

Samrådsredogörelse Detaljplan för Båtvaggan 1 m.fl. i stadsdelen Sätra, Dp 2017-19118

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet bedrivits	3
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	3
Statliga och regionala myndigheter och förbund	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	10
Övriga remissinstanser	16
Sakägare enligt fastighetsförteckning	16
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	17
Föreslagna förändringar	18

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en teknikbyggnad, avsedd som brandgasschakt tillhörande allmän trafikledstunnel, Förbifart Stockholm. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för befintlig bebyggelse, båtuppläggningsplatser och brygganläggningar inom Sätra varv.

Plansamrådet pågick 2019-09-17 – 2019-10-29. Under samrådet har 20 yttranden inkommit. Flera remissinstanser är positiva eller saknar invändningar. Inkomna synpunkter berör främst miljökvalitetsnormer för vatten, dagvatten, markföroreningar, risk för ras, skred och erosion, översvänningsrisk, samt riskaspekter kopplade till föreslagen teknikbyggnad (brandgasschakt). Inkomna synpunkter berör även möjligheter för allmänheten att röra sig över Sätra varv mellan anslutande naturområden, tillgänglighet till befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet, förutsättningar för stadsdelsförvaltningens drift- och

Stadsbyggnadskontoret

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

underhållsfordon att korsa Sättra varv samt föreslagna varsamhets- och skyddsbestämmelser för befintligt klubbhus.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet ska följande frågor studerats vidare till granskningsskedet:

- Tekniska frågor: Dagvattenhantering, MKN för vattenförekomst Mälaren-Fiskarfjärden, markföroreningar inom Sättra varv, geotekniska förhållanden, riskfrågor kopplade till föreslaget brandgasschakt, översvämningsrisker.
- Behov av kompletterande utformningsbestämmelse för föreslagen teknikbyggnad.
- Behov av precisering av användningsbestämmelsen för torpet Rostock för bättre överensstämmelse med nuvarande användning.
- Behov av yta för vändzon för busstrafik inom planområdet vid Sättravarvsvägen.
- Behov av ändringar i plankartan för att säkerställa goda möjligheter för allmänheten att röra sig över varvsområdet mellan anslutande naturområden med mera.
- Behov av ändringar i plankartan för att säkerställa förutsättningar för tillgänglighet till torpet Rostock och anslutande bebyggelse i anslutning till planområdet, eventuell fastighetsbildning med mera, samt förutsättningar för att stadsdelsförvaltningen även fortsatt ska kunna passera varvsområdet med driftsfordon.

I övrigt kommer redaktionella justeringar och anpassningar ske av plankarta, planbeskrivning och underlag. Uppdaterade och kompletterande utredningar kommer att tas fram för att tillgodose inkomna yttranden.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna har hanterats på ett tillräckligt sätt.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en teknikbyggnad, avsedd som brandgasschakt tillhörande allmän trafikledstunnel, Förbifart Stockholm. Byggnaden placeras i anslutning till befintlig arbetstunnel som ansluter till Förbifart Stockholm, delavsnitt Tunnel Sättra som mynnar vid Sättra varv inom Sättraskogens naturreservat. Placering och utformning av teknikbyggnaden ska anpassas till den långsiktiga målsättningen att

utveckla Sätterskogens naturreservat som regional och lokal målpunkt. Tunneln skyddas genom bestämmelse om lägsta schaktdjup på naturmarken.

Planen tillgodoser det allmänna ändamålet, drift och underhåll, enligt detaljplanen för Förbifart Stockholm (2009-17149) och planen följer intentionerna i arbetsplanen för Förbifart Stockholm (848590).

Syftet med detaljplanen är även att ge planstöd för befintlig bebyggelse, båtuppläggningsplatser och brygganläggningar inom Sättra varv. Av de befintliga byggnaderna förses ett klubbhus och ett äldre torp med rivningsförbud samt bestämmelse om varsamhet och skydd av kulturvärden. Naturområden inom fastigheten Båtvaggan 1, som idag är planlagda som kvartersmark för båtuppläggningsplats men som inte används för ändamålet, planläggs som allmän platsmark, natur.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2019-09-17 – 2019-10-29. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Fyrkanten, Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort Skärholmen den 17 september 2019.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

