



2008-03-28

Referens
Nina Lindberg

Planbeskrivning

DETALJPLAN FÖR DEL AV ERIKSBERG 2:1, DEL AV KUMLA GÅRD 1 OCH ERIKSHUS 1, ERIKSBERG, BOTKYRKA KOMMUN



Ortofoto över planområdet med E4/E20 i övre delen av bilden, nedanför ligger den trädklädda kullen med fornlämningen Kumla Gård och Bauhaus varuhus.

LAGAKRAFT

den. 21/7-08

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45 · Telefon vxl 08-530 610 00

Direkt 08-53061250 · Mobil 0734-218735 · E-post Nina.lindberg@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax 08-530 612 54 · Webb www.botkyrka.se

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

2008-03-28

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med Grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Behovsbedömning
- Illustration och perspektiv
- Fastighetsförteckning

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av Bauhaus varuhus med en drive-in-avdelning samt att förbättra trafiksituationen i området.

Plandata

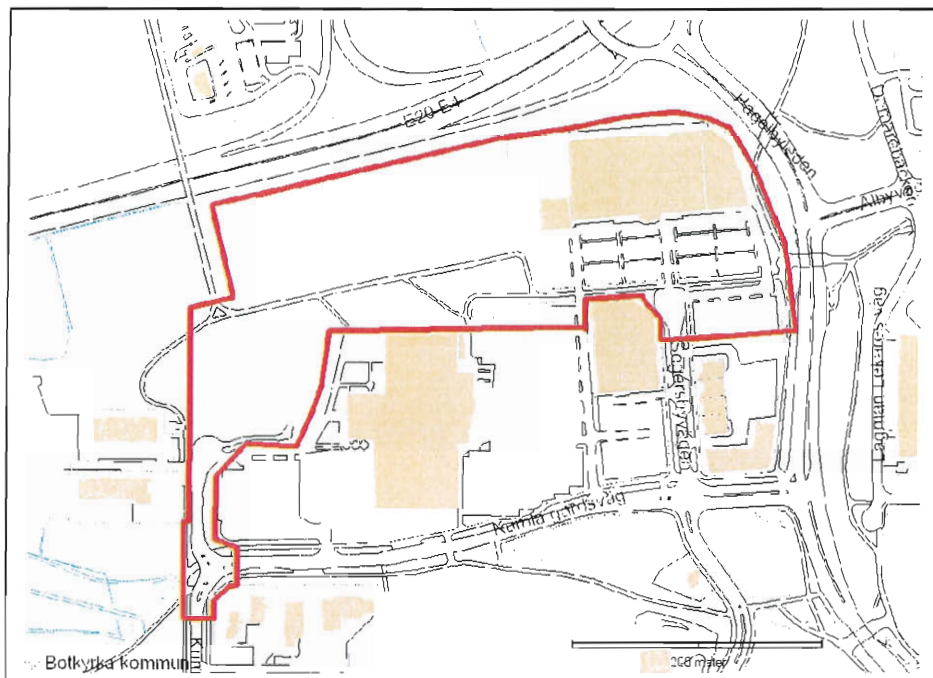
Planens läge

Planområdet är beläget söder om E4/E20 väster om Hågelbyleden i Eriksbergs industriområde.



2008-03-28

Planens läge i kommunen är markerade med en röd pil.



Ungefärligt planområdet är markerat med en röd linje i kartan

Areal

Planområdet omfattar 6,5 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kumla Gård 1 ägs av ICA Fastigheter Sverige AB, Erikshus 1 ägs av Fastighets AB Segersbyvägen (Bauhaus), Eriksberg 2:1 ägs av Botkyrka kommun.

