagsta, Botkyrka kommun och har inget att tillägga förutom att vi tycker det är positivt att

utveckla Slagsta motellverksamhet genom att skapa byggnader för fler hotellrum, konferensutrymmen och parkeringsutrymmen.

Kommentar

Ingen kommentar.

S3. Hyresgästföreningen

Vi har tagit del av detaljplanen för Salvian 136 och del av Hallunda 4:34 (sbf/2018:382) och har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar

Ingen kommentar.

S4. Trafikförvaltningen

Botkyrka kommun har översänt rubricerad detaljplan till Region Stockholm, trafikförvaltningen för samråd. Om planen Detaljplanen syftar till att i ett förslag till ny detaljplan pröva möjligheten att utveckla Slagsta motellverksamhet genom att skapa byggnader för fler hotellrum, konferensutrymmen och parkeringsutrymmen. Planområdet ligger ca 1 km faktiskt gångavstånd från Fittja tunnelbanestation, och inom en 200-metersradie från hållplats (Slagsta Gårdsväg) som trafikeras av linje 151 (Norsborg-Fridhemsplan) under vardagar med 11 turer i morgonrusning mot Fridhemsplan, och 11 turer eftermiddagsturer mot Norsborg, och linje 702 (Hallunda centrum - Kvarnhagen via Fittja och Alby) med 10-30 minuters turintervall beroende på tidpunkt på dagen. Hållplatsen trafikeras även av nattrafik (linje 795, Fittja-Tumba).

Trafikförvaltningens synpunkter på planen

I RUF 2050 faller planområdet inom kategorin strategiska stadsutvecklingslägen, och planen är i linje med de förhållningssätt som anges för dessa områden. För att planen ska styra mot hållbart resande så vore det önskvärt att se över hur motellverksamhetens in och utfarter till fots- och cykel kopplar till kollektivtrafikens hållplatser och stationer och tydliggöra detta i planen. Trafikförvaltningen har i övrigt inga synpunkter på planen.

Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats angående frågan.

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 remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Svenska kraftnät vill passa på att informera om att våra anläggningsobjekt finns att hämta via Geodataportalen, www.geodata.se. som WMS eller som en shape-fil. Informationen innehåller den geografiska positionen för Svenska kraftnäts ledningar, stolpar, stationer och stationsområden. Utöver den geografiska positionen finns uppgifter om förläggningssätt (luftledning, kabel etc.) och spänningsnivå för våra ledningar. Vid produktion av kartor där Svenska kraftnäts geografiska anläggningsinformation används ska följande copyright-text framgå: ”© Affärsverket svenska

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för stamnätet för el hänvisar vi till *Systemutvecklingsplan 2018-2027*. Dokumentet finns publicerat på vår webbplats, www.svk.se.

Kommentar

Ingen kommentar.

S6. Södertörns brandförsvarsförbund

Risker i omgivningen

I planbeskrivningen finns ett avsnitt som behandlar Risk och säkerhet. I detta avsnitt omnämns primära transportleder för farligt gods som en risk. Denna risk är värderad så till vida att avståndet är uppmätt mellan planområdet och aktuella primära transportleder för farligt gods, det har då konstaterats att det överstiger 150 meter vilket är lämpligt skyddsavstånd enligt Länsstyrelsens riktlinjer. Sbff bedömer inte att någon fördjupad riskutredning behövs. Sbff känner inte till några ytterligare risker i närområdet som skulle kunna ha påverkan på planområdet.

Räddningstjänstens möjlighet till insats

Sbfff bedömer att detaljplanen inte förändrar förutsättningarna vad gäller krav på brandvattenförsörjning eller byggnadens tillgänglighet för räddningstjänsten. I och med att de förändringar som föreslås är bygglovspliktiga så kommer de att genomgå en byggprocess där räddningstjänsten finns med som en remissinstans och kan säkerställa övriga frågor som har att göra med räddningstjänstens möjlighet till insats.

Kommentar

Ingen kommentar.

S7. Södertörn Fjärrvärme AB

Södertörns Fjärrvärme AB har en fjärrvärmeledning som går genom den norra delen av planområdet. Markområdet har markerats med bestämmelsen (u) i plankartan och utgör mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar och åtkomst av fjärrvärmeledning.

Om kommunalmark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrättsavtal, med ny fastighetsägare.

Flytt av fjärrvärmeledningar bekostas av beställaren. Även förändringar av marknivån för befintliga fjärrvärmeledningar kan orsaka behov av ledningsflytt vilket också bekostas av beställaren.