I Stockholms stads gällande översiktsplan är området utpekad som ”skyddat område” för natur- och kulturresevat, nationalstadspark eller världsarv. Förbifart Stockholm beskrivs som en pågående vägutbyggnad. I Länsstyrelsens granskningsyttrande till översiktsplanen den 25 september 2017 framgår att för Förbifart Stockholm gäller att för anläggningar som ännu inte tillkommit ska riksintresset tillgodoses genom att tillkomsten inte får försvåras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget är

förenligt med översiktsplanen. Detaljplaneförslaget är upprättat med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Länsstyrelsen har i sin roll att samordna statens intressen, tagit del av synpunkter från Trafikförvaltningen daterat 2019-10-21 och Sjöfartsverket daterat 2019-10-14.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att planens genomförande medför en risk för att miljö kvalitetsnormerna för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs samt att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Då det finns förekomster av koppar, zink, tributyltennföreningar och irgarol (cybutryn) inom planområdet ska kommunen till nästa planskede visa hur dagvattenhanteringen har anpassats till dessa förutsättningar för att inte äventyra miljö kvalitetsnormerna för vatten. Till nästa planskede ska kommunen förtydliga och bedöma vilka delar av planområdet som riskerar att översvämmas och vilka konsekvenser en översvämning får. Länsstyrelsen anser även att kommunen ska redogöra för risken för ras, skred och erosion i dagsläget samt efter detaljplanens genomförande till nästa planskede. 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 för vatten

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte påverkar möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Det PM Markföroreningar som presenteras för Sättra varv visar att det finns en föroreningsproblematik inom planområdet som inte fångas upp av dagvattenutredningen. En större del av planområdet utgörs av båtuppläggningsplats och föroreningar är associerade till sådan verksamhet. Kommunen behöver visa om det finns förekomst av koppar, zink, tributyltennföreningar och irgarol (cybutryn) inom planområdet och hur dagvattenhanteringen anpassas till rådande förutsättningar för att inte äventyra miljö kvalitetsnormerna i

Mälaren-Fiskarfjärden. Det är utifrån underlaget otydligt om de dagvattenåtgärder som kommunen föreslår är tillräckliga när hänsyn tas till föroreningar i området. Om det är nödvändigt att vidta ytterligare åtgärder med hänsyn till föroreningarna bör dessa säkras på plankartan där så är möjligt.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik - Kommunen ska beskriva markens beskaffenhet och redogöra för de geotekniska förhållandena. Enligt Plan- och bygglagen åligger det kommunen att utreda markens lämplighet utifrån bland annat risken för ras, skred och erosion.

Risker på kort och lång sikt (minst bebyggelsens/anläggningens förväntade livslängd) behöver vägas in i den bedömningen kommunen gör. Kommunen bör beakta att de geotekniska förhållandena och markstabiliteten även kan komma att påverkas av ett förändrat klimat med bland annat ökad nederbörd och högre temperaturer. I planområdets västra del lutar marken in mot området där en teknisk anläggning planeras att byggas och mot båtuppställningsplatser. Länsstyrelsen anser att Stockholm stad ska säkerställa att den tekniska anläggningen (rökgasschaktet) inte riskerar att skadas av ett ras eller ett skred. Faktorer som exempelvis grundvattennivå och jordart är viktiga när skredrisken ska bedömas.

Till granskningsskedet ska kommunen redogöra för risken för ras, skred och erosion i dagsläget samt efter detaljplanens genomförande. Erosion i området kan påverka markstabiliteten genom att en mothållande kraft försvinner.

Översvämningsrisk - Kommunen beskriver att det finns risk för översvämnning för delar av båtuppställningsplatsen (2019-09-11). Länsstyrelsen anser att det tydligare bör framgå vilka delar av planområdet som riskeras översvämmas. Det behöver förtydligas om det finns risk att den tekniska anläggningen (rökgasschaktet) översvämmas och vilka konsekvenser det innebär för förbifart Stockholm. I dagvattenutredningen nämns höjdsättning som en metod för att minimera risken för att vatten från stora regnmängder skadar byggnader (2018-12-10). Med anledning av högre marknivåer runt planområdet anser Länsstyrelsen att Stockholms stad förtydligar hur vatten från ett 100-årsregn med klimatfaktor rinner i planområdet och vilka konsekvenser det får för byggnaderna. Av störst intresse är bostaden, (B) och den tekniska anläggningen (E). Stockholm stad ska till nästa skede förtydliga och bedöma vilka delar av planområdet som riskerar att översvämmas och vilka konsekvenser en översvämnning får.

