

Tekniska förvaltningen
Planarkitekt Inge Almquist

1999-03-19

Detaljplan för del av
BOTVIDSGYMNASIET 4 och 5 mm
i Fittja (56-36)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Denna beskrivning
Fastighetsförteckning
Plankarta med bestämmelser
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Detaljplaneprogram
Redogörelse för samråd av program
Situationsplan

PLANENS SYFTE OCH PLANDATA

Planens syfte är att i befintlig byggnad möjliggöra etablering av 24000 m² handel och ett hotell efter det att ungdomsgymnasiet evakuerats. Planen möjliggör även att kvartersmarken utvidgas på del av Fågelviksvägen.

Planområdet består av en befintlig industribyggnad med omgivande tomtmark samt angränsande del av Fågelviksvägen. Det begränsas av befintliga vägar och befintlig bebyggelse. Planområdet är ca 3,8 ha stort. Marken ägs av Botkyrka kommun och Fastighetsförvaltningsbolag Botvid AB & Co KB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Inom planområdet gäller detaljplan fastställd 76 03 22. Området är planlagt för industri. Sedan 1980 har Botvidsgymnasiet varit inrymt i fastigheten som den största hyresgästen. Gymnasiets bygglov beviljades med dispens från planbestämmelserna.

LAGAKRAFT

den 19 april 2000

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Regitta Pers

I översiktsplanen från 1990 är planområdet markerat som ändrad markanvändning. Denna markering avsåg hela Fittja industriområde och avsikten var att åstadkomma ett ökat markutnyttjande.

Kommunstyrelsen godkände 1999-01-11 ett förslag till detaljplane-program för området.

Ett samarbetsavtal som reglerar kommunens och fastighetsbolagets relationer togs i kommunfullmäktige 1999-01-28.

Kommunen har för avsikt att lägga ner Botvidsgymnasiet som idag är inrymt i byggnaden och ersätta det med en gymnasieskola i Hal-lunda och en i Tullinge.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

N a t u r

Planområdet utgörs i sin helhet av kvartersmark och vägmark utan rester av orörd natur. Enligt översiktliga geotekniska undersökningar utgörs marken av fast och halvfast jord.

Inom området finns inga kända fornlämningar.

B e b y g g e l s e o m r å d e n

Befintlig byggnad är på totalt 60 000 m² bruttoarea ovan mark och används idag för kontor, industri och lager, ungdomsgymnasiet och vuxenundervisning samt ONOFFs butik.

Byggnaden planeras utnyttjad enligt följande:

Plan 1 som ligger helt under mark avses fungera som kundparke-ring.

Plan 2 och 3 som båda har markkontakt avses inrymma handel. Om hela ytan på plan 2 och 3 används för handel innebär det en han-delsetablering på 24 000 m². ONOFF finns på plan 3 sedan 1995 och nyttjar 6 400 m² av den ytan. Fastighetsägaren har inlett kontak-ter med ett företag som önskar etablera en livsmedelsförsäljning av stormarknadskaraktär på drygt 6000 m² på plan 2.

Plan 4 och 5 avses inrymma industri, kontor och vuxenutbildning.

På plan 6 och 7 planeras en hotelletablering. Denna verksamhet ryms inom planbestämmelsen för kontor enligt Boverkets detaljpla-nehandbok.

På byggnadens södra fasad planeras en ny entré till plan 2.

Nordplan AB har gjort en konsekvensanalys av föreslagen dagligvaruetablering. Den visar att befintliga dagligvarubutiker påverkas upp till - 10%. De stora påverkas mest medan små hamnar, beroende på läge, på enstaka procent. Mest påverkas OBS och ICA-maxi. Av centrumanläggningar bedöms Hallunda, Fittja, Alby, Vårby gård och Vårby påverkas mest. Ca hälften av omsättning beräknas hämtas från andra kommuner.

0) Etableringen i kv Botvidsgymnasiet bedöms inte direkt orsaka någon nedläggning av befintliga butiker. Den har därför förutsättningar att skärpa konkurrensen utan att försämra tillgängligheten på dagligvaror.

