



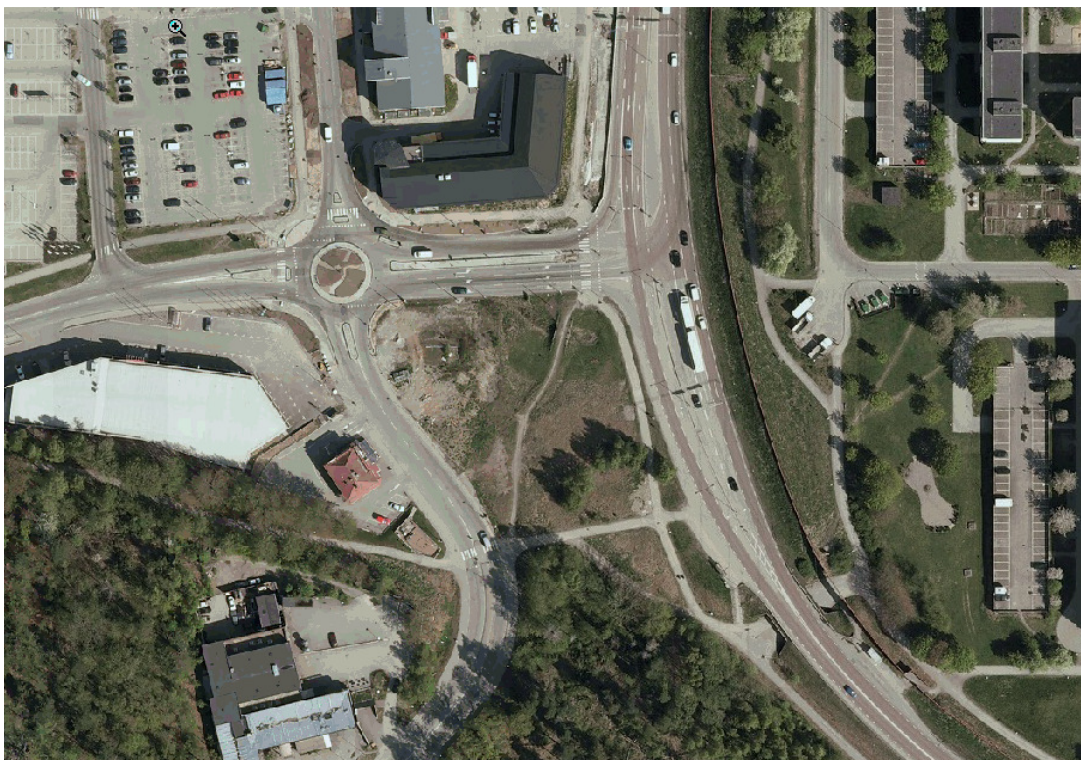
**Detaljplan för
STENBRON 1 m.fl.
Eriksberg, Botkyrka kommun**

LAGA KRAFT
den 2012-04-12

Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

.....

Planbeskrivning



Referens
Anna Ahlstrand



BOTKYRKA KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Stadsbyggnadsenheten

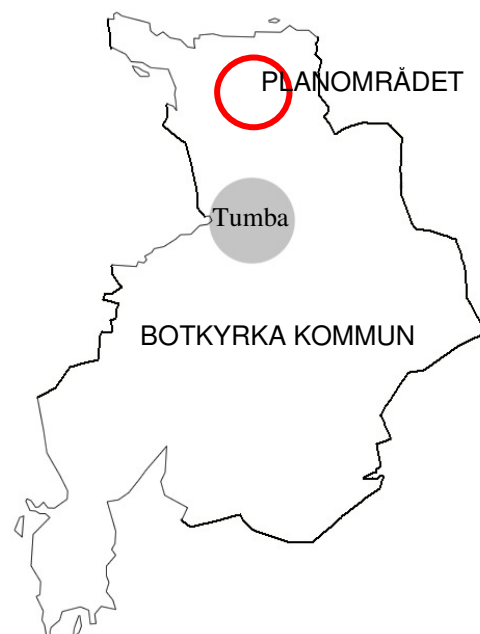
Information

Detaljplanearbetet för kvarteret Stenbron 1 m fl. genomförs med normalt planförfarande. Arbetet med den nya detaljplanen 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 som sedan ställs ut för granskning av allmänheten, detta sker under *utställningsskedet*.

I *antagandeskedet* godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.

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.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Nina Vesterli	Projektledare, sbf
Artur Utrata-Scholl	Mark och exploatering, sbf
Toni Chmielewski	Mark och exploatering, sbf
Anna Liefvergren	Trafik, sbf
Katja Larholt	VA, sbf
Sven-Gunnar Broström	Kart- och mät/kulturmiljö, sbf
Dan Andersson	Miljö, sbf
Eduardo Llanos	Bygglov, sbf
My Peensalu	Gata/Park, sbf
Thomas Dottman	Gata/Park, sbf
Anna Ahlstrand	Plan, sbf

e-post: namn.efternamn@botkyrka.se

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltungsprogram
- Utlåtande

Bakgrund

Selstor Property Alpha AB har inkommit med en förfrågan om planändring för fastigheten Stenbron 1 i Eriksbergs industriområde. Kommunstyrelsen beslutade den 7 juni 2010, § 140 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan. Den 28 september 2010 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att ge uppdraget vidare till samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram förslag till detaljplan för Stenbron 1. Fastigheten ägs idag av Svenska Shell AB, men det finns ett avtal mellan parterna om överlåtelse av fastigheten förutsatt att planändring realiseras.

