

**Förslag till detaljplan för
HOTELLTOMT M.M.
Del av Hallunda 4:34 m.m., Botkyrka kommun**

Planbeskrivning



Referens
Raad Al Khafagy

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Stadsbyggnadsenheten

Innehållsförteckning

.....	1
Inledning.....	4
PLANBESKRIVNING.....	5
Planhandlingar.....	5
Sammanfattning av förslaget.....	5
Bakgrund.....	5
Planens syfte.....	6
Plandata.....	6
Planens läge och areal	6
Markägoförhållanden.....	7
Tidigare ställningstaganden.....	7
Översiktliga planer.....	7
Riksidressen	7
Program för planområdet	7
Detaljplaner	7
Kommunala beslut i övrigt.....	8
Behovsbedömning/Miljöbedömning.....	8
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	10
Natur	10
Mark och vegetation.....	10
Landskapsbild	10
Strandskydd.....	11
Geotekniska förhållanden	11
Infiltrationsanläggning	12
Förorenad Mark	12
Radon	12
Fornlämningar.....	12
Bebyggelseområden.....	13
Befintlig bebyggelse.....	13
Ny bebyggelse	13
Kommersiell service.....	18
Tillgänglighet.....	18
Gestaltning av byggnader	18
Friluftsliv och rekreation	19
Gator och trafik	19
Gatunät, gång- och cykeltrafik	19
Kollektivtrafik.....	19
Two nya busshållplatser	19
Parkering, varumottagning, utfarter.....	19
Störningar och risker.....	20
Buller	20
Luftföreningar.....	20

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten.....	21
Transporter av farligt gods	21
Tankstation	22
Teknisk försörjning.....	22
Vatten och avlopp, dagvatten.....	22
Värme	23
El	23
Avfall.....	23
Administrativa frågor.....	24
Solstudie.....	25

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Raad Al Khafagy	Planarkitekt, SBF
Nina Vesterli	Mark och exploatering, SBF
Katja Larnholt	VA-enheten, SBF
Mikael Arveng	VA-enheten, SBF
Dan Arvidsson	Miljöenheten, SBF
Anna Metzeli	Gata/parkenheten, SBF
Serop Bidros	Gata/parkenheten, SBF
Hanna Lind	Gata/parkenheten, SBF
Raad Alwajid	Planarkitekt, SBF

E-post: förnamn.efternam@botkyrka.se

Inledning

Detaljplanearbetet för genomförs med normalt 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 eller bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten, detta sker under utställningsskedet. I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft under förutsättning att den inte överklagas. Endast skriftliga synpunkter kan ligga till grund för rätten att överklaga efter det att planen är antagen, om synpunkterna inte har blivit tillgodosedda.



^{*)} Plan- och bygglagen (1987:10) ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen (2010:900). Arbetet med föreliggande detaljplan inleddes före maj 2011 och planen har därför utformats och handlagts med stöd av den äldre lagen.

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Buller-, risk- och luftmiljöutredning
- Geoteknikundersökning
- Dagvattenutredning
- Utställningsutlåtande

Sammanfattning av förslaget

Brunna är ett strategiskt viktigt område längs E4/E20 och planområdet är beläget i den södra delen av Brunnaområdet. Planen innebär möjlighet att etablera ett hotell som kommer upp i höjd och blir ett landmärke längs E4/E20. Detta stämmer väl överens med kommunens ambition att förstärka entrén till Stockholm och utveckla området längs motorvägen med arbetsplatser och service. Planen möjliggör också att etablera bl.a. en snabbmatsrestaurang på tomten söder om Lusernvägen.

Det hotellföretag som visat intresse för området har undersökt marknaden och ser goda förutsättningar för ett hotell med god affärsstandard med 150-220 hotellrum, konferenslokaler, spa, restaurang och festvåning för cirka 300 gäster. Hotellet ska hålla hög arkitektonisk standard och målsättningen är att bryta av mot de standardkoncept som kan kännetecknar hotellkedjorna idag.

Olika verksamheter (restaurang, bensinstation och bilservice) kan utvecklas i det södra planområdet. Verksamheterna konkurrerar inte med varandra och det finns synergieffekter att vara flera aktörer på en samlad yta.

Bakgrund

Kommunen fick i slutet av 2009 en förfrågan från Living Consulting Group AB om att anvisa en tomt vid E4/E20 i Hallunda för etablering av ett hotell. Bolaget startade sin verksamhet 1984 och har specialiserat sig på inredningsdesign av fyr- och femstjärniga hotell som blivit prisbelönta i flera länder. Bolaget har sitt huvudkontor i Stocksund och har i Sverige bland annat inrett hotell som Bro Hofs slott och Grand Hotel Saltsjöbaden. Vid årsskiftet 2010/2011 fick kommunen en fråga om att möjliggöra en etablering av snabbmatsrestaurang m m söder om hotelltomten.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett hotell på del av fastigheten Hallunda 4:34, i norra planområdet. Syftet är också att möjliggöra bl.a. en snabbmatsrestaurang i anslutning till den befintliga bensinstationen på fastigheten Brunna Ång 1, i södra planområdet.

