

**14****Granskning av detaljplan för Salvian 136 och del av Hallunda 4:34 (sbf/2018:382)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att ställa ut förslag till detaljplan för Salvian 136 och del av Hallunda 4:34 för granskning.

**Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att i ett förslag till ny detaljplan pröva möjligheten att utveckla Slagsta motellverksamhet genom att utöka kvartersmarken och skapa byggrätt för fler hotellrum, konferensutrymmen och parkeringsutrymmen. På Salvian 136 och en del av Hallunda 4:34 finns det möjlighet att göra en tillbyggnad till den befintliga byggnaden av Slagsta Motell & Wårdhus.

Markanvändningen ändras från bostäder till centrumändamål. Den totala byggnadsytan för utbyggnaden bedöms till 292 m<sup>2</sup> i två plan med därutöver inredd vindsvåning och den mark som behöver tas i anspråk beräknas till 1637 m<sup>2</sup>. Den totala byggrätten för motell och wårdhus regleras till 1050 m<sup>2</sup> (e) med byggnadshöjd 11,5 meter. Nya byggnaden kommer att skapa ett attraktivt tillskott till stadsbilden vid Botkyrkaleden.

Detaljplanen bedöms inte medföra något behov att bygga om det befintliga gatunätet. Angöring till planområdet sker från Slagsta Gårdsväg. Parkering för cykel och bil tillgodoses på kvartersmark. Motellet planeras att byggas ut med ca ytterligare 30 rum och med ytterligare parkeringsmöjligheter som ger totalt ca 50 parkeringsplatser till motellets 70 rum. Avhämtning av avfall ska ske vid husets ingång på östra sidan.

En undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter av planens miljöpåverkan har gjorts och bedömningen är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

2020-01-13

Dnr sbf/2018:382

### **Ärendet**

Planområdet ligger i Norsborg på gränsen till Slagsta i Botkyrka kommuns norra delar. Områdets areal är cirka 5339 m<sup>2</sup>. Salvian 136 ägs av Slagsta Motell & Wårdhus, Hallunda 4:34 och Salvian 1 ägs av kommunen. Marken gränsar i väst till Salvian 11 och 12, som är i privat ägo.

För området gäller detaljplan Hallunda XIV (54-14-1), som fastställdes 1973-09-07. Genomförandetiden har gått ut. För befintligt kvarter och byggnad anges BII, vilket innebär att det endast får nyttjas för bostadsändamål.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2019-12-17, utgör underlag för beslutet.

Referens  
Marina PavlovaMottagare  
Samhällsbyggnadsnämnden

## **Granskning av detaljplan för Salvian 136 och del av Hallunda 4:34**

### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att ställa ut förslag till detaljplan för Salvian 136 och del av Hallunda 4:34 för granskning.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att i ett förslag till ny detaljplan pröva möjligheten att utveckla Slagsta motellverksamhet genom att utöka kvartersmarken och skapa byggrätt för fler hotellrum, konferensutrymmen och parkeringsutrymmen. På Salvian 136 och en del av Hallunda 4:34 finns det möjlighet att göra en tillbyggnad till den befintliga byggnaden av Slagsta motell & värdhus. Markanvändningen ändras från bostäder till centrumändamål. Den totala byggnadsytan för utbyggnaden bedöms till 292 m<sup>2</sup> i två plan med därutöver inredd vindsvåning och den mark som behöver tas i anspråk beräknas till 1637 m<sup>2</sup>. Den totala byggrätten för motell och värdhus regleras till 1050 m<sup>2</sup> (e) med byggnadshöjd 11,5 meter. Nya byggnaden kommer att skapa ett attraktivt tillskott till stadsbilden vid Botkyrkaleden.

Detaljplanen bedöms inte medföra något behov att bygga om det befintliga gatunätet. Angöring till planområdet sker från Slagsta Gårdsväg. Parkering för cykel och bil tillgodoses på kvartersmark. Motellet planeras att byggas ut med ca ytterligare 30 rum och med ytterligare parkeringsmöjligheter som ger totalt ca 50 parkeringsplatser till motellets 70 rum. Avhämtning av avfall ska ske vid husets ingång på östra sidan.

En undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter av planens miljöpåverkan har gjorts och bedömningen är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.



*Orienteringskarta över området.*

### **Ärendet**

Planområdet ligger i Norsborg på gränsen till Slagsta i Botkyrka kommuns norra delar. Områdets areal är cirka 5339 m<sup>2</sup>. Salvian 136 ägs av Slagsta motell & världhus, Hallunda 4:34 och Salvian 1 ägs av kommunen. Marken gränsar i väst till Salvian 11 och 12, som är i privat ägo.

För området gäller detaljplan Hallunda XIV (54-14-1), som fastställdes 1973-09-07. Genomförandetiden har gått ut. För befintligt kvarter och byggnad anges BII, vilket innebär att det endast får nyttjas för bostadsändamål. Byggnadshöjden är begränsad till 6,5 meter. För södra delen, som ägs av kommunen anges användningen park.

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

### Planarbete efter samråd

Planförslaget, som är upprättat i september 2019, har varit på samråd under tiden 16 oktober 2019 till 6 november 2019. Annons har varit införd i Mitt I 2019-10-08 och i Botkyrkadirekt 2019-10-05. Under samrådstiden har 19 yttranden inkommit. Åtta yttranden som innebär erinringar eller synpunkter på planförslaget har kommit in.

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

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

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

### Ekonomi

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt gällande plankostnadsavtal.

### Preliminär tidplan

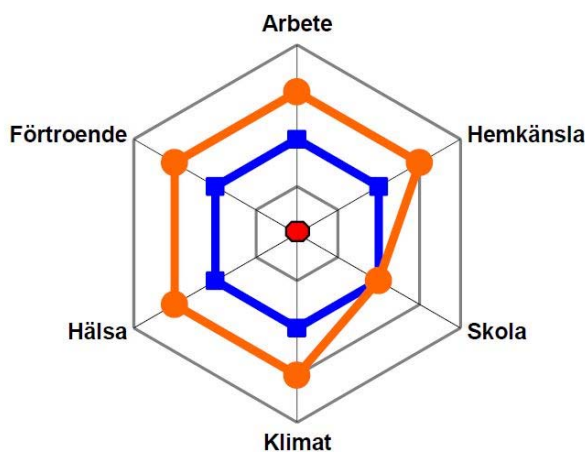
Godkännande SBN	1 kvartal/2020
Antagande SBN	2 kvartal/2020

### Ett hållbart Botkyrka

Botkyrka kommun har formulerat sex utmaningar som tillsammans representerar ett platsspecifikt förhållningssätt till hållbar utveckling i kommunen;

1. Botkyrkaborna har arbete
2. Botkyrkaborna känner sig hemma
3. Botkyrka har de bästa skolorna
4. Botkyrka bidrar inte till klimatförändringarna
5. Botkyrkaborna är friska och mår bra
6. Botkyrkaborna har förtroende för varandra och för demokratin

I varje projekt ska vi sträva efter att uppnå dessa utmaningar.



### Kommentar

*Förtätning bidrar till hemkänsla och god hälsa eftersom området då uppfattas som tryggare då fler människor kommer att röra sig i området. Förtätning är även positivt i miljösynpunkt eftersom man då använder sig av befintlig infrastruktur. Eftersom planerad exploatering föregås av en detaljplaneprocess där*

*alla har en chans att tycka till anses detta bidra till ökat förtroende för Botkyrka kommun. Exploateringen kommer att bidra till ökat antal arbetstillfällen i området.*

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin  
Samhällsbyggnadschef

Charlotte Rickardsson  
Planchef

### **Bilagor**

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

### **Utredningar**

Nedanstående utredningar har genomförts. De kan beställas genom mail till [plan@botkyrka.se](mailto:plan@botkyrka.se).

- PM Dagvatten Slagsta Motell & Wärdshus, Structor Mark, 2019-12-09.
- Trafikutredning Slagsta Motell och Wärdshus, Structor Mark Stockholm AB, 2019-06-11.
- Ljudprojektering för till-och ombyggnad av hotell, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2019-03-08.