Fastigheten som aldrig varit bebyggd ligger intill Hågelbyleden och skapar entrén till Eriksbergs industriområde. Platsen upplevs idag som en övergiven, ganska skräpig plats där det kringliggande gatunätet i första hand är dimensionerat och anpassad för fordonstrafik. Byggnaden norr om planområdet, på andra sidan Kumla gårdsväg ligger i tomtgräns med en höjd på cirka 3 våningar. Entrén ligger på byggnadens baksida, på innegården vilket har gjort att fasaden mot gatan i princip har lämnats fri från fönster. Entrén till Eriksberg, Kumla gårdsväg känns därför ganska ödslig och inte speciellt trygg och inbjudande. Platsen ingår i ett program för områdena Hågelby, Eriksberg och Lindhov där Botkyrka kommun arbetar med att knyta samman Alby och Eriksberg, något som måste tas hänsyn till vid utformningen av platsen. Hänsyn måste även tas till den stenbro som ligger på grannfastigheten (kommunens mark), i hörnet Hågelbyleden och Kumla gårdsväg. Stenbron är en del av Göta Landsväg med anor från Vikingatiden som löper över området. Entrén till Eriksbergs industriområde, Kumla gårdsväg är under rusningstrafik hårt belastad där köbildningar ofta uppstår. Detta gör att verksamheten som vill etablera sig här med endast ett fåtal besökare per timme är bättre lämpad än en bensinstation som platsen är detaljplanelagd för idag med betydligt fler bilburna besökare.

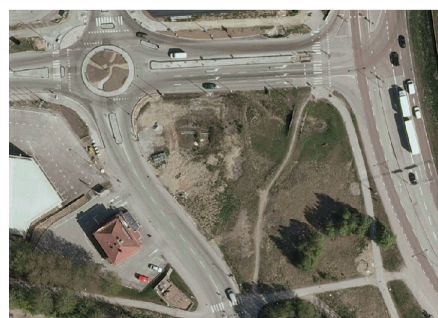
Planens syfte

Syftet med planen är att säkerställa den gamla stenbron och möjliggöra för en byggnad med uthyrning av förrådslokaler.

Plandata

Planens läge

Planområdet ligger i entrén till Eriksbergs industriområde som präglas av storskaliga byggnader och parkeringsplatser. Tomten gränsar i öst mot Hågelbyleden, i norr mot Kumla gårdsväg och en byggnad med handeletablering i cirka 3 våningar inom kvarteret Lagmanstinget. Väster om tomten ligger Segersbyvägen, ett gatukök och en större affärsbyggnad. Direkt söder om området finns ett skogsområde.



Areal

Planområdet omfattas av cirka 3500 m² och består idag av en öppen gräsyta med en grusad gång- och cykelväg, Göta landsväg, som sträcker sig över fastigheten. I anslutning till landsvägen ligger en stenbro från vikingatiden.

Markägoförhållanden

Planområdet består av två fastigheter. Fastigheten Stenbron 1 som idag ägs av Svenska Shell AB, men där det finns ett avtal mellan parterna om överlåtelse av fastigheten förutsatt att planändring realiseras. Den andra fastigheten är Eriksberg 2:1 som ägs av Botkyrka kommun. På kommunens fastighet ligger den stenvalvsbro. Landsvägen som kopplas samman med stenbron ligger på den privatägda marken.

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer**

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30. I översiktsplanen är området utpekad som industriområde.

Program för planområdet

Ett programförslag för områdena Hågelby, Eriksberg och Lindhov har upprättats och var under hösten 2010 ute på samråd. Programmets riktlinjer för markanvändningen i området utgör ett ramverk för kommande detaljplaner i området.

Programmet förespråkar bland annat en sammanlänkning mellan Alby bostadsområde och industriområdet Eriksberg och vidare till rekreatiomsområdet runt Hågelby. Ambitionen är att i framtiden göra om Hågelbyleden till en lokalgata för att bryta barriären mellan områdena. Längs Hågelbyleden ligger planområdet för Stenbron 1 m. fl. som en viktig strategisk punkt.

Detaljplaner

För området gäller detaljplanen Kumla Hage och Kumla gård "Erikshus" (plannummer 52-51) som vann laga kraft 1989-03-17. Genomförandetiden är satt på 15 år men har gått ut. Platsen är betecknad med G1 "Bensinstation, ej försäljning av beredd mat avsedd att förtäras på platsen". Högsta tillåtna bruttoarea (BTA) ovan mark är 600 m².

Den södra delen av detaljplanen för Stenbron 1 m.fl. överlappar detaljplanen Utökning av kv. Hantverkaren som vann laga kraft 1998-12-29. Överlappningen som endast är en smal markremsa innebär inga konsekvenser

för någon av planerna. Den nyare, alltså denna planen, gäller juridiskt på markremsan då den släcker ut den äldre planen.

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 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

Sammanfattningsvis bedöms inte planen ge upphov till betydande miljöpåverkan. Kritiska miljöaspekter som bör ägnas speciell uppmärksamhet är hantering av dagvatten, luft och landskapsbild.

Gestaltningssprogram

Kommunen har valt att göra ett tillhörande gestaltningssprogram som fungerar som ett hjälpmedel för styrning av den yttre miljöns utformning. Programmet visar i text och bild vad byggherren och arkitekten tillsammans med landskapsarkitekt och Samhällsbyggnadsförvaltningens kommit fram till om platsen utformning.

Fastighetsregleringar

Fastighetsgränserna till Stenbron 1 justeras, bland annat för att lämna plats för en gång- och cykelväg väster och norr om planområdet samt en eventuell utbyggnad av rondellen nordöst om området. Fastighetens sydöstra hörn regleras för att lämna plats för en eventuell utbyggnad av den väg som enligt programmet för Hågelby, Eriksberg och Lindhov planeras för att knyta samman Alby med Hågelby.

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

Förslaget kommer att generera fler arbetstillfällen för kommunen.

Botkyrkaborna känner sig hemma

Det kommer att innebära ett servicetillskott till kommunens innevånare.

Botkyrka har de bästa skolorna

Göta Landsväg, Stenbron och Svartlötens tingsplats ligger här. Skolor i närheten kan göra besök till dessa.

Botkyrka bidrar inte till klimatförändringarna

Luftkvalitén i området är ett problem och all exploatering kommer att påverka den. Därför är byggnadens placering viktig för att inte stänga inne de farliga partiklarna från trafiken på Hågelbyleden. Trafiken som verksamheten alstrar är dock betydligt mindre än den för en bensinstation. All infrastruktur finns i området.

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Påverkas inte

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

Planprocessen ger möjlighet att pröva olika intressen mot varandra.



Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Området är relativt plant med en liten stigning mot sydväst. Marken är gräsbevuxen med undantag av lite sly och några björkar i områdets östra del.