Plandata

Planens läge och areal

Planområdet avgränsas i norr av Brunna idrottsplats, i söder av Hallundavägen, i väster Brunnavägen och i öster av avfart från E4/E20. Väster om området ligger S:t Petrus och Paulus kyrka och S:t Botvids gymnasium. Längre västerut ligger Hallunda centrum och Hallunda tunnelbanestation. Nordväst om planområdet ligger flerbostadshus. Planområdet omfattar cirka 3 ha.



Planområdets läge i Hallunda

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet, en del av fastigheten Hallunda 4:34, ägs av Botkyrka kommun och fastigheten Brunna Äng 1 ägs av Stockholm stad. OKQ8 innehar fastigheten Brunna Äng 1 med tomträtt.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Botkyrka kommun är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30. Den markanvändning som anges för planområdet medger mindre förtätning och enskilda etableringar.

Riksintressen

Planområdet ligger inte inom riksintresse.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen fattade 2004-05-03 § 90 beslut om att ett program för Brunna skulle upprättas. Programmet (Detaljplaneprogram för Brunna, P 54-45) var ute för samråd 8 juni – 24 september 2004.

I detaljplaneprogrammet låg fokus på möjlig utveckling av handel i området norr om idrottsplatsen. Det nu gällande planområdet för hotellet föreslogs för ”framtida exploatering” och bullervall mot motorvägen.

Detaljplaner

För den norra delen av planområdet (Lusernvägen och norrut) gäller detaljplan Brunna IP 54-39 från 1999-03-02 med en genomförandetid till 2012-12-31. Planen anger småindustri och handel med en maximal bruttoarea på 6000 m² ovan mark och högsta byggnadshöjd 10 meter.

För den södra delen av planområdet gäller detaljplan Hallunda X 54-10-1A från 1972-07-04, med en genomförandetid som har gått ut. Planen anger bensinstation, bilservice och byggnadskvarter.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde enligt länsstyrelsens beslut den 25 november 2008. Särskilda bestämmelser reglerar hantering av miljöfarliga varor och dagvattenhantering för att hindra förorening av Mälaren som är vattentäkt för en stor del av Stockolmsregionen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslöt 2010-09-06, § 178 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till ändrad detaljplan för etablering av hotell på del av fastigheten Hallunda 4:34 söder om Brunna idrottsplats i Hallunda, under förutsättning att ramavtalet vann laga kraft. Kommunfullmäktige godkände ramavtalet 2010-09-30 § 157 och det vann laga kraft 2010-11-05.

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2010-12-14, § 267, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändrad detaljplan för etablering av hotell på del av fastigheten Hallunda 4:34 söder om Brunna idrottsplats i Hallunda. Planen ska genomföras med normalt förfarande.

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 5:18. 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

Samhällsbyggnadsförvaltningens miljöenhet har gjort en behovsbedömning 2011-02-24 och den sammanfattande bedömningen är:

Sammanfattningsvis bedöms inte planen ge upphov till betydande miljöpåverkan. Det finns emellertid några kritiska miljöaspekter som bör utredas närmare. Dessa är hantering av dagvatten, buller, både från området till närliggande bostäder samt buller från motorvägen till planerat hotell. En bedömning av riskerna med projektets närhet till transportled för farligt gods samt bensinstation bör utföras. Stor hänsyn bör tas till landskapsbild/statsbild p.g.a. platsens exponerade läge. Vidare bör man låta göra en bedömning av luftföroreningssituationen. Om bensinstationen avvecklas och tillgängliggörs för människor bör marken undersökas med avseende på markföroreningar.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklaration om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklarationen. För att uppnå hållbarutveckling 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 fem av dessa sex utmaningar. Den sjätte utmaningen handlar om skolverksamhet och planen omfattar ingen sådan.

Botkyrkaborna har arbete

Utbyggnad av hotell, restaurang och annan verksamhet bidrar till nya arbetstillfällen. Utbyggandet av hotellet kommer att generera mellan 60 till 80 arbetstillfällen och restaurangen kommer att generera mellan 30 till 40 arbetstillfälle. Även själva byggprocessen kommer att skapa jobb.

Botkyrkaborna känner sig hemma

En exploatering av området med olika verksamheter bidrar till att stärka serviceutbudet i Hallunda. Hallunda kommer att befolkas fler tider på dygnet samt fungerar även som mötesplats för Hallundaborna. Ett hotell kan också komplettera övriga samlingslokaler i området, vilket bidrar till hemkänslan. Platsen blir attraktivare efter en etablering då området idag är nedgånget och skräpigt.

Planen bidrar till att förstärka kopplingarna mellan olika områden genom att säkerställa befintliga gångstråk i området.

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Genom nya arbetsplatser ökar möjligheterna för invånarna i Botkyrka kommun att få arbete i nära anslutning till bostaden.

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringarna

Platsen har goda förbindelser med tunnelbana och bussar.

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

En detaljplanprocess ger Botkyrkaborna insyn i planering och en möjlighet att påverka innan beslut tas.

Sammanfattningsvis bedöms projektet främja fem av de sex utmaningarna. Platsen är väl lämpad för den etableringen och en utökning av verksamheter ur en social, ekonomisk och miljömässig hållbarhetsaspekt.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Området längst norrut utgörs idag av en parkering/grusplan. I södra delen av planområdet ligger idag en obemannad OK/Q8-mark, med en f.d. fordonstvätt. En gång- och cykelväg löper i öster längs motorvägen. Ytterligare en gc-väg kommer fram under Brunnavägen från Hallunda centrum mot Brunna idrottsplats.