---

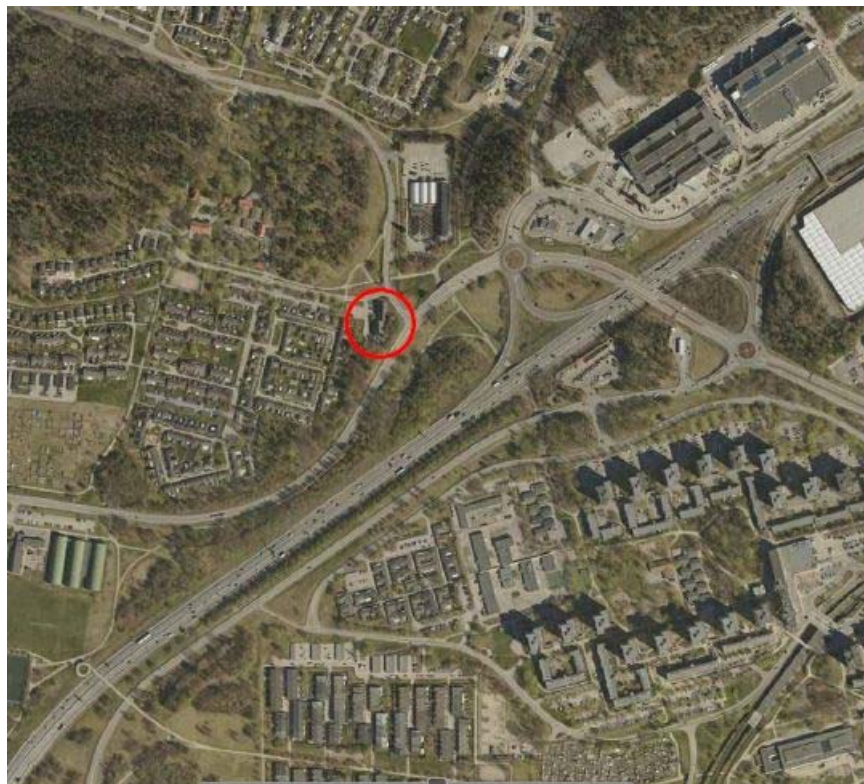
Expedieras till  
Planadministratör



## Planbeskrivning

Detaljplan för Salvian 136 och del av Hallunda 4:34, plannr 54-69

### Granskningshandling



*Flygfoto med aktuell fastighet markerad med röd.*



## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Planförfarande .....	3
Plandata .....	3
Planhandlingar .....	4
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>5</b>
Översiktliga planer .....	5
Riksintressen och områdesskydd enligt 7 kapitlet MB .....	5
Detaljplaner .....	5
Fastighetsplaner .....	6
Undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter.....	6
Kommunala beslut .....	6
<b>Förutsättningar och förändringar .....</b>	<b>7</b>
Natur .....	7
Markföroreningar.....	8
Risk och säkerhet .....	10
Bebyggelseområden .....	11
Friytor .....	14
Trafik .....	14
Teknisk försörjning.....	16
Administrativa frågor .....	21
<b>Genomförande .....</b>	<b>22</b>
Organisatoriska frågor .....	22
Fastighetsrättsliga frågor .....	23
Ekonomiska frågor .....	24

## Inledning

### Planens syfte och huvuddrag

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

På Salvian 136 och en del av Hallunda 4:34 finns det möjlighet att göra en tillbyggnad till den befintliga byggnaden av Slagsta motell & wärldhus. Markanvändningen ändras från bostäder till centrumändamål. Den totala byggnadsytan för utbyggnaden bedöms till 292 m<sup>2</sup> i två plan med därutöver inredd vindsvåning och den mark som behöver tas i anspråk beräknas till 1637 m<sup>2</sup>. Befintlig infart med parkering behålls.

### Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### Plandata

Planområdet gränsar i norr till Slagsta gårdsväg och till Slagstavägen samt i öster till Botkyrkaleden. Söder om planområdet ligger en skogsbeväxt kulle och i väster och sydväst gränsar planområdet till ett villa- och radhusområde. Planområdets areal är cirka 5339 m<sup>2</sup>. Salvian 136 ägs av Slagsta motell & wärldhus, Hallunda 4:34 och Salvian 1 ägs av kommunen. Marken gränsar i väst till Salvian 11 och 12, som är i privat ägo.



*Bilden visar planområdets avgränsning*

### Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

### Övriga handlingar

- Illustrationsplan (Lars Lundmark, 2019-06-12, rev.2019-12-16)
- Undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter, 2019-01-22.
- PM Dagvatten Slagsta Motell & Wårdshus, Structor Mark, 2019-12-09.
- Trafikutredning Slagsta Motell och Wårdshus, Structor Mark Stockholm AB, 2019-06-11.
- Ljudprojektering för till-och ombyggnad av hotell, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2019-03-08.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

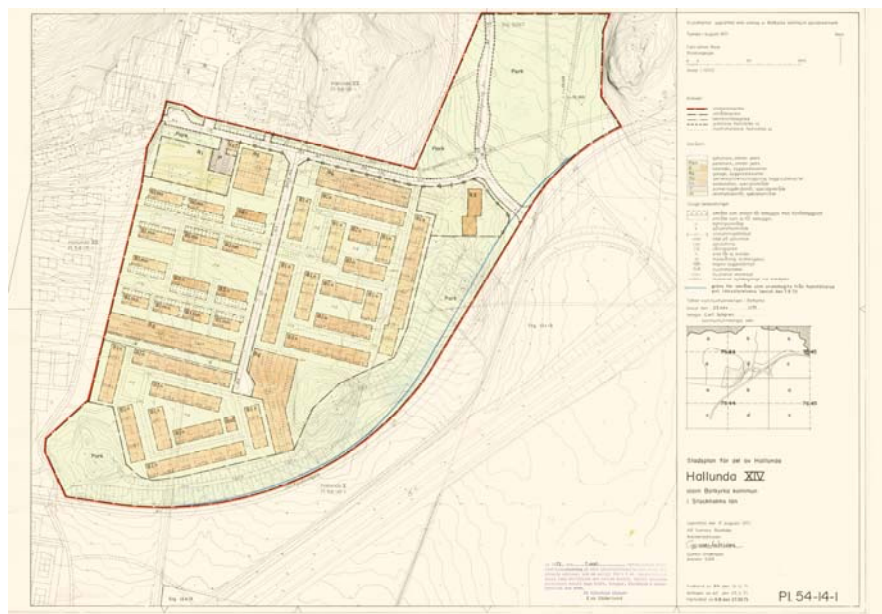
I den nya Översiktsplanen för Botkyrka kommun, som antogs av kommunfullmäktige 2014-05-22 och laga kraft i juni 2014, är kommunens åsikter för de norra stadsdelarna som helhet att arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse i första hand i kollektivtrafiknära lägen. Planförslaget går i linje med översiktsplanen.

### Riksintressen och områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter (MB 7 kap).

### Detaljplaner

För området gäller detaljplan Hallunda XIV (54-14-1), som fastställdes 1973-09-07. Genomförandetiden har gått ut. För befintligt kvarter och byggnad anges BII, vilket innebär att det endast får nyttjas för bostadsändamål. Byggnadshöjden är begränsad till 6,5 meter. För södra delen, som ägs av kommunen anges användningen park.



Gällande detaljplan från 1973.

### **Fastighetsplaner**

För området finns inte någon fastighetsplan.

### **Undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter**

När en kommun upprättar en plan ska ställning tas till behovet av att genomföra en strategisk miljöbedömning av planen i enlighet med reglerna i miljöbalken 6 kap. 3-6 §§. En *undersökning* (innan 2018 kallad *behovsbedömning*) ska tas fram som ett underlag för ställningstagandet. I undersökningen utreds om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Nytt för 2018 är också att kommunen ska, efter undersökningen, i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, Miljöbalk (1998:808) 6 kap. 7 §. Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Beslutet ska göras tillgängligt för allmänheten, Lag (2017:955).

Sammanfattningsvis bedöms inte planen ge upphov till betydande miljöpåverkan och kräver därför inte att en strategisk miljöbedömning utförs. Planområdet är till större delen redan ianspråktaget av parkeringar och hotellverksamhet. I planområdets östra och södra del finns natur/parkmark med gräsmatta, träd och buskar. Inga betydande naturvärden bedöms finnas i dessa områden.

De miljöaspekter som behöver utredas under planprocessen är dagvatten, risk för skred och eventuellt påverkan på en fornlämning. Ingen av dessa miljöaspekter bedöms dock medföra risk för betydande miljöpåverkan.

### **Kommunala beslut**

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

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet ligger i Slagsta Norsborg, med en grönstruktur som i huvudsak består i uppvuxna trädgårdar. Planområdet är redan till större delen ianspråktaget av parkeringar och hotellverksamhet. I planområdets östra och södra del finns natur/parkmark med gräsmatta, träd och buskar. Där finns flera grova tallar och någon enstaka grov björk. Ur naturvårds- och gestaltningssynpunkt bör ansträngningar göras för att bevara de finaste pjäserna även efter exploateringen.

