



Referens
Planenheten

Granskningsutlåtande

Förslag till detaljplan för Tegelbruket, Fittja, Botkyrka kommun

Beskrivning av granskningsförfarandet

Kommunstyrelsen beslutade den 9 oktober 2017 att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag till en ny detaljplan för fastigheten Tegelbruket 1 samt Fittja 17:1 i Fittja. Syftet med förslaget till detaljplan är att möjliggöra cirka 800 bostäder, hotell, kontor och centrumverksamheter på fastigheten Tegelbruket 1 samt Fittja 17:1. Gator i området utförs med trädplanteringar och växtbäddar. Därutöver föreslås ett nytt parkeringsgarage. De nya byggnaderna ska vara väl anpassade till stads- och landskapsbilden och ha hög kvalitet avseende utformning och gestaltning.

Planförslaget, som är upprättat den 13 mars 2019, har varit på granskning från den 19 mars till den 17 april 2019. Förslaget har sänts ut till samtliga berörda fastighetsägare enligt upprättad sändlista samt till berörda remissinstanser. En annons om granskningen var införd i lokaltidningarna Botkyrkadirekt och Mitt i Botkyrka den 16 respektive 19 mars 2019.

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

2019-05-31

Utöver mindre redaktionella ändringar har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Bestämmelse om planterbart bjälklag kompletteras med att jordmån ska utföras minst 0,8 m djup. Bestämmelsen tas bort för de södra lamellhusen.
- Gränsen för bostadsändamål har justerats i det norra planområdet.
- X-område för trappa införs mellan husen i det norra planområdet.
- Trappan mellan de södra flerbostadshusen blir naturmark istället för lokalgata.
- Lagerhotell om högst hälften av bruttoarean medges i byggnaden invid E4/E20.
- Ytan framför de indragna envåningsdelarna i kv. A-D blir prickad mark (kvartersmark) istället för lokalgata.
- Gemensamhetsanläggning införs för en av bostadsgårdarna för de norra flerbostadshusen (slänthusen) då gården är avsedd för boende från båda husen.
- Lokalgatan invid parkeringsgaraget utökas med 0,5 m söderut vilket innebär en motsvarande minskning av byggrätterna för kv. A-D.
- Ett u-område har införts framför området för tekniska anläggningar i parkeringsgaraget.
- En planbestämmelse införs om att utomhusmiljön mellan planerade byggnader och rondellen Fittjavägen-Tegelbruksvägen ska utformas så att stadigvarande vistelse inte utförs inom 40 meter från rondellen. Balkonger ska utföras indragna och inglasade med brandklassat (EW30) och explosionsklassat glas.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring risker till följd av transporter med farligt gods i rondellen Tegelbruksvägen/Fittjavägen.
- Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare information om hur kommunen avser hantera påträffade föroreningar samt åtgärdsåtgärder.
- Plankartan justeras så att bestämmelser avser ekvivalenta ljudnivåer utanför fasad istället för utanför fönster.
- Planbeskrivningen samt trafikbulerutredningen kompletteras med förtydliganden kring inglasning av balkonger.
- En planbestämmelse införs om att elementskarvar ska ha samma bredd och utseende som stöt- och liggfogar i tegelementen samt utföras med sandad fog.

2019-05-31

Inkomna yttranden i datumordning för aktuell detaljplan inom granskningstid

Inkomna synpunkter från	Datum	Nummer
OKQ8	2019-03-15	1
Luftfartsverket	2019-03-19	2
Försvarsmakten	2019-03-30	3
Södertörns Fjärrvärme AB	2019-04-02	4
Vattenfall Eldistribution AB	2019-04-02	5
Hyresgästföreningen	2019-04-03	6
Södertörns brandförsvarsförbund	2019-04-03	7
Svenska kraftnät	2019-04-12	8
Lantmäteriet	2019-04-16	9
Miljöenheten	2019-04-17	10
Utbildningsförvaltningen	2019-04-17	11
Socialförvaltningen	2019-04-17	12
Trafikverket	2019-04-17	13
Trafikförvaltningen	2019-04-17	14
SRV	2019-04-18	15
Länsstyrelsen	2019-05-24	16

Inkomna yttranden under granskningstiden

Granskningsyttrande 1 – OKQ8

Detaljplan för Tegelbruket 1, Botkyrka kommun, sbf/2016:440
OK-08 AB (OKQ8) har tagit del av granskningshandling efter underrättelse per brev daterat 2019-03-12 och lämnar följande synpunkter.