Tillgänglighet

0) För rörelsehindrade är förutsättningarna goda att skapa god tillgänglighet.

Skyddsrum

Enligt lagen om civilt försvar ska den, som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om inom området, söka skyddsrumsbesked hos kommunen. Byggnadsnämnden ska lämna uppgift om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt.

Gator och trafik

0) Fastigheten trafikförsörjs från Fågelviksvägen som har fyra körfält. Den är idag överdimensionerad för den trafikmängd som går på den, ca 5 500 fordon/årsmedeldygn.

0) För att ge möjlighet att tillskapa mer kundparkering söder om huset i nära anslutning till den nya entrén föreslås att hälften av Fågelviksvägen på den sträcka som passerar området tillförs fastigheten. Fågelviksvägen får då två körfält på denna sträcka.

Utförda kapacitetsstudier över trafiken på Fågelviksvägen och av kvarterets tomtinfarter har visat att föreslagen utformning med två körbanor har tillräcklig kapacitet att klara den trafikökning som kan komma att genereras av den föreslagna handelsetableringen och ett färdigbyggt Fittja industriområde.

Tillfart till kvarteret planeras till befintlig tillfart väster om byggnaden (se illustrationsplan). I anslutning till tillfarten planeras en ny ramp ner till garaget under byggnaden. Mitt för den nya entrén föreslås en ny utfart från fastigheten. Den sneda utfart som idag finns sydost om

huset bibehålls. Den är gemensam för programområdets fastighet och intilliggande Botvid Center. Det utfartsservitut som idag gäller till förmån för Botvids Center förlängs över bron.

En ombyggnad av korsningen Botkyrkaleden -Fågelviksvägen till cirkulationsplats ingår i kommunens samarbetsavtal med fastighetsägaren. Härigenom förbättras trafikföringen från E4/E20 in till planområdet.

Området ligger i direkt anslutning till busshållplatser på Fågelviksvägen. Till Fittjas tunnelbanestation är det ca 1 km.

Gångtrafik till området kan nyttja befintliga gångvägar. Den gångväg som passerar fastigheten längs Fågelviksvägen flyttas ut och läggs i direkt anslutning till och i samma plan med Fågelviksvägen. Ett övergångställe över Fågelviksvägen anordnas mitt för bron över E4/E20.

Parkering

Verksamhetens parkering skall rymmas på tomten. Befintliga parkeringar finns dels i husets källare (300 st), i parkeringsdäck öster om huset (250 st) samt på mark väster och norr om huset utanför detaljplaneområdet (250 st).

200 nya parkeringar planeras framför huset på mark som frigörs genom Fågelviksvägens minskning. På ytor som idag används för gymnasiets sportaktiviteter finns beredskap att anlägga ytterligare 400 parkeringsplatser.

Detta innebär en total tillgång på 1400 parkeringsplatser vilket bedöms vara fullt tillräckligt för föreslagen verksamhet speciellt med tanke på att olika verksamheters maxbelastning inträffar vid olika tillfällen vilket minskar det totala parkeringsbehovet.

T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g

De kommunaltekniska ledningarna som går i befintlig gång- och cykelväg som omvandlas till kvartersmark planeras ligga kvar. De säkerställs med U-område i detaljplanen. Om marknivån ändras över ledningarna skall detta ske efter godkännande av ledningsägarna.

Befintlig fastighet är ansluten till vatten, avlopp, dagvatten och fjärrvärme. Dagvattnet ska omhändertas på tomten i största möjliga utsträckning. Detta regleras med en särskild planbestämmelse.

Utrymme skall finnas för källsortering av sopor.

Administrativa frågor

Genomförandetiden utgår 2012-12-31.

MILJÖBESKRIVNING

Byggnaden ligger med sin fasad ca 80 m från E4/E20. Miljöförvaltningen har gjort en översiktlig beräkning av bullernivåer och luftkvalitet. Den visar att fasaden mot E4/E20 utsätts för ekvivalent bullernivå på upp till 66 dB(A). En planbestämmelse tillförs som ställer krav på bullemivån inomhus.