### Fornlämningar

Hällristningar fanns dels i öster om befintlig byggnad, dels ca 50 meter från befintlig fastighets södra gräns. De är undersökta och borttagna enligt uppgifterna från FMIS (Riksantikvarieämbetet).

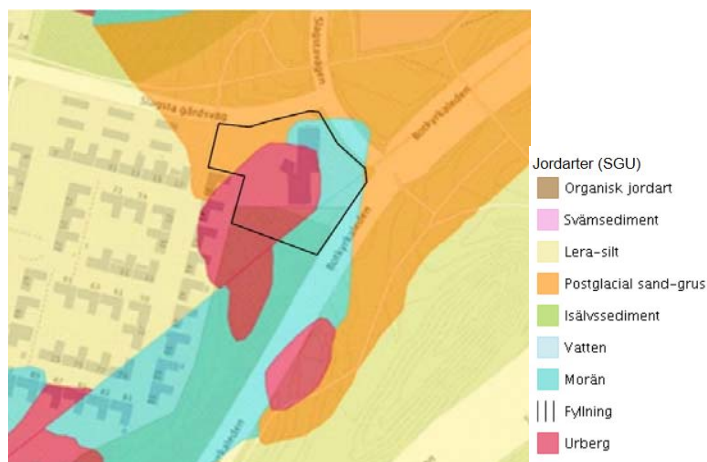


Om fornlämning påträffas ska det enligt lag anmälas.

### Geotekniska förhållanden

De största delarna av fastigheterna består av urberg och morän samt delvis av postglacial sand-grus i norra delen enligt kommunens kartdatabas. Morän är lämplig för all slags av bebyggelse och ofta är lätt att infiltrera vatten. Marken är blockfattigt till normalblockigt i centrala delen och har låg blockighet i norr. Inför bygglovsprövning ska en geoteknisk undersökning utföras som

klarlägger förutsättningarna för ledningsdragningar och grundläggningsmetoder för byggnaden.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta.

Utredningsområdet är markerad med svart linje

#### Radon

Området anses som normalriskområde för radon. Enligt Boverkets krav ska bostäder byggas radonskyddade på normalriskmark.

#### Markföroreningar

Marken i området är före detta åkermark och är inte förorenad.

#### Lokalklimat

Fastigheten har goda förutsättningar för solenergi.

#### Hydrologiska förhållanden

##### Dagvatten

Det dagvatten som uppstår i planområdet och inte infiltrerar marken avleds idag orenat till dagvattennätet. Dagvattenledningarna har sitt utlopp i Rödstensfjärden som är en del av Mälaren. Eftersom detaljplanen medger att hotellverksamheten kan byggas ut kommer den hårdgjorda ytan inom planområdet att öka. Det medför att en ökad mängd dagvatten behöver tas omhand och renas innan det når Rödstensfjärden.

Rödstensfjärden, Mälaren är en vattenförekomst som är klassad till god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (utan överallt överskridande ämnen). Miljökvalitetsnormerna för Rödstensfjärden är god ekologisk status och god kemisk status. Anledningen till att god kemisk status inte uppnås är förhöjda halter av irgarol (Cubutryn) och PFOS. Vattenmyndigheten bedömer att det finns risk för att miljökvalitetsnormerna (god ekologisk och god kemisk status) för Rödstensfjärden inte uppnås år 2021.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter. För skyddsområdet finns föreskrifter som ska följas. För dagvatten gäller: ”Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, t.ex. parkeringsanläggningar, får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening”.

Enligt kommunens skyfallskartering (DHI Sverige, 2016) riskerar framför allt norra delen av planområdet att översvämmas vid ett 100-års regn.

En dagvattenutredning har tagits fram för området (*PM Dagvatten Slagsta Motell & Wärdshus, Structor Mark, 2019-06-04, rev.2019-12-09*). Resultaten redovisas under kapitlet Teknisk försörjning.

#### Luft

SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund (Östra Sveriges Luftvårdsförbund, 2017) beräknat halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) längs E4/E20 på den sträcka där planområdet ligger. Beräkningarna har gjorts för nuläget (år 2015) och för år 2035. Enligt beräkningarna klaras miljökvalitetsnormerna och miljömålen för PM10 och NO<sub>2</sub> inom planområdet vid båda tidpunkterna.

#### Störningar / Buller

Området exponeras för höga trafikbullernivåer från trafikvägarna Botkyrkaleden, Slagstavägen och Slagsta Gårdsväg. De ekvivalenta ljudnivåerna vid byggnadens fasad mot öster, mot väg E4 är 61-65 dB(A) och vid fasaden mot väster ca 55 dB(A). Planens syfte är att bygga hotell/centrumbebyggelse med tillhörande parkering. Det finns inga riktvärden för buller utomhus vid dessa anläggningar. Inomhus ska hotell klara minst den nivå som byggnormen kräver (ljudklass C enligt SS 25268). Eftersom platsen är bullerutsatt kan det krävas bullerdämpande lösningar för att klara byggnormen i form av ljudsisolering för



fönster/fönsterdörrar, dörrar, mellanväggar, undertak etc. (Se Rapport Ljudprojektering för till-och ombyggnad av hotell, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2019-03-08)

### Risk och säkerhet

Det råder ingen risk för ras eller höga vattenstånd.

Den norra delen av planområdet mot Slagsta Gårdsväg (se karta nedan) är ett s.k. aktsamhetsområde. Den södra delen av planområdet, där utbyggnaden ska ske, omfattas inte av risk för skred. En geoteknisk undersökning angående risk för skred ska utföras vid behov i bygglovskedet.



Utdrag ur SGU:s karta "Förutsättningar för skred i finkornig jordart". Det gula området med svartmarkerad gräns sydost om nuvarande hotellbyggnad är inte ett aktsamhetsområde. Det är däremot det mörkgula området som tangerar hotellbyggnadens nordvästra hörn är ett aktsamhetsområde.

Botkyrkaleden som går öster om E4/E20 är en primär transportled för farligt gods. Planområdet ligger vid den del av Botkyrkaleden som är inte en primär transportled för farligt gods. Avståndet till Botkyrkaleden som går öster om E4/E20 är mer än 150 m. Därför en kompletterande analys avseende riskerna enligt Länsstyrelsens riktlinjer om skyddsavstånd mellan centrumverksamheterna och farligt gods led behöver inte göras.

### **Bebyggelseområden**

#### Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger vid en lokal höjdpunkt i landskapet mellan E4/E20 och Mälaren. Avståndet till E4/E20 är drygt 150 m och Mälaren ligger 750 m mot norr. Planområdet ligger i anslutning till ett område som är uppbyggt i början av 1970-talet av i princip lika radhusgrupper och villor i en-två plan samlade omkring gemensamma kvadratiska eller rektangulära gårdar. Gårdar innehåller småbarnslekplatser. I söder ansluter området sig till skogbevuxet höjdparti som enligt stadsplanen ska fungera som allmänt friområde.

Befintliga husens originalfasader är utförda i stående träpanel. Husen har sadeltak.

Nya byggnaden kommer att skapa ett attraktivt tillskott till stadsbilden vid Botkyrkaleden.



*Vy mot befintliga husen.*

### Kulturmiljö

Nordväst om verksamhetsområdet finns stora områden som omfattas av kommunens kulturmiljöprogram samt riksintresse för kulturmiljövården. Här finns även en mängd fornlämningar.

