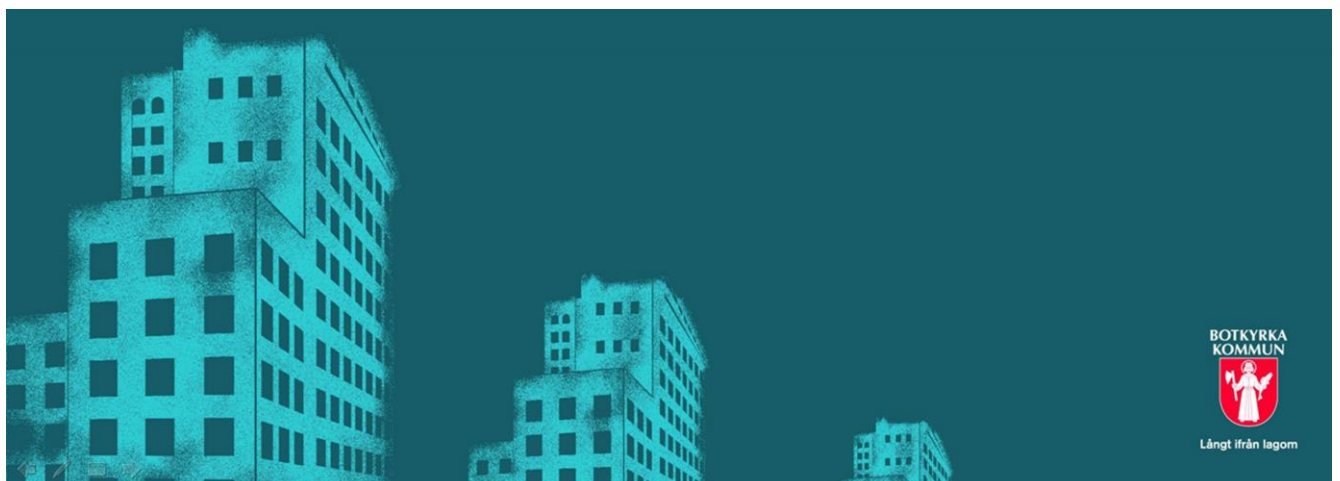




Antagandehandling

Förslag till detaljplan för kv. Lärpojken, Eriksbergs verksamhetsområde, Botkyrka kommun

Plan- och genomförandebeskrivning



Innehållsförteckning

Inledning	4
PLANBESKRIVNING	5
Handlingar	5
Utredningar.....	5
Syftet med förslaget till ny detaljplan	5
Bakgrund	5
Plandata.....	5
Planens läge och areal.....	5
Markägförhållande	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Program för planområdet	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	7
Fastighetsplaner	7
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	7
Behovsbedömning/Miljöbedömning.....	7
Sammanfattning av behovsbedömningen.....	7
Klimatstrategi för Botkyrka	7
De sex hållbarhetsutmaningarna	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
Natur	8
Mark och vegetation.....	8
Markbeskaffenhet.....	9
Geotekniska förhållanden.....	9
Radon	9
Markföroreningar	9
Risk för skred och eller höga vattenstånd.....	9
Fornlämningar	9
Bebyggelseområden	9
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	9
Service	10
Tillgänglighet och trygghet	10
Byggnadskultur och gestaltning.....	10
Friytor	10
Naturmiljö.....	10
Strandskydd	10
Gator och trafik	10
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	10
Kollektivtrafik.....	10
Parkering, varumottagning, utfarter	11
Risker	11
Störningar	11
Teknisk försörjning	13
Vatten, avlopp och dagvatten	13
Värme	13
El	14

