

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av fastigheten Älvsjö 1:1 område söder om kvarteret Tanklocket i stadsdelen Rågsved, Dp 2014-10219

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	8
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	9
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	9
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	10

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra en byggnad för verksamhetsändamål (maskinuthyrning) med tillhörande uppställningsytor på del av fastigheten Älvsjö 1:1. Planförslaget ställdes ut/skickades ut för granskning 2020-06-10 – 2020-07-21. Under granskningen har 12 st yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker alternativt har ingen erinran mot planförslaget. Länsstyrelsen framhåller dock i sitt yttrande att planförslaget behöver förtydliga hur åtgärdsprogrammet för Magelungen ska beaktas i planering, förtydliganden kring områdets geotekniska förutsättningar samt mindre förtydliganden, exempelvis kring syftet för planförslagets ändrade lovplikt avseende markens genomsläpplighet). Enskilda sakägare framför fortsatt synpunkter där dom motsätter att den befintliga bollplanen tas bort och att planförslaget riskerar negativt påverka växt- och djurliv. Kontoret bedömer att föreliggande planhandlingar inför antagande, utifrån

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

diverse förtydliganden i framtagna utredningar, har beaktat länsstyrelsens synpunkter.

Inkomna synpunkter föranleder följande mindre förändringar av planförslaget:

- Förtydligande att bullerplanket ska utföras *inom* kvartersmark och föreslås utföras i grön kulör alternativt motsvarande lämplig ytbehandling, med förslag på uttolkande i planbeskrivningen.
- Mindre justeringar av planbeskrivningen, exempelvis att beskrivning kring oljeavskiljare utgår.
- övriga förtydliganden i planbeskrivningen gällande planområdets geoteknik, hur åtgärdsprogrammet för Magelungen beaktats samt kring den ändrade lovplikten gällande markens genomsläpplighet.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att planlägga en yta för verksamheter på del av fastigheten Älvsjö 1:1. Den tänkta exploatören har för avsikt att bedriva maskinuthyrning på fastigheten. För verksamheten behövs en byggnad i två till tre våningar på cirka 2500 kvm med maskinhall, personalutrymmen, uthyrning, kontor etc. Övriga ytor på tomten kommer framförallt att nyttjas för uppställning av fordon.

Kvartersmark och allmän platsmark i befintlig detaljplan överförs till kvartersmark i föreliggande planförslag och befintlig fotbollsplan tas i anspråk. Ett respektavstånd på cirka 25–30 meter lämnas mot närliggande bostäder i Huddinge kommun och intrång i Rågsveds naturreservat undviks.

Granskning

Aktuell detaljplan ställdes ut/har skickats ut för granskning under perioden 2020-06-10 – 2020-07-21. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom stadens digitala anslagstavla under hela granskningstiden. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fyrkanten samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Sammanfattning

Länsstyrelsen bedömer att det finns en risk för att planförslaget medför att miljö kvalitetsnormen för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs samt att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till risken för ras och skred.

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.

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen redogör i granskningshandlingarna för att det blir en lägre belastning på recipienten från dagvattnet jämfört med vad som visades i samrådsskedet. Dagvattenutredningen visar dock att föroreningsbelastningen ökar totalt sett från planområdet för flera ämnen, däribland fosfor, trots renande åtgärder. Kommunen beskriver att den ökade belastningen kan vara inom fel marginalen för beräkningar i verktyget som används och gör bedömningen att påverkan från planområdet inte äventyrar miljö kvalitetsnormen.

Länsstyrelsen saknar dock fortfarande en redovisning av hur åtgärdsprogrammet för Magelungen har beaktats i planeringen. Kommunen behöver även redovisa vilka nödvändiga åtgärder som krävs och hur dessa kan säkerställas. Länsstyrelsen anser att utökad lovplikt gällande markens genomsläpplighet är bra men att innebörden av denna bör beskrivas i planbeskrivningen för att underlätta tolkning av bestämmelsen vid framtida prövningar. Kommunen bör se över om fler bestämmelser kan vara lämpliga för att ytterligare säkerställa att nödvändiga åtgärder genomförs. Exempel finns på Boverkets webbplats (Boverkets webbplats).