Rådgivande synpunkter

Strandskydd - Av planbeskrivningen framgår att planområdet idag omfattas av tre planer. En stadsplan från 1971 (PI 6593), en detaljplan från 2002 (2002-00666-54) och ett tillägg till detaljplan från 2009 (2009-17150-54). Hela planområdet har tidigare omfattats av stadsplanen från 1971. Enligt den sedan den 1 juli 2009 införda 10 a § införelagen gäller att strandskydd inträder när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detta gäller även när en detaljplan för ett område som tidigare har omfattats av en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) konstaterar i dom den 14 december 2018 om detaljplanen för Vandenbergh, P 9594-17, att strandskyddet inte inträder med stöd av 10 a § införelagen i de fall länsstyrelsen förordnat om upphävande av strandskyddet (vilket Länsstyrelsen i Stockholms län hade gjort i detta fall). Som nämnts ovan gör MÖD tolkningen att om Länsstyrelsen förordnat om att strandskyddet ska vara upphävt i ett sådant område så har lagrummet i 10 a § införelagen ingen betydelse och något inträde blir inte aktuellt i de fall en plan upphävs. Länsstyrelsen bedömer att utgångspunkten är att MÖD:s tolkning är vägledande. Till skillnad från 10 § saknas i 10 a § införelagen dock uttrycket ”om det inte bestäms något annat”. Länsstyrelsen anser att ordalydelsen i lagrummet i 10 a § därigenom inte ger tydligt utrymme för den tolkning MÖD gör. En ändrad praxis i denna riktning innebär därför en osäkerhet, för det fall en överprövning visar att den sedan tidigare strikta tolkningen istället bör tillämpas. Med hänsyn till de omfattande konsekvenser det kan innebära om ett planförfarande måste göras om för att strandskydd bedöms inträda i enlighet med den sedan år 2009 tillämpade strikta tolkningen av lagrummet, anser Länsstyrelsen att den tillämpning som Länsstyrelsen hittills har haft ska kvarstå till dess en lagändring skett alternativt tydlig praxisändring kan konstateras. Om ingen lagändring eller praxisändring görs kommer Länsstyrelsen fortsatt tillämpa lagrummet strikt, vilket innebär att strandskydd inträder vid ny planläggning, trots att förordnandekartorna visar att strandskydd är upphävt.

Kommunen upphäver strandskyddet inom kvartersmark samt vattenområde W1. Inom allmän plats NATUR inträder strandskydd inom 100 meter från strandlinjen. Kommunen kan med fördel ange att strandskyddet inträder, istället för återinträder. Som särskilt skäl för upphävande anger kommunen 7 kap. 18 c § punkt 1 och 3 Miljöbalken. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och bedömer att de nämnda särskilda skälen kan tillämpas i detta fall.

Dock bör kommunen beskriva ytterligare om området exempelvis är inhägnat eller på något annat sätt avhåller allmänheten att beträda området. Även en ytterligare beskrivning gällande torpet Rostock bör kompletteras till planbeskrivningen. Kommunen anger exempelvis att marken är ianspråktagen även om den nuvarande planen inte möjliggör att det används för bostadsändamål. Kommunens bedömning huruvida marken är ianspråktagen bör förtydligas.

Frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Artskydd - Inom och i anslutning till planområdet finns i Artportalen noteringar om bl.a. duvhök och groddjur samt reptiler. Kanske för att det idag delvis är en befintlig verksamhet. Länsstyrelsen vill understryka vikten av att kommunen ändå beaktar artskyddet då det ständigt gäller, oavsett en lagakraftvunnen detaljplan eller inte.

Höjdsättning - Höjdsättning behöver förtydligas på plankartan. I planbeskrivningen framgår att området måste vara höjdsatt så att vattnet avrinner från byggnaderna. Utan tydlig höjdsättning går det inte att avläsa om detta följs. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att förtydliga hur höjdsättningen ser ut i området, även i planbeskrivningen.

Undersökning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. I planbeskrivningen anges att startpromemoria i stadsbyggnadsnämnden var i juni 2018. Då detaljplanen påbörjades efter 1 januari 2018 tillämpas 6 kap. MB och kommunen ska samråda om undersökningen. Kommunen bör förtydliga att det är undersökningen som kommunen samråder om. Kommunen ska efter samrådet fatta ett särskilt beslut enligt 6 kap. 7 § MB.

Storstockholms lokaltrafik (SL)

Trafikförvaltningen Region Stockholm har inga synpunkter på planförslaget, men vill upplysa om möjligheterna till busstrafik till Mälarhöjdens ridskola. Staden har i dialog med trafikförvaltningen uttryckt en önskan om busstrafik till Mälarhöjdens ridskola. Trafikförvaltningen överväger därmed att trafikera med buss till ridskolan. För att det ska vara möjligt behöver gatuinfrastrukturen medge detta samt att vänd- och reglermöjlighet tillskapas, enligt riktlinjer i Ri-Buss, inom planområdet.

Storstockholms brandförsvär

Hantering av olycksrisker

SSBF har tidigare yttrat sig i detta ärende i behovsbedömningen (2018-03-15). Utifrån riskidentifieringen som gjordes då fann SSBF inga riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedömdes kunna medföra förhöjda risknivåer.