Den planerade bebyggelsen och tillhörande inlastningsytor och parkering upptar större delen av tomten vilket gör att mycket av marken kommer att bli hårdgjord. För att detta inte ska bli så iögonfallande används armerat gräs på större delar. På marken kommer dagvattnet avvattnas med hjälp av Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

På fasaden installeras spaljéer klädda med grönska. Buskar placeras mot den sydöstra gaveln mot cykelvägen och Hågelbyleden. Under stenbron, i det som förut var en bäck planteras låga, fuktåliga växter. I övrigt lämnas platsen kring stenbron fri från vegetation. Närmast huskroppen mot stenbron används någon typ av sten, antingen kullersten, stenkross eller sprängkross.

Geotekniska förhållanden

Marken består av postglacial finlera med morän i söder. Ett PM och en rapport: PM/rapport Eriksberg, Botkyrka Miljöteknisk markundersökning togs fram av WSP 2008-08-25. Ett kompletterande projekteringsunderlag, PM geoteknik togs fram av WSP 2011-01-28 där de geotekniska konsekvenserna av en källare redovisas.

Radon

Området ligger inom normal- och lågriskområde för radon.

Risk för skred

Inga kända skredrisker förekommer inom området.

Fornlämningar

I området ligger en stenbro (RAÄ-nr Botkyrka 347:1) och över bron, genom området sträcker sig Göta landsväg som är en väg med anor från Vikingatiden. Den sträcker sig från Stockholm till Södertälje och vidare söderut mot Götaland. Vägen går genom aktuellt planområde där den vid Kumla gårdsväg och Hågelbyleden syns i form av en stenvalvbro över en numera torrlagd bäck. Idag ligger själva stenbron på parkmark och är därmed skyddad. Resterande del av Göta Landsväg ligger inom område för bensinstation (gällande detaljplan) och är delvis redan förstörd. I den nya detaljplanen har man försökt ha kvar landsvägen. Den håller inte sin ursprungliga sträckning men ska i alla fall finnas kvar som en möjlig gång- och cykelväg, om så symbolisk. Om fornlämningar påträffas under byggandet ska de enligt lag anmälas till länsstyrelsen.



Bebyggelseområden

Arbetsplatser

Fastigheten är idag obebyggd och den gällande planen möjliggör för bensinstation. Med en ny detaljplan kan lagerverksamhet bli aktuell där man som privatperson kan hyra ett förråd.

Platsen är tillgänglig för kunder hela dygnet och är bemannad i butiken under dagtid. Beräknat antal sysselsatta är 2 personer heltidsanställda och ett antal deltidanställda.

Offentlig och kommersiell service

Alby centrum ligger cirka 1 kilometer från planområdet med exempelvis service som mataffärer, klädaaffärer, bibliotek, frisör, någon restaurang etc. Planområdet ligger precis intill infarten till industri- och handelsområdet Eriksberg med bland annat ICA-maxi och Bauhaus.

Tillgänglighet

Fastigheten har bestämmelsen U vilket betyder lager. Lagerverksamheten vänder sig främst till bilburna personer. Området kommer delvis att vara inhägnat, runt inlastningsområdet på byggnadens baksida. Från Segersbyvägen (fastighetens sydvästra del) ligger infarten. Infarten används för både kunder som har sitt lager här och för de som ska besöka butiken som är placerad mot gatan i det nordvästra hörnet (Kumla gårdsväg/Segersbyvägen). Affären som mestadels säljer flyttkartonger med mera är tillgänglig för de gående både från Kumla gårdsväg och Segersbyvägen. Idag finns ingen gång- och cykelväg på fastighetens norra och västra del, något som planeras i den nya detaljplanen.

Byggnadskultur och gestaltning

Förslaget innebär en fyra våningar hög byggnad med källare med en bruttoarea (BTA) på cirka 6400 m² och en mindre butik på ca 100 m² samt skärmtak på 100 m². Med bestämmelsen U=lager möjliggörs området för lagring av material men även handel i parti med lagervaror får förekomma.

Gestaltningen av byggnaden är viktig mot Kumla gårdsväg och Hågelbyleden eftersom fastigheten utgör entrén till Eriksberg. Anläggningen måste planeras och utföras med högt ställda krav på utformningen utifrån den starka vision som kommunen har om hela Eriksberg med omnejd. Det har tagits fram ett program om Hågelby, Eriksberg och Lindhov där fastigheten Stenbron 1 utgör en pusselbit i detta större sammanhang. Visionen är att området i framtiden ska få en mer stadsmässig och småskalig karaktär, där Hågelbyleden görs om till lokalgata.

Två kvadratiska byggnader skapas varav den ena placeras mot Kumla gårdsväg för att skapa ett gaturum med byggnaden på motsatt sida. Mellan de två huskropparna inom fastigheten skapas en passage i glas och puts med hiss och trapphus. Fasaden är vit och grön med inslag av spaljéer med växtlighet, verksamhetens logga och belysning. Stenbron framhävs med hjälp av platsens utformning och belysning ovanifrån och underifrån. Materialval och energilösningar ska främja ett miljöanpassat byggande med exempelvis gröna tak på byggnaderna.

Dagens sträckning av Göta landsväg går tvärs över fastigheten vilket medför att den i stort sett kommer att bli överbyggd i det planerade förslaget. Den nya, kortare sträckningen går i fastighetens södra del och fyller ett mer symboliskt än praktiskt syfte.

Enligt Botkyrka kommuns skyltpolicy framgår det att skyltar vid vägmiljöer ska bedömas med hänsyn till trafiksäkerhet och ur estetisk synpunkt. Placeras skylten högt upp på fasad ska den inte dominera över byggnaden eller stads- eller landskapsrummet. All skyltning är bygglovspliktig.

Friytor

Naturmiljö

Marken är gräsbeklädd, med lite sly och några träd. Miljöenheten har inga uppgifter om hotade arter i området och naturvärdena är sannolikt mycket begränsade. Inte heller kan området sägas utgöra en grön passage eller korridor, då det utgör en "återvändsgränd" mot öst, norr och väst.