Området är ganska plant och jämfört med omgivningarna lågt beläget med Eriksbergåsen i söder och Albyberget på andra sidan motorvägen i öster.



Flygfoto för området

I planområdets norra del finns gräsytor med några träd. Ingen av dessa kommer dock att påverkas i och med exploateringen.

I planområdets södra del finns gräsytor både i väster, söder och öster. Ett genomförande av planen innebär att en markparkering kan förläggas på gräsytan mot Hallundavägen i söder och Brunnavägen i väst.

Landskapsbild

Landskapsrummet avgränsas av två stora barriärer i form av trafikleder. Landskapet avgränsas visuellt i norr av Brunna IP och i öster av avfartsramp som i markplan skärmar av vyn mot E4/E20. I söder finns höga bergväggar

som täpper till landskapet och i väster finns bebyggelse med höga flerfamiljshus. Från Mälarsidan syns endast en skogshorisont. Området saknar i dagsläget estetiska värden.



Landskap bilden kring planområdet

Ett genomförande av planen skulle innebära en hög byggnad på den norra delen av planområdet. Den skulle synas bra från motorvägen och stor omsorg ska därför läggas vid utformningen. Den höga byggnaden bidrar till stadsbilden genom att ge en mer levande gatumiljö i marknivå, stärka områdets identitet och utgöra ett landmärke från motorvägen.

När det gäller nya byggnader på södra delen ska bland annat särskild omsorg läggas på placering av byggnader och utformning av fasaderna samt skyltutformning.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Marken består i öster av lera, möjligen med lite morän i söder där marken stiger mot åsen.

Marken för norra delen av planområdet utgörs av en plan yta, till större delen belagd med grus eller asfalt, med enstaka träd och buskage i gräsytor i områdets periferi. Befintlig mark ligger på nivå ca +14,3 - +15,0. Markytan ligger som högst i anslutning till en grönyta i nord-sydlig riktning i mitten av området. Därifrån lutar markytan svagt åt öster respektive väster.

Den södra delen av planområdet är delvis bebyggd. Inför byggnationen gjordes en geoteknisk undersökning 1972.

Andra geotekniska undersökningar har tidigare utförts i närområdet i samband med planering av Brunna IP, bostadsområden och ledningsdragningar mm. Inga kvalificerade undersökningar har tidigare utförts inom den norra delen av planområdet.

En översiktlig geoteknisk undersökning har i planarbetet utförts för den norra delen av planområdet, daterad 2011-09-22, rev 2011-10-14. Undersökningen redovisar att byggnader bör stödpålas till fast botten.

Uppfyllande av området bör undvikas då det redan idag antas pågå sättningar som ett resultat av grundvattensänkningar. Om uppfyllanden trots allt behöver utföras, bör dessa ske genom kompensering. Vid schakt under befintlig markyta ska stabilitet kontrolleras. Särskild hänsyn måste tas till omkringliggande vägbankar, som ligger på en högre nivå än markytan inom aktuellt område. En kompletterande geoteknisk utredning bör genomföras innan nybyggnationen inleds.

Infiltrationsanläggning

Inom fastigheten Brunna Äng 1 finns en infiltrationsanläggning som har haft till uppgift att infiltrera vatten så att grundvattennivån i området behåller samma nivå och inte sjunker.

Förorenad Mark

Den norra delen av planområdet ligger inte på förorenad mark.

Inom den södra delen av planområdet finns två verksamheter som är riskklassade enligt den branschkartläggning (BKL) som utfördes av Naturvårdsverket 1992-1994. Verksamheterna är bensinstationen och f.d. fordonstvätt har båda klass 2 enligt BKL-klassning, som delades in i fyra klasser där klass 1 bedöms utgöra mycket stor risk och klass 4 mycket liten risk. Området ska därför undersökas med avseende på markföroreningar om bensinstationen läggs ned och marken tillgängliggörs för annat ändamål.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

På den södra delen av planområdet ligger en bensinstation med nedlagd butik, verkstäder och biltvätt.



Befintlig bensinstation

Kyrkan och gymnasieskolan är från 90-talet. Byggnaderna är dels i tegel och dels i fasad med putskaraktär.



Befintlig kyrka och gymnasieskola

De befintliga bostäderna i Klöveren är från 70-talet i åtta våningar med byggnadshöjd upp till cirka +47,0 meter över kommunens nollplan. Fasaderna är putsad och yttertaket består av plåt.