Planbeskrivningen eller annat bilagt underlag till detta planförslag beskriver ej några effekter med eventuella gaser som kommer från brandgasschaktet. Brandgasschaktet i sig bör ses som en riskkälla, då detta är en förlängning av Förbifart Stockholms trafiktunnlar och syftar till att ventilerar ut giftiga gaser vid en olycka. Trafikverket har tagit fram underlag för beskrivning av brandgasschakten under planeringsarbetet för Förbifart Stockholm för ett antal år sedan. Om dessa underlag är fortsatt aktuella för denna plan bör de biläggas som underlag samt att påverkan, effekt och konsekvenser bör beskrivas som en del av planen. SSBF minns inte innehållet i eller omfattningen av Trafikverkets tidigare underlag avseende brandgasschaktet eller hur det kommer att användas för eventuell miljöventilation av trafiktunnlarna. SSBF minns heller ej om Trafikverkets tidigare underlag tagit hänsyn till bränder i nya elektrifierade fordon som vid brand skapar andra sorters giftiga gaser (t.ex. vätefluorid) än tidigare fordonsflotta.

SSBF tolkar planbeskrivningen som att byggnadshöjden för schaktet styrs primärt av visuell upplevelse av byggnadskroppen knutet till naturmiljön. SSBF anser dock att SBK behöver förstå effekterna med ett gasschakt som släpper ut relativt lågtempererade gaser vid en låg höjd om 4 meter över mark och vilka konsekvenser detta får för omgivningen, för att kunna göra en riskbedömning innan antagande av planen. SSBF rekommenderar fördjupat samråd med Trafikverket i detta avseende.

Möjlighet till räddningsinsatser

Utifrån tillgängligt underlag har SSBF i detta skede inga anmärkningar på planerad bebyggelse ur ett räddningsinsatsperspektiv. Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

Övrigt

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

Försvarsmakten

Försvarsmakten har ingen erinran i ärendet.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanen.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket gör bedömningen att förslaget inte kommer att påverka sjöfarten negativt och har inget att erinra mot befintlig småbåtshamn som i planförslaget har getts användningsbestämmelsen W1.

Postnord

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En kompletterande miljöteknisk markundersökning tas fram där undersökningsområdet omfattar nuvarande ytor för båtuppställningsplatser inom Sättra varv. Utredningen utgör ett komplement till tidigare framtagen miljöteknisk markundersökning inom Trafikverkets arbetsområde. Utredningen ska visa om det finns förekomst av koppar, zink, tributyltenn föreningar och irgarol (cybutryn) inom planområdet.

Dagvattenutredningen uppdateras med resultaten från de två framtagna miljötekniska markundersökningarna inom området som grund. Dagvattenutredningen ska visa hur dagvattenhanteringen löses inom området och anpassas till aktuella förutsättningar för att inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten i Mälaren-Fiskarfjärden negativt.

Utredningsunderlaget till detaljplanen kompletteras med underlag avseende geotekniska förhållanden på platsen (markstabilitet och risker för ras, skred och erosion i dagsläget samt efter detaljplanens genomförande). Planbeskrivningen kommer inför granskningsskedet att kompletteras med information om resultaten av utredningen. Bedömning av risker för ras eller skred kopplade till brandgasschaktet kommer att utgöra del av underlaget.

Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas avseende översvämningsrisker, vilka delar av planområdet som riskerar att översvämmas, risker kopplade till föreslaget rökgasschakt och Förbifart Stockholm i detta avseende m.m. Analys av översvämningsrisker inom planområdet och vilka konsekvenser det får för befintlig och planerad bebyggelse utgör del av den uppdaterade dagvattenutredningen.

Planbeskrivningens avsnitt om strandskydd kommer att kompletteras/förtydligas med beskrivningar av torpet Rostock och torpets tillhörande markområde/tomt med mera.

Planbeskrivningen förtydligas avseende hur höjdsättningen inom planområdet ser ut.

Planbeskrivningen justeras avseende undersökning av betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontoret har samrått med Trafikverket avseende hantering av olycksrisker kopplade till brandgasschaktet. En riskutredning upprättas inför granskningsskedet och biläggas planhandlingarna. Planbeskrivningen kompletteras med information om brandgasschaktets påverkan, effekt och konsekvenser i detta avseende.

Sätravarvsvägens avslutande vändplan inom den sydvästra delen av planområdet planläggs som allmän platsmark, GATA, i aktuellt planförslag. Inför granskningsskedet kommer användningsområdet att ses över så att det får tillräcklig dimensionering för att möjliggöra vändning med buss i enlighet med riktlinjer i Ri-Buss.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att de miljö- och hälsofrågor som förvaltningen lyfte i tidigare underlag har beaktats i detaljplaneringen.

Naturmarken har fått tydligare avgränsning och skydd med den nya detaljplanen. Eftersom gällande detaljplaner ersätts med denna detaljplan återinträder strandskyddet och en ny bedömning om upphävande krävs. För en del av planområdet återinträder strandskyddet och för delar där strandskyddet upphävs bedömer nämnden att de motiveringar som framförs i planbeskrivningen är rimliga.

