



LAGAKRAFT

Den 2017-01-24

Botkyrka kommun
Planenheten

Förslag till detaljplan för Varvet 1, Slagsta strand, Botkyrka kommun

Planbeskrivning



Innehållsförteckning

Inledning	3
PLANBESKRIVNING	5
Handlingar	5
Underlag	5
Syfte	5
Bakgrund	5
Plandata.....	5
Planens läge och areal.....	5
Markägförhållande	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Program för planområdet	5
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Fastighetsplaner	6
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	7
Behovsbedömning/Miljöbedömning.....	7
Sammanfattning av behovsbedömningen.....	7
Klimatstrategi för Botkyrka	7
De sex hållbarhetsutmaningarna	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
Natur	8
Mark och vegetation.....	8
Markbeskaffenhet.....	8
Geotekniska förhållanden.....	8
Radon	8
Markföroreningar	9
Risk för skred och eller höga vattenstånd.....	9
Fornlämningar	9
Bebyggelseområden	9
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	9
Service	9
Tillgänglighet och trygghet	9
Byggnadskultur och gestaltning.....	9
Friytor	10
Naturmiljö.....	10
Strandskydd	10
Gator och trafik	12
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	12
Kollektivtrafik.....	12
Parkering, varumottagning, utfarter	12
Störningar.....	12
Teknisk försörjning.....	13
Förslag på dagvattenlösning	13
Miljökvalitetsnormerna för vatten.....	14
Vatten- och avlopp	15
Värme	15

2016-09-27

El	15
Avfall	15
Organisatoriska frågor.....	15
Genomförandetid	15
Huvudmannaskap	15
Ansvarsfördelning	15
Avtal.....	15
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	16
Fastighetsbildning	16
Fastighetskonsekvenser.....	16
Rättigheter	16
Ekonomiska frågor.....	16
Planekonomi	16
VA-kostnader.....	16

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Christoffer Jusélius	Planarkitekt Planenheten Samhällsbyggnadsförvaltningen,
Charlotte Rickardsson	Planchef Planenheten Samhällsbyggnadsförvaltningen,
Oskar Melin	Markingenjör Mark- och exploateringsenheten Samhällsbyggnadsförvaltningen
Christer Holmberg	Projektledare VA-enheten Samhällsbyggnadsförvaltningen,
Dan Arvidsson	Miljöutredare Miljöenheten Samhällsbyggnadsförvaltningen,
Mitzie Molin	Trafikplanerare Gata/parkenheten Samhällsbyggnadsförvaltningen

2016-09-27

Inledning

Detaljplanearbetet för fastigheten Varvet 1 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 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 och en samrådsredogörelse tas fram.

Planförslaget skickas sedan till berörda för att granskas. I det sista skedet, antagandeskedet, antas detaljplanen i kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



2016-09-27

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

- Behovsbedömning, daterad 2016-04-20
- Dagvattenutredning, daterad 2015-11-04
- Dagvattenplan, daterad 2016-03-18
- Geoteknisk undersökning, daterad 2015-02-03
- Markundersökning, daterad 2014-12-12

Syfte

Syftet med förslaget till detaljplan är att medge en ny lagerbyggnad på en befintlig industrifastighet. Byggnadens gestaltning ska samspela med den befintliga bebyggelsen på fastigheten.

Bakgrund

Kvarteret Varvet är idag bebyggt med tre industribyggnader där ca 35-40 olika verksamheter såsom lättare industrier, lager och kontor bedrivs. Byggrätten som medges i den gällande detaljplanen för fastigheten är inte fullt utnyttjad. Fastighetsägaren till Varvet 1 vill stycka av och bebygga den obebyggda delen av sin fastighet. Den nya byggnaden är planerad att inrymma verksamheter som avser industri och lager med tillhörande kontor.