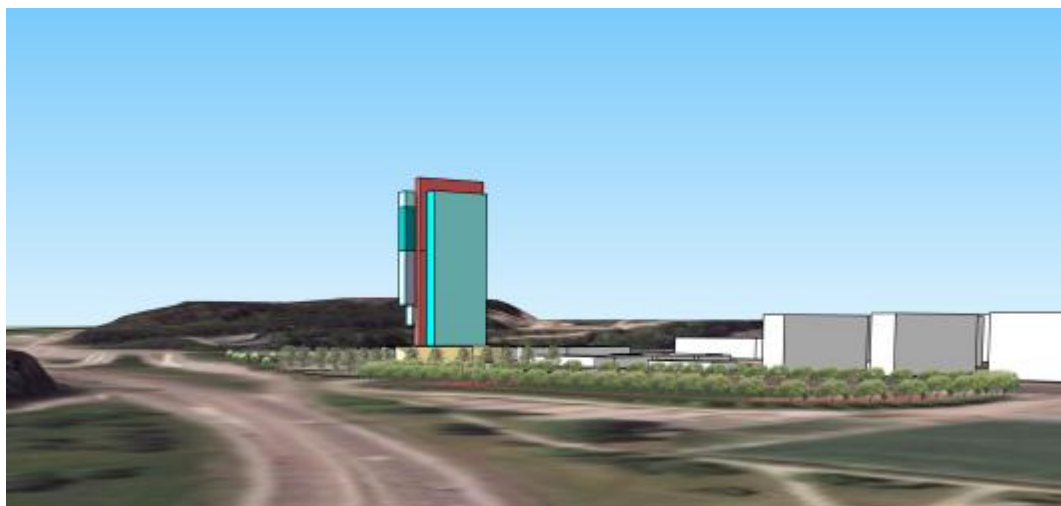


Befintliga bostäder i närheten

Ny bebyggelse

Hotellbyggnaden är planerad för att innehålla 150-220 hotellrum, konferenslokaler, spa, restaurang och festvåning för cirka 300 gäster. I skisserna som ligger till underlag för planförslaget får den en bruttoarea på 19000 m² och har varierande höjd. Byggnadens höjd minimeras och

maximeras i planbestämmelserna. Hotelllets festlokal placeras mot gc-vägen som kommer fram under Brunnavägen från Hallunda centrum och fortsätter till Brunna idrottsplats.



Vy från Brunna IP mot den tilltänkta hotellbyggnaden.



Förslagskiss över den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living Design



Vy från avfartsramp mot den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living Design



Vy från Hallundavägen mot den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living Design



Sydfasad av den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living design.
+-höjderna är på fasaden satta från befintlig marknivå.
På plankartan är +-höjden satt över 0-nivån.



Nordfasad av den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living design



Östfasad av den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living design
+höjderna är på fasaden satta från befintlig marknivå.
På plankartan är +höjden satt över 0-nivån.

I planområdets södra del möjliggör detaljplanen en restaurang, bilservice och det finns en möjlighet att bibehålla bensinpumpstationen.



En preliminär gestaltning bebyggelse på södra planområdet, skiss NSPAB
Kommersiell service

Hallunda Centrum ligger väl till för att tillgodose behovet av handel, service och kommersiell verksamhet.

Tillgänglighet

Den norra delen av planområdet, som ligger något lägre än E4/E20, är obebyggt och nås idag endast via lokala gator och gång- och cykelvägar. Marken är relativt plan och stiger cirka 3 meter mot väst och sydväst

Det södra planområdet är relativt flackt och jämfört med omgivningarna lågt beläget med Hallundavägen och avfarten från E4/E20.

All ny bebyggelse inom planen ska utformas med god tillgänglighet beträffande såväl utomhus- som inomhusmiljön, Boverkets föreskrifter för tillgänglighet till byggnad gäller.

Gestaltning av byggnader

Den arkitektoniska utformningen för tillkommande bebyggelse är mycket viktig då området är en del av entrén till Hallunda och porten till Stockholm. Hotellet föreslås att etableras centralt på tomten. Byggnaden skall vara ett intressant gestaltat landsmärke från E4 och den kommer att öppna sig mot närliggande gång- och cykelvägar, vilket i sin tur skapar en trevlig och trygg närmiljö. Hotellet blir i relation till omgivande bebyggelse en relativt hög byggnad. Byggnaden ska därför ges en variation i volymer och fasad för att bryta ned denna effekt. För att göra detaljplanen mer flexibel för framtiden har högsta totalhöjden ökats från 80 meter över nollplan till 90 meter inför utställning och antal våningar från 18 till 20. Det innebär att byggnadens totala höjd skulle kunna bli ca 75 meter.

En solstudie som visar skuggans rörelser under vår-, sommar- och hösttiden är bifogad med denna planbeskrivning.

En gestaltningsbilaga som förtydligar hotellets gestaltning, utformning av gröna miljö och belysning i planområdet kommer att finnas och kopplas till köpeavtal.

Solstudien visar att smala former mot befintlig bebyggelse ger en begränsad påverkan gällande skuggning trots byggnadens höjd.

Förutom huvudbyggnad planeras en festlokal mot gc-vägen. Gaveln på festlokalen som vetter mot gc-vägen skall vara tillräckligt uppglasad för att skapa en bra kontakt med människor som går den här vägen. På den södra delen av planområdet möjliggör detaljplanen byggnation av karaktären snabbmatsrestaurang med tillhörande arrangemang och bensinstation samt bilservice.

Friluftsliv och rekreation

Området angränsar till Brunna IP men saknar i sig själv betydelse för friluftslivet och rekreation, med undantag för möjligheten att passera området på befintliga gc-vägar.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Området är dominerat av vägar och ligger cirka 100 meter väster om E4/E20. Planområdet nås idag via Lusernvägen som ansluter till Brunnavägen och vidare till Hallundavägen. Vid flera verksamheter i södra planområdet behöver eventuellt korsningen Brunnavägen – Lusernvägen en ny utformning för att kunna klara en trafikökning.