Trafikverket har, i samband med en miljöteknisk markutredning, genomfört ett antal provtagningar inom Sättra varv. Området har varit ett varv och vinteruppställningsplats för fritidsbåtar under en längre tid och verksamheten har gett upphov till föroreningar som har konstaterats genom provtagning. PCB och metaller är vanligt förekommande inom området. Riktvärdet för känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning överskrids vid flera provpunkter. I de västra delarna av arbetsområdet har man

schaktat massor enligt schaktplan. På de delar av området där det varit och fortsättningsvis ska vara båtuppläggningsplats har markföroreningar inte kontrollerats närmare men risken att föroreningar förekommer på platsen är sannolikt stor. Den enskilt största och mest allvarliga miljörisken kopplad till båtverksamhet är att båtbottnfärg som innehåller bekämpningsmedel (biocider) läcker metaller och andra miljögifter till mark, vatten och bottensediment.

Några åtgärder för att utreda eller sanera marken föreslås ej. Nämnden anser inte att det är motiverat att kräva sanering av båtuppläggningsplatser i detta skede. Miljö- och hälsoskyddsnämndens målsättning är dock att samtliga båtar som har hemmahamn i Mälaren ska vara sanerade från biocidfärger till utgången av år 2020. Även om det inte regleras i plan behöver verksamhetsutövaren upprätta en utfasningsplan där det ska framgå olika åtgärder för att totalt fasa ut otillåtna färger. Båtar med TBT på skrovet ska prioriteras i utfasningen på grund av ämnets farlighet.

För de varvsbyggnader och komplementbyggnader som möjliggörs inom plan behöver marken provtas och eventuellt saneras i samband med ny bebyggelse.

Med tanke på trolig förekomst av markföroreningar är omhändertagande och rening av dagvatten särskilt viktigt. För att öka fördröjningen och effekten av reningen på dagvattnet lokalt innan utsläpp till det befintliga dagvattensystemet eller till recipienten, och för att nå upp till Stockholms stads riktlinjer för dagvattenhantering, föreslås underjordiska magasin i form av en dagvattenkassett och ett makadamfyllt magasin. Enligt utredningen minskar alla föroreningsämnen förutom kadmium och PAH16, dessa kommer att öka marginellt jämfört med dagens nivå. Enligt dagvattenutredningen bedöms planens påverkan på miljökvalitetsnormerna som försumbar.

Med tanke på att föroreningshalterna är beräknat på schabloner och att det med stor sannolikhet finns föroreningar i området anser nämnden att kraven på reningen av dagvattnet bör vara högre än vad dagvattenutredningen föreslår.

Dagvattenkassetter fördröjer framförallt dagvattnet och har inte så hög reningseffekt. Nämnden anser att dagvattenutredningen bör kompletteras med förslag på åtgärder med högre reningsgrad än vad som föreslås i planen.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har granskat planförslaget och vill påpeka att vid eventuell avstyckning för bostadsändamål ska den avstyckade fastigheten ha anslutning till allmän gata m.m. säkrad genom servitut för att bli en lämplig fastighet.

Trafikkontoret

Trafikkontoret ställer sig kritiskt till förslaget x-område då det skapar en otydlighet vad gäller ansvarsfrågan. Om området ska ersättas av naturmark bör mötet med Skärholmens strandstig studeras vidare i det fortsatta arbetet. Kontoret önskar även att koppling för oskyddade trafikanter mellan befintlig vändplan och Sättraviksstigen studeras.

Dialog förs med trafikförvaltningen gällande en eventuell busstrafikering till ridskolan som ansluter till planområdets södra del. Mot bakgrund av detta önskar kontoret att planen beaktar möjligheterna att vända med buss inom planområdet.

Fastighetskontoret

Rostock Torp

Fastighetskontoret förvaltar en av byggnaderna på Båtvaggan 1, Rostock Torp. Denna byggnad hyrs idag ut som ateljélokal. I samrådsförslaget föreslås denna planläggas som bostad. Fastighetskontoret ser en planbestämmelse om kontor, verksamhet, bostad samt centrumändamål (som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet) som lämplig. Rostock Torp föreslås i samrådsförslaget bli en egen fastighet vilket fastighetskontoret ser positivt på. Tillfartsväg ska enligt förslaget ordnas över fastigheten Båtvaggan 1 med servitut. Fastighetskontoret vill vara med i det fortsatta planarbetet för att fastställa läge för servitutet samt bör vara den som för den nya fastighetens del tecknar servitutet. Rostock Torp föreslås planläggas med egenskapsbestämmelserna om rivningsförbud och som en kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Enligt plan ska ”underhåll och ändringar utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Material och metoder avseende underhåll och ändring ska väljas utifrån byggnadens kulturhistoriska förutsättningar.” Fastighetskontoret anser att dessa egenskapsbestämmelser är lämpliga.

