

Referens
Erik ÅkessonMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Samrådsredogörelse för detaljplan för Björnen 23 och Vargen 12

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 18 oktober 2022 till 8 november 2022. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset och på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har skickats till alla berörda remissinstanser och fastighetsägare enligt upprättad sändlista.

Inkomna yttranden inom samrådstid

Nummer	Avsändare	Datum
S1	Fastighetsägare för Tumbabrink 17	2022-10-27
S2	Boende i området	2022-10-30
S3	Vattenfall Eldistribution AB	2022-10-31
S4	Lantmäteriet	2022-11-01
S5	Länsstyrelsen Stockholm	2022-12-06

S1. Fastighetsägare för Tumbabrink 17:

Detaljplan för Björnen 23 (Förskolan Kungstäppan).

Inga kommentarer.

Detaljplan för Vargen 12.

1. Det finns redan idag en lagerverksamhet, 24 Storage, vid Länsmansvägen. Detta har medfört mycket trafik på Kungsvägen och Länsmansvägen dagtid och nattid, vardagar som helger. Motsätter mig starkt ytterligare en lagerverksamhet och ser inte hur detta passar in i Tumba villastad, och framför allt inte kommunens ambitioner att göra Dalvägen mera stadslig. Då skall det väl byggas mera bostäder eller grönområden.
2. Länsmansvägen har blivit mycket mera trafikerad under dygnets alla timmar, så är det tänkt att infart till Vargen 12 ska fortsätta från Kungs-

vägen, Länsmansvägen och Brinkvägen?

Eller kommer det att finnas avfart från Dalvägen?

3. I lagerlokalen 24 Storage så har polisen spanat och även gjort tillslag. Som granne till lokalen så har jag observerat det själv, och även sett suspekta leveranser nattetid. Vilka garantier kan Botkyrka Kommun ge att sådana förmodade illegala aktiviteter inte kommer att ske i en ny lagerlokal?
4. Vi har under många års tid påpekat buller från Dalvägen men inte fått gehör för åtgärder för att minska bullerpåverkan. I detaljplanen som skickas ut anges att lagerlokalen kommer att användas för att minska buller mot förskolan. Varför tar inte Botkyrka Kommun samma hänsyn till de som har sitt boende och påverkas av buller från Dalvägen.
5. Den byggnad i 3-4 våningar i suterräng och med det användningsområde som refereras till passar inte in i Tumba villastad och den bebyggelse med villor som finns. Det börjar mer likna ett industriområde, och inte ett område där människor bor och umgås.

Så vi motsätter oss starkt Botkyrka kommuns planer för Vargen 12.

SBF kommentar

Se respektive svar enligt numrering.

1. Den trafikutredningen som tagits fram för detaljplanen visar på att trafiken kommer minska med en lagerverksamhet jämfört med nuvarande verksamhet. Lagerlokalen utanför detaljplaneområdet har, enligt uppgifter från Green Storage, i snitt cirka 5-7 besökare per dygn.

Närheten till Dalvägen gör det svårt att planlägga för bostäder då den är en sekundär led för farligt gods. Fastigheten Vargen 12 lämpar sig därför att planläggas för verksamhet, kontor och besöksverksamhet. Dess flexibla användningsområde gör att byggrätten kan bidra till en stadsmässighet längs Dalvägen .

2. Tillfart till Vargen 12 kommer fortsatt att kunna ske via Brinkvägen, Kungsvägen och Länsmansvägen. En avfart från Dalvägen kommer inte ske i och med denna detaljplan.
3. Företaget som äger lagerverksamheten – numera Green Storage, arbetar med säkerhetsåtgärder och samarbetar med polisen i syfte att hålla deras anläggningar trygga och upplåter anläggningar för bland annat utbildning till dem.
4. Dalvägen ägs, sköts och underhålls av Trafikverket och är därmed ansvarig för dess bullernivåer. Detaljplanens volymer för byggnad på Vargen 12 minskar bullret norr om byggnaden i mindre utsträckning, men är förstås inte samma sak som att minska buller med ett bullerplank vid själva källan av bullret. Kommunen stämmer in om bullerproblematiken från vägen och vill att hastighet ska minskas från 70 till 50 på sträckan. Kommunen har haft flertalet möten med Trafikverket och regelbundet tagit upp denna fråga.
5. I kommunens översiktsplan är Dalvägen utpekad som ett särskilt förändringsområde där man, bland annat, vill möjliggöra vidareutveckling av företagsmiljön och att vägen ska bli mer stadslig. Området är också karterat som ”medeltät stadsbygd” och samrådsförslagets skala bedöms som rimligt utifrån dessa förutsättningar.