Stråket mot Hallunda centrum och mot Eriksberg är idag otydliga och gång- och cykelvägarna behöver förstärkas med skyltning och belysning. Körbar utfart får inte anordnas från fastigheterna där de befintliga gc-vägarna finns. Området behöver bli mer lättöverskådligt och det ska vara lätt och tryggt att ta sig fram till fots eller med cykel.

Förbindelser mellan gc-väg mot Hallunda i norr och norra planområdet och mellan gc-väg mot Eriksberg i söder och södra planområdet skall finnas och tydligtgöras för att sammanlänka planområdet med kringliggande stadsdelar.

Korsningar och infarter skall utformas trafiksäkert.

Kollektivtrafik

Två nya busshållplatser

Kommunen har undersökt möjligheten till att anlägga två nya busshållplatser (en på vardera sidan av Hallundavägen). Den ena skulle kunna anläggas direkt före Brunnavägen med tillräckligt avstånd från korsningen och den andra anläggas mittemot så att man kan utnyttja de befintliga gångförbindelserna och passagerna (gångtunnel).

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering och annan uppställning av fordon ska ske inom respektive fastighet. Antalet parkeringsplatser ska vara anpassade så att det fungerar med den verksamhet som ska bedrivas på respektive fastighet. Minst 1 % av parkeringsplatserna ska vara reserverade för handikapparkering.

Varumottagning och sophämtning med mera inom planområdet till hotellet och andra verksamheter ska ske via Lusernvägen. Tankbilar till bensinstationen skall ha möjligheten att vända runt och ta sig ut från området. Ett genomförande av planen kan innebära att en ny infartsväg från Brunnavägen till norra planområdet kan anläggas förutom infarten från Lusernvägen.

In och utfart till anläggningen till södra planområdet ska ske via Lusernvägen. Särskild hänsyn ska tas till korsande gångtrafik vid utformning av vägarna på tomten.

Störningar och risker

Buller

Området är idag utsatt för buller från omgivande vägar, framför allt från E4/E20. Motorvägens avfartsramp skärmar bullret till vissa delar.

Byggnaderna kan bidra till att sänka ljudnivåerna från motorvägen för bakomliggande bebyggelse.

Hotellet och de tillkommande verksamheterna i sig kommer att innebära ökade trafikrörelser. Den mesta av trafiken till och från dem beräknas ske på Lusernvägen och den första delen av Brunnavägen. Eventuellt buller och andra störningar som kan uppstå från verksamheterna får inte överstiga de rekommenderade bullernivåer som krävs av berörd tillsynsmyndighet.

För arbetslokaler, vård och undervisningslokaler med flera, gäller Naturvårdsverkets förslag till riktvärden. För till exempel arbetslokaler gäller följande riktvärden:

65 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad.

40 dBA ekvivalentnivå inomhus.

För hotell finns inga utomhusriktvärden föreslagna. Inomhusriktvärden gäller för gästrum. Dessa är:

30 dBA ekvivalent ljudnivå/45 dBA maximal ljudnivå nattetid.

En bullerutredning för området är gjord 2011-04-29, reviderad 2013-04-26. Den visar ekvivalenta ljudnivåer utomhus mellan 50 och 70 dBA och maximala ljudnivåer mellan 63 och 76 dBA. För att få en god ljudmiljö inomhus ska fasader utformas med hänsyn till ljudnivåkraven i BBR. För uteserveringar finns inga riktvärden. Ljudnivåerna är höga runt hela fastigheten och för att få en god ljudmiljö krävs någon typ av lokal skärm.

Luftföreningar

Området ligger på gränsen till en s.k. kalluftssjö som sträcker sig österut i dalen över Fittja låghusområde. Detta innebär bl.a. att föroreningar som

släpps ut i marknivå riskerar att ligga kvar och ge förhöjda luftföroreningshalter vid framför allt inversionstillfällen då utvädrings-situationen är dålig (Bergab, 1988). Miljökvalitetsnormen (MKN) för partiklar, PM10, överskrids längs den närbelägna motorvägen. Även kvävdioxidhalterna är förhöjda, men MKN klaras sannolikt i dagsläget enligt gjorda beräkningar (Slb, 2010). Luftföroreningsmätningar utförs kontinuerligt i Alby längs Hågelbyleden c:a 600 m söder om planområdet. Dessa visar att MKN för kvävedioxid, NO₂, överskreds under år 2003, 2006, 2009 (Miljöenheten, 2010) och även 2010. Den dominerande källan till luftföroreningarna i området är vägtrafiken, och då framför allt den på E4/E20.

En luftmiljöutredning för området är gjord 2011-04-29, reviderad 2013-04-26. Utifrån spridningsberäkningar för Botkyrka kommun som genomförts av Luftvårdsförbundet i Stockholms och Uppsala län konstateras att det i dagsläget inte föreligger någon risk att miljökvalitetsnormer för luft överskrids inom planområdet. Inte heller den marginella ökning av trafiken som detaljplanen kan ge upphov till bedöms leda till att miljökvalitetsnormer för luft kommer att överskridas framöver.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Vatten som faller inom området rinner till Albysjön som mynnar i Mälaren. Den ekologiska statusen är klassad som god. Den kemiska statusen är god status med undantag av kvicksilverhalten (Hg). Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten är att ekologisk status och kemisk status (exklusive kvicksilver) ska ha uppnåtts år 2015. De miljöproblem som är relaterade till vattenförekomsten är miljögiftet kvicksilver, Hg. Detta innebär att ytvattenrecipienten är mycket känslig och stor aktsamhet måste vidtas för att inte förorena vattnet.