Närliggande byggnader

Fastighetskontoret förvaltar även några byggnader i närheten av planområdet, se bild 1. Dessa byggnader har liknande användning som Rostock Torp. Byggnaderna uppe på kullen hyrs idag ut som ateljélokaler till olika ateljéföreningar. Byggnaderna fyller idag en

viktig funktion för kulturlivet samt är i viss mån publika med olika evenemang. Byggnaderna är gamla varvsarbetarbostäder. Huvudbyggnaderna, de två största, är blåklassade av Stadsmuseet. Resten av byggnaderna är grönklassade. Det finns även en föreningsbyggnad som hyrs ut till ungdomsverksamhet (KFUM) idag, precis söder om planområdet, även denna är grönklassad.

Fastighetskontoret anser att dessa byggnader bör tas med i planen. Anledningen är att bekräfta användningen så att de även i fortsättningen kan förvaltas och utvecklas korrekt. Idag står de, likt flera andra liknande byggnader i staden, på allmän platsmark (parkmark) där denna typ av bebyggelse/verksamhet egentligen inte är tillåten (detta kommer sig av att byggnaderna är äldre än plan). Detta försvårar korrekt förvaltning av dessa byggnader, byggnader som är av vikt för kulturlivet och den kulturhistoriska upplevelsen av området. Byggnaderna som de hyrs ut idag är framförallt konstnärernas arbetsplats och hör därmed hemma på kvartersmark. Därför anser fastighetskontoret att det vore väldigt positivt för staden om dessa byggnader kunde planläggas i samband med denna plan.

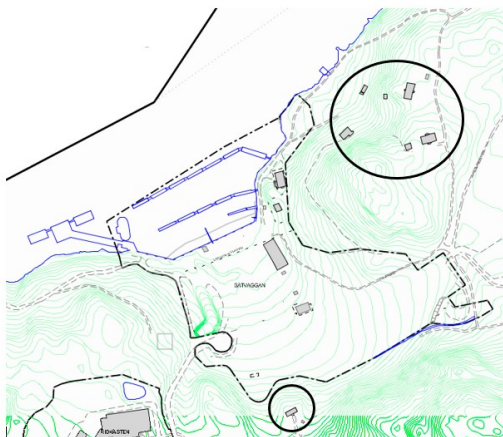


Bild 1. Närliggande byggnader

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet anser att den föreslagna placeringen av rökgasschaktet är betydligt bättre än den som tidigare planlagts för funktionen och att gestaltningen, så som den presenteras i underlaget, kommer att fungera väl med intilliggande bebyggelse. Rådet ställer sig vidare positivt till att de två kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna skyddas samt övriga delar av planförslaget. Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan.

Kulturförvaltningen Stadsutvecklingsenheten

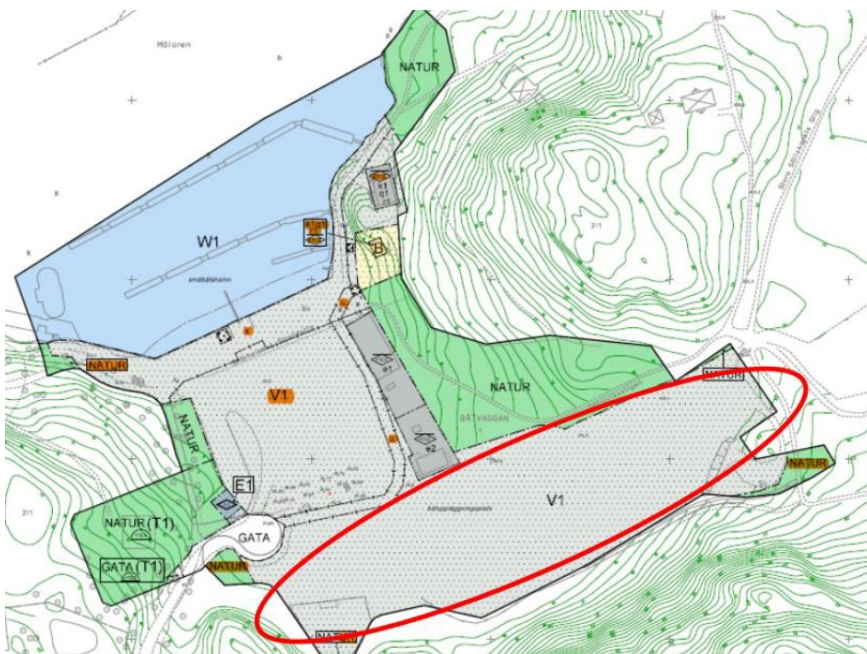
Stadsutvecklingsenheten har tagit del av föreslagen detaljplan och har ingen erinran av detaljplanen.

Råd för funktionshinderfrågor

Rådet lämnar inga synpunkter.