Plandata

Planens läge och areal

Fastigheten Varvet 1 ligger i verksamhetsområdet Slagsta strand, vid Mälaren i norra Botkyrka, se bild 1. Fågelviksvägen, utmed kvarterets västra sida, är en lokalgata genom industriområdet. Vägen ansluter till E4:an som utgör en barriär direkt söder om området. Mälaren omger fastighetens norra och östra sida.

Markägförhållande

Fastigheten Varvet 1 ägs av Fastighets AB Fågelviksvägen. Inom detaljplaneområdet ingår också den kommunala fastigheten Fittja 17:23 samt Fittja 17:2 som omfattar en transformatorstation och ägs av Vattenfall.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Program för planområdet

Inget program som innefattar fastigheten Varvet 1 har tagits fram.

Översiktliga planer

I översiktsplanen från 2014 framgår att Slagsta strand verksamhetsområde ska karaktäriseras av medeltät stadsbyggd. Att verksamhetsområdet förtätas med en lagerbyggnad bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Därutöver anger översiktsplanen att området är ett aktsamhetsområde för markstabilitet. Slutligen framgår att ett hela Slagsta strand ingår i ett grönt samband som behöver förstärkas.



Bild 1. Fastigheten Varvet 1

Detaljplaner

För området gäller detaljplan PI 56-22-1 A, fastställd 1972-04-04. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut. Den gällande detaljplanen anger att den aktuella fastigheten, Varvet 1, ska användas för industri- och kontorsändamål om 25000 m² våningsarea. En mindre del av den gällande detaljplanen som avser vattenområde har av misstag upprättats inom Huddinge kommun. Denna del upphävs därför i förslaget till detaljplan.

Den befintliga byggrätten för fastigheten Varvet 1 kan inte utnyttjas om fastigheten styckas av. Detta beror på Länsstyrelsens beslut om fastställelse av den gällande detaljplanen (PI 56-22-1 A), som anger att byggrätten för Varvet 1 endast får utnyttjas inom en fastighet. Vilket i praktiken innebär att fastigheten inte kan styckas av i samband med att en ny byggnad uppförs.

Fastighetsplaner

Området omfattas inte av en fastighetsplan.

2016-09-27

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 4:34. 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

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljöbedömning, inkl. MKB, inte behöver utföras.

Viktiga miljöaspekter är yt- och grundvattenrecipienterna som inte får förorenas. Området ligger bl.a. inom inre skyddszon för Östra Mälaren som är vattentäkt. Dagvatten måste därför renas. Vidare får inte en ökad genomströmning av grundvattnet ske, för att minska risken för spridning av blyhaltigt grundvatten. Risken för översvämning vid ev. nivåhöjning på Mälaren, ev. förekomst av markradon, och att området är klassat som aktsamhetsområde för risk för ras och skred, är faktorer som måste beaktas.

Klimatstrategi för Botkyrka

Botkyrka kommun har arbetat fram en klimatstrategi med målsättningen att bland annat minska utsläppen av växthusgaser. Klimatstrategin pekar främst på fyra områden:

- a. Fossilbränslefri kommunal organisation senast år 2015
- b. Fossilbränslefritt Botkyrka senast år 2030
- c. Klimatneutral kommunal organisation senast år 2020
- d. Klimatneutralt Botkyrka senast år 2040

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

Botkyrkaborna känner sig hemma

Botkyrka har de bästa skolorna

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Idag består den öppna, obebyggda delen av fastigheten Varvet 1 av en öppen yta, främst bevuxen med gräs och ett antal björkar, som ger ett övergivet intryck (se bild 2).



Bild 2. Den obebyggda delen av fastigheten Varvet 1.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden

Enligt geoteknisk undersökning från den 3 februari 2015 består marken av isälvssediment, d.v.s. friktionsjord som härstammar från åsbildningar under istidens slutskede. Tunna skikt eller linser av lera och silt kan förekomma i isälvssediment men endast i mindre utsträckning.

Utifrån geologiskt kartmaterial samt platsbesök görs bedömningen att markstabiliteten i det aktuella området är tillfredsställande. Den nya byggnaden kan sannolikt plattgrundläggas direkt på mark.