Avfall	14
Administrativa frågor	14

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

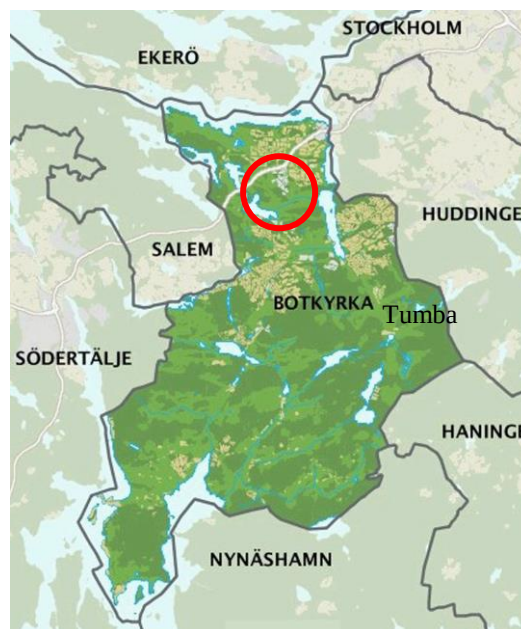
Christoffer Jusélius	Samhällsbyggnadsförvaltningen, Stadsbyggnadsenheten
Charlotte Rickardsson	Samhällsbyggnadsförvaltningen, Stadsbyggnadsenheten
Dan Arvidsson	Samhällsbyggnadsförvaltningen, Miljöenheten
Christer Silver Holmberg	Samhällsbyggnadsförvaltningen, VA-enheten
Ewa Lönnkvist	Samhällsbyggnadsförvaltningen, Gata/Park-enheten

e-post: christoffer.juselius@botkyrka.se

Inledning

Detaljplanearbetet för kv. Lärpojken genomförs med enkelt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget och en samrådsredogörelse tas fram. Planförslaget skickas sedan till samrådskretsen för att granskas. I det sista skedet, antagandeskedet, antas detaljplanen av Samhällsbyggnadsnämnden. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Bullerutredning, daterad 2014-11-18
- Dagvattenutredning, daterad 2015-06-18
- Geoteknisk undersökning, daterad 2014-03-10
- Mark- och grundvattenundersökning, daterad 2015-06-01
- Riskbedömning, daterad 2015-04-22

Syftet med förslaget till ny detaljplan

Syftet med förslaget till en ny detaljplan är att pröva möjligheten att utöka byggrätten för fastigheterna Lärpojken 1 och 2. Ett behov av utökad byggrätt finns då byggrätten i den gällande detaljplanen (Pl. 52-50) nästan är fullt utnyttjad, samtidigt som en stor del av fastigheten Lärpojken 2 är obebyggd. Därutöver ska möjligheten att bedriva verksamheter såsom handel, kontor, samlingslokal och utbildningslokal prövas.

Bakgrund

Kvarteret Lärpojken är idag bebyggt med två industribyggnader där flera verksamheter bedrivs såsom handel med förbrukningsmaterial och verktyg inom fordon samt en second hand butik. Den byggrätt som medges i den gällande detaljplanen för kvarteret är nästan fullt utnyttjad, men en stor del av fastigheten Lärpojken 2 är fortfarande obebyggd. Den obebyggda delen av fastigheten innebär ett ineffektivt markutnyttjande i området och ger ett ovärdat intryck. Fastighetsägaren till Lärpojken 2 har därför inkommit med en ansökan om att få exploatera den obebyggda delen av sin fastighet för att komplettera kvarteret med en ny byggnad. Byggnaden ska kunna rymma verksamheter som kontor, lager, handel och samlingslokal. Därutöver vill fastighetsägaren inrymma utbildningslokaler i den befintliga byggnaden på fastigheten Lärpojken 2.

Plandata

Planens läge och areal

Kvarteret Lärpojken ligger i Eriksbergs verksamhetsområde, i norra Botkyrka. Fastigheterna inom kvarteret uppgår till totalt 12536 m². Flera stora vägar avskiljer verksamhetsområdet från omkringliggande bostadsområden. Hågelbyleden separerar området från Alby i öst och E4:an utgör en barriär norr om området, mot Hallunda. Lokalt omges kvarteret av Segersbyvägen, Hantverkarvägen och Kumla gårdsväg, se bild 1.