Hälsa och säkerhet

Ras och skred

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet i huvudsak av postglacial lera och till viss del urberg. Kommunen gör på det underlaget bedömningen att marken inte har några nämnvärda stabilitetsproblem som föranleder ytterligare utredning i planarbetet.

SGU:s jordartskarta kan användas för underlag för mycket översiktlig planering men ska användas med stor försiktighet vid

analyser och bedömningar av markförhållanden enligt SGU. SGU:s jordartskarta ger en översiktlig bild men är inte heltäckande för en lämplighetsbedömning. Kommunen bör därför utförligare redogöra för hur den kommit fram till sin slutsats samt vilket underlag som ligger till grund för kommunens bedömning.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

Storstockholms brandförsvär

Utifrån brandförsvarets underlag ser det ut som att avståndet mellan brandposterna på Rågsvedsvägen i anslutning till planområdet är för långt. SSBF anser följaktligen att behovet av en ny brandpost i området bör ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet för att säkerställa tillgången på brandvatten under en släckinsats. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om maximalt 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-122.

Brandförsvaret rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Region Stockholm

Region Stockholms trafikförvaltning har inga synpunkter på planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten framför att användningsområdet för den tekniska anläggningen (ventilkammaren, E i plankarta) och dess utbredning skiljer sig mellan plankartan och illustration i planbeskrivningen. I övrigt har myndigheten inga synpunkter på planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Nämnden redogör för att granskningsförslaget numera innehåller ett antal förbättrande justeringar från samrådsskedet, exempelvis diverse förtydliganden beträffande dagvattenhantering, ekologisk kompensation, bedömda nivåer av industribuller samt större hänsyn till det intilliggande naturreservatet.

Nämnden framhåller dock att smärre justeringar bör göras i planbeskrivningen och endast ta utgångspunkt i den reviderade dagvattenutredningen. Detta skulle medföra att planbeskrivningens text om oljeavskiljare helt utgår.

Avslutningsvis upplyser nämnden för de föreskrifter som finns för naturreservatet, där tillståndsplikt föreligger för olika markåtgärder som ändrar reservatets topografi alternativt påverkar densamma genom ändrade avrinningsförhållanden.

Stockholm vatten och avfall

Allmänt

För projektet krävs både utbyggnation och omläggning av VA-anläggningar. Dessa är åtgärder som är direkt nödvändiga för att möjliggöra detaljplanens antagande. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivå +85 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +65 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall (SVOA).

Omläggningar

Delar av en befintlig vattenledning (dim. 100 mm) från 1991 behöver flyttas för att möjliggöra planerad byggnation. Denna ledning ligger idag inom föreslagna planområdet och under planerad byggnad. Det nya läget skulle vara i Rågsvedsvägen utanför kvartersmark.

Utbyggnad

Utbyggnation av ny spillvattenledning krävs för att möjliggöra anslutning för spillvatten till fastigheten. Detta kan beredas genom utbyggnad av trycksatt spillvattenledning i Rågsvedsvägen som ansluts till befintlig spillvattenledning i Bäckdalsvägen söder om planområdet.

Anslutningar

Servisanslutningar för vatten- och spillvatten kan placeras i Rågsvedsvägen i detaljplanens östra hörn. Inom fastigheten erfordras en pump för spillvattnet för att pumpa vattnet till servisen. Pump- och pumpanordningar ägs och bekostas av byggherren. Dagvattenanslutning kan beredas genom ny anslutande ledning till befintlig brunn eller dagvattenledningen inom kvartersmark. Då anslutningen kommer placeras inom kvartersmark bör ett servitutsavtal finnas för att säkerställa SVOAs åtkomst till ledningen.