### Verksamhet

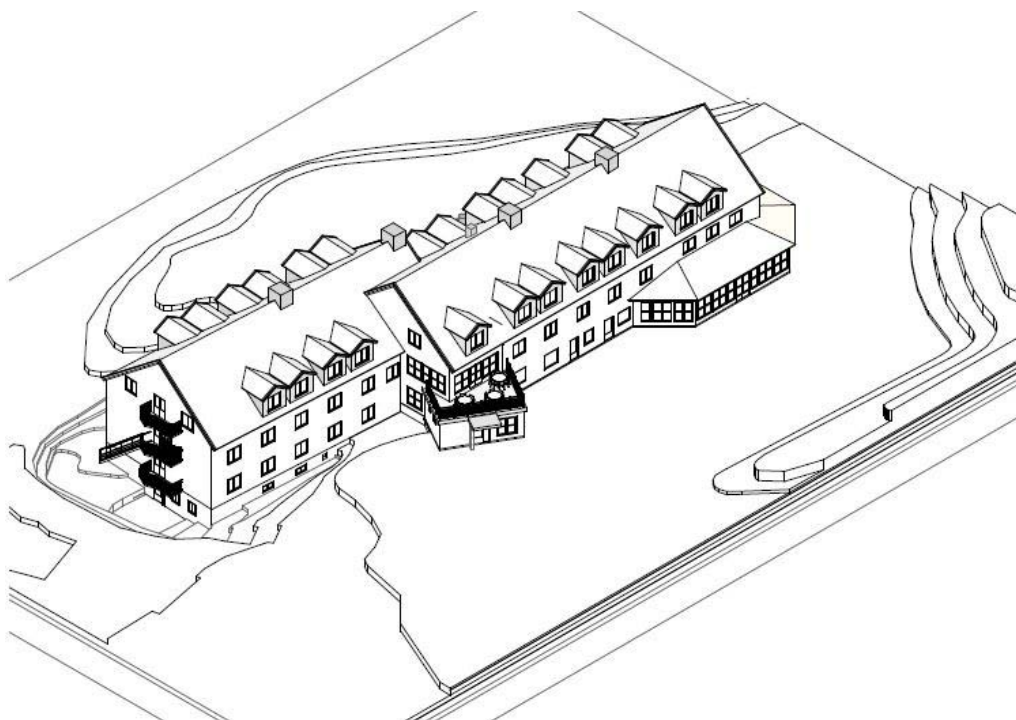
Byggnaden på Salvian 136 uppfördes på 1970-talet, och har under åren använts som motell och wårdshus. Byggnaden har putsade fasader i en mörkt röd ton med vita fönsterramar samt sadeltak med svart plåt. Byggnaden är uppförd i två våningar.



*Vy mot befintlig byggnad från sydväst.*

Förslaget till detaljplan möjliggör en tillbyggnad till den befintliga byggnaden. Utbyggnaden ska ske i form av att befintligt tak höjs samt att en ny tillbyggnad i söderläge till fastigheten byggs ut på en area om 292 m<sup>2</sup>. I och med utbyggnad sker delvis intrång på fastighetens befintliga parkering så planeras det att mark från kommunen köps in. Marken som föreslås köpas in består av blandat grönyteområde med sly och skog. Den föreslagna arean att köpa in är 1637 m<sup>2</sup> för att tillgodose utrymme för utbyggnad samt parkeringsplatser för utökad verksamhet. Fastighetsägarens mål är att låta den nya byggnaden inordna sig i den befintliga bebyggelsen i området och är tänkt att relatera till befintlig byggnads karaktär vad gäller höjd, material, färgsättning och detaljer såsom fönsterstorlekar. Inga utformningsbestämmelser finns i plankartan, bortsett från högsta takvinkel. Tillbyggnaden möjliggörs i upp till två våningar med inredd vindsvåning.

I detaljplanens plankarta regleras användningen till centrumändamål. Den totala byggrätten för motell och världhus regleras till 1050 m<sup>2</sup> (e). Maximal byggnadshöjd för huset är 11,5 meter med en takvinkel på 45°. Takkupor med fönster får förekomma och uppta högst 70% av takfallen.



*Föreslagen ombyggnad. Vy från nordväst.*

#### Arbetsplatser

Idag finns nio arbetsplatser på hotellet. I och med att en tillbyggnad uppförs kommer ca 2-3 nya arbetsplatser att ges till området.

#### Service

Offentlig och kommersiell service finns i närheten av planområdet. Plantagen Slagsta och MAX ligger norr om planområdet cirka 200-250 meter bort. Närmsta daghem Förskola Freinet ligger på ca 200 meter avstånd utmed Slagsta Gårdsväg. I närområde i Slagsta på ca 200 meter avstånd finns Freinets grundskola Kastanjen med förskoleverksamhet och skola med årskurs F-9. Närmsta gymnasium är S:t Botvids Gymnasium och ligger på ett ca 1,2

km avstånd. Full kommersiell och offentlig service finns närmast i Slagsta köpcentrum och Fittja centrum.

#### Tillgänglighet

Marken är plan och möjligheten att klara gällande tillgänglighetskrav bedöms som goda.

#### Friytor

##### Lek och rekreation

Utrymme för lek-och rekreation finns i anslutning till befintlig bostadsområdet. Närmsta lekplatsen och Slagsta gårdspark finns på ca 200 meter avstånd.

##### Naturmiljö

Planområdet saknar naturvärden och kan inte sägas ha ett värde som spridningsväg.

Direkt nordväst om planområdet på andra sidan av Slagsta Gårdsväg ligger skogsområdet Slagsta gård, som är ett betydelsefullt strövområde med motionsspår. I nordväst finns ett stort område som är utmärkt som kulturmiljö med naturvärden. Här går Hälsans stig och ett kulturspår. Den gröna ryggen och kustremsan vid Mälaren omfattas av riksintresse för turism och friluftsliv. Längs stranden går Mälarpromenaden, och här finns möjlighet till fritidsfiske. På cirka 700 meter avstånd finns Slagstabadet. Cirka 1 km bort finns gästhamnen Slagsta Marina.

#### Trafik

##### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Trafiken på vägarna förändras inte nämnvärt med den nya planen. För Slagstavägen, Botkyrkaleden och Slagsta gårdsväg saknas inmätta trafikflöden. Den största andelen fordon som kör på ramperna antas komma via Botkyrkaleden och en mindre del på Slagstavägen. Slagsta gårdsväg är en återvändsgata med bostadsbebyggelse och förskola och där bör trafiken dit vara relativt begränsad. Ett antagande har gjorts om ca 500 fordon/dygn på denna gata. Tillfart till planområdet sker från Slagsta Gårdsväg. Slagstavägen har en hastighetsbegränsning om 40 km/tim. Slagsta gårdsväg är reglerad till 30 km/tim. Botkyrkaleden har en hastighetsgräns på 50 km/h.

Motellet har i dagsläget maximalt 40 besökare. Ett antagande görs att 30 av dem kommer med bil (egna bilar resp. taxi) samt att varje besökare genererar två resor per person (*Trafikutredning, Slagsta Motell och Wårdshus, Structor Mark Stockholm AB, 2019-06-11*). Det innebär ett maxflöde på 60 resor per dag för motellets gäster. Utöver dessa antas delar av personalen generera resor samt leveranser och sophämtning. Till detta tillkommer restaurangbesökare, här har ett antagande gjorts om 10 ytterligare fordon per dag, dvs. 20 fordonsrörelser. Totalt bör det maximalt vara ca 80 fordonsrörelser om dagen till och från Slagsta Motell och Wårdshus.

Motellet planeras att byggas ut med ca ytterligare 30 rum och med utbyggnaden ska motellet uppnå ca 70 rum. Med ett antagande om att 75 % av besökarna kommer med bil, 2 resor per bil, egen eller taxi, genererar det ett maximalt flöde på  $70 \cdot 0,75 \cdot 2 = 105$  resor på en dag. Antalet leveranser, sophämtning och besökare till restaurangen liksom personal som kommer med bil antas vara ungefär detsamma som idag, dvs 20 fordonsrörelser. Vilket innebär totalt ca 130 fordonsrörelser per dag. De flesta dagar kommer flödet vara betydligt mindre men antagandet om ett högt flöde görs för att säkerställa att kapaciteten i korsningen är tillräcklig. Det är ett väldigt lågt flöde och korsningen kommer inte påverkas på ett betydande sätt.

Gång- och cykelvägar finns separerat från Slagsta gårdsväg och löper västerut utmed planområdet till närmaste busshållplatsen samt längs Botkyrkaleden, söder om Slagsta Motell. Gång- och cykelväg längs Botkyrkaleden är utpekad som huvudcykelstråk i Botkyrka kommun och leder till Hallunda centrum.

#### Kollektivtrafik

Busslinjer går på Slagstavägen. Den närmaste busshållplatsen, som trafikeras av tre linjer 151, 702, 795 i minst halvtimmestrafik, ligger på ca 150 meter avstånd.

- Buss 151 trafikerar sträckan Norsborg-Fridhemsplan, går som tätast med 15 min trafik.
- Buss 702 går mellan Hallunda centrum – Kvarnhagen, går som tätast med 15 min trafik.
- Buss 795 går mellan Fittja och Tumba station är en nattbuss.

Det är ungefär 2 km gång-/cykelavstånd till Hallunda tunnelbanestation och cirka 1 km till Fittja tunnelbanestation.

#### Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Parkering för bil tillgodoses på kvartersmark. Dagens parkering har drygt 20 parkeringsplatser på asfalterad yta som är gratis för besökare. Enligt verksamheten finns inga problem med platsbrist idag. Motellet planeras att byggas ut med ca ytterligare 30 rum och med ytterligare parkeringsmöjligheter som ger totalt ca 50 parkeringsplatser till motellets 70 rum. Skulle alla rum vara upptagna samt att personal skulle färdas med egen bil kan det bli ett problem med tillräcklig parkering. Men antalet platser uppfyller kommunens parkeringsnorm om 0,5 för verksamheter. Detta scenario är inte troligt och parkeringen bedöms vara tillräcklig för att tillgodose motellets behov.

Antalet anställda kommer att utökas från 9 personer till 12 personer när förslaget är genomfört. Enligt Botkyrkas parkeringsnorm ligger Slagsta Motell och Wårdshus inom zon B vilket innebär 0,3 bilplatser per anställd. Detta ger här ett behov av ca 4 parkeringsplatser som tillgodoses inom de 50 planerade platserna.

Åtgärder som minskar parkeringsbehovet bör kunna införas här som att tillgodose tillgång till säker och tillgänglig cykelparkering väderskyddet för t.ex. personal och gäster. Det finns idag cykelställ för fem cyklar vid entrén, dessa bör dock bytas ut till ställ som ger möjlighet till ramlås. Det är troligen främst anställda och restauranggäster som kommer med cykel och ej övernattande gäster. Enligt kommunens cykelparkeringsnorm finns inget avgivet p-tal för den här typen av verksamhet men för att uppmuntra anställda och restauranggäster kan ytterligare fem platser anläggas i närhet till entrén liksom de befintliga. Antalet cykelparkeringsplatser föreslås utökas efter behov.

#### **Teknisk försörjning**

##### Vatten, avlopp och dagvatten

Det går en vatten-och avloppsledning i närheten till området. Därmed bedöms möjligheten vara goda att ansluta planområdet till vatten-och avloppsnätet.

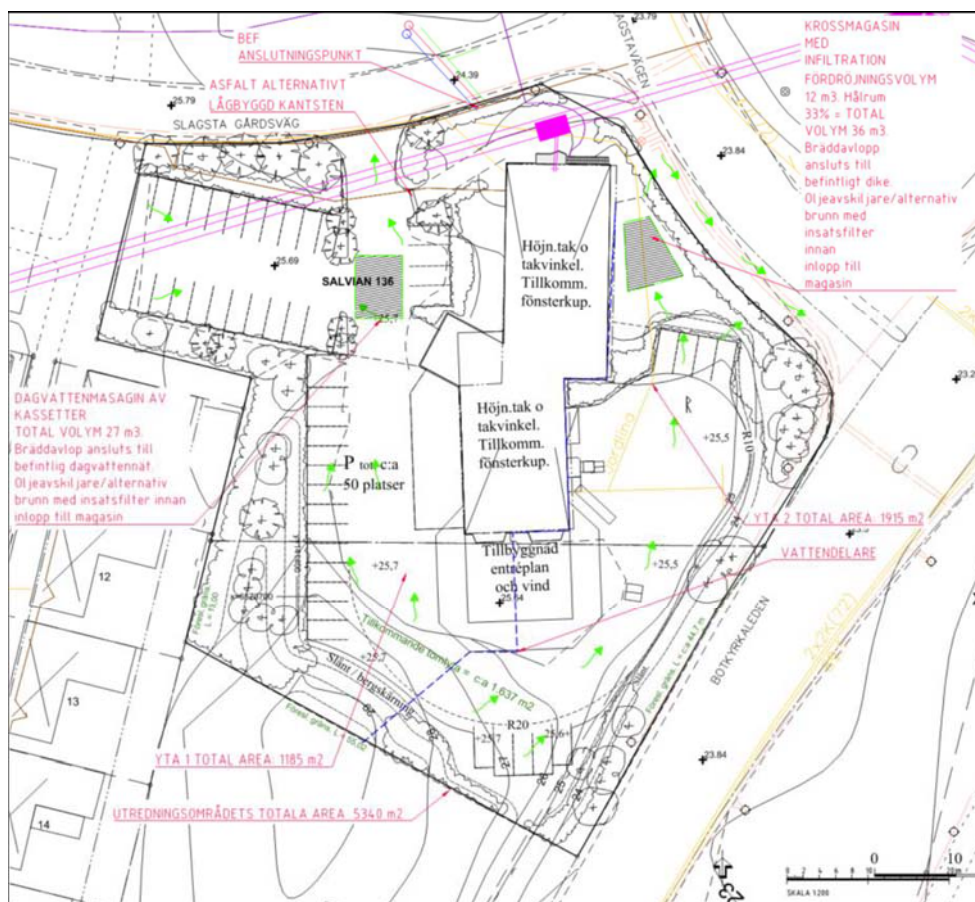
Utförande av detaljplan medför att andelen bebyggd yta samt parkering på området kommer att öka. Därmed ökar dagvattenflödet och föroreningsgraden i vattnet. Lokal infiltration, fördröjning och rening av dagvatten är viktigt för att hålla nere mängden föroreningar samtidigt som risken för översvämning av nedströms belägna fastigheter begränsas. Detta är en grundläggande princip i Botkyrka kommuns dagvattenstrategi.

En dagvattenutredning har tagits fram för att undersöka hur vattnet kan tas om-hand inom planområdet (*PM Dagvatten Slagsta Motell och Wårdshus, Structor Mark, 2019-06-04, rev.2019-12-09*). Utredningen visar att befintliga dagvattenåtgärder består idag av befintliga dagvattenbrunnar vid infarten till området samt på befintlig parkeringsplats. Befintligt tak avvattnas idag med stuprör delvis direkt mot hårdgjord yta eller ned till planteringsytor eller dagvattenbrunnar. Enligt förslaget på dagvattenhantering ska dagvatten från kvartersmark passera anläggning för rening och fördröjning innan utsläpp till det kommunala dagvattennätet. Då detta är en befintlig verksamhet på en relativt liten yta föreslås enklare och kostnadseffektiva dagvattenlösningar anordnas inom fastigheten vars syfte är att omhänderta det dagvatten som uppstår från utredningsområdet. Flödes- och föroreningsberäkningar har utförts för hela utredningsområdet med dagens markanvändning (nuläge) inklusive den planerade inköpta marken så att samma totala areal jämförs i beräkningarna. Föroreningsberäkningarna förutsätter att ett 20-årsregn ska fördröjas och renas i föreslagna fördröjnings- och reningsanläggningar. En klimatfaktor på 1,25 har använts för beräkningarna efter exploatering för att ta hänsyn till framtida klimatförändringar med intensivare regn.

De föreslagna dagvattenåtgärderna är:

- Takdagvatten avvattnas till planteringsyta/växtbädd -Total volym 17 m<sup>3</sup>
- Oljeavskiljare klass 1 alternativt insatsfilter i brunn
- Dagvattenmagasin av kassetter med fördröjningsvolym på 27m<sup>3</sup> -Total magasinvolym 28 m<sup>3</sup> (96 % hålrum)
- Krossmagasin med fördröjningsvolym på 12 m<sup>3</sup> -Total magasinvolym 36m<sup>3</sup> (33 % hålrum)





Avvattningsplan och ledningskarta

Resultatet av beräkningar visar att efter tillbyggnad av motellet samt en utökad hårdgjord yta med föreslagna reningsåtgärder kommer enligt planförslaget föroreningsbelastningen från utredningsområdet att minska för alla undersökta ämnen. Minskningen beror på dels minskad årlig avrinning från området p.g.a. föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder. Detta kommer att bidra till förbättrad status i Mälaren-Rödstensfjärden vilket innebär en liten förbättring av vattenförekomsten. Möjligheterna att inte klara miljö kvalitetsnormerna riskeras inte.

Vid kraftig nederbörd är kapaciteten av den vanliga dagvattenhanteringen otillräcklig. Det är då viktigt att planera så att vattnet som inte kan avledas i brunnar och ledningar samt magasineras i fördröjningsanläggningar inte orsakar skador på byggnader och instängda området.

Ett utklipp från Botkyrka kommuns dataportal för skyfallskartering visas resultatet från modellering av ett 100-årsregn med klimatfaktor på 1,25 av befintlig fastighet. Resultatet visar att inom utredningsområdets norra del (markerat med rött) finns det risk för stående vatten vid ett skyfall.



Figur 1. Skyfallskartering för Salvian 136 Källa: Botkyrka kommun.