Radon

Risken för markradon bedöms vara hög i det aktuella området. Åtgärder för att säkerställa godtagbara radonhalter inomhus kan komma att bli aktuella. Radonmätning ska utföras i bygglovskedet innan byggnaden får tas i bruk.

2016-09-27

Markföroreningar

På fastigheten har verksamheter såsom skeppsvarv, ytbehandlingsindustri, lackeringsverkstad, kemtvätt m.m. förekommit. Verksamheterna tillhör branschklass 2 av 4 enligt Naturvårdsverket (där klass 1 utgör stor risk och klass 4 innebär liten risk). För att konstatera om föroreningar finns i området har en markundersökning genomförts under december 2014 som visar att jorden innehåller låga till måttliga halter av PAH-H samt att höga halter av bly förekommer i grundvattnet. I undersökningen konstateras att föroreningarna sammantaget får anses vara små och att bly i grundvattnet sannolikt kan förklaras med att varvs- och hamnverksamheter har bedrivits i området. Risken för att bly sprids med grundvattnet bedöms vara låg.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

Enligt kommunens översiktsplan ligger planområdet inom aktsamhetsområde för markstabilitet samt inom riskområde för översvämningar. Ny bebyggelse ska placeras minst 2 m högre än Mälarens medelvattennivå. Med anledning av detta har en planbestämmelse införts som innebär att färdigt golv i ny bebyggelse ska placeras på en höjd av lägst +2.85 m (RH2000).

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Idag finns tre byggnader inom fastigheten Varvet 1. Byggnaderna innehåller ca 35-40 olika verksamheter såsom lättare industrier, lager och kontor

Lagerverksamheten i den tillkommande byggnaden uppskattas innebära ca 5-6 nya arbetsplatser.

Service

Flera verksamheter i form av snabbmatsrestaurang, second hand affär, bilmekaniker m.m. finns ca 500 m öster om planområdet, på andra sidan E4:an. En större byggvaruhandel och livsmedelsaffär finns ca 500 m söder om planområdet.

Tillgänglighet och trygghet

Nya verksamheter utformas med god tillgänglighet. Kraven på tillgänglighet är preciserade i Plan- och bygglagen, PBL, samt i Boverkets byggregler, BBR.

Byggnadskultur och gestaltning

De dominerande bebyggelsestyperna inom Slagsta strand är lager-, industri- och kontorsbebyggelse om en till tre våningar. De vanligaste fasadmaterialet på byggnaderna i området är puts, plåt och tegel. Fasaderna är oftast en- eller

2016-09-27

tvåfärgade. På fastigheten Varvet 1 finns tre avlånga industribyggnader med fasader av ljus puts. Byggnadernas volymer varierar och är högre i söder mot E4/E20. Taken är generellt utförda som sadeltak men flacka tak förekommer också i byggnadernas södra delar. Bebyggelsen har en genomtänkt och väl avvägd gestaltning vilket innebär att det finns skäl att också reglera gestaltningen av den tillkommande byggnaden. Dessutom har planområdet ett exponerat läge och kan ses från resenärer med Ekeröfärjan samt från väg E4/E20.

Enligt förslaget till detaljplan ska den nya byggnadens fasader utföras i ljus puts och taket ska utföras med två motstående pulpettak eller sadeltak för att samspela med de befintliga kulörer och byggnadsvolymer som förekommer på fastigheten.

Friytor

Naturmiljö

Det finns möjligheter till rekreation i närheten av planområdet. Ett naturområde finns direkt väster om planområdet, utefter Mälarens kust. Det är en skogs- och strandmiljö där det finns en vandringsled om ca 5 km som kallas "Mälarpromenaden".