Skärholmens stadsdelsförvaltning

Förvaltningen noterar att det saknas förslag på trygg förbindelse för oskyddade trafikanter som vill röra sig mellan grönområden inom detaljplaneförslaget.



Markering i rött på bilden ovan visar att det saknas en trygg förbindelse mellan grönområdena. Sträckan används ofta idag av både gång- och cykeltrafikanter som är oskyddade mot den biltrafik som finns på platsen. Sträckan är även stadsdelsförvaltningens huvudväg in i reservatet från detta håll, samt den enda vägen till ett antal hus som Fastighetskontoret förvaltar inne i naturreservatet. Förvaltningens driftsfordon, traktorer och lastbilar, använder denna väg frekvent och det är viktigt att denna användning kan fortsätta. Vilken typ av plan som är lämpligast för att säkra förbindelsen för oskyddade trafikanter är en fråga för stadsbyggnadskontoret men stadsdelsförvaltningen vill skicka med att en trygg gångväg i planen måste tas i beaktande.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

För framförda synpunkter avseende dagvattenhantering, markföroreningar, MKN för vatten samt möjligheter att vända med buss inom planområdet, se stadsbyggnadskontorets ställningstagande på sidorna 9–10 ovan.

Användningsbestämmelsen för torpet Rostock ses över inför granskningsskedet av detaljplanen.

Aktuell detaljplan säkrar möjligheten för gång- och cykeltrafikanter att röra sig mellan naturområden öster och väster om planområdet

genom att ett område närmast vattnet planläggs med en administrativ bestämmelse (x) som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Inom det så kallade egenskapsområdet får således inte båtuppläggningsplatser m.m. placeras som hindrar framkomligheten. Stadsbyggnadskontoret bedömer planläggning med x-område som mest lämpligt i detta fall. Lösningen har stämts av med lantmätare. Gående och cyklister bedöms kunna röra sig längs vattnet på ett tillräckligt skyddat sätt. Vissa krav på vaksamhet bedöms även kunna ställas på gående och cyklister som passerar området vid de tidpunkter under året då det huvudsakligen bedrivs verksamhet där, när båtar tas upp/sjösätts exempelvis. Idag är del av stråket längs vattnet inom planområdet asfalterat till skillnad från huvuddelen av övriga varvsplan vilket bidrar till god tillgänglighet och framkomlighet.

För att bland annat trygga allmänhetens tillgänglighet till området som helhet och för att säkerställa trygga passager för gående och cyklister finns även ett arrendeavtal mellan Stockholms stad och dagens verksamhetsutövare inom Sättra varv med olika särskilda bestämmelser. Bestämmelser finns exempelvis om att ett antal rörelsestråk (5 meter breda) inom området ska hållas fria för passage för allmänheten, däribland den koppling mellan Sättravarvsvägen och naturområden öster om planområdet som lyfts fram i inkomna yttranden. Alternativa passager förbi planområdet finns även inom naturmarken i anslutning till planområdets södra gräns i form av anlagda gångstigar med mera. Anlagd gångstig ansluter till Sättravarvsvägen och knyter ihop vägen med bland annat torpet Ekelund samt befintliga elljusspår sydost om planområdet. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att detaljplanen behöver justeras i detta avseende.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkter och önskemål om att säkra möjligheter till att använda delar av varvsområdet för transport av olika typer av fordon för drift och underhåll av reservatet, behov av anslutning till allmän gata för befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet vid eventuell framtida avstyckning med mera. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att dessa synpunkter och önskemål inte motiverar någon ändring i plankartan, utan att det kan hanteras med servitut bland annat vilket detaljplanen skapar förutsättningar för. Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande information om hur dessa frågor avses lösas.

Med hänsyn till aktuellt planuppdrag, detaljplanens syfte, tidplan med mera ser inte Stadsbyggnadskontorets någon möjlighet att även

inkludera befintlig bebyggelse nordost och söder om planområdet i aktuell detaljplan.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten och Avfall AB

Hanteringen av hushållsavfall i området ska planeras i enlighet med stadens riktlinjer *Projektera och bygg för god avfallshantering*.

Stockholm Exergi

Ingen erinran.

Ellevio

Ellevio har befintligt 0,4 kV elnät i Sättravarvsvägen. Ett 11 kV kabelstråk korsar vändplanen i planområdet och försörjer nätstation i byggområdet. Anläggningarna måste beaktas. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Inkomna synpunkter noteras.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Sätra Båtsällskap

Båtklubben klubbhus bedöms ha särskilt kulturhistoriskt värde. Med anledning av detta innebär planförslaget att objektet förses med särskilda skyddsbestämmelser bland annat rivningsförbud.

Dessutom fastläggs bestämmelser om varsamhet vid förändringar.