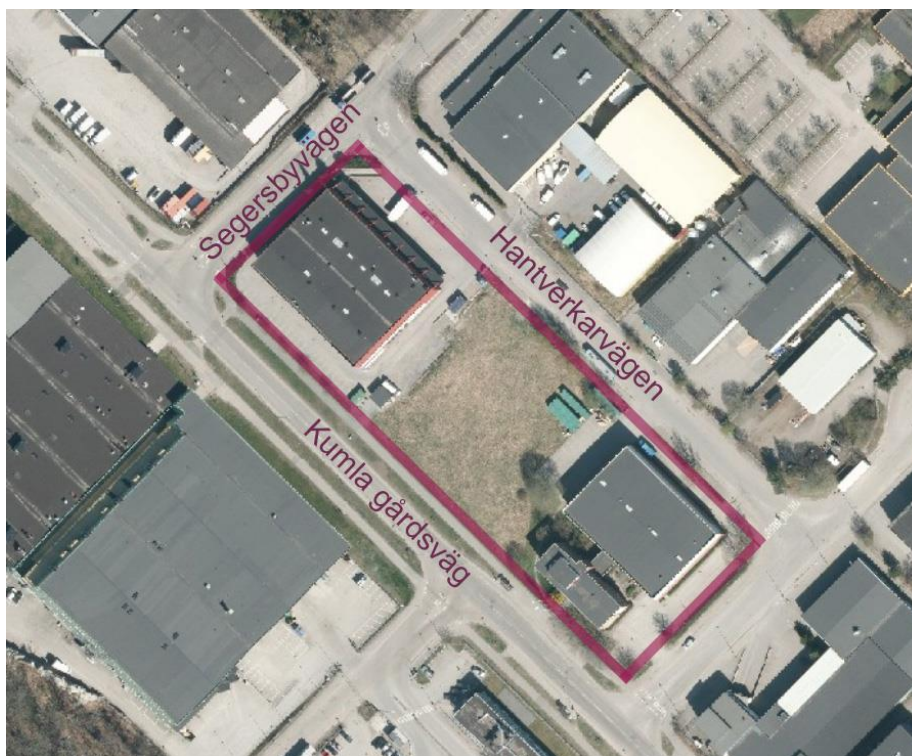


Bild 1. Kvarteret Lärpojken.

Markägoförhållande

Fastigheten Lärpojken 2 ägs av Clockhill holding AB. Den andra fastigheten inom kvarteret, Lärpojken 1, ägs av Blick fastighets AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Program för planområdet

Ett programförslag är framtaget för Hågelby, Eriksberg och Lindhov, vars principiella innehåll har godkänts av kommunstyrelsen. I programmet framgår att målsättningen med Eriksberg är att skapa ett levande företagsområde inom regional handel samt besöks- och upplevelsenäring. Fler företag och mer varierande verksamheter ska vilja etablera sig i Eriksberg. I programmet nämns verksamheter som hotell, handel, mässlokaler, sportlokaler m.m. Vidare framgår att områdets utveckling bör ske succesivt.

Översiktliga planer

I översiktsplanen från 2014 framgår att Eriksbergs verksamhetsområde är en plats där framtida satsningar och ny bebyggelse kan äga rum. Dessutom föreslås en tyngdpunkt för gemensamma funktioner såsom handel, kollektivtrafik samt privat och offentlig service i stråket mellan Hallunda och Alby centrum samt Eriksbergs verksamhetsområde.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan Pl. 52-50, lagakraftvunnen 1987-03-02. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen, PI 52-50, har gått ut. Den gällande detaljplanen anger att området ska användas för industriändamål. Detaljplanen medger en byggnadsarea och bruttoarea om 4500 m² respektive 13500 m².

Fastighetsplaner

Området omfattas inte av en fastighetsplan.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT**Behovsbedömning/Miljöbedömning**

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte.

Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och, i förekommande fall, bilaga 2 till MKB-förordningen och enligt PBL 4:34. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Detta förslag till detaljplan bedöms inte ge upphov till en sådan betydande miljöpåverkan som medför att en miljöbedömning enligt miljöbalken behöver göras. Detta beror på att miljökonsekvenserna till följd av den planerade förtätningen inom Eriksbergs verksamhetsområde är av mindre omfattning. Sammantaget är det positivt ur miljösynpunkt att området utvecklas i en riktning där nya verksamheter som innebär mindre buller och störningar ersätter och kompletterar befintliga, ofta störande, industriella verksamheter.

