

Detaljplan för
SYDVÄSTRA DELEN AV KV TUNA ÄNG MM (20-20).

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- * Detaljplanekarta med bestämmelser.
- * Denna beskrivning, med illustration.
- * Genomförandebeskrivning.
- * Grundkarta.
- * Fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.

Planens syfte är att utöka industrimarken för kvarteret Tuna äng, samt att medge en ökad exploateringsgrad och byggnadshöjd för att tillmötesgå intressents önskan.

PLANDATA.

Lägesbestämning.

Området är beläget strax söder om den rondell som sammanbinder Hågelbyleden och Tumbavägen.

Planområdet gränsar i väster mot Hågelbyleden, i norr mot en industri/bensinstationstomt, Tuna gårdsvägen och tomt för allmänt ändamål (brandstation), i öster mot befintligt industriområde (vägstation) samt i söder till planlagd park/naturmark.

Areal.

Planområdet är på drygt 4 ha, fördelade på hälften industriområde och hälften allmänplats, som huvudsakligen består av naturmark.

Markägoförhållanden.

Större delen av marken är i kommunens ägo. En mindre del är Vägverkets vägstation.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Botkyrka kommun, antagen i januari 1991 anger "pågående markanvändning" för planområdet. Förändringar prövas då från fall till fall. Den förändring som detta planförslag innehåller är så pass liten, att den inte ger någon större påverkan på omgivningen.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan "Tuna äng, arbetsplatsområde" (20-15), laga kraft 1992-05-21 samt detaljplan för "del av Tuna äng -bensinstation mm" (20-19), laga kraft 1995-09-28. Det nu aktuella området redovisas framförallt som byggnadskvarter för industri. En del är allmän platsmark, dvs gatu- och naturmark.

Planområdet gränsar dessutom i söder till detaljplan "Del av VÄSTRA HAMRA" (26-02) fastställd 80-05-29, samt detaljplan för "KV TUNA GÅRD mm, (20-14), fastställd 82-11-10.

Kommunala beslut i övrigt.

Kommunstyrelsen beslutade i april 1996 bl.a. att uppdra åt byggnadsnämnden att planlägga området. Uppdraget består i första hand av en viss ökning av byggrätten, byggnadshöjden samt arealen för industriändamålet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.

Natur

* Mark och vegetation

Industriområdet utgörs idag av en dalsänka med ängsmark. Den södra delen av området består av en kraftig bergssluttning vänd åt norr. Denna sluttning är bevuxen med övervägande lövträd. Detta område kommer att förbli orörd naturmark enligt denna detaljplan. Den skogsstig som går i öst- västlig riktning precis i skogsridån mot

ängsmarken kommer att vara kvar i orört läge. Även den ek, som det gjordes stora ansträngningar för att kunna spara i samband med att Hågelbyleden byggdes, kommer bevaras.

* Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoutredning finns utförd för området.. Denna utredning redovisar att jorden inom området består överst av dels jordfyllning och dels av ett ca 0,2 m tjockt jordmånslager. Under dessa ytlager förekommer i huvudsak sediment av torrskorpelera och siltig lera ned till ett djup varierande mellan ca 7 -11 m under markytan. Sedimentlagren som i huvudsak är lösa till halvfasta underlagras av morän.

Djupet till fast botten i form av mycket fast lagrad morän eller förmodat berg varierar mellan ca 8,5 -12,5 m under markytan.

Grundvattenytan uppmättes i januari 1996 till ca + 19,4 dvs på ett djup av ca 2,3 m under markytan.

Grundläggning av byggnad måste utföras på stödpålar.

För att erhålla anslutning mellan befintlig gata och blivande körytor bedöms att marken behöver fyllas upp med ca 1,5 m. Eftersom underlaget delvis är löst kommer sättningar att uppstå relativt snabbt. För att påskynda sättningsförloppet kan en tidigt utlagd överlast vara ett alternativ.

När slutlig placering och utformning av byggnad och mark lagts fast måste ytterligare utredningar göras för att bestämma pållängder, sättningsegenskaper mm.

* Fornlämningar

Inga registrerade fornminnen eller byggnadsminnen finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Området är idag obebyggt.

Den byggrätt som anges i denna detaljplan är anpassad till en speciell intressent, som avser att bygga en större lagerbyggnad. Tomten som utökats till att bli totalt ca 20 000 m² kommer i en första etapp att bebyggas med ca 6 000 m². Byggnaden blir som högst ca 11 m. För att möjliggöra en senare utbyggnad har planbestämmelsen för största byggnadsarean på tomten angivits till 9 500 m². Byggnadens högsta totalhöjd i meter har angivits till

12 m, vilket inkluderar tak, ventilationsanläggningar, reklamskyltar o.d. Verksamheten beräknas sysselsätta 40-45 personer (1/3 lager, 1/3 kontor och 1/3 distribution).

Gator och trafik

De gator som berör planförslaget är samtliga utbyggda med god standard för ett industriområde, och i enlighet med gällande plan.