Sätra Båtsällskap avser fortsätta verksamheten i samma omfattning och inriktning som nu sker. Det är för båtklubben angeläget att så kan ske utan att föreslagna åtgärder om byggnadsskydd menligt inverkar på detta. Klubbhuset har uppförts under 70-talet genom ideellt arbete av klubbmedlemmar, löpande underhåll och renoveringar har under åren likaledes i huvudsak genomförts med ideella insatser från klubbmedlemmar. Det finns i och för sig inga planer att inom den närmaste tiden vidta förändringar av byggnaden. Dock kan det uppstå krav på verksamheten som medföra att nödvändiga förändringar som har inverkan på de nu föreslagna skyddsåtgärderna måste ske. Det kan också uppstå problem i samband med fastighetsförvaltningen som kan rubba förutsättningarna. Exempelvis kan den ringa takresningen medföra att det blir nödvändigt att förändra taklutningen.

Sätra Båtsällskap ser i övrigt inget som kan ha inverkan på verksamheten i fortsättningen. Dock är vi mycket tveksamma till att den byggnad som innehåller klubblokalerna förses med angivna

restriktioner. Anledningen är som framförts ovan att dessa kan medföra framtida svårigheter att bedriva verksamheten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Inkomna synpunkter noteras. Som framförs i yttrande från Sättra Båtsällskap har Stadsmuseet bedömt att klubbhuset har särskilt stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden är grönklassad. I gällande stadsplan för området saknar klubbhuset lagskydd för dess kulturmiljövärden. Stadsbyggnadskontoret bedömer det som lämpligt att mot bakgrund av det förse klubbhuset med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt bestämmelser om rivningsskydd i aktuellt planförslag.

Vid framtida underhåll av byggnaden och eventuella ändringar/ombyggnationer behöver dessa ske i enlighet med bestämmelserna vilket innebär vissa begränsningar för val av material, utformning av byggnaden med mera. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att bestämmelserna inte omöjliggör vissa förändringar av byggnaden om Sättra båtsällskap kan visa att de görs med hänsyn och att karaktären inte förvanskas. Stadsbyggnadskontoret vill dock framhålla att det är i en framtida bygglovsprocess eventuella åtgärder hanteras, bedöms och beslutas om så krävs.

Stadsbyggnadskontoret anser det viktigt att i sammanhanget lyfta fram att byggnaden idag även saknar lagskydd i form av byggrätt. Aktuellt planförslag innebär att byggnaden ges användningsbestämmelser i enlighet med nuvarande användning samt en byggrätt som nuvarande byggnadsvolym ryms inom. Klubbhuset ges på så sätt ett långsiktigt skydd och förutsättningar för fortsatt föreningsverksamhet säkerställs.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på föreslagen placering och utformning av ny teknikbyggnad (brandgasschakt) inom Sättra varv. Placeringen innebär en begränsad påverkan på befintlig naturmark inom Sätterskogens naturreservat. Stadsbyggnadskontoret anser att gestaltningen av teknikbyggnaden har anpassats på ett lämpligt sätt till befintlig bebyggelse avseende färgsättning och fasadutformning.

Stadsbyggnadskontoret ser även positivt på att befintlig bebyggelse och användning av mark och vatten inom Sättra varv ges planstöd. Förutsättningar för fortsatt båtliv, föreningsverksamhet med mera skapas samtidigt som allmänhetens tillgång till strandområdet och promenadstråk längs vattnet säkerställs. Planförslaget innebär även

att naturvärden och gröna kvaliteter inom planområdet ges ett långsiktigt skydd så att de fortsatt kan utgöra del av Sätorskogens naturreservats sammanhängande grönstruktur.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har följande frågor studerats vidare:

- Dagvattenhantering, markföroreningar och miljökvalitetsnormer för vatten.
- Översvämningsrisker.
- Geotekniska förhållanden, risk för ras, skred och erosion.
- Riskfrågor kopplade till planerat rökassschakt.
- Tillgänglighetsfrågor, passager för allmänheten, angöring till befintlig bebyggelse m.m.
- Vändmöjligheter inom planområdet för eventuell framtida busstrafik på Sätöravarsvägen.
- Behov av kompletterande utformningsbestämmelse för föreslagen teknikbyggnad.
- Behov av precisering av användningsbestämmelse för torpet Rostock för bättre överensstämmelse med nuvarande användning.

Kontoret föreslår följande ändringar:

- Justerad användningsbestämmelse för torpet Rostock.
- Föreslagen teknikbyggnad förses med utformningsbestämmelse.
- Redaktionella justeringar och anpassningar av planhandlingarna.

Följande utredningar uppdateras, kompletteras alternativt tas fram:

- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Utredning av geotekniska förhållanden
- Riskutredning avseende föreslaget brandgassschakt

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Pia Ölvebro
planchef

Per Jacobsson
stadsplanerare