Strandskydd

Ett sedan tidigare upphävt strandskydd återinträder till följd av detta förslag till detaljplan. Det ursprungliga strandskyddet upphävdes med tanke på områdets funktion som verksamhetsområde. Förslaget innebär att det återinträdda strandskyddet upphävs i den del av planområdet som avser kvartersmark. De särskilda skäl som krävs vid upphävande av strandskyddsområde (enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 Miljöbalken) bedöms i detta fall vara följande:

1. Området är instängslat och används för verksamheter vilket gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften; det vill säga att säkerställa allmänhetens möjlighet till rekreation i strandområden samt att skydda djur och växter.
2. Verksamheten på fastigheten Varvet 1 breder i princip ut sig hela vägen till strandlinjen och avskiljer därför strandlinjen från omkringliggande områden.

Det berörda strandskyddsområdet upphävs enbart inom kvartersmark (se bild 4), som idag består av en inhägnad industrifastighet. Områdets värden för friluftsliv samt växt- och djurliv bedöms vara begränsade. Förslaget till detaljplan innebär inga förändringar för området närmast strandlinjen utan enbart att en ny byggnad uppförs på en obebyggd del av fastigheten, direkt väster om den befintliga bebyggelsen (se bild 3 nedan).

2016-09-27



Bild 3. Ungefärligt område aktuellt för ny byggnad (markerat i lila).

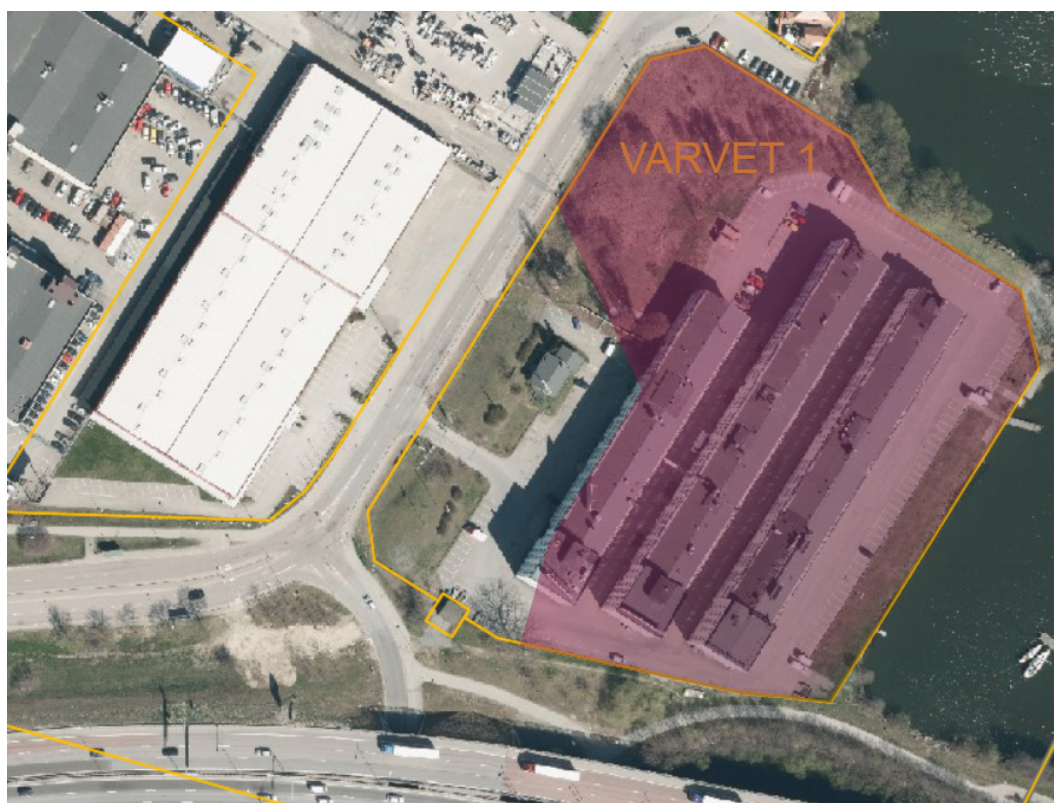


Bild 4. Ungefärligt område där strandskyddet upphävs (markerat i lila).