Teknisk försörjning

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme inom planområdet och Kv. Salvian 136 är anslutet till fjärrvärmenätet idag.

Bilagor

1. Kartskiss över området med befintliga fjärrvärmeledningar
2. Z-höjder för befintliga ledningars övre kant i höjdsystem RH2000
3. Cirkulär ekonomi med Södertörns Fjärrvärme AB i värdekedja som skapar en hållbar framtid

Kommentar

Ingen kommentar.

S8. Trafikverket

Trafikverket har granskat handlingarna för förslag till detaljplan för Salvian 136 och del av Hallunda 4:34. Förslaget till detaljplan syftar till att i ett förslag till ny detaljplan pröva möjligheten att utveckla Slagsta motellverksamhet genom att skapa byggnader för fler hotellrum, konferensutrymmen och parkeringsutrymmen.

I närheten av planområdet löper de statliga vägarna Botkyrkaleden samt riksin-tresset E4/E20. Trafikverket arbetar med projekt Tvärförbindelse Södertörn i närheten av planområdet, Trafikverket bedömer att detaljplanen inte påverkar arbetet med Tvärförbindelse Södertörn.

Trafikverket har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar

Ingen kommentar.

S9. Boende

Jag godkänner inte förslaget när det gäller den här intresset angående hotellet eftersom det är redan nära till villaområdet och det är mycket störande för boende som bor här i området. Jag har själv bott i huset närmast motellet (slagsta backe 39) och det var mycket jobbigt att vara så nära motellet. Spya på mina buskar, bilbrand på motellets parkering och störande hotellgäster som hörs långt in i natten därav orsakerna till vi flyttat därifrån.

En utbyggnad är ytterst olämpligt och visar inte hänsyn till boende i villaområdet.

Kommentar

Kommunens bedömning är att med en utbyggnad av motellet skulle förutsättningar för boende i villaområdet förbättras när man jämför med situationen idag. Med detaljplanen skapas förutsättningar för att ordna en bättre miljö på fastigheten. Avståndet mellan befintlig bebyggelse och motellet kommer att vara samma som idag ca 30 meter. Byggnaden fortsätter fungera som en bullerskärm för befintlig villabebyggelse från Botkyrkaleden. Planteringar av

grönska kommer att utvecklas vid utbyggnaden. Parkeringen föreslås avskärmas från de befintliga husen med vegetation.

S10. Miljö- och hälsoskydds nämnden

Miljö- och hälsoskydds nämnden har inga synpunkter på förslaget till detaljplan [54-69] för Salvian 136 och del av Hallunda 4:34.

Kommentar

Ingen kommentar.

S11. Skanova AB

Bakgrund

Skanova AB har tagit del av informationen gällande enligt ovan och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogad nätkarta.

Vi förväntar oss att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta detaljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningsamordningen i kontakter med Skanovas representant för området.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

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 (vxl): 08-604 04 90.

Kommentar

Synpunkten är noterad.

S12.Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2019-09-20) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

GRUNDKARTA

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan. Saknade fastighetsbeteckningar: Salvian 1 Hallunda 4:34 Växthuset 1.

Fastighetsbeteckningen för Salvian 136 är otydlig. Generellt är texterna otydliga i grundkartan samma sak är det med fastighetsgränsen i kvartersmarken.

Kommentar

Synpunkten tillgodoses. Grundkartan har kompletterats med fastighetsförteckningar för Salvian 1, Hallunda 4:34, Växthuset 1. Fastighetsbeteckningen för Salvian 136, texterna och fastighetsgränsen i kvartersmarken har förtydligats.

Delar av planen som bör förbättras

PLANBESKRIVNING/PLANBESTÄMMELSER

Under förrättningskostnad i planbeskrivningen anges avstyckning.

Lantmäteriet vill upplysa att reglerna i fastighetsbildningslagen innebär att det blir svårt att avstycka ett område eftersom en byggrätt inte kan garanteras. *se PBL-kunskapsbanken under utnyttjandegrad egenskapsområde.*

Kommentar

Synpunkten är noterad.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

GRUNDKARTA

Rutnätskryssens X och Y koordinaterna behöver inte redovisas inom kvartersmarken. Genom att ta bort dessa förbättras läsbarheten.

Kommentar

Rutnätskryssens X och Y koordinaterna har justerats.

S13.Boende

Om det blir kraftigt ökad trafik från gäster och transporter med tunga lastbilar och lätta lastbilar, då borde den trafiken ledas ut i Botkyrkaleden istället för via Slagsta gårdsväg.

Kommentar

Botkyrkaleden är en huvudgata, där antal utfarter begränsas.