Klimatstrategi för Botkyrka

Botkyrka kommun har arbetat fram en klimatstrategi med målsättningen att bland annat minska utsläppen av växthusgaser. Klimatstrategin pekar främst på fyra områden:

- a. Fossilbränslefri kommunal organisation senast år 2015
- b. Fossilbränslefritt Botkyrka senast år 2030
- c. Klimatneutral kommunal organisation senast år 2020
- d. Klimatneutralt Botkyrka senast år 2040

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklaration om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklarationen. För att uppnå hållbar utveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara

vägledande i arbetet med planläggning av nya områden. Planarbetet kommer att ske med utgångspunkt från dessa sex utmaningar.

Botkyrkaborna har arbete

Botkyrkaborna känner sig hemma

Botkyrka har de bästa skolorna

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Idag består den öppna, obebyggda delen på fastigheten Lärpojken 2 av en öppen gräsbevuxen yta med några mindre björkar. Denna del av tomten ger ett övergivet intryck, se bild 2. Kring den befintliga byggnaden finns trädplantering och buskage. En del av vegetationen utgör en avskiljning mellan parkeringsplatserna för den befintliga byggnaden på fastigheten Lärpojken 2 och Kumla gårdsväg/Hantverkarvägen.

I fastighetsägarens förslag till att utveckla fastigheten Lärpojken 2 ingår även en trädgårdsdel som ska kunna samnyttjas av både besökare och de som arbetar inom fastighetens befintliga och framtida verksamheter. Trädgården innebär ett ökat inslag av grönska utmed Kumla gårdsväg vilket är positivt för de nya verksamheternas funktion och områdets karaktär, se bild 3.



Bild 2. Den obebyggda delen av fastigheten Lärpojken 2.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning, utförd den 10 mars 2014, visar att de aktuella jordlagren utgörs överst av ett ca tre meter tjockt lager av fast torrskorpelera, som i sin tur vilar på ett 1-6 meter tjockt lager av varviga sediment av löst lagrad sand, silt och lera. Dessa sediment vilar på fast lagrad friktionsjord, troligen morän, eller direkt på berg. Grundvattenytan har observerats vid två tillfällen under februari och mars 2014 och låg på nivån +23.7 vid båda tillfällena.

Radon

I den del av fastigheten Lärpojken 2 som är aktuell för ny bebyggelse är risken för markradon låg.

Markföroreningar

Inga markföroreningar har kunnat konstateras på platsen, men två verksamheter som bedrivits inom planområdet har ingått i naturvårdsverkets branschklassning (BKL). Det är dels "Bellows Automatik-Produkter" (BKL-klass 3) som hanterat lösningsmedel och dels "Strömberg Svenska, Fred Berner Montageteknik" (BKL-klass 2) som hanterat halogenerade lösningsmedel.

Enligt mark- och grundvattenundersökning från den 1 juni 2015 så har den aktuella marken inte tidigare kontaminerats av intilliggande verksamheter. Undersökningen kan endast påvisa en oljeförorening som sannolikt härstammar från en angränsande fastighet. Föroreningen bedöms enligt mark- och grundvattenundersökningen inte utgöra ett hinder för planerad markanvändning.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

Planområdet i detta förslag till detaljplan ligger inte inom område med risk för ras, skred eller översvämningar.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Idag finns två byggnader inom kvarteret Lärpojken; en på fastigheten Lärpojken 1 och en på Lärpojken 2. Byggnaden på Lärpojken 1 innehåller i dagsläget olika verksamheter, bl.a. en second hand affär. I byggnaden på Lärpojken 2 bedrivs en verksamhet som avser handel med förbrukningsmaterial och verktyg inom fordon, hantverk och industri.

Service

En livsmedelsaffär, byggvaruhandel samt en butik med bildelar, verktyg och tillbehör finns ca 700 m norr om planområdet. I kvarteret Lärpojken finns en second hand affär och på andra sidan Kumla gårdsväg finns en idrottshall, JS-hallen, som tillhör Botkyrka friskola.