Dagvattenhantering inom planområdet

De synpunkter på dagvattenutredningen framtagen för detaljplanen (Reviderad Dagvattenutredning Tanklocket, Tyréns 2020-04-21) som SVOA särskilt ser bör utreda vidare eller förtydligas presenteras nedan. SVOA föreslår även att dagvattenutredningen jämförs mot Stadens checklista för dagvattenutredningar och stäms av mot checklistans punkter.

- Oljeavskiljning nämns i planbeskrivning under rubriken Tekniska frågor, där nämns att oljeavskiljare ska användas för att rena dagvatten från hårdgjorda ytor innan avledning sker till befintlig dagvattenledning. Detta nämns dock inte i dagvattenutredningen, planens handlingar bör synkas i frågan. Utredningen bör även förtydliga i karta var oljeavskiljare kan placeras samt komplettera med eventuella föroreningsberäkningar och hur det påverkar reningen av dagvatten.
- Man bör redogöra och förtydliga hur risker för kemikalier och miljöfarliga ämnen hanteras vid olyckor och läckage. Hur hanteras dessa så att det inte hamnar i dagvattnet?
- Maskinuthyrning vilket planeras bedrivas inom fastigheten faller under riktlinjerna för industriverksamhet samt garage och fordonsvård. Andra delar av verksamheten utanför byggnaden där främst uppställning av maskiner sker kan liknas vid parkeringsyta. Dagvattenutredningen och planens handlingar bör därför ta hänsyn till ”Riktlinjer för avloppsvatten för industrier och andra verksamheter” och ”Riktlinjer för parkeringsytor”. Dessa finns att hitta på www.svoa.se¹. Komplettera hur dessa olika riktlinjer planerar att bemöta i planens handlingar.
- Förtydliga jordkartan figur 3, med teckenförklaring.
- Under utredningens kapitel 7 Förslag på dagvattenhantering, står det att man bör skriva in i planbestämmelsen att viss del av markytan grusas för att minska det ökade dagvattenflödet och föroreningar. SVOA ser positivt på att bestämmelser för detta skrivits in i plankartan och planbeskrivningen. Det är viktigt att detta finns med eftersom beräkningarna visar på ökade föroreningar (dock med viss osäkerhet i beräkningarna) och svårigheter att installera reningsåtgärder inom planområdet. Grusade ytor minskar dagvattenflödet medan hårdgjorda ytor så som asfalt ökar flödet, vilket skulle försvåra dagvattenhantering än mer och målsättningen att nå stadens åtgärdsnivå.

Restriktioner

- I samband med framtagande av den föreslagna detaljplanen förmedlades villkor från SVOA för nyttjande av kvartersmark. Där framgår bland annat att befintliga ledningar och enheter inom planområdet erfordras att alltid vara åtkomliga för SVOA. Alla nuvarande u-områden är fortsatt aktuella.

Inom planområdet löper befintliga dagvattenledningar (dim. 300 mm som övergår i dim. 1200 mm). En känslig huvudvattenledning (dim. 1200 mm) finns även inom planområdet. För att säkra SVOAs åtkomst till sina befintliga ledningar får endast objekt på hjul som enkelt kan flyttas förekomma inom u-områdena. Ett förtydligande i planbeskrivningen gällande detta bör läggas till för att försäkra att SVOA alltid har åtkomst till sina befintliga ledningar. SVOA önskar detta förtydligande för att undvika fria tolkningar av vad objekt på hjul kan vara. Förslag på förtydligande kan vara; *endast objekt som lätt kan rullas bort manuellt får ställas inom skyddszonen för ledningarna. Ledningar, brunnar och enheter ska vara åtkomliga när som helst på dygnet.*

Skador på material som kan uppkomma då SVOA måste få tillträde till ledningarna bekostas inte av SVOA. Villkoren skrivs även in i särskilt avtal mellan Byggherre och SVOA.