Anledningen till att figur 1 visar röd markering (risk för stående vatten vid skyfall) är pga. nedfart till källare från motellets infart. För att undvika att vatten vid ett skyfall avrinner ned till källare kan en höjdkulle skapas genom att asfalt anläggs i anslutning till nedfart alternativt en lågt byggd kantsten som ger skyfallsvattnet en möjlighet att avrinna förbi nedfart till källare.

Området kommer i och med inköp av markyta söder om befintlig fastighet att utökas med ca 1600 kvm. Denna yta bedöms inte påverka utredningsområdets totala skyfallsbedömning förutsatt att utbyggnad och exploatering av inköpt mark inte skapar lokala lågpunkter vid motellet och parkeringsplatserna. Det är också viktigt att färdig golvnivå för utbyggnad är högre än befintlig och

projekterad mark. Dessutom är det viktigt att marken från fasad lutar från huset och mot befintliga och nya dagvattenanordningar och grönytor.

#### Värme

Möjligheten bedöms vara god att ansluta den tillkommande bebyggelsen till fjärrvärmenätet. Eventuell flytt och förändring av befintliga fjärrvärmeledningar ska utföras av Södertörns Fjärrvärme AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

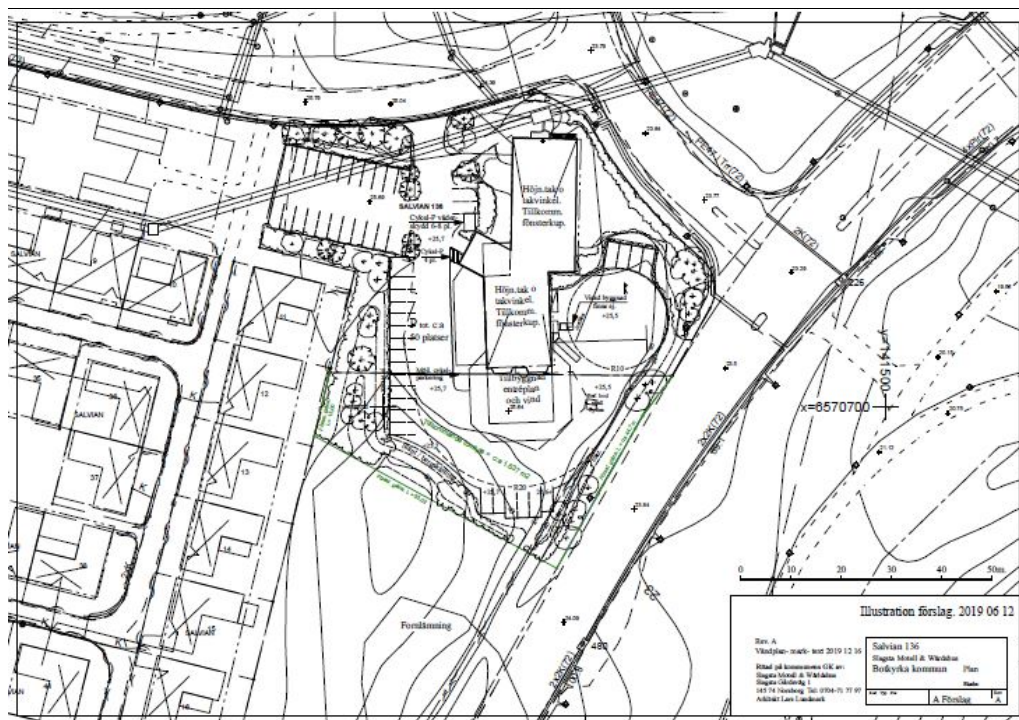
#### El

Det går en el-ledning nära området som kan anslutas till den nya byggnaden. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ELSÄK-FS 2005:1. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar ska utföras av Vattenfall Eldistribution AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

#### Avfall

Ett utrymme för sophantering och sopsortering reserveras i husets bottenvåning. Avhämtning av avfall ska ske vid husets ingång på östra sidan. En vändplan redovisas öster om byggnaden. Det tillgodoser sophämtningens önskemål om möjlighet till att vända runt utan backning. Radien på vändplanen bör vara 9 meter med 1,5 meters fritt utrymme intill för att kunna hantera sopkärl m.m.

För större leveransfordon krävs backvändning på ytan men då ytan är separerad från gångytor är det ingen trafiksäkerhetsrisk.



Figur 1 Situationsplan med körspår för sopbil och personbil

Närmaste kommunens anläggning av återvinningsstation finns vid Slagstavägen ca 600 meter från planområdet. Närmaste SRV Återvinningscentral ligger vid Hallundavägen i Fittja.

#### Tele och IT

Det går telekablar nära området som kan anslutas till den nya byggnaden. Eventuell flytt/förändring av befintliga teleanläggningar ska utföras av TeliaSonera Skanova, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

#### Administrativa frågor

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

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 4 2019
Granskning	kvartal 1 2020
Antagande	kvartal 2 2020
Laga kraft	kvartal 3 2020

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar och ansökningar om lov (exempelvis bygglov) enligt detaljplanen prövas.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

#### Ansvarsfördelning

Ägaren av kvartersmark inom planområdet ansvarar för och bekostar alla åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmarken, inklusive uppförande och bekostande av dagvattenlösning.

#### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-spillvatten-och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar. Kommunens VA-avdelning ansvarar därigenom för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-spillvatten-och dagvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

#### *El, tele, fjärrvärme*

Inom och i närheten av planområdet finns befintliga fjärrvärme-, el- och teleledningar.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet och Telia Sonera är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall. För anslutning till el-, tele- eller fjärrvärmenätet, och villkor för anslutning, kontaktas respektive ledningshavare.

## Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats med Slagsta Motell & Wårdhus som är markägare inom planområdet. Plankostnadsavtalet utgör grunden i pågående planarbete och reglerar parternas åtaganden. Plankostnadsavtalet innebär bland annat att Slagsta Motell & Wårdhus tar samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen.

Följande avtal ska träffas innan detaljplanens genomförande:

Ett avtal om överenskommelse om fastighetsreglering skall tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren.

Ev. avtal mellan exploitören och ledningsägare kan behöva tecknas ifall det skulle bli aktuellt med att flytta övriga ledningar.

Södertörns Fjärrvärme AB bör även teckna överenskommelser om bildande av ledningsrätt eller servitut med markägaren för de ledningar de äger och som ligger inom u-område på kvartersmark.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### Fastighetsbildning

Det är lantmäterimyndigheten som genom en förrättning prövar frågor om fastighetsbildning. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen. Ägaren av Hallunda 4:34, Botkyrka kommun, ansvarar för att ansökan om fastighetsreglering mellan fastigheterna Salvian 136 och Hallunda 4:34 inkommer till lantmäteriet. För att genomföra detaljplanen kommer ansökan om lantmäteriförrättning för bildande av ledningsrätt eller servitut att lämnas in till lantmäterimyndigheten. Respektive ledningshavare ansvarar för att ansöka om rättighet för sina ledningar hos Lantmäteriet.

### Fastighetskonsekvenser

#### Salvian 136

Fastigheten Salvian 136 ägs av Slagsta Motell & Wårdhus. Fastigheten utgörs av kvartersmark för bostadsändamål enligt gällande detaljplan. Föreslagen detaljplan innebär utökad befintlig byggrätt och ändrad markanvändning till centrumändamål.

Del av Hallunda 4:34

Fastigheten ägs av Botkyrka kommun. Marken är planlagd för park. Föreslagna detaljplan innebär att del av fastigheten om 1637 m<sup>2</sup> blir kvartersmark för centrumändamål, vilken kommer att överlätas till Salvian 136 genom överenskommelse om fastighetsreglering och får byggrätt.

Rättigheter

Det finns inte rättigheter inom planområdet.

### **Ekonomiska frågor**

Planekonomi

Kostnaderna för att ta fram detaljplanen betalas av Slagsta Motell & Wärdhus enligt gällande plankostnadsavtal.

Inlösen och ersättning

I det fall en överenskommelse ligger till grund för lantmäteriförrättningen så fattas ersättningsbeslut i enlighet med denna. Vid en lantmäteriförrättning som inte grundas på överenskommelse så beslutar Lantmäteriet om ersättning för marköverlåtelser genom ett ersättningsbeslut som baseras på marknadsvärdet.