S14. Boende

Godkänner förslaget.

Kommentar

Ingen kommentar.

S15. SRV Återvinning

SRV återvinning har tagit del av utsänd samrådshandling avseende detaljplan för Salvian 136.

SRVs målsättning är att, i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföre-skrifter, skapa kundvänliga möjligheter för verksamheten att källsortera sitt avfall.

SRVs ambition är att hämtningen skall kunna genomföras med så liten interaktion med verksamheten som möjligt. SRV ser positivt på att färdvägen för sopbilen till hämtnings-platsen för avfall beaktats i planen samt att dimensioneringen av vändytan vid lastzonen är tillräcklig.

Utformning samt dimensionering av soprummet är inte tydliggjord i planen. SRV ser positivt på möjligheten att få delta i den fortsatta planeringsprocessen med ambition att skapa en bra lösning.

Kommentar

Ingen kommentar.

S16. Boende
Godkänner förslaget.

Kommentar

Ingen kommentar

S17. Enheten för geografisk information
Justeringar föreslås i grundkartan.

Fastighetsförteckning
Gemensamhetsanläggning **Salvian GA:1** saknas i kartan
Servitut **01-BOT-2365.1** saknas i kartan

Kommentar

Grundkartan har justerats.

S18. VA-avdelningen

Tekniska förvaltningen VA-avdelningen har fått förslag på detaljplan för Salvian 136 för samråd.

Teknisk försörjning, VA

Planområdet ligger i verksamhetsområde för vatten och avlopp, befintlig fastighet är idag anslutna till det kommunala VA-nätet.

Dagvattenutredningen ser väl genomarbetad ut, dock kan jag se att man använt sig av Länsstyrelsens lågpunktskartering, detta är inte godtagbart för analys av skyfallsriskerna. Enligt den karteringen så finns inga översvämningsrisker inom området, detta stämmer inte överens med bilden från Botkyrka kommuns skyfallskartering som är utförd dels 2016 med ett 100-årsregn ej klimatkompenenserat och ej heller på den senaste modelleringen från 2019, där 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 har använts.

Kommentar

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har uppdaterats angående hantering av skyfallsriskerna med hänsyn till bilden från Botkyrka kommuns skyfallskartering 2019.

S18. Länsstyrelsen

Botkyrka kommun har översänt förslag till detaljplan, upprättat i september 2019, till Länsstyrelsen för samråd.

Planområdet ligger i Slagsta Hallunda vid Slagsta gårdsväg och intill Botkyrkaleden. Förslaget till detaljplan syftar till att pröva möjligheten att utveckla Slagsta motellverksamhet genom att skapa byggnader för fler hotellrum, konferensutrymmen och parkeringsutrymmen.

Detaljplaneförslaget är upprättat med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska -ta till vara och samordna statens intressen,

-verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,

-verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och

-verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att det i planhandlingarna finns brister i bedömning och redovisning av vilka åtgärder som kommer att vidtas för att miljö kvalitetsnormerna, MKN, för vatten ska kunna följas.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Miljö kvalitetsnormer

Bedömningen i dagvattenutredningen utgår från att dagens dagvattenhantering är acceptabel sett ur vattenförvaltningssynpunkt. Den förbättring som nämns i dagvattenutredningen och planbeskrivningen jämför det framtida utsläppet med dagens.

Länsstyrelsen befarar att dagens situation inte är tillräckligt bra. Utöver de förslag på dagvattenåtgärder som ska kompensera tillbyggnadernas försämring (se dagvattenutredning Structor Mark 2019), behöver ett helhetsgrepp tas om total påverkan av dagvatten från hela detaljplanen. Här ska allt dagvatten omhändertas på ett sådant sätt att inte recipienten och vattenförekomsten Rödstensfjärden belastas med ofördröjda och orenade dagvattenutsläpp.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen har baserat sin bedömning av påverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna endast på den delen av planområdets exploatering som tillkommer efter omdaning. Bedömningen ska göras för påverkan av hela planområdet med hänsyn taget till både befintlig och nytillkommande bebyggelse.

Kommentar

En dagvattenutredning har uppdaterats. Planbeskrivningen har kompletterats angående frågor om dagvattenhantering och påverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten för hela planområdet med hänsyn taget till både befintlig och nytillkommande bebyggelse. I framtiden dagvattenutredning har marköversvämningar vid kraftig nederbörd studerats och åtgärder föreslagits. Planförslaget har anpassats efter denna genom en beskrivning i planbeskrivningen.

Behovsbedömning/undersökning

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

Kommentar

Ingen kommentar