- Garage ska i första hand vara avloppslösa. Garage med spelmöjligheter/tappkran, eller där större mängder smältvatten kan uppstå, ska vara utrustade med slam- och oljeavskiljare. Avloppsvattnet ska efter oljeavskiljare ledas till spillvattennätet. Mer information om hantering av avrinning och smältvatten finns i "Riktlinjer för garage" som finns att läsa på www.svoa.se.

SVOA har ett flertal ledningar som löper genom området. Restriktioner gällande SVOAs tillgänglighet till befintliga ledningar presenteras nedan:

- SVOA ska ha tillträdesmöjlighet till fastigheten dygnet om. Detta skulle kunna göras genom att skapa möjligheter för att kunna ringa så att porten öppnas. Telefonnummer skulle i så fall finnas hos SVOAs jour i Norsborg. Kontaktpuppgifter till ansvarig person, med namn och telefonnummer, ska vara anslaget vid porten.

- SVOA befintliga huvudvattenledningen (dim. 1200 mm) som löper genom planområdet måste vara tillgänglig under hela dygnet. Inom ledningen u-område får endast material som kan rullas bort förekomma, t.ex. liftar eller material lastat på hjulförsedda ställningar, förekomma.
- Inom området finns en större ventilkammare. Denna måste alltid vara tillgänglig och får därmed aldrig blockeras. Kammaren utmärks med stolpar och kedja på tre sidor.
- Skador på material som kan uppkomma när SVOA måste ha tillgång till ledningarna inom området kommer inte bekostas av SVOA. Detta gäller även om SVOA i en nödsituation, som sista utväg, tvingas forcera stängslet för att komma in på området.
- Inom området finns andra ledningar som SVOA kan behöva ha tillträde till men som regel är dessa inte av lika akut karaktär.

Ovanstående restriktionspunkter skrivs in i särskilt avtal mellan Byggherre och SVOA.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen har inkommit med två synpunkter. Den ena berör att en ny rubrik för *ventilation/inomhusklimat* inrättas i planbeskrivningen kapitel för teknisk försörjning för att klargöra vilket/vilka ventilationssystem/luftväxling/filter/värmeåtervinning etc. som ingår i nybyggnationen. Den andra synpunkten berör önskemål om att uttag för laddningsstolpar kommer att installeras.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Sakägare 1

Sakägare 1 motsätter sig fortsatt planförslaget som innebär att den befintliga bollplanen tas bort. Sakägare 1 framför på nytt att fotbollsplanen används tre dagar i veckan av 20–30 spelare från närområdet och används även för andra aktiviteter av barnfamiljer eller hundägare. Vidare har 2 fotbollsturneringar ägt rum på bollplanen under sommaren 2020.

I yttrandet biläggs också det samrådsyttrande som Sakägare 1 tillsammans med grannar inkom med.

Sakägare 2

Sakägare 2 är kritisk mot planförslaget som enligt denne riskerar bidra till ökade ljudnivåer samt att befintlig bollplan tas bort. Vidare

bedöms planförslaget ge upphov till att befintligt växt- och djurliv påverkas negativt.

Sakägare 3 m.fl.

Sakägare 3 med bekant framför att befintlig bollplan ska vara kvar och att andra platsen kan användas för andra typer av fritidsaktiviteter, något som varit fallet tidigare. Likaså framförs att djurlivet kommer försvinna, till följd av planförslaget.

Sakägare 3 har dessutom inkommit med ytterligare yttrande där hon önskar att den föreslagna verksamheten bör lokaliseras till Högdalens industriområde.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Efterfrågat förtydligande (detaljeringsgrad) kring vad för typ fordon/uppställningar som får ställas upp på verksamhetsytan (SVOA).
- Reglering av föreskrivna ventilationssystem m.m. (Hyresgästföreningen)
- Annan lokalisering för verksamheten (*yttranden från enskilda*).