Angränsande fastigheter är: Kumla Äng 1 som ägs av Jiwes Modell och Snickerifabriken AB, Kumla Äng 2 som ägs av Taj Mahal livs HB, Kumla Hage 9 som ägs av Mican Fastighets AB, Svartlöten 1 som ägs av Buffin realstate Sweden AB, Lagmanstinget S1 som är en samfällighet som ägs av Tumba Glas och fasadrenoveringar AB, Cem Özboyaci och Eliass Georges Fastighetsförvaltning AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrka kommuns översiktsplan antogs 2002-10-31. Den aktualitetsförklarades 2006-06-30. I aktualitetsförklaringen beslutades att översiktsplanen var aktuell förutom vad gäller markanvändningen och trafiklösningar kring E4/E20 väster om Alby, det vill säga det område som detta planområde ligger inom. Kommunstyrelsen fick i uppdrag att utreda förutsättningar för nya ar-

betsplatser och trafiklösningar i området. Kommunfullmäktige beslöt också att Kristdemokraternas motion från 2005-09-29 "Hågelbyledens anslutning till E4/E20" ska beaktas vid kommunstyrelsens utredning. I propositionen föreslås att man ånyo ska se över möjligheterna för en ny av/påfart mellan Hågelbyleden och E4/E20 för att avlasta den norra delen av Hågelbyleden som idag är tungt belastad.

Utredning kring dessa frågor pågår i ett samarbete mellan Botkyrka kommun och Vägverket.

Planområdet ligger delvis inom riksintresse för kulturmiljö.

Planområdet ligger inom föreslaget yttre vattenskyddsområde för Mälaren.

Program

Kommunstyrelsen fattade beslut 2005-06-07 om att ett program för Eriksbergs industriområde skulle upprättas för att utröna möjligheter till utvidgning av området. I programmet föreslås utvidgning av det befintliga området med kontors- och industribyggelse på åkermarken söder om E4/E20 (det nu aktuella området), med förråds- och lagerverksamhet på området omedelbart nedanför Botkyrkabacken och på sikt förändrad markanvändning på åkermarken norr om E4/E20.

Programmet var på samråd 2005-09-02 till 2005-11-04.

Efter samrådet har kommunstyrelsen valt att gå vidare med planarbetet i området. Kommunstyrelsen beslutade 2006-03-06 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan/-er för området. Byggnadsnämnden gav Tekniska förvaltningen, numera Samhällsbyggnadsförvaltningen, uppdrag 2006-08-29 att upprätta förslag till detaljplan/-er för området.

Detta är den första planen som upprättas efter programmet.

Detaljplaner

För området gäller detaljplaner:

52-51; Kumla hage och Kumla gård "Erikshus" som vann lag kraft 1989-03-17.

52-56; Kumla gård 1 och Svarlöten 1 som vann laga kraft 1995-05-30.

52-58; Erikshus 1 m.m. som vann laga kraft 1998-07-21.

52-72u; Del av Eriksberg 2:1 och del av Kumla gård 1 som vann laga kraft 2006-09-26.

För 52-72u går genomförandetiden ut 2011-09-26, för de övriga har genomförandetiden gått ut.

2008-03-28

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

Detaljplanen kommer att ta ca 2 ha oexploaterad mark i anspråk, planområdets totala yta är 6,5 ha. Dess huvudsakliga miljöpåverkan rör luftkvalitet, kulturmiljö och vattenkvalitet. För kulturmiljön har en särskild bedömning gjorts i samråd med Länsstyrelsen. En utgrävning kommer att göras av det vikingatida gravfältet. Gravfältet, som är ett vackert kulturinslag i ett annars hårt exploaterat område, kommer att försvinna. Förorenat dagvatten från de tillkommande parkeringarna ska i till stor del tas omhand genom lokal infiltration/perkolation och bedöms därför få en marginell påverkan på Albysjön. Detaljplanen beräknas medföra ca 1000 fler bilburna besökare till handelsplatsen under fredagar och lördagar (Grontmij, 2007). Tillsammans med ytterligare tre nya handelsetableringar i Eriksbergs handelsområde kommer detta att medföra en trafikökning med fler och mer omfattande trafikstopp och köer under rusningstrafik. Detta bedöms dock kunna motverkas om vissa kapacitetsförstärkande åtgärder utförs i området. Åtgärdsförslag för att förbättra framkomligheten har tagits fram (Grontmij, 2007).