S2. Boende i området:

Hej!

Som boende i området vill jag bara säga HURRA! Området längs Dalvägen är verkligen eftersatt och alla moderniseringar välkomna. Förhoppningsvis kan det nya förrådet dämpa bullret från vägen också, åtminstone marginellt. Jag tycker synd om barnen som måste vistas så nära den där 70-vägen idag. Jag hoppas att ni också förbättrar möjligheterna att gå och cykla till dessa platser så att fler känner sig bekväma med att ställa bilen.

SBF kommentar

Kommunens ambition är att fler ska gå och cykla till området. Kommunen har som intention att genomföra trafikutredningens förslag på ett mer trafiksäkert område med åtgärder så som till exempel ett övergångsställe till förskolans fastighet vid Kungsvägen.

S3. Vattenfall Eldistribution AB:

Vattenfall Eldistribution AB informerar att de har elnätanläggningar inom området och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 24kV nätstation, 0,4 kV markkabel, och 0,4 kV kabelskåp.

Vid kommande byggnader kan ledningar inom fastigheterna behöva flyttas då byggnad inte får försvåra åtkomsten till markkablarna ur ett underhållsperspektiv. I nuläget finns det 0,4 kV kablar där det planeras korsprickad mark, antingen måste det hållas ett avstånd till kablarna alternativt flytta dessa.

SBF kommentar

Informationen har förts vidare till fastighetsägaren. Planhandlingarna har ändrats för att förtydliga ledningsområdet. Elnätsområdet är därmed inom ett u-område för underjordiska ledningar och markerat med prickmark i plankartan. Marken över ledningsstråket får därmed inte förses med byggnad.

S4. Lantmäteriet:

INNEHÅLLET I PLANBESKRIVNING OCH PLANKARTA STÄMMER INTE ÖVERENS

I plankartan begränsas byggrätten med korsmark, medan det bland planbestämmelserna endast är prickmark som visuellt regleras. Det rekommenderas att korsen utformas så att de framstår tydligare.

ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE OM GENOMFÖRANDETID

Vid den administrativa bestämmelsen, genomförandetid, har text som inte ska stå där råkat följa med.

I övrigt har Lantmäteriet inte funnit anledning till synpunkt.

SBF kommentar

Ovanstående kommentarer har bearbetats till planhandlingarna.

S4. Länsstyrelsen Stockholm:

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för samråd. Planförslaget syftar till möjliggöra en ny förskolebyggnad för omkring 150 barn, samt en byggrätt för

kontor, verksamheter och besöksnäring. Länsstyrelsen lämnar synpunkter på förslaget utifrån innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, hälsa kopplat till potentiella föroreningar, översvämningssrisk samt människors säkerhet kopplat till risken för olyckor med farligt gods och skred. Kommunen behöver se över höjdsättningen inom planområdet och komplettera de utredningar som gjorts gällande föroreningar och risker med hänsyn till transporter av farligt gods. Kommunen behöver även bedöma skredrisken inom ett större område. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till buller och dagvattenhantering.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Av planbeskrivningen och dagvattenutredningen framgår att det idag inte finns något lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet. De rörmagasin som kommunen avser att använda som lokal fördröjning kommer att fördröja och rena dagvatten, så att belastningen på recipienten minskar.