Riskreducerande åtgärder

OKQ8 Bedriver brandfarlig verksamhet, "Bensinstation", på fastighet som angränsar till planområdet I Riskutredning för planområdet utreds risker kopplat till OKQ8:s verksamhet för den planerade byggnationen och i utredningen lämnas råd om riskreducerande åtgärder.

Transporter till OKQ8 går via cirkulationsplats i planområdets sydvästra hörn. I riskutredningen nämns dessa transporter. Möjligen behöver byggnader i anslutning till cirkulationsplatsen utformas med hänsyn till att transport av brandfarlig vara förekommer.

OKQ8 bedömer att föreskrifter om riskreducerande åtgärder måste införas i plankartan för att säkerställa genomförandet och fortsatt möjlighet att hantera brandfarlig vara inom OKQ8:s fastighet liksom transporter av brandfarlig vara till densamma.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Plankartan innehåller krav på riskreducerande åtgärder avseende utrymning och ventilation i enlighet med framtagen riskbedömningen. Ytterligare bestämmelser avseende riskreducerande åtgärder kommer att införas i plankartan inför antagande av detaljplan. Bestämmelserna begränsar stadigvarande vistelse i utemiljön mellan drivmedelstationen och de tillkommande bostäderna.

Granskningsyttrande 2 – Luftfartsverket

Yttrandet omfattas av sekretess enligt 18 kap. 8 § p 5 Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) (OSL).

Granskningsyttrande 3 – Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra avseende granskning dp Tegelbruket 1, Fittja, Botkyrka kommun
Vårt ärendenummer: FM2019-7181

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

2019-05-31

Granskningsyttrande 4 – Södertörns Fjärrvärme AB

Södertörns Fjärrvärme AB har följande erinran;
Södertörns Fjärrvärme AB har en fjärrvärmeledning som går genom den sydvästra delen av planområdet, längs rondellen vid Tegelbruksvägen/Fittjavägen. Denna ledning måste flyttas då bebyggelse av byggnader ej får ske över befintlig ledning.

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 ledningsrätts- avtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt eller förändring av marknivån för befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av beställaren.

Teknisk försörjning

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme inom planområdet och föreslår att uppvärmningen av de nya fastigheterna sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Planförslaget har under planprocessen anpassats till den befintliga fjärrvärmeledningens läge. Planförslaget innebär att fjärrvärmeledningen inte behöver flyttas då inga nya byggnader planeras ovan ledningen. Ett skyddsavstånd skapas mellan den tillkommande bebyggelsen och ledningen. Ledningssamordning kommer att ske i samband med genomförandet av detaljplanen.

Granskningsyttrande 5 – Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall, återkommer med yttrande avseende ”Granskning dp Tegelbruket 1, Fittja, Botkyrka kommun”.

I planbeskrivningen står bla följande:

I dessa sammanhang önskar Vattenfall att ni skriver : ”Vattenfall Eldistribution AB” för att på så sätt klargöra vilket av Vattenfalls bolag som avses.

Angående högspänningsanslutning till bef. byggnad Tegelbruket1 uppfattar Vattenfall att det ser ut som byggnaden i ett första skede blir kvar så det kan säkert bli ledningsflytt för matning till denna byggnad.

Nya E-området i norr och det mindre vid moskén är okej. Den inbyggda elnätstationen i parkeringshuset är enligt Vattenfalls bedömning i princip mer eller mindre fastställd. Den centrala placeringen blir i alla fall bra!

I övrigt har vi inte mer att tillföra i detta stadiet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Planbeskrivningen har justerats i enlighet med Vattenfalls synpunkter.

Exploatören samordnar eventuell ledningsflytt av högspänningsledning med Vattenfall.

Granskningsyttrande 6 – Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen Botkyrka Salem är fortsatt positiva till tillskottet av nya bostäder även om det sker i form av bostadsrätter.

Några synpunkter på förslaget har inkommit och det gäller tveksamheter rörande hotellet och tornet.

Tidigare planer på hotellbyggnader har strandat då det saknats investerare.

Vad talar för att det skall gå bättre denna gång?

Fasaderna: De "dekorativa inslag" som skall markera de olika husen bör vara utan några religiösa inslag,

för att undvika ytterligare segregation som kan påverkas/främjas av den närliggande moskén.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Detaljplanen medger även kontor och handel vilket innebär att andra verksamheter också kan etablera sig i området, om hotellverksamhet inte blir aktuellt. Exploatören undersöker marknadsförutsättningarna för de verksamheter som kan bli aktuella. Gestaltungsförslaget innebär inte att ny bebyggelse utförs med religiösa inslag.