Vid Hågelbyleden i Alby utförs kontinuerliga mätningar av luftföroreningar. År 2003 och preliminärt även 2006 har halter överskridande miljökvalitetsnormen (MKN) för kvävedioxid (timmedelvärde) uppmätts. På och intill E4/E20 överskrids idag MKN för inandningsbara partiklar (PM10). Det sistnämnda påverkas dock endast marginellt av denna detaljplan. Spridningsberäkningar har utförts utifrån olika utbyggnadsscenario av Eriksbergs handels- och industriområde (SLB-analys, 2005). Med utgångspunkt från dessa beräkningar kommer MKN för kvävedioxid att klaras efter att denna detaljplan genomförts tillsammans med ytterligare tre beslutade handelsetableringar i området. I beräkningarna har man inte tagit hänsyn till vad ökade trafikköer kan medföra för luftkvaliteten. Länsstyrelsens handlingsprogram för att klara MKN för kvävedioxid och partiklar i Stockholmsregionen har inte heller räknats med.

Den ökning av biltrafiken som detaljplanen kommer att ge upphov till är en mycket liten del av det totala trafikarbetet på E4/E20 och Hågelbyleden. Under förutsättning att framkomligheten i området förstärks så att inte betydligt

2008-03-28

fler och omfattande trafikstopp uppkommer bedöms MKN för luftkvalitet klaras vid en utbyggnad.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

För trafikanter söderifrån upplevs området som nu planeras bebyggas som entrén till Botkyrka och hela Stockholmsområdet. Här möter man storstaden efter en färd genom landsbygden. Det finns alltså stor anledning att lägga sig vinn om utformningen av denna plats.

Marken som tas i anspråk är en ås vars högsta punkt är ca 8 meter över marknivån, 9- 10 meter över den framtida marknivån. Åsen ligger längs med E4/E20. Åsen är bevuxen med lövträd och lundvegetation och en del gamla trädgårdsväxter som fruktträd, Bondsyren, Bergenia och lökväxter som minner om den gamla bebyggelsen; Kumla Gård. En riktigt stor, gammal och karaktäristisk ek invid gång- och cykelvägen, flera andra ekar och några rejält stora björkar finns inom området.

Den allra största delen av åsen kommer att försvinna i och med exploateringen. Eftersom Vägverket planerar att bredda E4/E20 med ett körfält (7,5 m) och det krävs ett skyddsavstånd om 25 m från vägen till närmsta fastighet kommer den delen av åsen som ligger inom 32,5 m från E4/E20 kunna lämnas orörd. Det kommer att innebära en bergsskärning i åsens längdriktning, i den blivande fastighetsgränsen, staket ska finnas som skydd vid bergsskärningen/stupet. Mellan planområdet och gångbron finns ett flackare parti, det ska användas för infiltration av dagvatten från taket på den nya byggnaden. Ett mycket karaktäristisk landskapselement försvinner, vyn från vägen kommer att förändras märkbart.

Träd ska planteras längs den nya gatan mellan Segersbyvägen och Kumla gårdsväg. Träden av allé kvalitet ska planteras i en grönremsa och i naturmarken och ha en stamdiameter på 16-18 cm. Ytterligare planteringar ska ske för att skapa en behaglig omgivning till gång och cykelvägen och för att återställa mark som skadats vid anläggning.

2008-03-28



Vy från gångbron över E4/E20 med den vegetationsklädda åsen. Endast vegetationen allra närmast vägen kommer att kunna bevaras.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet finns postglacial lera, gnejs och sandig morän.

Radon

Inom planområdet är det låg och normal radonrisk.