Förrättningskostnader

Fördelning av eventuella förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs tas av Lantmäteriet vid förrättningens avslutande. Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

Vid en ansökan om avstyckning bekostar sökande begärd förrättning om inte annat framgår genom avtal. Kostnader som uppstår vid en ansökan om ledningsrätt bekostas av sökande om inte annat framgår av en upprättad överenskommelse. I det fall fråga om fastighetsbestämning uppkommer i samband med annan sökt förrättning fördelas kostnader för den åtgärden mellan berörda sakägare i aktuell förrättning om inte annat beslutas genom överenskommelse.

Bygglovavgift

Bygglovavgift kommer att debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället.

#### Gatukostnader

Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av allmänna anläggningar för gata eller väg.

#### VA-kostnader

Ingen utbyggnad krävs. Kompletterande anslutningsavgift för utökad byggrätt kan komma att tas ut. Avgiften kommer utgå från den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället.

### SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Marina Pavlova  
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner  
Anders Forsberg, miljöutredare  
Jonas Tapper, projektledare

Miljöenheten  
Mark-och exploateringsenheten



Referens  
Marina PavlovaMottagare  
Samhällsbyggnadsnämnden

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

### Ärendet

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

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

### Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 16 oktober 2019 till 6 november 2019. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har även skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

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

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

Följande elva remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget:

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

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

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

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

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

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

#### **Inkomna yttranden inom samråd tid**

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

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

#### S1. Vattenfall Eldistribution AB

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

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

#### Kommentar

Ingen kommentar.

#### S2. Näringslivsenheten

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

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

#### Kommentar

Ingen kommentar.

#### S3. Hyresgästföreningen

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

#### Kommentar

Ingen kommentar.

#### S4. Trafikförvaltningen

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

#### **Trafikförvaltningens synpunkter på planen**

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

#### Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats angående frågan.

#### S5. Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

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

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

#### Kommentar

Ingen kommentar.

#### S6. Södertörns brandförsvarsförbund

##### **Risker i omgivningen**

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

### **Räddningstjänstens möjlighet till insats**

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

#### **Kommentar**

Ingen kommentar.

#### **S7. Södertörn Fjärrvärme AB**

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

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

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

#### **Teknisk försörjning**

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

#### **Bilagor**

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

#### Kommentar

Ingen kommentar.

#### S8. Trafikverket

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

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

Trafikverket har inga synpunkter på förslaget.

#### Kommentar

Ingen kommentar.

#### S9. Boende

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

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

#### Kommentar

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

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

#### S10. Miljö- och hälsoskydds nämnden

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

#### Kommentar

Ingen kommentar.

#### S11. Skanova AB

##### **Bakgrund**

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

##### **Yttrande**

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

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

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

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl): 08-604 04 90.



#### Kommentar

Synpunkten är noterad.

#### S12.Lantmäteriet

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

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

##### **GRUNDKARTA**

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

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

#### Kommentar

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

Delar av planen som bör förbättras

##### **PLANBESKRIVNING/PLANBESTÄMMELSER**

Under förrättningskostnad i planbeskrivningen anges avstyckning.

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

#### Kommentar

Synpunkten är noterad.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

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

#### **GRUNDKARTA**

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

#### Kommentar

Rutnätskryssens X och Y koordinaterna har justerats.

#### S13.Boende

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

#### Kommentar

Botkyrkaleden är en huvudgata, där antal utfarter begränsas.

#### S14. Boende

Godkänner förslaget.

#### Kommentar

Ingen kommentar.

#### S15. SRV Återvinning

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

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

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

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

Kommentar

Ingen kommentar.

S16. Boende  
Godkänner förslaget.

Kommentar

Ingen kommentar

S17. Enheten för geografisk information  
Justeringar föreslås i grundkartan.

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

Kommentar

Grundkartan har justerats.

S18. VA-avdelningen

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

#### **Teknisk försörjning, VA**

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

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

## Kommentar

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

## S18. Länsstyrelsen

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

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

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

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

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

### **Sammanfattande bedömning**

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

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

### **Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

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

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

#### *Miljö kvalitetsnormer*

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

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

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

#### Kommentar

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

#### **Behovsbedömning/undersökning**

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

Kommentar

Ingen kommentar

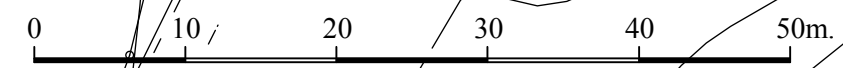
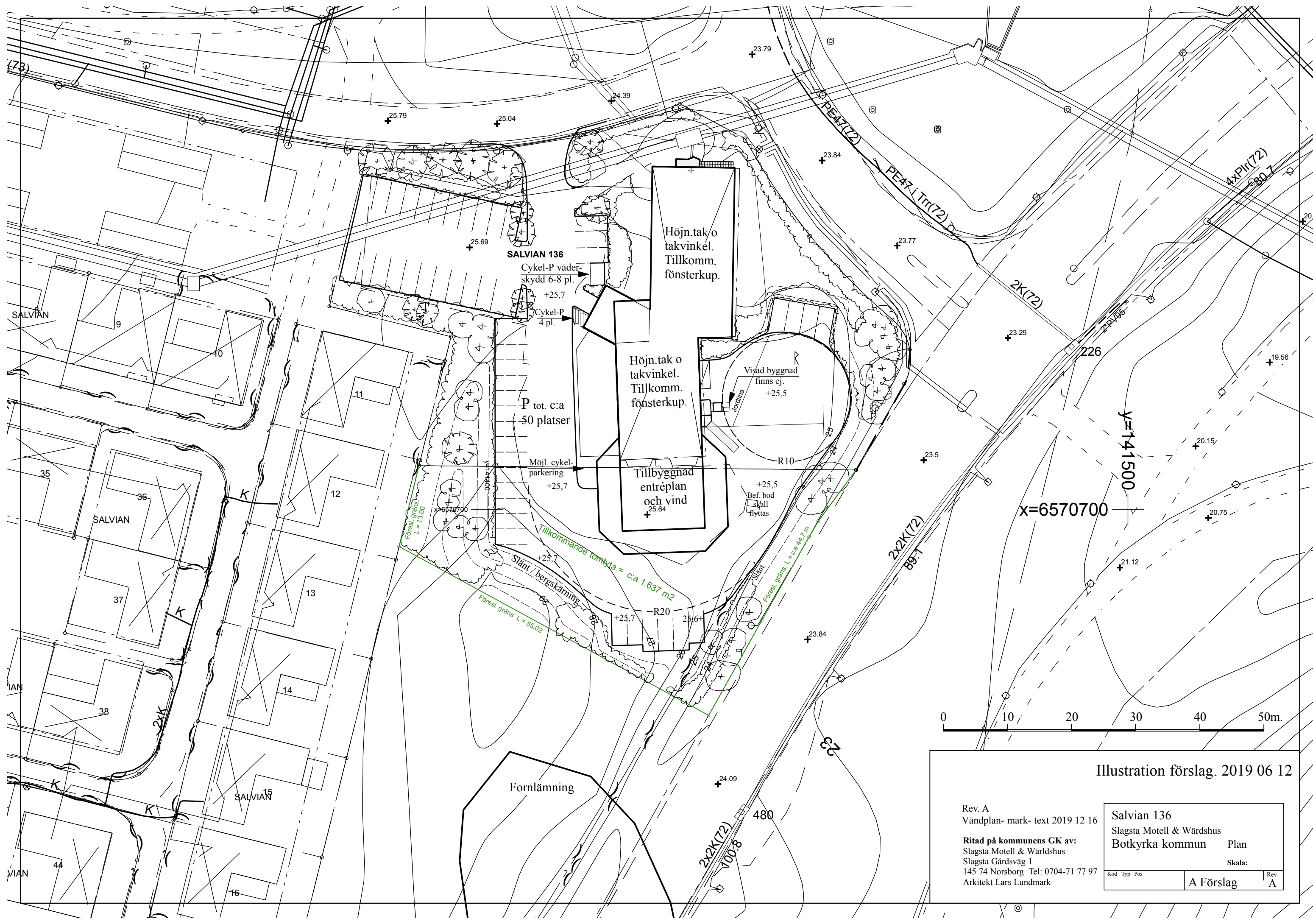
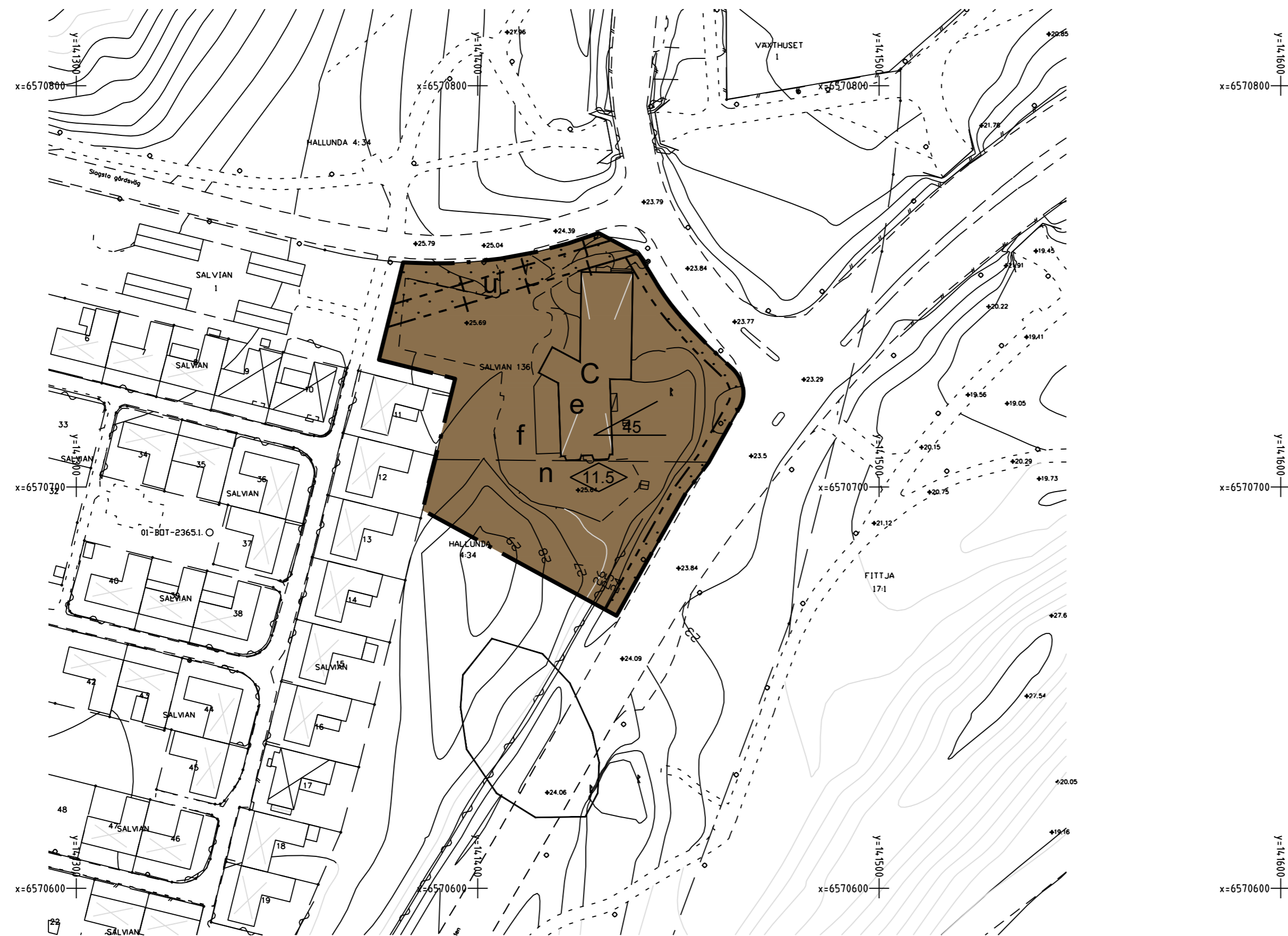