Tillgänglighet och trygghet

Nya verksamheter ska utformas med god tillgänglighet. Kraven på tillgänglighet är preciserade i Plan- och bygglagen, PBL, samt i Boverkets byggregler, BBR. De planerade verksamheterna skulle innebära bättre tillgänglighet till service inom Eriksbergs verksamhetsområde samt för boende i närområdet. Därutöver innebär nya verksamheter i området mer rörelse i området på helger och kvällar vilket kan göra att området upplevs mer tryggt.

Byggnadskultur och gestaltning

De dominerande bebyggelsetyperna inom Eriksbergs verksamhetsområde är lager-, industri- och kontorsbebyggelse om en till tre våningar. De vanligaste fasadmaterialet på byggnaderna som omger kvarteret Lärpojken är korrugerad plåt, tegel eller en kombination av dessa. Fasaderna är ofta en- eller tvåfärgade samt uppdelade i två olika material. Befintlig bebyggelse har inte höga kulturmiljövärden och är inte känslig för förtätningar.

Friytor

Naturmiljö

Det finns goda möjligheter till rekreation i närheten av planområdet. Direkt söder om Eriksbergs verksamhetsområde finns ett naturområde med elljusspår. Därutöver finns naturreservatet Ekholmen och sjön Aspen ungefär 1.3 km från planområdet.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Kvarteret omges av flera gator. Kumla gårdsväg, söder om kvarteret, utgår från Hågelbyleden och är en lokal huvudgata genom Eriksbergs verksamhetsområde. Gatan är relativt trafikerad varför infart till den nya byggnaden sker från Hantverkarvägen, som är en mindre trafikerad gata av lokal karaktär, norr om kvarteret. En gång- och cykelväg finns utmed Kumla gårdsväg.

Kollektivtrafik

En busshållplats, Gesällvägen, finns tillgänglig i kvarteret och är placerad vid den befintliga byggnaden på fastigheten Lärpojken 2, utmed Kumla

gårdsväg. Två busslinjer innefattar hållplatsen, linje 707 mellan Tumba station och Fruängen, samt linje 737 mellan Skärholmen och Tumba station.

Parkering, varumottagning, utfarter

Den nya byggnaden på fastigheten Lärpojken 2 är planerad att innehålla ett antal olika verksamheter som medför behov av parkeringsplatser, som samlingslokal, industri, kontor och handel. Totalt planeras ca 90 parkeringsplatser intill den nya byggnaden.

Samlingslokalen förväntas kräva parkering för ca 25 gäster under vardagar, men betydligt fler under helger, när större evenemang anordnas. På helger är dock parkeringsplatserna för de andra verksamheterna outnyttjade, vilket innebär att ca 52 parkeringsplatser finns tillgängliga för gäster. Parkeringsbehovet för de övriga verksamheterna (industri, kontor och handel) bedöms uppgå till 44 parkeringsplatser. Den sammantagna bedömningen är att de ca 90 parkeringsplatser som planeras är tillräckliga för de tillkommande verksamheterna, se bild 3.

Tillkommande lastning och lossning som sker med tung trafik kommer att ske invändigt i den nya byggnaden, från Hantverkarvägen, vilket innebär mindre störningar och konflikter mellan lätt och tung trafik.

Risker

Kvarteret Lärpojken angränsar till Kumla gårdsväg samt Segersbyvägen som är sekundära transportleder för farligt gods. Planområdet ligger dessutom i anslutning till verksamheter som hanterar farlig gas och brandfarlig vätska. Enligt riskbedömning från den 22 april 2015 är risknivån för området acceptabel under förutsättning att vissa riskreducerande åtgärder vidtas.

Förslaget till detaljplan innehåller flera planbestämmelser som syftar till att minimera risknivån i området. Bestämmelserna anger att nya byggnader ska placeras minst 15 meter från Segersbyvägen och 21 meter från Kumla gårdsväg och att fasader ska utföras med icke brännbara material. Därutöver ska utrymningsvägar finnas mot Hantverkarvägen och friskluftsintag ska finnas mot Hantverkarvägen eller på taket.