Fornlämningar

Inom området finns kända fornlämningar. Lämningar efter Kumla Gård finns på platsen för Bauhaus expanderingsplan. Avgränsande utgrävning har gjorts av Riksantikvarieämbetet, Avdelning för arkeologiska undersökningar. Utgrävningen visade att gravfältet inte har större utbredning än vad som tidigare antagits, att skärvtenshögen är mindre än vad som tidigare antagits samt att ytterligare två boplatser finns inom området.

Fullständiga utgrävningar ska ske innan området exploateras.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Den befintliga Bauhausanläggningen har en yta om ca 9 000 m². Den planerade tillbyggnaden med drive-in kommer att uppta en yta om ca 10 500 m². Den 174 meter långa tillbyggnaden kommer att märkbart förändra och påverka området kring vägen.

2008-03-28

Kommersiell service

Inom området finns matvaruhandel och sällanköpshandel samt ett par snabbmatsrestauranger.

Tillgänglighet

Alla kommersiella lokaler ligger i markplan med tillgänglighet för personer med rörelsehinder. Särskilt markerade handikapp-parkeringsplatser finns i närheten av entréerna. Gång- och cykelbanan ska ha god belysning. De vilbänkar som idag finns längs med gång- och cykelvägen i dagsläget ska ersättas med bänkar på lämpliga ställen längs vägens nya sträckning.

Byggnadskultur och gestaltning

Eriksbergs industriområde är från början planerat som just ett industriområde. Nu har den nordligaste delen av industriområdet mer och mer övergått till att vara ett handelsområde med handel av både dagligvaror och sällanköpsvaror. Många människor och många privatbilar rör sig i området. Det ställer andra krav på utformning än ett renodlat industriområde. Ambitionen är att höja standarden på de platser som människor vistas på och byggnaderna som omger dem.

Den nya drive-in-delen av Bauhaus kommer att innebära en 174 meter lång fasad exponerad mot E4/E20 och det är angeläget att det inte upplevs som att en baksida vänds mot vägen. Den långa fasaden ska vara varierad vertikalt med fönster och partier med färgsättning som avviker från den ljusa fasaden av putsliknande material för att inte uppfattas som enahanda.



Bauhaus Botkyrka
2007 08 06
Öberg Arkitekter
08 644 19 80

Vy mot Bauhaus nya fasad sedd från E4/E20

Byggnadsteknik

Luftintag ska placeras så att de inte vetter mot E4/E20. Central nödavstängning av ventilationen ska finnas med möjlig åtkomst för räddningstjänst och fastighetsskötare. Entréer och utrymningsvägar ska placeras så att de inte vetter mot E4/E20. Fasaden ska utföras med obrännbart material eller med endast mindre partier med brännbart material.

(”Fördjupad riskanalys avseende transporter av farligt gods”, Briab Brand och Riskingenjörerna AB 2008-01-23.)

Friytor

Naturmiljö

Sydväst om planområdet finns en anlagd våtmark som kommer att användas som recipient för dagvatten. Våtmarken har ett lokalt naturvärde, främst för fågellivet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