Transporterna beräknas till en början bli 10- 12 fordon/dygn (in), som sedan omlastar till 15-20 fordon/dygn (ut). På sikt kan dessa siffror fördubblas.

* Parkering

All parkering förutsätts ske på egen mark.

Miljökonsekvenser

Denna detaljplan innebär endast en mindre justering av befintlig plan.

Att området och byggrätten utökas innebär inte att verksamheten blir störande i motsvarande grad, eftersom det framförallt är verksamhetens art som är styrande ur miljösynpunkt och den nu aktuella verksamheten är helt i överensstämmelse med gällande plan. I övrigt se under rubrikerna "Natur" och "Teknisk försörjning".

I samband med att detaljplan utarbetades för en kiosk på den nordöstra sidan av "Tuna rondellen" bedömde miljöförvaltningen att det fanns risk för att riktvärden avseende vägtrafikbuller överskrids. Det visade sig då att en normal villa fasad i trä med normal fönstersättning dämpar trafikbullret så pass att godkända inomhusvärden för kontor uppfylls. Nu aktuell exploatering kommer dessutom att placeras på längre avstånd från Hågelbyleden än kiosken. Troligen kommer fasaden att utföras "tung", som bl a innebär att den dämpar buller mer än en normalfasad. Det är mindre trafik på denna, den södra delen av Hådelbyleden (beräknat 1995 till 12 000 fordon, att jämföras med 17 000 fordon norr om rondellen, dvs vid kiosken.

Vad gäller luftkvaliten så hamnade den då under riktvärdet. För att säkerställa en god arbetsmiljö för framtiden bör placeringen av friskluftsintagen studeras inför bygglovgranskningen.

Enligt översiktlig markradonutredning över Botkyrka kommun ligger aktuell detaljplan inom lågriskområde vad gäller radon.

Teknisk försörjning

El,- fjärrvärme samt kommunalt vatten- och avloppssystem finns utbyggt för området.

I nordsydlig riktning genom industriområdet går idag ett öppet dike. Vattnet rinner från "Hågelby dammen" och ut i sjön Aspen. Större delen av sträckan är upprättade grävda diken. En mindre del vid "Tuna rondellen" är kulverterad, och en kortare sträcka öster om planområdet har fortfarande kvar sin ursprungliga sträckning i form av en bäckravin.

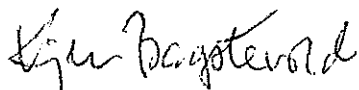
Då Hågelbyleden byggdes, stängdes vatten in av vägbanken så att det periodvis bildats en mindre damm på nu aktuellt område. För att åtgärda detta föreslås att industriområdet höjs ca 1,5 m samt att en dagvattenkulvert läggs ner i södra och västra delen. Detta har säkerställts genom u-markering på detaljplanen (område för allmänna underjordiska ledningar).

En målsättning har varit att dagvattnet skulle hanteras lokalt. I detta fall är det en rad omständigheter som gjort att det inte är lämpligt. Bl a ska asfaltsytorna vara täta för att den oljeavskiljare som krävs ska göra bästa nytta och omhänderta ev spillolja på bästa sätt. Dessutom krävs en källare under del av byggnaden för att exploateringen ska rymmas på tomten. Denna källare hamnar under dagvattenledningarna och dräneringsvattnet runt byggnaden måste därför pumpas dit. Detta innebär att även vattnet i ett ev dagvattenmagasin skulle pumpas ur och därmed tappa sitt syfte.

GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågor redovisas i särskild GENOMFÖRANDE-BESKRIVNING.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 26 september 1996 s 120