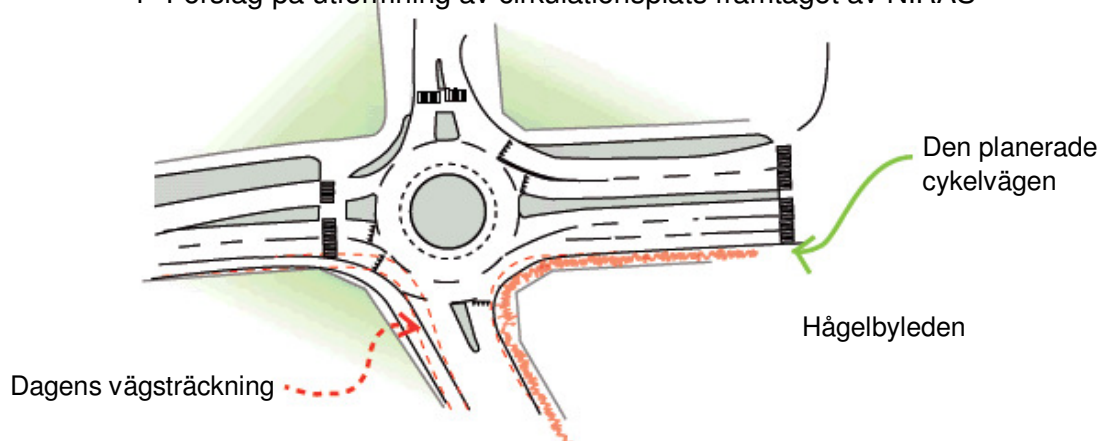
Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

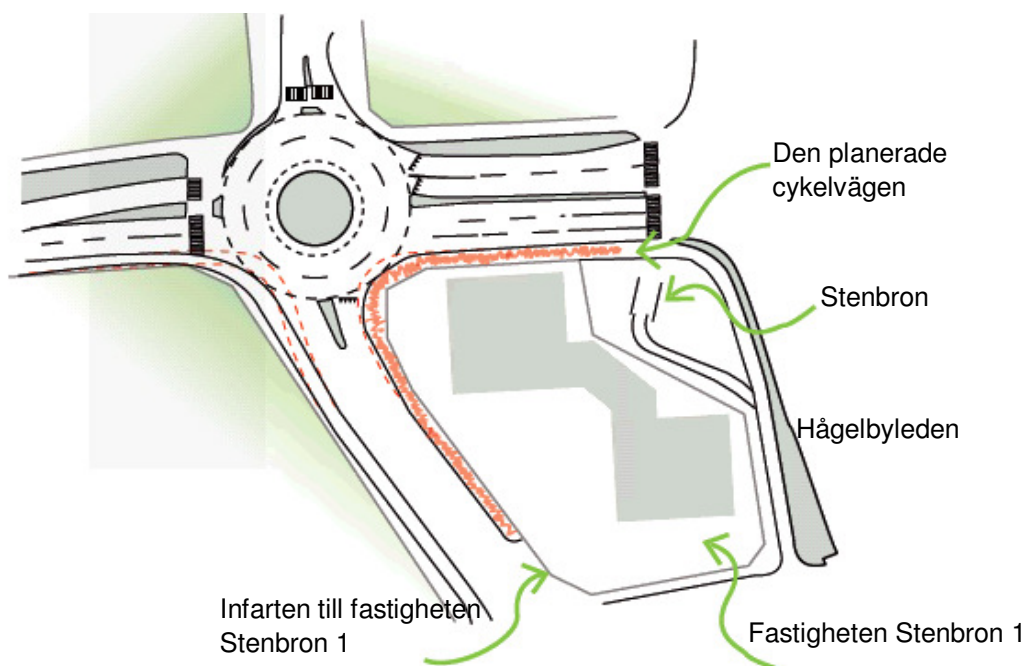
Området ligger som entré till industri och handelsområdet, har god tillgänglighet med bil och ligger i ett bra strategiskt läge i förhållande till E4:an.

Cirkulationsplatsen intill planområdet är hårt belastad under vissa tider på dygnet. När cirkulationsplatsen byggdes planerades den i två etapper med tanken att i framtiden kunna utöka från ett till två körfält. En föreslagen utbyggnad av cirkulationsplatsen har tagits fram av NIRÁS tillsammans med samhällsbyggnadsförvaltningen. Utrymme för utbyggnaden har reserverats i planen och innebär att fastighetsgränsen skjuts en aning österut i hörnet närmast cirkulationsplatsen. En utbyggnad av cirkulationsplatsen krävs dock inte för att etableringen detaljplanen avser ska bli genomförbar då den alstrar få fordon.

1- Förslag på utformning av cirkulationsplats framtaget av NIRÁS



2- Förslag på utformning framtaget av NIRÁS tillsammans med Samhällsbyggnadsförvaltningen



I programmet för Hågelby – Eriksberg - Lindhov ingår området strax söder om planområdet i ett stråk mellan Alby och Eriksberg vidare söderut mot Hågelby. Fastighetsgränsen regleras i planen för att en eventuell utbyggnad av detta stråk ska kunna bli möjligt i framtiden. Dessutom planeras en gång- och cykelväg längs fastighetens norra och västra del, något som inte finns i dagsläget men som gör det lättare för de gående att röra sig i området.

Kollektivtrafik

De närmaste hållplatslägena är Kumla gårdsväg och Albyvägen, som trafikeras av linjerna 707 och 737. Bussarna avgår oftast en gång i halvtimmen. AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) har inga planer för linjerna 707 och 737 till nästa års trafikförändringar. Närmaste tunnelbanestation är Alby som ligger cirka 1 kilometer från området.

Parkering, varumottagning, utfarter

In- och utfart till planområdet sker på Segerbyvägen. Vanligtvis kan en infart placeras 10 meter från korsning eller cirkulationsplats. I detta fall efter att ha tagit hänsyn till trafikmängder, trafiktyp, körisk med mera rekommenderar gata/park ett avstånd på 50 meter från cirkulationsplatsen.

Biltrafiken kommer att öka marginellt med ca 2-5 fordon per timme jämfört med idag.

Inom kvartersmark planeras det för 4 parkeringsplatser varav en är handikappsanpassad. Även ett cykelställ anläggs för cykelparkering. En inlastningsyta skapas intill byggnaden som ger utrymme för bil med släp att vända.