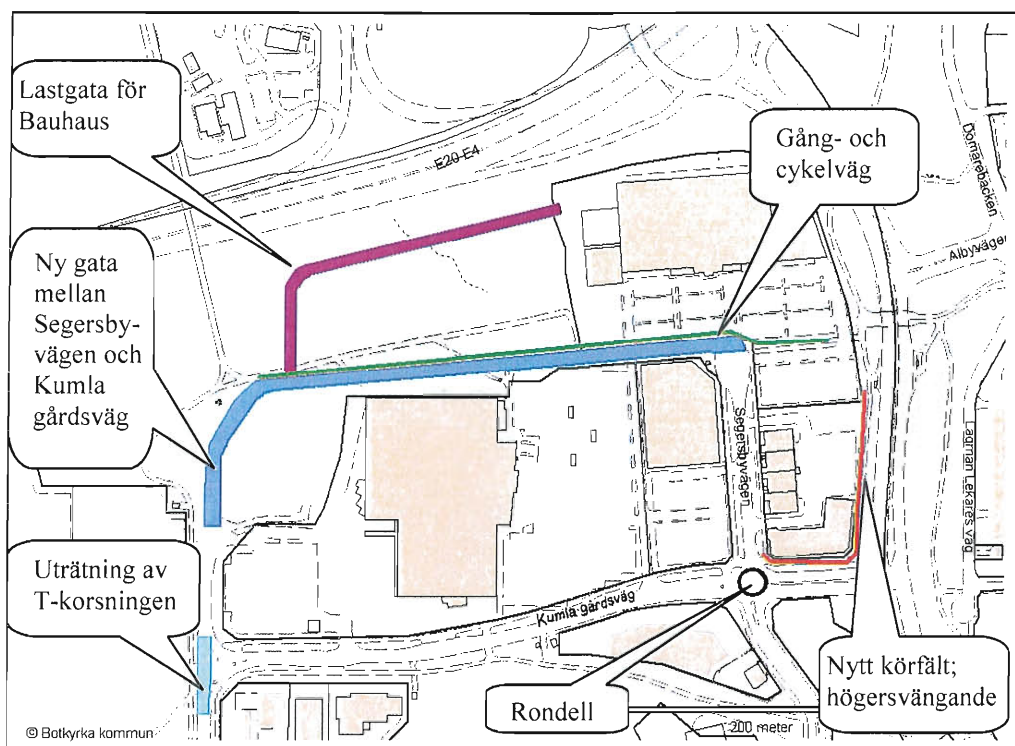
En trafikanalys har gjorts i området. I dagsläget är trafiksituationen ansträngd, den mest kritiska punkten är korsningen Hågelbyleden/Kumla gårdsväg. Även korsningen Kumla gårdsväg/Segersbyvägen är hårt belastad, särskilt besvärligt är det för trafikanter att svänga vänster från Segersbyvägen ut på Kumla gårdsväg. Den trafikökning som nyexploateringen ger upphov till innebär att ett antal åtgärder är nödvändiga:

En ny gata dras förbi Bauhaus (från Segersbyvägen till den nordligaste delen av Kumla gårdsväg) för att förbättra trafikföringen i området. Alla leveranser till Bauhaus ska ledas via Kumla gårdsväg och den nya gatan på så vis undvika tung trafik på Segersbyvägen och på Bauhaus parkering. Utfartstrafiken från drive in-anläggningen ska ledas ut via den nya gatan. Den nya gatan ger också en möjlighet för bilister till och från södra Botkyrka att ta vägen genom industriområdet och på så vis undvika den belastade, norra, korsningen Hågelbyleden/Kumla gårdsväg.

Den befintliga gång- och cykelvägen rätas ut och ska gå norr om den nya gatan. Där gång- och cykelvägen korsas av bilvägar ska gång- och cykelvägens passage prioriteras t ex med upphöjt körfält.

Även utanför planområdet skall åtgärder vidtas för att förbättra trafiksituationen. Hågelbyleden/ Kumla gårdsväg: En ny fil för högersvängande trafik norrifrån för att minska köerna och underlätta flödet och en särskild fil för högersvängande trafik från Kumla gårdsväg in till Segersbyvägen. Rondellen ska också underlätta för trafikanter att ta sig ut på Kumla gårdsväg från Segersbyvägen. T-korsningen på Kumla gårdsväg (markerad med ljusblått i bilden nedan) ska rätas ut så att det ter sig naturligt för dem som kommer norrifrån (från Bauhaus) att fortsätta rätt fram, genom industriområdet, för att komma ut på Hågelbyleden i stället för att svänga österut.

2008-03-28



Principskiss över trafikåtgärder. Rondellen och det högersvängande körfältet på Hågelbyleden ligger utanför planområdet.