Granskningsyttrande 7 – Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund, Sbff, lämnar följande yttrande efter remiss med diarienummer 2016:440 från Samhällsbyggnadsförvaltningen i Botkyrka kommun.

Yttrandet grundar sig på följande handlingar:

1. Planbeskrivning, 2019-03-13
2. Detaljplan, ej dat
3. Riskbedömning, 2019-03-08
4. Samrådsredogörelse,

Sbff har tagit del av uppdaterade handlingar och samrådsredogörelse. Det som ännu inte är klarlagt är hur vägar ska vara utformade för att säkerställa uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon. Sbf i Botkyrka kommun har upprättat kontakt gällande detta och Sbff kommer hålla fortsatt dialog i sakfrågan. I övrigt har Sbff inga ytterligare synpunkter.

2019-05-31

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Kommunen har tagit fram samt skickat det underlag avseende framkomlighet som SBFF efterfrågat i samrådsskedet. Det fristående bostadshus som tidigare föreslogs i slänten (kvarter I) har utgått. Underlaget visar dock att brandförsvaret har möjlighet att angöra i slänten om behov finns att angripa en brand på gårdssidan av bebyggelsen.

Granskningsyttrande 8 – Svenska kraftnät

Yttrande angående detaljplan för Tegelbruket 1, Fittja, Botkyrka kommun.

Ert diarienummer: 2016:440

Svenska kraftnäts diarienummer: 2018/2650

Svenska kraftnät har i yttrande daterat 2018-12-06 svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några anläggningar i anslutning till aktuellt 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 copyrighttext framgå: ”© Affärsverket svenska kraftnät”.

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

Samråd ska hållas med Svenska kraftnät när åtgärder planeras inom 250 meter från stamnätsledningar och stationer. Mer information om hur samråd med Svenska kraftnät går till finns på vår webbplats:
<http://www.svk.se/aktorsportalen/samhallsplanering>

Svenska kraftnät önskar att ni vid remittering av kommande ärenden sänder fullständigt material till oss. Vi ser gärna att relevant lägesbunden data i form

av shape- eller dwgfiler skickas till oss med information om vilket koordinatsystem de är skapade i. Exempel på detta kan vara detaljplanegränser och utredningskorridorer. Samråd skickas till: registrator@svk.se alternativt till: Svenska kraftnät, Box 1200 172 24 Sundbyberg

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 9 – Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2019-03-13) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Det framgår inte tydligt i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Vilket gör det svårt för Lantmäteriet att göra ett fullständigt yttrande över planförslaget.

E-område utan rättighet för tillfart

Det finns ett e-område för elnätstation utlagt inom kvartersmark för kontor, handel och hotell. Den typen av anläggningar har ofta behov av tillfart för underhåll och liknande genom exempelvis servitut. Planförslaget tillgodoser inte det behovet vilket kan medföra problem vid genomförandet.

Grundkarta

Grundkartan är uppdaterad i november 2017. Grundkartans underlag bör inte vara äldre än 6 månader.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Arbetet med att ta fram detaljplanen regleras i plan- och bygglagen, PBL (2010:900). SFS 2017:568. Beslut om planuppdrag togs 2017-09-19.

E-område utan rättighet för tillfart

Plankartan utgör inga hinder för att skapa servitut gällande tillfart till e-området.

Grundkarta

Grundkartan har uppdaterats inför antagande och är daterad april 2019.

Granskningsyttrande 10 – Miljöenheten

Vi har inga synpunkter på planförslaget för Tegelbruket 1.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 11 – Utbildningsförvaltningen

Beslut

Utbildningsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till ny detaljplan för Tegelbruket 1, Botkyrka kommun. Utbildningsförvaltningen är positiv till samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till detaljplan och har inga synpunkter att lämna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 12 – Socialförvaltningen

Socialförvaltningen har inga ytterligare synpunkter att lämna på förslaget ovan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 13 – Trafikverket

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende som syftar till att möjliggöra ca 800 bostäder, hotell, kontor och centrumverksamheter på fastigheten Tegelbruket 1 samt Fittja 17:1. Trafikverket är väghållare för E4/E20 samt Botkyrkaleden (väg 259) som passerar intill planområdet.

Trafikverket yttrade sig när detaljplanen var på samråd, flertalet av dessa synpunkter kvarstår fortfarande. Trafikverket anser inte att detaljplanen kan antas innan samtliga frågor utretts och beskrivits på ett tillräckligt noggrant sätt:

Tvärförbindelse Södertörn

I närheten av planområdet arbetar Trafikverket med Tvärförbindelse Södertörn, en ny vägsträcka mellan E4/E20 vid Skärholmen/Kungens kurva, via Flemingsberg till riksväg 73 i Haninge.