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

SVOA:s synpunkter kring beaktande av riktlinjer (för avloppsvatten för industrier och andra verksamheter samt parkeringsplatser), hantering av kemikalier och miljöfarliga ämnen samt särskild reglering på egenskapsyta n3

Hantering av avloppsvattnet samt hur hanteringen av kemikalier och miljöfarliga ämnen har inte särskilt utretts i den utförda dagvattenutredningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer, inte minst för den sistnämnda aspekten, att den lämpligen hanteras inom ramen för separat tillståndsprövning och avser därför inte utreda den aspekten vidare inom ramen för detta planarbete. Vidare bedöms de planerade LOD-lösningarna, andelen genomsläpplig mark och växtbäddar, vara i överensstämmelse med SVOA:s riktlinjer, vilket också förtydligats i den nu reviderade dagvattenutredningen. Avslutningsvis bedömer inte stadsbyggnadskontoret att det är görligt respektive lämpligt, inom ramen för planarbetet, att på detaljnivå ange vilka typer av fordon som får ställas upp på verksamhetsytan n3. Stadsbyggnadskontoret bedömer att nuvarande reglering på plankartan i tillräcklig grad tydliggör att ytan inte får bebyggas, vilket inkluderar byggnader eller anläggningar såsom upplag m.m. som är varaktigt uppställda, i enlighet med praxis.

Beträffande befintlig bollplan

Stadsbyggnadskontoret konstaterar fortsatt att frågan utreds inom ramen för det övergripande arbetet för Fokus Hagsätra Rågsved.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån förtydliganden i dagvattenutredningen (2020-04-21, rev. 2020-09-21) att det numera får anses klarlagt att åtgärdsprogrammet för Magelungen beaktats i planarbetet. I förtydligandet anges att utifrån storleken på planområdet, smärre osäkerheter i föroreningsberäkningar samt att det rör sig om små mängder fosfor i relation till förbättringsbehovet så bedöms inte den planerade markanvändningen påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer i Magelungen. Likaså bedöms de vidtagna LOD-åtgärderna uppfylla ambitionsnivån i det lokala åtgärdsprogrammet för Magelungen där fokus ligger på mer storskaliga åtgärder. Detta kommer att förtydligas i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet (ras och skred)

I framtaget geoteknisk PM (2020-09-28) bedöms att marken är lämplig för planerad byggnation, med avseende på geotekniska säkerhetsfrågor. Det framhålls dock, utifrån information från SGU och tidigare enkla undersökningar inom området/närområdet, att det kan finnas anledning att utföra pålgrundläggning då marken bedöms ha mäktiga lerlager. Någon risk för skred, ras alternativt erosion bedöms inte föreligga. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Övriga förtydliganden i planbeskrivningen

Stadsbyggnadskontoret kommer justera planbeskrivningen efter utförda revideringar av dagvattenutredningen, exempelvis beskrivning av oljeavskiljare kommer tas bort.

Stadsbyggnadskontoret avser vidare att förtydliga syftet med den utökade lovplikten, avseende markens genomsläpplighet, samt förtydligande kring fortsatt hantering av ytterligare brandpost i planbeskrivningen. Gällande vissa synpunkter som lyfts av SVOA, avses avtal tas fram mellan exploatören, staden och SVOA.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Föreliggande detaljplan möjliggör att området söder om Rågsvedsvägen kan stärkas genom att ny verksamhetsbyggnad tillåts uppföras.

Projektet överensstämmer med översiktsplanen samt med ett av de viktigaste uppdragen kring Söderortsvisionen, vilket är att till år 2030 skapa 50 000 nya arbetsplatser i Söderort.

Verksamheten på platsen medför en ny målpunkt och fler arbetsplatser i söderort, vilket skapar mer liv, rörelse och trygghet

på platsen över fler timmar på dygnet. Verksamheten lämpar sig väl på platsen och tydliggör entrén till Rågsved.

Planförslaget bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Anna Lina Axelsson
planchef

Tony Andersson
stadsplanerare