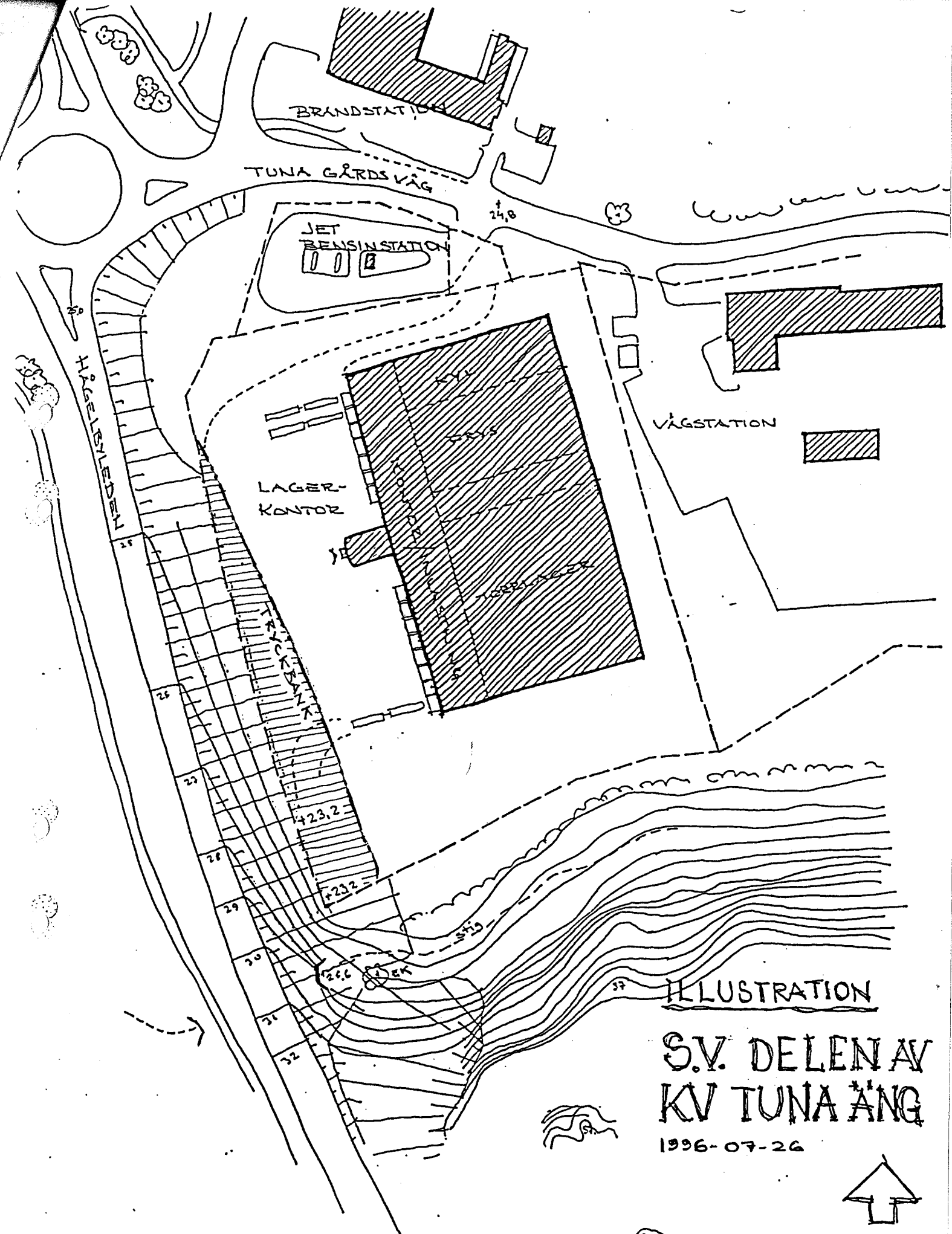
betygar

kommunfullmäktiges sek.



Eva Kamph

Planarkitekt



Sydvästra delen av kv Tuna Äng mm, plan 20-20, i Tuna - Nackda-
la, Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Remiss o samråd	apr - juni	1996
Utställning	juni - juli	1996
Godkännande byggnadsnämnden	20 aug	1996
Antagande kommunfullmäktige	26 sep	1996

Tidplan genomförandet

Projektering	apr - aug	1996
Avtal	juni - aug	1996
Bygglov	sep	1996
Byggstart	sep	1996
Inflyttning	maj - juni	1997

Markägoförhållanden

Inom detaljplanen äger kommunen fastigheterna Tumba 7:6 och
Tumba 7:189 och vägverket fastigheten Tuna Äng 1.

Mark skall regleras för att detaljplanen skall bli genomförd. Dels
skall delar av Tumba 7:6 och Tuna Äng 1 överföras till Tumba
1:189 som sen skall avstyckas för att bilda den nya industrifastighe-
ten.

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen ansvar för att avtal som reglerar markfrågorna kommer
till.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar den 30 juni 2011. När genomfö-
randetiden är slut fortsätter planen att gälla men kommunen kan
ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägarna har rätt till er-
sättning för eventuella skador.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Dagvattensystemet inom detaljplanen skall byggas om.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör A Engver Lindquist

1996-06-11

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

De gatukostnader som denna detaljplan föranleder kommer att ingå i kommunens försäljningspris för marken.

Teknisk försörjning

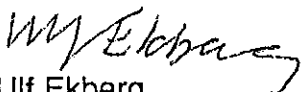
Anslutningskostnader för vatten- och avlopp kommer att ingå i kommunens försäljningspris för marken.

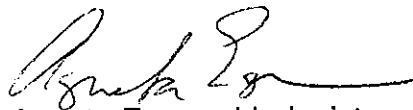
4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ledningsrätt för dagvattenledning skall bildas för de områden som på detaljplanen är markerade med u.

Fastighetsreglering och avstyckning skall göras för att bilda de fastigheter som detaljplanen avser.

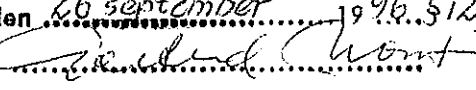
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Ulf Ekberg
Exploateringschef


Agneta Engver Lindquist
Markingenjör

Tillhör **kommunfullmäktiges** i Botkyrka

beslut den 26 september 1996. \$120

betygar 

kommunfullmäktiges sekr.