Störningar

Buller

Platsen innebär en marginell ökad störning vad gäller buller. Det är eftersträvnadsvärt att utforma butiken där det kommer att finnas personal så att riktvärdet 40 dBA dygnsekvivalent ljudnivå inte överskrids inomhus.

Luftföroreningar

Närheten med vägtrafik från E4/E20 och handelsområdet i Eriksberg och trafiken på Hågelbyleden gör att luftkvaliteten på Hågelbyleden är under riktvärdena. Den framtagna placeringen av byggnaderna bör inte försämra luftkvaliteten då fasaden mot Hågelbyleden skapas med en varierad fasad. Alternativet hade varit en helt slät fasad med placering närmare vägen vilket skulle göra att luften stängs inne. Gaturummet mot Kumla gårdsväg anses inte heller försämra luftkvaliteten då gaturummet är dryga 36 meter brett och där den planerade fasad mot gatan endast är 25 meter lång. Verksamheten på

fastigheten alstrar endast ett fåtal fordon/timma vilket inte heller bidrar till att luftkvalitén försämrast.

Friskluftsintag

Friskluftsintag sker på byggnadens baksida (mot Segersbyvägen), mot inlastningsytan.

Farligt gods

Planområdet är på tre sidor omgivet av vägar med betydande trafikbelastning där Hågelbyleden (väg 258) är en primär transportled för farligt gods och där Kumla Gårdsväg och Segersbyvägen utgör sekundära leder för farligt gods. Efter inkomna synpunkter under samrådet har en riskanalys tagits fram eftersom byggnadernas placering ligger närmare än 25 meter från den primära transportleden för farligt gods. 25 meter är ett rekommenderat avstånd enligt Länsstyrelsen i Stockholms län. Avsteg kan göras från rekommenderade avstånd om en riskanalys kan identifiera och analysera eventuella risker och visar på att en tolerabel risknivå kan erhållas. (Se Länsstyrelsen (2000) Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer Rapport 2000:01, Stockholm) En översiktlig riskanalys har därför tagits fram av Brandkonsulten AB, daterad 2011-04-11. Enligt analysen behöver inte byggnadens placering, höjd eller utformning ändras från förslaget. Brandkonsulten AB finner dock vissa riskreducerande åtgärder som nödvändiga. Dessa är utrymningsvägarnas placering som det går att läsa mer om nedan under utrymningsvägar. Deras motivering är ”Mot bakgrund av den riskreducerande åtgärd som vidtas samt att verksamheten som kommer att bedrivas inte är personintensiv och inte medger någon stadigvarande vistelse inom planområdet är Brandkonsulten AB:s bedömning att risknivån kan betraktas som tolerabel.” Andra faktorer som har funnits med vid bedömningen är att hastigheten på aktuellt vägavsnitt uppgår till 50 km/h, att korsningen vid aktuellt planområde är försedd med trafikljus vilket gör att trafiken saktar ner samt att sikten är god.

Utrymningsvägar

Byggnaden, inklusive lagringsdelen och butiken, utförs med utrymningsvägar som mynnar mot Segersbyvägen, dvs. bort från Hågelbyleden (väg 258) som är primära led för farligt gods.

Skyddsanordningar

Den delen av fastigheten kring inlastningen kommer att vara inhägnad med stängsel.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp, dagvatten**

Området ligger inom Albysjöns avrinningsområde inom sekundär skyddszon för Östra Mälardalens vattenskyddsområde. Vattenskyddsområdet är till för att skydda vattnet till Norsborgs vattenverk som försörjer ca 600 000 personer med dricksvatten. Albysjön är förutom att vara råvattentäkt, också av intresse för bad, fiske och båtlivet. Detta innebär att ytvattenrecipienten är känslig och aktsamhet måste vidtas för att inte förorena vattnet.

En dagvattenutredning har tagits fram som visar på en plan för hur situationen ska lösas, hur mycket vatten som ska tas hand om och vart vattnet ska ledas med hjälp av Lokalt Omhändertagande av Dagvatten (LOD). Dagvattenutredningen har gjorts av WSP 2010-12-01 och visar på två alternativa lösningar där stadsbyggnadsförvaltningen anser att det första alternativet är önskvärt men inte ett krav. Båda alternativet innebär att markytan anläggs med genomsläppligt material, framför allt armerat gräs. Under marken anordnas fördröjningsmagasin och oljeavskiljare. Det första alternativet innebär också att taken får växtlighet, så kallade gröna tak. För mer detaljer se dagvattenutredningen.

Det finns i dagsläget en anslutning till fastigheten som ansluter området till det kommunala VA-systemet.

Värme

Byggnaden kommer antagligen värmas upp med hjälp av luftvärmepumpar. Fastigheten har inga större värmebehov.

El

Vattenfall har ledningar framtagna till fastigheten. Någon lokalisering av ny transformatorstation krävs inte då behovet av elförsörjning inte är så stort.

Avfall

Utrymme för hantering och hämtning av avfall anordnas på kvartersmark vid infarten till fastigheten.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

För övriga frågor om genomförande och ekonomi se genomförandebeskrivningen. Se även gestaltningsprogram för en tydligare redovisning av platsens utformning.