2016-09-27

För att långsiktigt säkerställa och förbättra allmänhetens tillgång till strandområdet införs ett område i plankartan där brygganläggning för allmän gång- och cykeltrafik får förekomma. Anläggningen utförs dock inte i samband med genomförandet av detta förslag till detaljplan utan kan komma att bli aktuell på längre sikt.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Fastigheten omges av flera gator. E4/E20 passerar strax söder om kvarteret. Infart sker från Fågelviksvägen, som är en mindre trafikerad gata av lokal karaktär, väster om fastigheten.

Kollektivtrafik

Det finns en busshållsplats, "Fittjaverken", cirka 200 meter söder om den planerade byggnaden, utmed Fågelviksvägen. Hållplatsen trafikeras med kvartstrafik av linje 702 mellan Hallunda centrum och Kvarnhagen. Resan till Fittja som är den närmaste tunnelbanestationen tar ca 4 minuter. Restiden mellan Fittja och centrala Stockholm uppgår till ca 32 minuter. Sammantaget är kollektivtrafikförbindelserna till området relativt bra.

Parkering, varumottagning, utfarter

Den nya byggnaden på fastigheten Varvet 1 är planerad att användas för lagerverksamhet, frys och kylrum samt kontor. Den nya verksamheten bedöms medföra ett behov om ca 5-6 parkeringsplatser för de anställda. Fastighetsägaren planerar att anlägga totalt 9 parkeringsplatser intill den nya byggnaden, vilket bedöms tillräckligt även vid besök. Lastning och lossning kommer att ske intill den nya byggnaden, med infart och utfart från Fågelviksvägen (se bild 5).

Störningar

Enligt kommunens översiktliga bullerkartering utsätts den planerade byggnaden för vägbuller som innebär en ekvivalent ljudnivå om 55-65 dB(A). Dessa ljudnivåer bedöms vara godtagbara under förutsättning att den ekvivalenta ljudnivån inomhus ej överstiger 40 dB(A) eftersom inga störningskänsliga verksamheter planeras. För att säkerställa att bullernivåerna inomhus är godtagbara ska en ljudmätning utföras i bygglovskedet, innan byggnaden får tas i bruk.

Den planerade verksamheten bedöms inte innebära några särskilda störningar förutom visst buller i samband med lastning och lossning.



Bild 5. Parkeringsplatser samt in- och utfarter (Källa: Askhagen arkitektkontor AB).

Teknisk försörjning

Fastigheten ligger inom primär och sekundär skyddszon för östra Mälaren, vilket innebär att en godtagbar hantering av dagvatten är en förutsättning för att genomföra förslaget.

Förslag på dagvattenlösning

Enligt dagvattenutredningen från den 4 november 2015 kan dagvatten från takytor avledas via stuprörsutkastare till planteringsytor eller andra grönytor för fördröjning och infiltration. Hårdgjorda ytor som parkering och körbanor avleds via ytavrinning till infiltrationsytor. Gröna ytor inom fastigheten kan utformas som svackdiken. Dikena medför en ökad fördröjningsvolym då de har genomsläppliga jordlager, såsom makadam, under vegetationsjorden. Vidare konstaterar utredningen att lågpunkterna inom fastighetens gröna ytor bör förses med brunnar för att hantera det dagvatten som inte hinner filtrera vid kraftiga regn. Överskottsvattnet avleds via brunnen till ett fördröjningsmagasin, se bild 6.

Eftersom markundersökningen från den 12 december 2014 konstaterar att höga blyhalter förekommer i grundvattnet inom fastigheten måste fördröjningsmagasinet utformas som en tät konstruktion, annars finns risk för urlakning av föroreningar. Grundvattennivån i området ligger dessutom på en

hög nivå vilket innebär att ett otätt magasin kan medföra att förorenat grundvatten når recipienten via fördröjningsmagasinet.