En dagvattenutredning utfördes 2011-11-25, som visar hur dagvatten ska omhändertas lokalt på den norra obebyggda tomten för att inte öka belastningen av föroreningar på nedströms liggande recipienter (se även sidan 23).

Transporter av farligt gods

E 4/E 20 är en primär väg för transport av farligt gods. Detta innebär att bebyggelsen inom en radie av 150 meter från vägen behöver ta viss riskhänsyn enligt den riskpolicy som länsstyrelsen i Stockholm tagit fram. Vid detaljplanering inom denna zon ska kontakt tas med den lokala räddningstjänsten, dessutom rekommenderar länsstyrelsen att:

- minst 25 meter från vägen bör hållas fritt från bebyggelse, för att inte få en direkt påverkan vid kollision.

- kontor och liknande inte bör ligga närmare än 40 meter från vägen
- större personintensiva verksamheter samt verksamheter där drabbade inte kan utrymma själva bör ha ett avstånd till vägen på cirka 100 meter

Planområdet är beläget cirka 100 meter från E4/E20 och mellan dem ligger en avfart från motorvägen. Nivåskillnaden avfarten, E 4/E 20 emellan spelar in för bedömningen av risk med transporter av farligt gods relaterat den föreslagna bebyggelsen på området. De olycksrisker som kan komma att påverka den planerade bebyggelsen har analyserats i en rapport från Norconsult 2011-04-29 och reviderad 2013-04-26.

Utan riskreducerande åtgärder är risknivån tolerabel, men för att olycksrisker för den planerade bebyggelsen ska vara på en acceptabel nivå anser konsulten att följande åtgärder ska vidtas.

- Ventilationen i byggnaderna ska ordnas så att risken minimeras att giftiga gaser tränger in vid en olycka med farligt gods.
- Utrymningsvägar och –larm ska ordnas så att byggnaderna kan utrymmas snabbt och i riktning bort från väg E4/20 om så krävs.

Tankstation

Den främsta riskkällan inom tankstationsområdet är platsen där bränslecisternerna fylls på från tankbil. Ett minsta avstånd på 25 meter mellan byggnaderna och påfyllningsplatsen krävs.

Vid restaurangen planeras en uteservering. Restaurangen, uteserveringen respektive hotellbyggnaden bör anläggas på minst 25 meter från påfyllningsplatsen för cisternerna och på minst 18 meter från mätarskåpen. Placeringen av uteserveringen bör avgöras i samråd mellan exploitören och kommunen. Restaurangen ska dock utformas så att den klarar viss värmestrålning. Lättantändliga material ska undvikas och en bestämmelse som säkerställer detta har tillkommit i detaljplanen. Det är även viktigt att området utformas så att risken för att bränsleutsläpp sprider sig från tankstationen till restaurangen och hotellbyggnaden elimineras. Detta kan utföras på olika sätt. Exempelvis genom invallning eller marknivåskillnader och brunn/brunnar med anslutning till oljeavskiljare med oljelås i lågpunkter. Utrymningsvägar ska finnas och vettas bort från E4/E20 och tankstationer. Övriga erforderliga åtgärder kan komma att regleras i avtal.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten från planområdet avleds via kommunens ledningsnät till Albysjön. Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde som är till för att skydda kvaliteten på vattnet i Albysjön och i Mälaren. Skyddsområdet har upprättats av länsstyrelsen för Stockholm med stöd av 7 kap 22 § miljöbalken. Verksamheter inom skyddsområdet regleras av skyddsföreskrifter, bland annat ställs hårdare krav på rening av dagvatten enligt 9 §. Detta innebär att boende och verksamma inom området måste vara försiktiga med sådant som kan förorena dagvattnet. Detta gäller allt från val av byggnadsmaterial till rening av dagvatten från kör- och parkeringsytor. Skyddsområdet är till för att skydda vattnet till Norsborgs vattenverk som försörjer cirka 600 000 personer med dricksvatten.

Dagvattenhanteringen ska utformas enligt de principer som redovisas i den dagvattenutredning som har gjorts för delar av planområdet (Dagvattenutredning Hotelletablering i Hallunda, 2011-11-25). Dagvatten ska i första hand tas omhand lokalt på varje fastighet genom infiltration eller perkolation och öppen dagvattenhantering. Med de gällande markförutsättningarna bedöms det dock som svårt att infiltrera större mängder dagvatten inom planområdet. Det dagvatten som inte kan tas omhand lokalt ska fördröjas innan det avleds till kommunalt ledningsnät. Maximalt får 13 l/s, ha avledas till kommunalt ledningsnät vid ett 10-årsregn. Dagvatten från kör- och parkeringsytor ska renas innan det återförs till marken eller avleds till kommunalt ledningsnät. Nybyggnation ska utformas så att det bidrar till att minska dagvattenflödet till Albysjön. Detta kan ske genom att anlägga till exempel gröna tak, armerat gräs på mark och öppna dagvattenstråk.

