



LAGAKRAFT

Den **2018-06-15**

Botkyrka kommun
Planenheten

Planbeskrivning

Detaljplan för Hantverket 1, plannummer 40-42



Miljöbild

Innehåll

Inledning.....	3
Planens syfte	3
Huvuddrag	3
Planförfarande	3
Plandata	3
Planhandlingar	3
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktliga planer	4
Riksintressen	4
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB	4
Detaljplaner.....	4
Behovsbedömning	4
Kommunala beslut	4
Förutsättningar och förändringar	5
Natur.....	5
Risk och säkerhet	5
Bebyggelseområden	5
Trafik.....	6
Genomförande	7
Teknisk försörjning.....	7
Organisatoriska frågor	7
Fastighetsrättsliga frågor.....	8
Ekonomiska frågor	9
Konsekvenser av planens genomförande	10

Inledning

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att skapa en byggrätt som motsvarar den befintliga förrådsbyggnaden inom industrifastigheten Hantverket 1, Botkyrkas hantverksby.

Huvuddrag

Förrådsbyggnaden ligger väl avskild från intilliggande vägar och är en tillgång för den befintliga verksamheten. Detaljplanen innebär att verksamheterna inom fastigheterna får bättre långsiktigt hållbara förutsättningar.

Planförfarande

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

Plandata

Planområdet ligger Tullinge i Botkyrka kommun. Marken ägs av Botkyrka kommun och tomträttsinnehavare är Brf Botkyrka Hantverkshus.

Planhandlingar

- Plankarta
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Planområdet har en areal av 500 kvm. Planförslaget går i linje med översiktsplanen.

Riksintressen

Området utgör inget riksintresse.

Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Området ligger inte i ett skyddat område.

Detaljplaner

Detaljplan för Hantverksby (40-21) från 1988-12-27 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Enligt den gällande detaljplanen är området planlagt för småindustri.

Behovsbedömning

I varje förslag till detaljplan ska kommunen göra en *behovsbedömning*. Bedömningen redovisar om detaljplanens genomförande antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte. Om planförslaget innebär sådan miljöpåverkan ska kommunen göra en *miljöbedömning*.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras.

Kommunala beslut

Samhällbyggnadsnämnden gav positivt planbesked den 15 mars 2016 och den 14 februari 2017 gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan och genomföra samråd.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Förslaget till detaljplanen ligger i ett redan exploaterat område och landskapsbilden påverkas inte negativt.

Geotekniska förhållanden

Förvaltningen bedömer att geoteknik inte behöver utredas.

Enlig jordartkarta ligger området på morän och är blockfattigt till normalblockigt.

Det finns en Geotekniskt PM för området med datum 89-01-04 som är tillgängligt på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Mark

Planområdet ligger i ett område med normal risk för radon.

Luft

Planerade åtgärder påverkar inte luftkvaliteten.

Vatten

Planerade åtgärder påverkar inte vattenkvaliteten.

Störningar / Buller

Planerade åtgärder kommer inte att orsaka störningar/buller.

Risk och säkerhet

I området finns det inga risker för skred, översvämning, transport av farligt gods. Planerade åtgärder innebär inga risker.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Kulturmiljö

Området ligger inte inom riks- eller kommunala intressen för kulturmiljön.

Naturmiljö

De planerade åtgärderna kommer inte att försämra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreationsmöjlighet (strövområde, vandringsled, friluftsanläggning etc)

Trafik

Planområdet angränsar inte allmän plats.

Genomförande

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området behöver inte försörjas med vatten och avlopp. Dagvattnet ska i möjligaste mån hanteras lokalt (LOD; Lokalt Omhändertagande av Dagvatten). Dagvattnet kan också hanteras utanför men i anslutning till planområdet. Markägare har avsikt att fortsätta att hantera dagvatten på likadant sätt som den befintliga lösningen.

Byggnaden bör inte förses med golvavlopp för att inte riskera att främmande ämnen hamnar i avloppet som kan påverka det biologiska reningssteget negativt i det kommunala reningsverket Himmelfjärdsverket. Detta kan i sin tur ha en negativ påverkan på Himmerfjärden.

Värme

Det behövs ingen värmeförsörjning för de planerade åtgärderna. Det finns fjärrvärmeledningar i närområdet och kv. Hantverket 1 och Verkstaden 1 är ansluten till fjärrvärme.

El

Det behövs ingen elförsörjning för de planerade åtgärderna.

Avfall

Avfallshantering sker genom gården.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Antagande	kvartal 2 2018
Laga kraft	kvartal 2 2018

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan ansökningar om bygglov enligt detaljplanen prövas.

Genomförandetid

Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ske inom 5 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar.

Ansvarsfördelning

Tomträttshavaren till Hantverket 1 ansvarar för utbyggnad av kvartersmark med tillhörande hantering av dagvatten samt ytterligare anläggningar.

Kommunens VA-avdelning ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren av Hantverket 1, BRF Botkyrka Hantverkshus, utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

Hantverket 1 är upplåten genom tomträtt. Gällande tomträttsavtal för fastigheten Hantverket 1 tecknades år 1977 mellan Botkyrka Kommun och BRF Botkyrka Hantverkshus. Någon ändring av gällande avtal med tillhörande tilläggsavtal bedöms inte vara nödvändigt på grund av den ökade byggrätten inom fastigheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande medför inte att några fastighetsrättsliga åtgärder behöver vidtas.

Fastighetskonsekvenser

Inom Hantverket 1 ges möjlighet till utökat område för industriändamål med en utökad byggrätt.

Rättigheter

Hantverket 1 belastas inte av några kända rättigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för upprättande av detaljplanen regleras genom upprättat plankostnadsavtal mellan kommunen och tomträttsinnehavaren av Hantverket 1, BRF Botkyrka Hantverkshus.

En ny byggrätt tillskapas inom Hantverket 1 för att möjliggöra permanent bygglov för de befintliga byggnader som uppförts med tillfälliga bygglov. Vid ett fullt genomförande uppstår kostnader för handläggning av eventuella bygglov.

Konsekvenser av planens genomförande

Sammanfattning av behovsbedömningen

Detaljplan bedöms sammantaget inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Charlotte Rickardsson
Planchef


Giuseppe Olla
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Oskar Melin
Anders Forsberg

mark- och exploateringsenheten
miljöenheten