Sedan detaljplanen var på samråd har projekt Tvärförbindelse Södertörn kommit längre i planeringen av den nya vägsträckan. Tvärförbindelsen kommer troligen att behöva lägga om en sträcka av Tegelbruksvägen inom detalj-

2019-05-31

planeområdet, samordning med kommunen behöver ske angående detta. Projekt Tvärförbindelsen ser också ett behov av att tillfälligt nyttja vissa ytor inom detaljplaneområdet under Tvärförbindelsens byggtid. Samordning kring detta behöver ske med fastighetsägaren. Det innebär att utbyggnadsordningen behöver diskuteras och samrådats, i första hand ytorna närmast E4/E20. Generellt behöver en fortsatt dialog ske mellan projekt Tvärförbindelse Södertörn och kommunen framöver.

Riksintresse för kommunikationsanläggningar

E4/E20 och väg 259 är av Trafikverket utpekade riksintressen för kommunikationer. Planbeskrivningen har kompletterats med text om detta. Även framtida Tvärförbindelse Södertörn är ett utpekat riksintresse och bör framgå av planbeskrivningen.

Buller

Den bullerutredning som är bifogad detaljplanen är uppdaterad med trafikeringsciffror enligt Trafikverkets basprognos för år 2040. För Botkyrkaleden har dock felaktiga siffror använts, enligt Trafikverkets basprognos kommer trafiken på Botkyrkaleden uppgå till minst 31 000 fordon/dygn och inte 27 200 som nämns i utredningen. Trafikverket anser att utredningen behöver revideras så att korrekt indata används.

Bullerutredningen visar också att riktlinjerna enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) överskrids i hörnan där hotell övergår till bostad samt för vissa våningar i husen i den södra längan. I husen i den södra längan är bullerskydd planerade. Trafikverket vill dock se att dessa beskrivs mer utförligt, skyddsåtgärder ska också regleras i plankartan. För de lägenheter där bullerriktlinjerna riskerar att överskridas ska lägenhetens planlösning vara med i plankartan. Trafikverket vill också informera om att inglasning av balkongens totala yta som mest får uppgå till 75 procent för att definieras som balkong.

Trafikverket ställer sig fortfarande undrande till metodiken kring att endast det mest utsatta våningsplanet redovisas, när det på kartorna står frifältsvärde 1,5 m över mark. Är våning 5-10 ändå inkluderade? Trafikverket anser att det vore bra om det tydligt framgick på kartorna vilket de mest utsatta våningsplanet är.

Inomhusnivåerna i det planerade hotell-/kontorsbyggnaden bör inte överskrida Boverkets byggregler (BBR) som hänvisar till Svensk Standard (SS25268). Trafikverket saknar resonemang kring hur inomhusnivåerna i hotell/kontorsbyggnaden ska klaras, varken i plankartan eller bullerutredningen nämns något om inomhusbuller för denna byggnad. I bullerutredning står att det kommer ställas mycket höga krav på ljudisolering för byggnaden, men inte hur detta ska ske. Bullerutredningen behöver kompletteras med ett reso-

nemang och redovisning av hur riktlinjerna för inomhusnivåer ska säkerställas.

Luftkvalitet

En stor del av markområdet där slänthusen planeras är utsatta för partikelhalter över preciseringarna i miljömålet för Frisk luft. Trafikverket anser att preciseringarna i miljömålet för Frisk luft ska uppnås där barn, sjuka och/eller äldre planeras vistas utomhus, och eftersträvas överallt där människor vill eller måste vistas: till exempel portar eller ingångar till bostäder och på parkeringsplatser eller annan service utomhus i bostadsområdet. Trafikverket anser inte att det ska förekomma några planer som uppmuntrar människor att vistas utomhus mellan byggnaden med kontor, hotell och handel då miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas på denna del av detaljplaneområdet. Det står inget om hur planerna utomhus är i detta område, dvs portar, parkering mm.