Fördröjningsmagasinet kan utföras med täta dagvattenkassetter med en strypt utloppsledning i magasinets botten, som ansluter till det kommunala ledningsnätet. Dagvattnet behöver troligen pumpas till den kommunala ledningen i Fågelviksvägen då det är svårt att ordna självfall. Fastighetsägaren ombesörjer dagvattenanläggningen samt en eventuell pumpanläggning om en sådan blir nödvändig.

Då parkeringsplatser planeras inom primärt respektive sekundärt skyddsområde för Östra Mälaren är det nödvändigt att fastighetsägaren installerar en oljeavskiljare.



Bild 6. Dagvattenlösning för norra delen av Varvet 1 (källa: MARKTEMA AB).

Miljökvalitetsnormerna för vatten

Sjön Mälaren har idag en god ekologisk status men en kemisk status som är klassad som ej god. I sjön förekommer halter av Tributyltenn (TBT) som överskrider högsta tillåtna koncentration.

2016-09-27

Planförslaget bedöms förenligt med miljökvalitetsnormerna för vatten. Rent dagvatten infiltreras och förorenat dagvatten från parkeringsytor renas innan det släpps ut.

Vatten- och avlopp

Den nya byggnaden ska försörjas med vatten och avlopp genom att anslutas till det kommunala ledningsnätet. Anslutningspunkt finns i Fågelviksvägen.

Värme

Den tillkommande byggnaden är planerad att förses med bergvärme.

El

En elnätstation finns vid den södra gränsen till fastigheten Varvet 1.

Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Samråd – 2 kv. 2016

Granskning – 3 kv. 2016

Antagande – 4 kv. 2016

Genomförandetid

Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ske inom 5 år varför genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark med tillhörande hantering av dagvatten samt ytterligare anläggningar. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark. Kommunen ansvarar även för eventuell utbyggnad, drift och underhåll av anläggning inom vattenområde.

Avtal

För kostnader vid framtagning av detaljplanen har ett plankostnadsavtal upprättats mellan Botkyrka kommun och ägaren av Varvet 1, Fastighets AB Fågelviksvägen.

2016-09-27

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**Fastighetsbildning**

För att nyttja den byggrätt detaljplanen medger bör fastighetsbildning berörande Varvet 1 ske. Genom avstyckning från Varvet 1 kan en ny fastighet bildas inom planområdets nordvästra hörn. Utfart för den nybildade fastigheten kan lösas genom direkt utfart till Fågelviksvägen. Vatten och avlopp för nybildad fastighet kan lösas genom anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät längs med Fågelviksvägen i direkt anslutning till den nybildade fastigheten.

Fastighetskonsekvenser

Varvet 1 ges möjlighet till avstyckning för industriändamål med en minsta fastighetsstorlek om 3000 m².

Fittja 17:23 planläggs som allmän platsmark för lokalgata, park och vattenområden. En del i gällande detaljplan som avser parkmark övergår till vattenområden.

Fittja 17:2 planläggs som kvartersmark för tekniska anläggningar, transformatorstation istället för som tidigare specialområde för elnätstation. Planområdet för tekniska anläggningar berörande Fittja 17:2 har anpassats till dess befintliga fastighetsgränser och därmed minskats något.

Rättigheter

Två avtalsservitut belastar Varvet 1, kraftledning 01-IM7-29/269.1 samt utfartsväg 01-IM7-24/249A.1. Dessa påverkar inte detaljplanens utformning. Avtalsservitut som inte används eller är inaktuella bör upphävas, detta sker genom avtal mellan de berörda parterna.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Kostnader för upprättande av detaljplanen regleras genom upprättat plankostnadsavtal mellan kommunen och ägaren till varvet 1, Fastighets AB Fågelviksvägen.

En ny byggrätt om 2050 kvm tillskapas inom planområdets nordvästra hörn. Vid ett fullt genomförande uppstår kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet enligt gällande taxa och kostnader för handläggning av eventuella bygglov.

VA-kostnader

Kostnader för nya anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande VA-taxa.

2016-09-27

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Christoffer Jusélius
Planarkitekt