Revidering 2011-09-12

Efter att handlingarna varit på utställning har en revidering gjorts på plankartan. Fastighetsgränserna på fastighetens västra sida, mot Segersbyvägen har skjutits 0,5 meter öster ut för att lämna mer plats för cykelväg och belysningsstolpar innan fastigheten Stenbron 1 tar vid. Den norra fastighetsgränsen har också skjutits söderut för att lämna mer plats för den gång- och cykelväg som planeras där.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Christina Lood
Tf chef för Stadsbyggnadsenheten

Anna Ahlstrand
Planarkitekt



Referens
Nina Vesterli

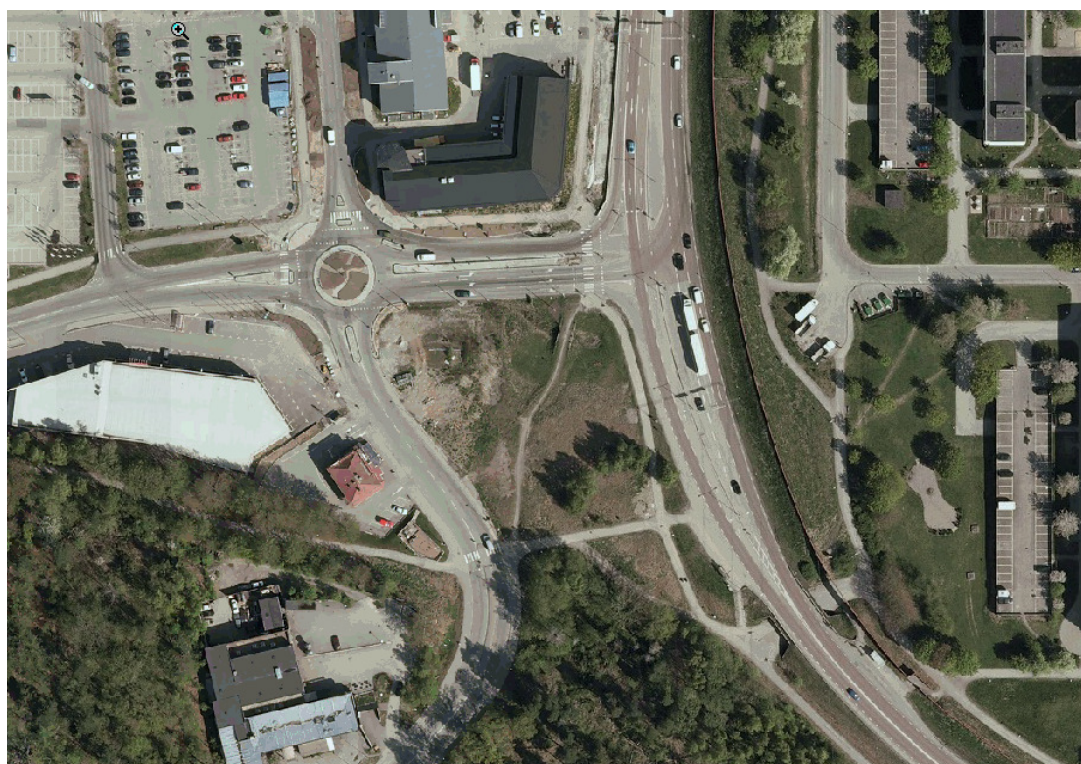
**DETALJPLAN FÖR
Stenbron 1 m fl.
Eriksberg, Botkyrka kommun**

LAGA KRAFT
den 2012-04-12

Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

.....



Innehållsförteckning	
INLEDNING	3
Handlingar	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Syfte	3
Tidplan	3
Genomförandetid	3
Avtal	3
Ansvarsfördelning	4
Huvudmannaskap	4
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	4
Markförsörjning	4
Rättigheter	4
Fastighetsbildning, avtal	4
EKONOMISKA FRÅGOR	4
Projektekonomi	4
Fastighetsregleringar	4
Kostnader för allmänna anläggningar/gatukostnad	4
VA- kostnad	4
TEKNIK	5
Tekniska utredningar	5
Miljöutedningar, miljökonsekvensbeskrivningar	5
Dagvattenutredningar	5
Markföroreningar	5
Geoteknisk utredning	5
Trafikutredning	5
Parkeringsutredning	5
Arkeologisk utredning	5
Tekniska anläggningar	5
Gata	5
Vatten och avlopp	6
El, Tele, Fjärrvärme	6
Avfall	6
Underlag för projektering	6

INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande
- Bedömning miljöpåverkan
- Gestaltningsprogram

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Syftet med planen är att säkerställa den gamla stenbron och möjliggöra för en byggnad med uthyrning av förrådslokaler.

Tidplan

- SBN beslut godkänna: 2011-09-27
- Kommunstyrelsen: 2011-10-10
- Kommunfullmäktige: 2011-10-27
- Laga kraft: 4 veckor efter beslut om antagande i kommunfullmäktige

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Avtal

Botkyrka kommun har tecknat samarbetsavtal med Svenska Shell AB, namnändrat till ST1 Energy AB, som äger fastigheten Stenbron 1. Botkyrka kommun har även tecknat ramavtal med Selstor Property Alpha AB, som förvärvat fastigheten från ST1 Energy AB i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Botkyrka kommun kommer att teckna exploateringsavtal med ST1 Energy AB som reglerar åtaganden under detaljplanens genomförande. I exploateringsavtalet fastslås även principer för gestaltning i form av gestaltningsprogram. Då ST1 Energy AB avser att överlåta fastigheten till Selstor Property Alpha AB träffas samtidigt en särskild överenskommelse kring överlåtelse av åtaganden i exploateringsavtalet till Selstor Property Alpha AB.

Selstor Property Alpha AB benämns nedan som exploatören.

Ansvarsfördelning

Samtliga utredningar och underlag tas fram av exploatören.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmänna platser.

Exploatören är huvudman för kvartersmark inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Fastigheten Stenbron 1 ägs idag av ST1 Energy AB, se ovan under ”avtal”.

Rättigheter

Inga rättigheter/belastningar är aktuella inom planområdet.

Fastighetsbildning, avtal

I samband med detaljplanens genomförande kommer fastighetsgränserna till Stenbron 1 justeras för att passa in bättre i omgivningen. Kostnader för fastighetsreglering tas av exploatören, och hanteras i exploateringsavtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Projektekonomi

Kostnad för framtagande av detaljplan hanteras i gällande ramavtal. Exploatören svarar för dessa kostnader enligt ramavtalet.

Fastighetsregleringar

Detaljplanen innebär att fastighetsgränserna behöver justeras enligt nedan:

- Mark överförs från Stenbron 1 till allmän platsmark (park samt gång- och cykelväg).
- Mark överförs från allmän platsmark till Stenbron 1:

Villkor för ovanstående regleringar hanteras i exploateringsavtal.

Kostnader för allmänna anläggningar/gatukostnad

Regleras i exploateringsavtal.