Trafik

Trafikverket yttrade sig i samrådet om behovet av att trafikanalysen tar upp påverkan på den kringliggande statliga infrastrukturen. Trafikanalysen har uppdaterats med detta, men Trafikverket ställer sig frågande till om korrekt data har använts. Är det endast den enkelriktade trafiken som redovisas för Botkyrkaleden i trafikanalysen för år 2040? Trafikverket anser att detta behöver tydliggöras i trafikanalysen innan detaljplanen kan antas. Enligt Trafikverkets basprognos för år 2040 kommer dubbelsidig trafik på Botkyrkaleden uppgå till minst 31 000 fordon/dygn. Om det inte endast är enkelsidig trafik som redovisas i trafikanalysen vill Trafikverket se en utförlig motivering till varför trafiken antas minska kraftigt från dagens situation. Trafikverket delar inte uppfattningen att dubbelsidig trafik på Botkyrkaleden år 2040 kommer att ligga kring 15 000 fordon/dygn (16 920 ink Tegelbruket). Redovisningen av de befintliga trafikflödena stämmer heller inte med den årsdygnstrafik Trafikverket har för år 2017 (cirka 20 000 fordon ÅDT dubbelriktad trafik för Botkyrkaleden). Trafikverket saknar motivering till varför dessa siffror inte använts och ett resonemang om varför siffrorna i trafikanalysen är betydligt lägre.

Basprognos 2040 i utredningar

Trafikverket har uppmärksammat att flera utredningar till detaljplanen brister när det gäller data enligt Trafikverkets basprognos för år 2040 och utgår från för låga trafikeringstal. För att göra korrekta trafikuppräkningsstal rekommenderar Trafikverket att 1,43 används för personbil och 1,64 för lastbil. Beräkningarna ska utgå från trafiksiffror från 2014. Trafikuppräkningsstalen finns även redovisade på Trafikverkets hemsida:

<https://www.trafikverket.se/contentassets/affb19b7f99e4c93a3dbe113e62aa1>

98/trafikuppräkningstal_vaganalyser_eva_och_manuella_berakningar_18040
1.pdf

Farligt gods

Både E4/E20 och Botkyrkaleden är utpekade som rekommenderade primära vägar för farligt gods. Trafikverket har uppmärksammat att felaktiga trafikeringssiffror för Botkyrkaleden även har använts i riskutredningen. Trafikverket rekommenderar att utgå från basprognos 2040. I övrigt hänvisar Trafikverket till Länsstyrelsens bedömning av hanteringen av riskerna.

Övrigt

Trafikverket har inga avsatta medel för eventuella åtgärder inom den statliga infrastrukturen som uppstår av aktuell detaljplan, varför dessa i så fall kommer behöva bekostas av kommun eller exploatör.

Trafikverket anser inte att detaljplanen kan antas innan det är säkerställt att nivåerna enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande klaras, och att övriga kvarstående frågor t.ex. samordning med projekt Tvärförbindelse Södertörn visar att detaljplaneområdet inte hindrar eller omöjliggör utbyggnaden av Tvärförbindelse Södertörn.

Trafikverket anser utifrån ovanstående att detaljplanen och underliggande utredningar behöver granskas på nytt efter genomförda revideringar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Tvärförbindelse Södertörn

Trafikverket ansvarar för att informera om förändringar som skett i planeringen av tvärförbindelsen. Om Trafikverket föreslår nya vägsträckor för kommunala gator behöver dessa skickas till kommunen för eventuella justeringar av planhandlingarna.

Sedan granskningskedet har Trafikverket meddelat att inga tillfälliga ytor för genomförandet av Tvärförbindelsen kommer att krävas inom fastigheten Tegelbruket 1.

Buller

Enligt trafikbullerutredningen har uppdatering till Trafikverkets basprognos för år 2040 gjorts.

Trafikbullerutredningen redovisar tydligt att riktlinjerna enligt Förordning om trafikbuller går att uppfylla på flera olika sätt. Antingen genom inglasade balkonger eller att lägenheter utförs mindre än 35 kvm i utsatta lägen. Det framgår i plankartan att ”bostäder mindre än 35 kvm ska utformas så att den dygnsekvivalenta och maximala ljudnivån vid fasad inte överskrider 65 dBA respektive 70 dB(A).”.

Det är inte förenligt med plan- och bygglagen att ha mer långtgående regleringar än vad som är nödvändigt med hänsyn till detaljplanens syfte. Det vore olämpligt att reglera bullerfrågan ytterligare i plankartan eller att införa en planritning i plankartan.

Bullerutredningen har ett standardiserat utförande och redovisar de våningsplaner som är mest utsatta för buller. Det är de mest utsatta våningsplanerna som är dimensionerande för de tekniska lösningar och planbestämmelser som krävs för att säkerställa att riktlinjerna följs.

Sedan granskningsskedet har utredningen kompletterats med beräkningar per våningsplan.

Inomhusnivåer kan säkerställas med rätt ljudisolering. Det är inte en planfråga utan en genomförandefråga. Trafikbullerutredningen har kompletterats med redovisning av en teknisk lösning för ljudisolering i byggnadens fasad.