Vid ny- och ombyggnation ska kommunens gällande dagvattenstrategi och skyddsföreskrifter för Östra Mälarens vattenskyddsområde följas.

Värme

Byggnaderna kan anslutas till fjärrvärmenätet.

El

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till elnätet som är utbyggt i området. Det finns ett behov av en ny transformatorstation och ett e-område om 10 x 10 m har tillskapats för att möjliggöra byggandet av denna station.

Avfall

Utrymme för hantering och hämtning av avfall ska finnas på kvartersmark. Avfallshanteringen ska ske enligt renhållningsordningen och arbetsmiljölagstiftningen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 7 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.
För övriga administrativa och ekonomiska frågor, se
genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

.....
Charlotte Rickardsson
Gruppchef plan

.....
Raad Al Khafagy
Planarkitekt

Bilaga 1 till Planbeskrivning Solstudie

Hotellbyggnaden blir en relativ hög byggnad i relation till omgivande bebyggelse. Den kommer att trappas upp i volymer och ha en variation i fasader för att bryta ned denna effekt.

Dessutom ger den smala byggnadsutformningen mot den befintliga bebyggelsen en begränsad påverkan av skuggning. Skuggbilden kommer att röra sig ganska snabbt i kapp med solens rörelse.

Skuggbilderna är anpassade efter den högre byggnadshöjd som detaljplanen möjliggör.

Nedan visar en solstudie påverkan av skuggning under olika årstider och vid olika tidpunkter.



Solstudie: kl. 08:00 21 mars, 21 september (vår- och höstdagjämning)



Solstudie: kl. 12:00 21 mars, 21 september (vår- och höstdagjämning)



Solstudie: kl. 16:00 21 mars, 21 september (vår- och höstdagjämning)



Solstudie: kl. 08:00 18 juni



Solstudie: kl. 12:00 18 juni



Solstudie: kl. 18:00 18 juni



Referens
Nina Vesterli

**Förslag till detaljplan för
HOTELL M.M.
Del av Hallunda 4:34 m.m., Botkyrka kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Innehållsförteckning	
INLEDNING	3
Planhandlingar	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Syfte	3
Tidplan	3
Genomförandetid	3
Ansvarsfördelning	3
Huvudmannaskap	3
Avtal	4
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	4
Markförsörjning	4
Rättigheter	4
Fastighetsbildning, avtal	4
EKONOMISKA FRÅGOR	5
Kostnader för allmänna anläggningar	5
VA- kostnad	5
TEKNIK	5
Tekniska utredningar	5
Miljöutedningar, miljökonsekvensbeskrivning	5
Dagvattenutredningar	5
Markföroreningar	5
Geoteknisk utredning	5
Trafik- och parkeringssituationen	6
Arkeologisk utredning	6
Buller- och riskutredning	6
Tekniska anläggningar	6
Gata	6
Vatten och avlopp	7
El, Tele, Fjärrvärme	7
Respektive exploatör svarar för anslutningar till el, tele och fjärrvärme.	7
Infiltrationsanläggning	7

INLEDNING

Planhandlingar

Planen består av följande handlingar:

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Buller-, risk- och luftmiljöutredning
- Geoteknikundersökning
- Dagvattenutredning
- Utlåtande

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett hotell på del av fastigheten Hallunda 4:34, i norra planområdet. Syftet är också att möjliggöra bl.a. en snabbmatsrestaurang i anslutning till den befintliga bensinstationen på fastigheten Brunna Äng 1, i södra planområdet.

Tidplan

- Beslut om godkännande i SBN juni 2014
- Beslut om antagande i KF september 2014

Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fyra veckor efter antagandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 7 år efter det att detaljplan vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen och planarbetet sker genom normalt planförfarande. Respektive markägare eller tomträttshavare tillhandahåller de utredningar som bedöms behövas som underlag för detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kommunen ska även fortsättningsvis vara huvudman för allmänna anläggningar såsom exempelvis naturområde, parkmark, huvud- och lokalgator samt VA-anläggningar.

Avtal

Kommunen och Living Design har tecknat ett ramavtal där ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras. Kommunen har även tecknat ramavtal med NSP Fastighet & Bygg AB med motsvarande innehåll.

Genomförandet av planen kommer att regleras dels i ett avtal mellan kommunen Living Design dels i ett avtal med NSP Fastighet & Bygg AB. Exploateringsavtalet mellan NSP Fastighet & Bygg AB och kommunen behöver godkännas av tomträttshavaren OKQ8 samt fastighetsägaren Stockholm Stad. Till avtalet med Living Design kommer en gestaltningsbilaga biläggas som fastslår principer för gestaltning av hotellet, den gröna miljön samt belysning. Vidare regleras till exempel nyttjanderätter, marköverlåtelser, ansvarsfrågor vid byggnation etc.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Den norra delen av planområdet utgörs av en del av Hallunda 4:34 som ägs av Botkyrka kommun. Den södra delen av planområdet utgörs av fastigheten Brunna Äng 1 som ägs av Stockholm stad och är upplåten med tomträtt till OKQ8.