Illustration förslag. 2019 06 12

Rev. A  
 Vändplan- mark- text 2019 12 16  
 Ritad på kommunens GK av:  
 Slagsta Motell & Wärdshus  
 Slagsta Gårdsväg 1  
 145 74 Norsborg Tel: 0704-71 77 97  
 Arkitekt Lars Lundmark

Salvian 136			Plan
Slagsta Motell & Wärdshus			
Botkyrka kommun			Skala:
Kod	Typ	Pos	A Förslag
			Rev A





## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

*Kvartersmark*, 4 kap 5 § 3

- C Centrum

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

*Bebyggandets omfattning*

- e Största exploatering är 1050 kvadratmeter byggnadsarea, 4 kap 11 § 1
- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1
- Högsta byggnadshöjd är 11,5 meter, 4 kap 11 § 1
- Största takvinkel är 45 grader, 4 kap 11 § 1

## Utformning

- f Takkupor med fönster får förekomma och uppta högst 70% av takfallen, 4 kap 16 § 1

## Markens anordnande och vegetation

- n Parkeringsplatser för personal och besökare, varav en HKP, ska finnas. Cykelparkering ska finnas. Område för inlastning och sophämtning ska finnas, 4 kap 10 §

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

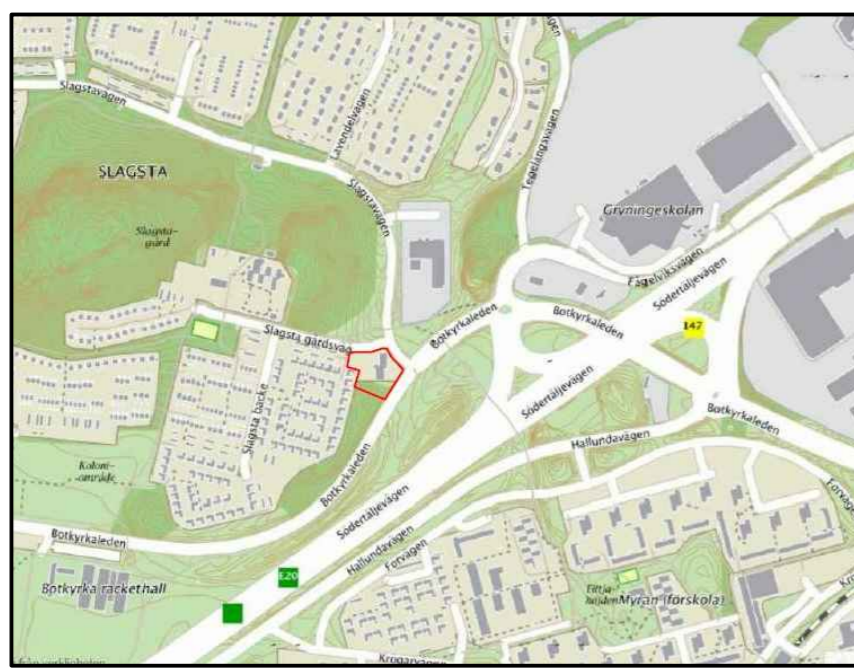
Genomförandetiden är 5 år, 4 kap 21 §

### Markreservat

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 6 §

### Upplysningar

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkt. Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vatteförorening föreligger, t.ex. parkeringsytor, får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening. För att följa kommunens dagvattenstrategi samt Länsstyrelsens föreskrifter ska dagvatten i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt.



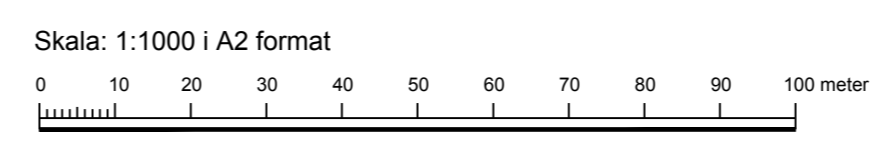
- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
  - Fastighetsgräns
  - Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämning
  - 1 Registernummer för fastighet med kvartersnamn
  - 1:1 Registernummer för fastighet med traktnamn
  - R Fornlämning

- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus med takkontur resp husliv
- Uthus med takkontur resp husliv
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad

- Trappa
- Staket
- Stödmur
- Häck
- Fornlämning avgränsning

- Gata, väg
- Enstaka träd
- Belysningsstolpe
- Höjdkurvor

GRUNDKARTA  
 Koordinatsystem SWEREF 99 18 00  
 Höjdsystem RH2000  
 Grundkartan upprättad i November månad 2019  
 genom utdrag ur kommunens kartbas  
 Grundkartan utanför planområdet är ej fältkontrollerad



Detaljplan för kv. Salvian 136 och del av Hallunda 4:34		<b>BOTKYRKA KOMMUN</b>	
<b>CENTRUM</b>			
Botkyrka Kommun	Stockholms Län	Långt ifrån lagom	
<b>GRANSKNINGSHANDLING</b>		Beslutsdatum	Instans
Upprättad enligt PBL 2010: 900 av Samhällsbyggnadsförvaltning		Antagande	SBN
CHARLOTTE RICKARDSSON Planchef		MARINA PAVLOVA Planarkitekt	<b>54-69</b>