Luftkvalitet

Planförslaget innebär att miljö kvalitetsnormerna uppfylls för den nya bebyggelsen i sin helhet. Miljömålet uppfylls i den absolut största delen av området. I synnerhet eftersom handel- kontor- eller hotellbyggnaden kommer till och skapar en avskiljning mot E4/E20. I bedömningen om miljömålet uppfylls måste denna byggnad beaktas.

Till antagandeskedet kommer en större del av planområdet omfattas av prickad mark för hotell- handel- eller kontor. Inga vistelsezoner för bostäderna planeras i områden där höga partikelnivåer kan väntas.

Trafik

Botkyrkaleden är en statlig väg. Trafikverket ansvarar för att ta fram och bekosta prognoser och analyser för det statliga vägnätet. Trafiken på Botkyrkaleden väntas få en betydande minskning när vägen blir kommunal och Tvärförbindelsen är fullt utbyggd.

Övrigt

Samordningen med projektet Tvärförbindelse Södertörn har genomförts under planprocessen. Om Trafikverket föreslår ytterligare förändringar av förslaget för Tvärförbindelsen ska dessa redovisas för kommunen. Ingen ny granskning kommer att göras för planförslaget.

Granskningsyttrande 14 – Trafikförvaltningen

Botkyrka kommun har översänt rubricerat planprogram till Region Stockholm, trafikförvaltningen för yttrande.

Landstinget övergår till att heta Region Stockholm från och med den 1 januari 2019. Regionbildningen medför ett utökat uppdrag som innebär ett större ansvar för Stockholmsregionens utveckling som helhet, exempelvis genom att driva flera av de viktiga frågor som rör länet, bland annat den regionala utvecklingsstrategin och länsplanen för transportinfrastruktur. Ansvaret för kärnverksamheter som till exempel hälso- och sjukvård, kollektivtrafik och kultur är oförändrat. Invånarnas dagliga kontakter med det som tidigare var Stockholms läns landsting påverkas inte av regionbildningen. Namnbytet kommer att ske successivt över tid.

Om planen

Syftet med förslaget till detaljplan är att möjliggöra cirka 800 bostäder, hotell, kontor och centrumverksamheter på fastigheten Tegelbruket 1 samt Fittja 17:1. Därutöver föreslås ett nytt parkeringsgarage.

Planområdet ligger i sin helhet inom 800 meters radie från Fittja tunnelbanestation och i direkt anslutning till hållplatser för linje 702 (Hallunda C - Kvarnagen via Fittja station) som i rusning har en turintervall på 15 minuter.

Området är utpekad som strategiskt stadsutvecklingsläge i RUF2050

Trafikförvaltningens synpunkter på planen

I planbeskrivningen nämns att hastighetsdämpande åtgärd krävs på Tegelvägen, längst norrut. Trafikförvaltningen vill här nämna att avsmalning, busskuddar eller s.k. actibumps (drabbar enbart den som kör för fort) är att föredra framför vanliga gupp.

I övrigt har trafikförvaltningen inga nya synpunkter på granskningshandlingarna.

Trafikförvaltningen, Region Stockholm

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Kommunen planerar inga vanliga gupp på Tegelbruksvägen däremot kan någon av de hastighetsdämpande åtgärder som Trafikförvaltningen nämner komma att bli aktuell.

Granskningsyttrande 15 – SRV

SRV återvinning har tagit del av utsänd granskningshandling avseende förslag till detaljplan för Tegelbruket 1.

En komplettering avseende avfallshantering är gjord efter samrådet. Denna avser hanteringen av grovsopor.

2019-05-31

I detaljplanen står nu: ”Det finns möjlighet att lämna grovavfall till den närbelägna återvinningsstationen på Hallundavägen 4, cirka 600 meter från planområdet.”

Ambitionen är att minska bilberoendet i området vilket möjliggörs genom tillgänglig kollektivtrafik som kompletteras med mobilitetsåtgärder. Befintlig återvinningscentral är ett alternativ för de boende att lämna sina grovsopor. SRVs uppfattning är att denna möjlighet bör ses som ett komplement till en kvartersnära grovsopshantering vilken de boende har tillgång till utan att använda bil.

I övrigt hänvisas till SRVs tidigare svar på utsänd detaljplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Kommunen bedömer att den närliggande återvinningscentralen är tillräcklig för hanteringen av grovsopor. Nya byggnader kan fortfarande utföras med grovsoprum men något sådant krav ingår inte i planförslaget.