VA- kostnad

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

TEKNIK

Tekniska utredningar

Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar

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

Dagvattenutredningar

En dagvattenutredning har tagits fram av WSP, daterad 2010-12-01.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom området.

Geoteknisk utredning

En grundläggande geoteknisk utredning har utförts av WSP, Rapport och PM, Eriksberg, Botkyrka Miljöteknisk undersökning. En kompletterande projekteringsunderlag, PM geoteknik har också tagits fram, även den framtagna av WSP.

Trafikutredning

Planerad verksamhet alstrar ca 4 fordonsrörelsen per timme.

Parkeringsutredning

Samtliga parkeringsplatser ryms inom kvartersmark.

Arkeologisk utredning

Inga kända fornlämningar finns inom området. I planområdets nordöstra del, inom område för allmän platsmark "natur" finns en gammal stenbro, som skyddas enligt plan. Om fornlämningar påträffas under byggandet ska de enligt lag anmälas till länsstyrelsen.

Tekniska anläggningar

Gata

Detaljplanen har reserverat utrymme för framtida utbyggnad av Kumla gårds väg och cirkulationsplats. Dessa åtgärder genomförs inte i samband med planens genomförande då detaljplanen i sig har ringa trafikpåverkan.

Parkering för verksamheten inryms inom kvartersmark.

Detaljplanen medger att nya gång- och cykelvägar anläggs inom planområdet längs Kumla gårds väg (södra sidan) samt Segersbyvägen. Kostnaderna för detta regleras i exploateringsavtal.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt till vatten- och avlopp i fastighetsgräns på Segersbyvägen. Infrastrukturen är redan utbyggd i tidigare skede, då området redan är planlagd.

El, Tele, Fjärrvärme

Exploatören svarar själv för anslutningar till el, tele och eventuellt fjärrvärme, vilket regleras i exploateringsavtal. Infrastrukturen är väl utbyggd i området, varvid inga om-/utbyggnader behöver ske.

Avfall

Hanteras inom fastigheten Stenbron 1.

Underlag för projektering

Digital grundkarta finns för planområdet och används vid förprojektering och planläggning.

Revidering 2011-09-12

Efter att handlingarna varit på utställning har en revidering gjorts på plankartan. Fastighetsgränserna på fastighetens västra sida, mot Segersbyvägen har skjutits 0,5 meter öster ut för att lämna mer plats för cykelväg och belysningsstolpar innan fastigheten Stenbron 1 tar vid. Den norra fastighetsgränsen har också skjutits söderut för att lämna mer plats för den gång- och cykelväg som planeras där.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Christina Lood
Tf chef för stadsbyggnadsenheten

Nina Vesterli
Projektledare

**LAGA KRAFT**

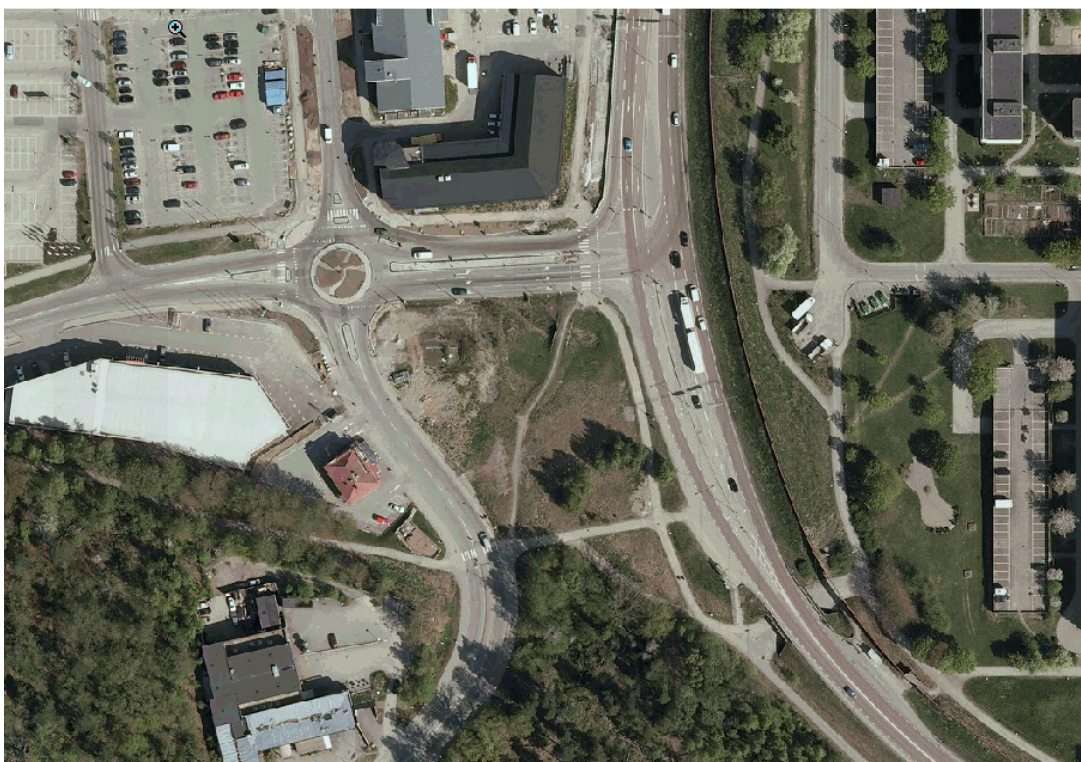
den 2012-04-12

**Detaljplan för
STENBRON 1 m.fl.
Eriksberg, Botkyrka kommun**

Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

.....

Gestaltningsprogram



Referens
Anna Ahlstrand

**BOTKYRKA KOMMUN**

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Stadsbyggnadsenheten

Syftet med planen och syftet med gestaltungsprogrammet

Syftet med planen är att säkerställa den gamla stenbron och möjliggöra för en byggnad med uthyrning av förrådslokaler.

Syftet med gestaltungsprogrammet är att visa i text och bild vad byggherren och arkitekten tillsammans med landskapsarkitekt och Samhällsbyggnadsförvaltningen har kommit fram till vad gäller gestaltningen och utformningen av platsen för detaljplanen Stenbron 1 (plannummer 52-75).