Längs den nya vägen mellan Segersbyvägen och Kumla gårdsväg ska träd planteras. Rondellen i korsningen Kumla gårdsväg ska utformas på ett estetiskt tilltalande sätt, exempelvis med låga planteringar.

Kollektivtrafik

Närmsta tunnelbanestation finns i Alby, ca 600 meter från planområdet. Genom Eriksbergs industriområde går buss linje 707 (Tumba- Eriksberg- Fruängen) och linje 737 (Tumba- Eriksberg- Skärholmen). På Hågelbyleden går ett par busslinjer; 708 (Tumba – Hallunda- Rönninge) och 738 (Tumba - Hallunda - Norsborg) samt nattbuss 795 (Fittja – Ö. Storvreten - Tumba).

Parkering, varumottagning, utfarter

Bauhaus tillbyggnad ska användas som drive-in-butik och förväntas inte generera så stort behov av parkeringsplatser. Antalet tillkommande parkeringsplatser blir 53. Cykelparkering finns vid entrén till Bauhaus.

Bauhaus varutransporter kommer att ske via den nya gatan och en gata (på Bauhaus mark) bakom den tillkommande drive-in-avdelningen. Det innebär en förbättrad trafiksituation eftersom varutransporter och privatbilar i mindre utsträckning kommer att använda samma vägar.

2008-03-28

Störningar

Risker

En fördjupad riskanalys avseende transporter av farligt gods har utförts av Briab Brand och Riskingenjörerna AB 2008-01-23. Om följande åtgärder vidtas anser BRIAB att projektet kan genomföras i enlighet med den föreslagna detaljplanen: Ett skyddsavstånd på 25 meter för närmsta fastighet och 35 meter till närmsta fasad ska hållas till E4/E20 som är primär transportled för farligt gods. Luftintag ska placeras så att de inte vetter mot E4/E20. Central nödavstängning av ventilationen ska finnas med möjlig åtkomst för räddningstjänst och fastighetsskötare. Entréer och utrymningsvägar ska placeras så att de inte vetter mot E4/E20. Fasaden ska utföras med obrännbart material eller med endast mindre partier med brännbart material. Området mellan den nya byggnaden och E4/E20 ska utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Den nya anläggningen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Taket på den nya byggnaden ska förses med sedummatta för att minska mängden dagvatten. Dagvattnet från taket på den nya byggnaden ska omhändertas genom infiltration på marken väster om planområdet. Dagvatten från parkeringsplatserna ska ledas till slam- och oljeavskiljare för att sedan, i ett första skede, ledas till det kommunala dagvattensystemet. När våtmarken sydväst om planområdet är iordningställd för att ta emot dagvatten ska dagvattnet ledas dit. Förberedelser för en anslutning till våtmarken ska göras i samband med bygget. Ett avtal mellan Bauhaus och kommunens VA-enhet ska upprättas angående rutiner för handhavandet av slam- och oljeavskiljarna.

Värme

Drive-in-avdelningen som till störst delen är ouppvärmad kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

El

Det befintliga Bauhaus är anslutet till Vattenfalls elnät, Drive-in-avdelningen kommer också att anslutas.

Avfall

Bauhaus har en entreprenör som upphandlas på årsbasis som ansvarar för avfallshanteringen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen är fem år från det att planen vunnit laga kraft.

För övriga administrativa och ekonomiska frågor se genomförandebeskrivning och exploateringsavtal.

2008-03-28

Medverkande tjänstemän

Nina Lindberg, planarkitekt LAR/MSA, Samhällsbyggnadsförvaltningen.
Anders Forsberg, miljöutredare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anna Liefvergren, trafikplanerare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Olga Hedenstedt, , anläggningsingenjör, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sven-Gunnar Broström, Arkeologiskt sakkunnig, Samhällsbyggnadsförvaltningen

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Marita Claëson
Stadsarkitekt