Störningar

Eftersom potentiellt bulleralstrande verksamheter kan förekomma inom området, till följd av att industriändamål tillåts, har en bestämmelse om störningsskydd införts. Bestämmelsen innebär att utbildningslokaler ska utföras så att bullernivåer inomhus ej överstiger en dygnsekvivalent ljudnivå om 30 dB(A). För övriga verksamheter ska gällande riktvärden uppfyllas.

I en bullerutredning från den 18 november 2014 konstateras att ljudnivåerna utomhus överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer för utbildningslokaler på grund av befintligt industribuller. Den främsta bullerkällan är en fläkt tillhörande den befintliga byggnaden på fastigheten Lärpojken 2. Denna fläkt

kommer att åtgärdas i samband med detta projekt eftersom hela byggnadens ventilationsanläggning byts ut. I utredningen nämns även leveranser till den befintliga verksamheten som en bullerkälla. Leveranserna kommer att upphöra i samband med att utbildningslokaler inryms i byggnaden.

De maximala ljudnivåerna inomhus bedöms komma från vägtrafik genom verksamhetsområdet. Ljudkraven för inomhusmiljöer kan dock uppfyllas under förutsättning att nya fönster och ljudisolerade dörrar installeras samt att planlösningen innebär att störningskänsliga rum förläggs i tysta lägen. Enligt förslaget till detaljplan får en bullerskärm uppföras om det är nödvändigt för att uppfylla gällande riktvärden.