Gestaltungsprogrammet är ett hjälpmedel för styrning av den yttre miljöns utformning. Detta program ska utgöra ett för kommunen och byggherren gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelsen inom planområdet. Gestaltungsprogrammet ska ingå som en bilaga i exploateringsavtalet. Byggherren ska vid projekteringen, upphandlingen och uppförandet av bebyggelsen på fastigheten verka för att följa detta program och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

Utformning av byggnaderna

Byggnaden utgörs av två kvadratiska byggnader. Huskropparna binds samman med en passage med hiss och trapphus. Bruttoarean (BTA) är ca 6400 m² varav ca 100 m² utgörs av en butik i byggnadens nordvästra hörn. Den sammanlagda byggnadsarean (BYA) är ca 1300 m², samt skärmtak 100 m².

Fasadmaterial

Fasadmaterialet utgörs av puts eller skiva med putskaraktär, glas och gröna spaljéer.



Kulör

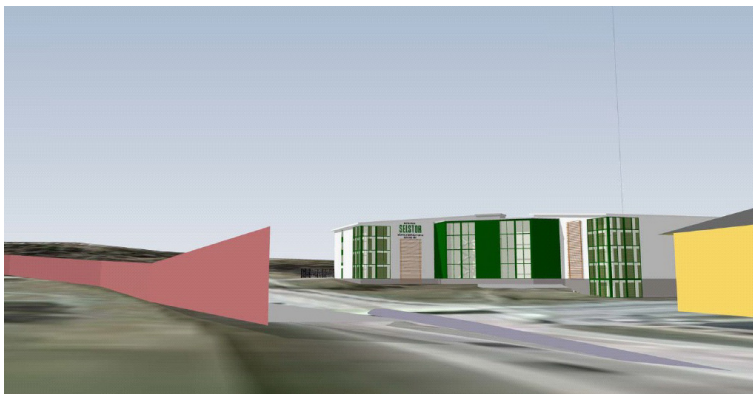
Fasaden kommer att domineras med vitt och grönt som är Selstors färger.

Höjd

Byggnaderna är båda fyra våningar med källare där källaren i den nordligaste byggnaden har en sockel ovan mark. För att byggnadens form, speciellt höjd, ska brytas ner skapas sockeln (dvs. i den nordligaste delen första våningen) i en annan färg och material. Mot väst, där byggnaden upplevs som högst, målas även den översta delen, närmast taket i en annan färg för att byggnaden ska upplevas nättare. Varje våningsplan görs så lågt som möjligt för att den totala höjden inte ska bli så dominerande.

Tak

Verksamheten är uppdelad i två byggnader. Den nordligaste byggnadens tak sluttar mot Kumla gårdsväg och den södra byggnadens tak sluttar mot Hågelbyleden. Takfötterna bör vara utskjutande för att byggnaden ska få ett tydligare avslut.



Vy från norr, från Hågelbyleden



Vy från norr, från Hågelbyleden



Vy från söder



Vy från sydväst, från Segersbyvägen



Vy från nordväst, från cirkulationsplatsen Segersbyvägen/ Kumla
Gårdsväg



Butiken i hörnet Segersbyvägen/ Kumla

Illustrationer framtagna av Arkoo arkitekter

Grönska

På ett par ställen på fasaden skapas spaljéer med grönska (se exempelbilder). Längs den sydöstra fastighetsgränsen planteras solitärbuskar som ger höstfärg. Under stenbron planteras lägre växtlighet, exempelvis pluggplantor som även den ger färg under vissa delar av året.

Mer än hälften av den hårdgjorda ytan utgörs av armerat gräs. Detta av estetiska skäl men även för att kunna ta hand om dagvattnet. En dagvattenutredning har tagits fram av WSP, daterad 2010-12-01. I dagvattenutredningen föreslås två alternativ där Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det första alternativet är önskvärt, vilket även innebär gröna tak, men är inget krav.

Närmast byggnaden mot Kumla gårdsväg, stenbron och Hågelbyleden läggs mindre sten i form av gatsten eller sprängsten.

Exempelbilder:



Växtvägg (grön spaljé)



Solitärbuske



Fackelblomster



Spaljé med början på växtlighet (Exempel taget från BauHaus, Botkyrka).



Spaljé med växtlighet (vildvin) på glasfasad.



Armerat gräs

Foton tagna av My Peensalu och Anna Ahlstrand

Stenbron

För att förstärka och framhäva stenbron lämnas platsen närmast bron fri från träd och buskar. Under bron planteras någon typ av pluggplantor, exempelvis fackelblomster. Den befintliga belysningen som finns under bron får vara kvar och förbättras. En strålkastare placeras ut på en redan befintlig stolpe för att belysa bron uppifrån. Byggherren står för kostnaderna av Stenbrons upprustning. Efter detaljplanens genomförande tar kommunen över skötseln av platsen.

Belysning

Byggnaden och de gröna spaljéerna belyses med exempelvis släpljus uppifrån. Företagets logga belyses också med inbyggd belysning. Bron belyses redan idag underifrån. Den belysningen förbättras och rustas upp. En profilstrålkastare placeras ut på en befintlig stolpe sydöst om bron för att belysa bron uppifrån. Även de glasade partierna samt butiken närmast cirkulationsplatsen är upplysta hela eller delar av dygnet.

Stängsel

Platsen kommer delvis vara inhägnad dock endast närmast inlastningen. Mellan byggnaden och Hågelbyleden samt mot Kumla gårdsväg förekommer inget stängsel.

Skyltning

Alla skyltar är bygglovspliktiga. Att sätta upp en skylt eller ljusanordning eller väsentligt ändra sådana kräver bygglov. Botkyrka kommun har tagit fram *Policy och riktlinjer för SKYLTNING*. Syftet med policyn är att ge underlag såväl för byggnadsnämnden som tekniska nämndens beslut när det gäller skyltar och reklamordningar i kommunen och bör följas. Enligt Botkyrka kommuns skyltpolicy framgår det att skyltar vid vägmiljöer ska bedömas med hänsyn till trafiksäkerhet och ur estetisk synpunkt. Placeras skylten högt upp på fasad ska den inte dominera över byggnaden eller stads- eller landskapsrummet. Skyltning på tak får inte förekomma.