Dagvattenutredningen redovisar dock schablonvärden för föroreningshalter, vilket blir missvisande då det finns konstaterade föroreningar inom planområdet. Utredningen behöver ta hänsyn till de konstaterade föroreningarna. Kommunen behöver bedöma om det krävs särskilda åtgärder för att säkerställa att inte föroreningar sprids från planområdet när dagvattenhanteringen ändras.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Inom planområdet har det funnits en drivmedelsstation mellan åren 1957 och 1981. Två miljötekniska markundersökningar har gjorts (Orbicon, 2016 och Ramboll, 2004) på fastigheten Vargen 12, där drivmedelsstationen legat. I samband med dessa provtogs den östra delen av Vargen 12. Baserat på antalet verksamhetsår för drivmedelsstationen samt att det möjliggörs en förskola inom planområdet, anser Länsstyrelsen att hela fastigheten Vargen 12 behöver undersökas. Det framgår inte heller av planhandlingarna om någon undersökning har gjorts på grundvattnet i området. På nuvarande underlag kan Länsstyrelsen inte utesluta att föroreningar kan ha transporterats via grundvatten till Björnen 23. Vi anser att både jord och grundvatten inom hela fastigheten be-

höver undersökas. Om föroreningar påträffas som skulle kunna ha spridits till Björnen 23 behöver föroreningarna avgränsas och kommunen behöver bedöma om åtgärder för att göra marken lämplig behöver vidtas. I bedömningen behöver kommunen ta hänsyn till att barn är känsligare än vuxna för exponering av föroreningar. På nuvarande underlag kan Länsstyrelsen inte bedöma om planen innebär en risk för människors hälsa med avseende föroreningar.

Transporter med farligt gods

Planområdet ligger intill Dalvägen som är sekundär transportled för farligt gods. En riskinventering har gjorts som redovisar vilka transporter av farligt gods som kan förekomma (Brandskyddslaget, 2021-05-21). I riskinventeringen görs en grov bedömning att den planerade bebyggelsen kan uppföras inom planområdet, men att byggnadsdelar inom 30 meter troligen behöver utföras brandsäkra. Planförslaget reglerar ett bebyggelsefritt avstånd på 25 meter från Dalvägen. Plankartan reglerar inga ytterligare åtgärder för att hantera riskerna. På nuvarande underlag kan Länsstyrelsen inte bedöma om planerad markanvändning är lämplig för sitt ändamål med hänsyn till människors säkerhet, kopplat till risken med transporter med farligt gods. Länsstyrelsen delar den bedömning som framförs i riskinventeringen att en detaljerad riskanalys behöver göras. Eftersom användningen medger besöksverksamheter, som är en mer känslig användning än nuvarande användning, i området närmast Dalvägen behöver riskanalysen ta hänsyn till detta. Kommunen behöver med stöd av riskanalysen bedöma behovet av eventuella ytterligare riskreducerande åtgärder. Om det krävs ytterligare åtgärder för att nå en acceptabel risknivå ska dessa beskrivas i planbeskrivningen och regleras i plankartan.

Risk för skred

Delar av planområdet utgör aktsamhetsområde för skred. Den bedömning av skredrisk som redovisas i PM Geoteknik (Sweco, 2022-05-13) är övergripande och omfattar främst slänten mellan Björnen 23 och Vargen 12. Aktsamhetsområdet omfattar dock en större del av planområdet. Kommunen behöver bedöma stabiliteten för planområdet i sin helhet. Stora delar av planområdet utgörs av lera och inom planområdet finns också relativt stora nivåskillnader. Därför behöver kommunen tydligare motivera sin bedömning avseende skredrisken. I bedömningen behöver det även framgå om planerad förskola kan medföra en ökad belastning om den placeras närmare släntens krön än befintlig förskola. Om åtgärder krävs för att marken ska bli lämplig för föreslagen användning ska åtgärder för att uppnå tillräcklig stabilitet säkerställas genom planbestämmelser.

Översvämningsrisk

I närheten av förskolans nordvästra del finns en stor lågpunkt där det kan bli stående vatten i samband med skyfall. Det behöver därför av planhandlingarna tydligt framgå vad som krävs för att platsen ska bli lämplig (säker) med hänsyn till förskoleverksamheten. I anslutningen till planerad bebyggelse inom fastighet Vargen 12 finns också en lågpunkt samt en flödesväg som kommunen behöver redogöra för hur de ska hantera. Kommunen behöver också säkerställa att planförslaget inte medför negativa konsekvenser på omkringliggande bebyggelse och infrastruktur. Eventuella åtgärder ska regleras på plankartan. Av dagvattenutredningen (Structor, 2022-08-26) framgår det att höjdsättningen inom planområdet är viktig för att avleda vatten till säkra skyfallsvägar. Kommunen behöver reglera höjdsättningen i plankartan. För mer information, se faktabladet Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall, Länsstyrelsen (Fakta 2018:5).’