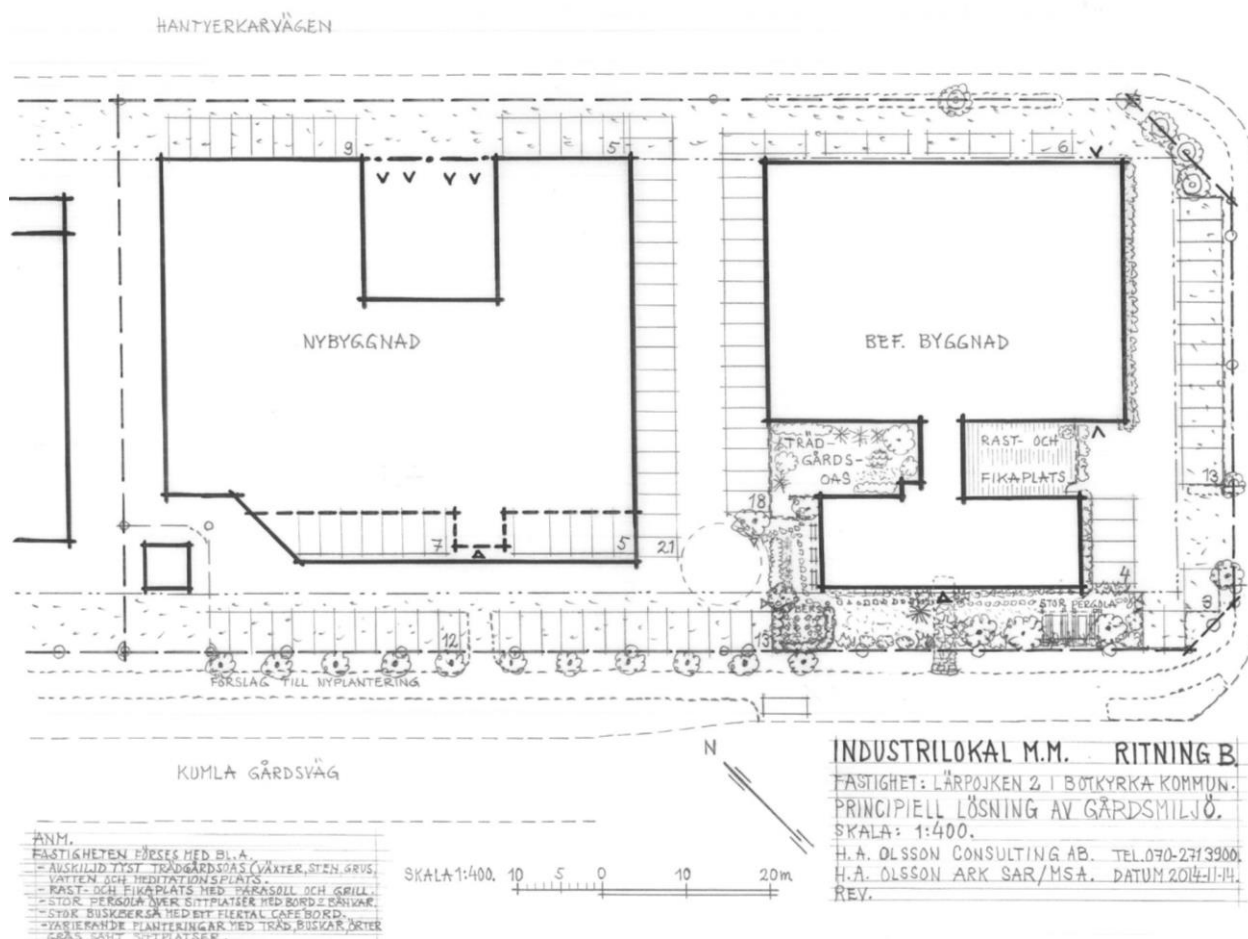


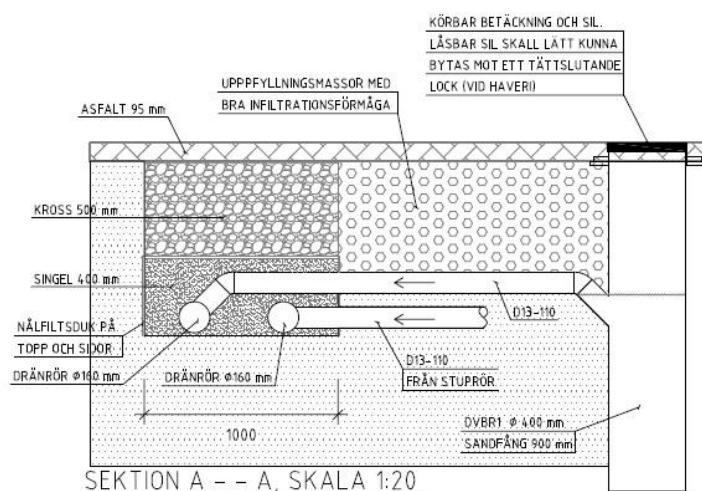
Bild 3. Situationsplan över utemiljö och parkeringslösning (ej skalenlig).

Teknisk försörjning**Vatten, avlopp och dagvatten**

Fastigheten ligger inom sekundär skyddszon för östra Mälaren och inom Albysjöns tillrinningsområde, vilket innebär att en godtagbar hantering av dagvatten är en förutsättning för att genomföra förslaget.

Enligt dagvattenutredning från 18 juni 2015 bör dagvatten ledas från takytor via stuprör och ledningar till perkolationsbrunnar placerade i längsgående infiltrations- och fördröjningsmagasin. Dagvatten från parkerings- och körytor avvattnas via ledningar och dagvattenbrunnar till olje- och bensinavskiljare, för att sedan ledas till en perkolationsbrunn som är placerad i längsgående infiltrations- och fördröjningsmagasin.

Enligt dagvattenutredningen är infiltrationsmöjligheten inom fastigheten liten och en mindre dagvattenledning för bräddning till kommunal anläggning kommer att krävas.



PRINCIP FÖR INFILTRATIONSBÄDD OCH REGNVATTENBRUNN

Bild 4. Sektion för infiltrationsbädd för dagvattenhantering (ej skalenlig).

Den nya byggnaden ska förses med vatten och avlopp genom att anslutas till det kommunala VA-systemet. Anslutningspunkt för den tillkommande byggnaden finns i Kumla gårdsväg.

Värme

Den tillkommande bebyggelsen inom planområdet är planerad att förses med bergvärme samt solceller.

El

En transformatorstation finns i den nordvästra delen av kvarteret, mellan fastigheterna Lärpojken 1 och Lärpojken 2.

Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Christoffer Jusélius
Planarkitekt