Granskningsyttrande 16 – Länsstyrelsen

Förslag till detaljplan, upprättat i mars 2019, har översänts till Länsstyrelsen för granskning.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ca 800 bostäder, hotell, kontor och centrumverksamheter på fastigheten Tegelbruket 1 samt Fittja 17:1.

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

Av 5 kap. 22 § PBL följer att länsstyrelsen ska yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

- ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
- miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
- en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen har den 15 februari 2019 lämnat yttrande vid samrådet. Enligt

Länsstyrelsens mening finns det dock frågor kvar att utreda och klargöra.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att den föreslagna utformningen av planen riskerar att leda till att den planerade bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, detta med avseende på risker kopplade till transporter med farligt gods samt markföroreningar.

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.

Rådgivande synpunkter lämnas även med anledning av Trafikverkets planläggning av Tvärförbindelse Södertörn som pågår parallellt samt kring buller och miljö kvalitetsnormer för luft.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet

Transporter av farligt gods

Den reviderade riskanalysen beskriver att avståndet mellan drivmedelsstationen och föreslagna bebyggelse överskrider konsekvensavståndet från både en pölbrand på 64 m² och en pölbrand om 400 m² (2019-03-08, se s. 28 och 74). Farligt gods transporteras sannolikt via rondellen till drivmedelsstationen intill kvarter A och E i den sydvästra delen av planområdet. Riskutredningen tar i de kvantitativa analyserna av individrisk och samhällsrisk hänsyn till transporter av farligt gods på Botkyrkaleden. Men transporterna till drivmedelsstationen är betydligt närmare byggnaderna i kvarter A och E. Avståndet mellan byggnaderna och transporterna med farligt gods är på ca 11 meter. Riskutredningen betonar att det behövs ett resonemang kring behov av åtgärder på bebyggelsen intill rondellen (s. 34). Länsstyrelsen finner inget sådant resonemang i planbeskrivningen. Med hänvisning till riskutredningens konsekvensavstånd från pölbränder och gasmolnsexplosion bedömer Länsstyrelsen att människor i och utanför byggnaderna kan utsättas för omotiverade risker. Mot denna bakgrund anser Länsstyrelsen att de riskreducerande åtgärder som föreslås i riskutredningen; att stadigvarande vistelse och balkonger inte är lämpligt inom 40 meter (s. 34), behöver gälla även kvarter A och E. På korta avstånd lägger Länsstyrelsen större vikt vid konsekvenserna av en olycka än vid sannolikheten för att en sådan olycka ska inträffa (Fakta 2016:6).

Förorenad mark

I samrådskedet anförde Länsstyrelsen att kommunen i planbeskrivningen bör redogöra för hur föroreningsfrågan ska hanteras så att det inte finns någon risk för

2019-05-31

människors hälsa. Länsstyrelsen konstaterar att det alltså saknas information om vilka åtgärdsåtgärdsnivåer som ska uppnås för att det inte ska vara någon hälsorisk för människor. Hela området där bostäder ska finnas har inte provtagits. I området finns fyllnadsmassor som ofta har en blandad sammansättning vilket medför att det inte går att utesluta att det finns en större hälsorisk än vad som hittills framkommit.

Kommunen har därmed inte visat att marken inom hela området är lämplig för sitt ändamål.

Eventuella undersökningar och åtgärder ska utföras i samråd med tillsynsmyndigheten.

Övrigt

Buller

I samrådet framförde Länsstyrelsen att en inglasad balkong inte kan räknas som en bullerdämpad sida när övriga fasader vid bostaden utsätts för bullervärden som överskrider riktvärdena. I den kompletterande bullerutredningen nämns fortfarande inglasade balkonger som en lösning för att förbättra ljudmiljön. Vidare anges i plankartans bestämmelser att ekvivalenta ljudnivåer gäller utanför fönster. Enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) gäller riktvärdena utanför bostadsbyggnadens fasad och inte enbart fönster. Länsstyrelsen anser att tekniska lösningar som möjliggör att förordningens riktvärden kan klaras lokalt utanför fönster istället för fasad kan accepteras i undantagsfall, för ett fåtal bostäder, om planens och bygggrätternas utformning ändå är den mest lämpliga enligt 2 kap. § 6 a PBL. I sådana fall behöver kommunen dock tydligt redovisa i planhandlingarna vilka tekniska lösningar som kommer att krävas och i vilka lägen. Det ska framgå hur många lägenheter totalt som blir berörda samt hur stor del av balkonger som exempelvis behöver glasas in. Kommunen bör komplettera planbeskrivningen med en sådan redovisning.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Länsstyrelsen och Trafikverket framförde i samrådet synpunkter på miljö kvalitetsnormer för luft. Kompletteringarna i luftkvalitetsutredningen och miljökonsekvensbeskrivningen visar att miljö kvalitetsnormer i den norra delen av planområdet kommer att klaras för både NO₂ och PM₁₀. Dock kommer preciseringar i miljö kvalitetsmålet ”Frisk luft” överskridas för PM₁₀ runt om den planerade avskärmande bebyggelsen närmast E4/E20 i norra delen. Länsstyrelsen tycker det är positivt att inga bostäder och förskolor är planerade i den byggnaden på grund av de höga luftföroreningshalterna. Den avskärmande byggnaden är nu