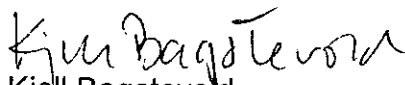
Miljöförvaltningens beräkning visar att miljökvalitetsnormen för luftföroreningar klaras runt hela byggnaden.

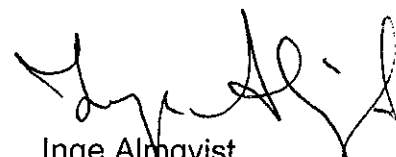
Byggnaden föreslås få ett antal olika användningar. Dels den befintliga industri och dels kontor-hotell, vuxenundervisning och handel. Byggnaden har sedan snart tjugo år innehållit en blandning av industri, kontor och ungdomsgymnasium samt sedan ca fem år även handel i form av ONOFFs butik.

Idag finns enbart kontor, montering och lagerverksamhet med stöd av industribestämmelsen. Den föreslås få en ändrad lydelse så att krav ställs på att industrin ska vara förenlig med övriga verksamheter.

Den nu föreslagna förändringen utökar möjligheten till handel och tillför hotellverksamhet. Med denna inriktning kommer industriändamålet att tonas ner i fastigheten och tekniska förvaltningens bedömning är att eventuella problem med att samlokalisera olika verksamheter snarare minskar än ökar.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt


Inge Almqvist
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 25 november 1999 5160

bebyggelse

kommunfullmäktiges sek.

1999-03-25

56-36

Del av BOTVIDSGYMNASIET 4 OCH 5 MM i Fittja, plan 56-36,
Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Remiss o samråd	feb - mar	1999
Utställning	apr - maj	1999
Godkännande byggnadsnämnden	maj	1999
Antagande kommunfullmäktige	juni	1999

Ansvarsfördelning, avtal

Marken inom planområdet ägs till största delen privat. Kommunen äger den allmänna marken. Kommunen ansvarar för att mark-överlåtelseavtal upprättas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid går ut den 31 december 2012.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Då kvartersmarken utvidgas över den allmänna gång- och cykelvägen och lokalgatan måste dessa flyttas respektive byggas om.

LAGAKRAFT

Viss justering av allmänna ledningar kan erfordras i samband med att kvartersmarken tas i anspråk för parkering.

den 19 april 2000

I övrigt behöver några kommunaltekniska anläggningar ej byggas till eller om med anledning av denna detaljplan.

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Ingilla Ross

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör A Engver Lindquist

1999-03-25

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Då gång- och cykelvägen samt lokalgatan byggs om finns möjlighet för kommunen att debitera gatukostnader. I och med att fastighetsägaren gör denna ombyggnad i samband med ombyggnad på tomtmark så kommer några gatukostnader ej att tas ut. Detta kommer att regleras i det marköverlåtelseavtal som kommunen upprättar med den privata fastighetsägaren.

Övriga kostnader

Kostnader för fastighetsbildning med anledning av marköverlåtelser och ledningsrättsåtgärder står kommunen för.

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För att fastigheterna skall stämma överens med detaljplanen måste följande fastighetsbildning ske:

Botvidsgymnasiet 5 utvidgas åt söder med mark från Fittja 17:1, 17:4 och 17:23 samt att Botvidsgymnasiet 5 skall släppa några m² till Fittja 17:23.

Skjutshållet 1 skall avstå en markremsa till Fittja 17:23 utmed Fågelviksvägen.

Servitut/ledningsrätt för underjordiska ledningar skall inrättas avseende va-ledningar, fjärrvärmeledning och elledningar inom de områden som på detaljplanen är markerat med U.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Ulf Ekberg
Trafik- och exploateringschef



Agneta Engver Lindquist
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 25 november 1999 5160
betygar 

kommunfullmäktiges sek.