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Buller

Kommunen har tagit fram tre förslag på utformning av förskolebyggnaden. Enligt trafikbullerutredningen (Akustikkonsulten, 2019-03-20) klaras Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik för alla förslagen på stora delar av gården, genom att byggnaderna placeras så att de fungerar skärmande för förskolegården. Byggnadernas bullerskyddande placering styrs dock inte i plankartan och en bullerskyddad gård säkerställs därför inte. Som planförslaget är utformat i samrådsskedet kan en ny förskolebyggnad placeras i sydvästra hörnet av fastigheten Björnen 23, och på så vis skapas inte ett bullerskydd för gården. Kommunen bör reglera byggnadens placering, så att en bullerskyddad gård säkerställs.

Dagvattenhantering

Länsstyrelsen kan inte se att kommunen gjort någon grundvattenundersökning. Grundvattennivåerna är därmed okända. Om kommunen vill använda sig av rörmagasin bör det finnas en god kännedom om grundvattennivåerna, då magasinerna behöver kunna stå emot lyftkrafterna som högt grundvatten kan medföra.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

SBF kommentar

Se respektive svar enligt rubrik.

Miljökvalitetsnormer – Det dagvatten som leds till det planerade dagvattensystemet avleds ytledes och ska inte påverkas av befintliga markföroreningar. I och med nya dagvattenlösningar blir situationen bättre än det som är idag. Infiltration inom förorenad mark ska inte ske.

Förorenade områden – Till detaljplanens granskning har ytterligare provtagningar gjorts i både jord och grundvatten på fastigheten Vargen 12:s nordvästliga lägen. Utifrån de analysresultat som framkommit har halterna har inte överskridit tillämplade bedömningsgrunder i varken i jord (mindre känslig markanvändning) eller grundvatten. Fältobservationer tyder även på att grundvattnets strömningsriktning följer topografin och är med andra ord riktad bort från grannfastigheten Björnen 23. Ingen misstanke om förorenings-spridning till Björnen 23 föreligger. Inga oacceptabla föroreningsnivåer inom fastigheten Vargen 12 bedöms förekomma.

Transporter med farligt gods – En detaljerad riskanalys har tagits fram till detaljplanens granskning. Den genomförda riskanalysen konstaterar att planförslagen för Vargen 12 och Björnen 23 med god marginal uppfyller samhällets krav på riskhänsyn i samhällsplaneringen. Utredningen menar vidare på att detaljplanen, med hänsyn till hälsa och säkerhet, kan genomföras utan invändningar av föreslagen bebyggelse på fastigheten Vargen 12 och dessa avstånd som regleras i detaljplanen från Dalvägens väggkant.

Risk för skred – Till granskningen av detaljplanen har geotekniken och skredrisken undersökts ytterligare. Områdets stabilitet är tillfredsställande enligt de uträkningar och undersökningar geoteknisk konsult har genomfört. Se vidare utredningsunderlag och planhandlingar.

Stabilitetsräkningar har gjorts för det område där förutsättningar för skred är som störst med en belastning på 25 kPa som motsvarar last från en tvåvåningsbyggnad. Utifrån uträkningarna visar det att områdets stabilitet är tillfredsställande – även vid en eventuell uppfyllnad på cirka 1 meter.

Byggnader som uppförs inom områden där lera förekommer bör grundläggas med stöpelare. Vid pålgrundläggning innebär det att huslasten förs ner till berg eller morän.

Översvämningsrisk – Höjdsättning har tagits i beaktande till plankartan

Buller – Plankartan har förtydligats kring denna fråga. Prickmark har placerat på det som om ska bli parkering/vändyta/ lastkaj.

Dagvattenhantering – Grundvatten har mätts på de båda fastigheterna till granskningen och visar på att lösningen är möjlig att genomföra.