Rättigheter

I planens södra del ligger ledningar på mark som idag är allmän platsmark. I planen är marken kvartersmark för parkering, som är prickad och markerat med u. Inom u-området har ledningsägarna möjlighet att vid genomförandet ansöka om ledningsrätt hos lantmäteriet.

Längs med Brunnavägen ligger ett u-område där ledningsrätt kommer att bildas i samband med avstyckning.

Ytterligare en befintlig ledning just norr om Lusernvägen skyddas med ett u-område.

NSP Fastighet & Bygg AB arrenderar mark av OKQ8.

Fastighetsbildning, avtal

I samband med detaljplanens genomförande kommer en ny fastighet att bildas för hotelländamål. Kommunen ansöker om avstyckning.

Fastigheten Brunna Äng 1 kan vid en fastighetsreglering utökas med parkeringsområdet i söder för att anpassas till användningsgränserna i detaljplanen. Kostnader för fastighetsreglering hanteras i exploateringsavtal och köpeavtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för allmänna anläggningar

Gatukostnaderna för hotelltomten ingår i köpeskillingen för marken.

VA- kostnad

Kostnader för VA-anslutning debiteras enligt gällande VA-taxa.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Miljöutedningar, miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömning har tagits fram av Botkyrka kommuns miljöenhet. Denna påvisar att planen ej bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Dagvattenutredningar

För hela planområdet ska Botkyrka kommuns dagvattenstrategi tillämpas. Det innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten ska eftersträvas. Vectura har, på uppdrag av kommunen, tagit fram en dagvattenutredning för den obebyggda delen av planområdet, daterad 2011-11-25, som visar åtgärdsförslag för dagvattnet i området.

Markföroreningar

Om bensinstationen avvecklas bör marken undersökas med avseende på markföroreningar.

Geoteknisk utredning

Geosigma har på uppdrag av kommunen utfört en översiktlig geoteknisk utredning över det norra obebyggda planområdet, daterad 2011-09-22, rev 2011-10-14.

Kompletterande geoteknisk utredning bör genomföras av respektive markägare inför detaljprojektering av nya byggnader för att i detalj utreda de geotekniska förutsättningarna.

Längs med Brunnavägen finns VA-ledningar på ett stort djup. Skyddsåtgärder för grundläggningen på kvartersmarken måste eventuellt anläggas beroende på hur djupt grundplattan hamnar. Syftet med skyddsåtgärder är att undvika risker med deformationer på grund av att VA-ledningen måste schaktas fram. Hur eventuellt skydd ska utformas bör undersökas i detalj och slutligen bestämmas när bottenplattans nivå fastställts.

Trafik- och parkeringssituationen

Parkering och annan uppställning av fordon ska ske inom respektive fastighet. Antalet parkeringsplatser ska vara anpassade så att det fungerar med den verksamhet som ska bedrivas på respektive fastighet. Minst 1 % av parkeringsplatserna ska vara reserverade för handikapparkering.

Varumottagning och sophämtning med mera inom planområdet till hotellet och andra verksamheter ska ske via Lusernvägen. Tankbilar till bensinstationen skall ha möjligheten att vända runt och ta sig ut från området.

Det är viktigt att trafik- och parkeringsplanering för de olika verksamheterna inom den södra delen av planområdet ska säkerställa ett hållbart trafikflöde från och till området.

Samtliga parkeringsplatser ska rymmas inom kvartersmark.

Arkeologisk utredning

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Buller- och riskutredning

Norconsult har på uppdrag av kommunen utfört en buller- och riskutredning, daterat 2011-04-29 rev 2013-04-26. Området är bullerstört och fasaderna måste utformas så att ljudnivåkraven kan uppfyllas. Riskbedömning har gjorts dels vad gäller transporter med farligt gods, dels risk vid tankstation.

Tekniska anläggningar

Gata

Detaljplanen har reserverat utrymme för utbyggnad av korsningen Brunnavägen/Lusernvägen som kan bli nödvändig på sikt.

Gång- och cykelvägarna i området är idag otydliga och behöver förstärkas med skyltning och belysning. Längs med Brunnavägen finns möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg.

Ett genomförande av planen kan innebära att en ny infartsväg från Brunnavägen till norra planområdet kan anläggas av fastighetsägaren förutom infarten från Lusernvägen.

Kommunen undersöker möjligheten att anlägga en busshållplats på vardera sidan om Hallundavägen i höjd med planområdet.

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Anslutningspunkter finns i närområdet.

El, Tele, Fjärrvärme

Respektive exploatör svarar för anslutningar till el, tele och fjärrvärme.

Genom planområdet går en teleledning tillhörande Skanova. Ledningen är tagen ur bruk och kommer att tas bort i samband med exploateringen av området. Skanova ska kontaktas i god tid innan genomförandet.

Infiltrationsanläggning

I det södra planområdet på fastigheten Brunna Äng 1 finns en infiltrationsanläggning som har haft till uppgift att upprätthålla grundvattennivån i området. Vem som har anlagt och äger anläggningen är oklart. Anläggningen har inte varit i drift på många år och har förmodligen spelat ut sin roll då grundvattennivån stabiliserats i området.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

.....
Agneta Engver Lindquist
Gruppchef Mark- och exploatering

.....
Nina Vesterli
Projektledare