2019-05-31

avsedd för kontor, handel eller hotell. Länsstyrelsen anser därför att luftkvaliteten blir acceptabel vid bostäder i det övriga planområdet.

Tvärförbindelse Södertörn

Planområdet angränsar till E4/E20 och väg 259 som är utpekade som riksintressen. Även framtida Tvärförbindelse Södertörn är utpekad som riksintresse. Enligt 3 kap. 8 § miljöbalken ska områden som är av riksintresse för kommunikationsanläggningar skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Trafikverket anger i sitt yttrande över granskningshandlingarna att en sträcka av Tegelbruksvägen inom planområdet kan behöva läggas om som en följd av vägutbyggnaden. Därtill uttrycks att det finns ett behov av att tillfälligt nyttja vissa ytor inom planområdet under Tvärförbindelsens byggtid.

Mot denna bakgrund bör detaljplaneläggningen så långt det är möjligt samordnas med Trafikverkets pågående arbete med Tvärförbindelse Södertörn. I synnerhet ovannämnda genomförandeaspekter är viktiga att klargöra till antagandeskedet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Hälsa och säkerhet

Transporter av farligt gods

Riskutredningen har kompletterats avseende vilka åtgärder som krävs till följd av transporter av farligt gods invid rondellen Tegelbruksvägen/Fittjavägen.

En planbestämmelse införs om att utomhusmiljön mellan planerade byggnader och rondellen Fittjavägen-Tegelbruksvägen ska utformas så att stadigvarande vistelse inte utförs inom 40 meter från rondellen. Balkonger ska utföras indragna och inglasade med brandklassat (EW30) och explosionsklassat glas.

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med ett resonemang kring risker till följd av transporter med farligt gods i rondellen Tegelbruksvägen/Fittjavägen.

Sammantaget innebär bebyggelseförslaget samt de föreslagna risksänkande åtgärderna att samhällsrisken kan accepteras.

Förorenad mark

Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om hur kommunen avser hantera påträffade föroreningar samt åtgärds mål.

Den miljötekniska markundersökningen har kompletterats. Ytterligare provtagning har gjorts för den norra delen av planområdet. Huvuddelen av de nya provpunkterna visar att marken är

2019-05-31

förenlig med känslig markanvändning. I en punkt invid det föreslagna E-området mot E4/E20 förekommer oljeämnen. Föroreningen påträffades i de yttre marklagren. Jordmassor under fyllningen i denna punkt är rena. Hantering av jordmassor bedöms kunna utföras i byggskedet enligt framtagen miljöteknisk markundersökning.

Övrigt

Buller

Plankartan justeras så att bestämmelser avser ekvivalenta ljudnivåer utanför fasad istället för fönster.

Planhandlingarna samt trafikbullerutredningen kompletteras med information om inglasning av balkonger.

Enligt den uppdaterade trafikbullerutredningen kan cirka 13+3 lägenheter i södra längan (kv. E-F) förses med skärmar som täcker upp till 50 respektive 75 % av balkongens öppna yta, för att uppfylla riktlinjer för ekvivalenta ljudnivåer vid fasad. Skärmarna ger en dämpning om cirka 4-6 dB. Ett annat alternativ för att uppfylla riktlinjerna är att lägenheterna utförs med lägenhetsstorlekar mindre än 35 kvm.

Tvärförbindelse Södertörn

Det vore olämpligt att tillfälligt nyttja delar av Tegelbruket 1 då detta riskerar att försena genomförandet av detaljplanen för Tegelbruket.

Sedan granskningskedet har Trafikverket meddelat att de inte kommer att behöva tillfälligt nyttja ytor inom fastigheten Tegelbruket 1.

Trafikverket har redovisat ett översiktligt underlag avseende omläggning av Tegelbruksvägen. Utifrån underlaget bedömer kommunen att omläggning av vägen sker utanför planområdet alternativt inom område för lokalgata.

Fortsatt samordning kring Tvärförbindelse Södertörn kommer att ske mellan Trafikverket och kommunen.