Nina Lindberg
Planarkitekt



Referens

Toni Chmielewski

**DETALJPLAN FÖR
DEL AV ERIKSBERG 2:1, DEL AV KUMLA GÅRD 1 OCH
ERIKSHUS 1****Eriksberg, Botkyrka kommun****GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****LAGAKRAFT**

den 21/7 - 08

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Innehållsförteckning	
INLEDNING	3
Handlingar	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Placering	3
Syfte	3
Parter	3
Tidplan	3
Genomförandetid	3
Ansvarsfördelning	3
Huvudmannaskap	4
Avtal	4
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	4
Markförsörjning	4
Rättigheter	4
Fastighetsbildning, avtal	5
EKONOMISKA FRÅGOR	5
Kostnader för allmänna anläggningar	5
Gatukostnad	5
VA- kostnad	5
Administration	5
TEKNIK	5
Tekniska utredningar	5
Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar	5
Dagvattenutredningar	5
Markföroreningar	6
Bullerutredning	6
Vibrationsutredning	6
Geoteknisk utredning	6
Trafikanalys	6
Parkeringsutredning	6
Riskanalys	6
Arkeologisk utredning	6
Tekniska anläggningar	7
Gata	7
Vatten och avlopp	7
El, Tele, Fjärrvärme	7
Underlag för projektering	7
Dokumentation och kontroll	8

INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Placering

Detaljplaneområdet är beläget i norra Botkyrka väster om Alby. Området ligger strategiskt och välexponerat intill E4/E20.

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad av Bauhaus befintliga varuhus med en drive-in anläggning. Vidare syftar planen till att förbättra trafiksituationen i området.

Parter

Bauhaus agerar i avtalssammanhang genom Fastighets AB Segersbyvägen, och kallas i denna genomförandebeskrivning för exploatören. Botkyrka kommun kallas nedan för kommunen.

Tidplan

- SBN beslutar om samråd: 2007-08-28
- Samrådstid: September-oktober 2007
- SBN beslutar om utställning: 2008-02-12
- Utställningstid: Februari 2008 – Mars 2008
- SBN beslut antagande: Maj 2008
- Kommunstyrelsen: Juni 2008
- Kommunfullmäktige: Juni 2008
- Laga kraft: Juli 2008, tidigast 4 veckor efter beslut i kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 5 år efter att planen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen och planarbetet sker genom normalt planförfarande.

Exploatören projekterar och bebygger exploateringsområdet.

Kommunen projekterar och tillser att allmänna anläggningar byggs i området.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar såsom gator, vatten- och avlopp och naturmark.

Avtal

Förhållandet mellan kommunen och exploatören under planens genomförande regleras genom exploateringsavtal. I exploateringsavtalet regleras bland annat köpevillkor för exploateringsområdet samt kostnads- och ansvarsfördelning för olika åtaganden i samband med planens genomförande.

Kommunen och Vägverket har tecknat avtal om kostnadsansvar för åtgärder på Hågelbyleden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Huvuddelen av Bauhaus planerade utbyggnad kommer att ske på fastigheten Eriksberg 2:1, som ägs av Botkyrka kommun. Den aktuella marken kommer att överlåtas till Bauhaus, Fastighets AB Segersbyvägen. Allmän mark som kommunen skall vara huvudman för överlåts till kommunen. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Rättigheter

Detaljplaneområdet utgörs av fastigheterna enligt nedan. Nedan redovisas de rättigheter/belastningar som kan vara verksamma inom det markområde som ingår i detaljplanen. Någon fullständig utredning har inte skett:

Eriksberg 2:1 (del av fastighet berörs av ny detaljplan)

- Ägare: Botkyrka kommun
- Rättigheter: Officialnyttjanderätt
- Ledningsrätter: Starkström, tele, vatten.
- Gemensamhetsanläggning: Ja

Erikshus 1

- Ägare: Fastighets AB Segersbyvägen (Bauhaus)
- Rättigheter: Officialservitut gång- och cykelväg (förmånstagare: Eriksberg 2:1)
- Ledningsrätter: Fjärrvärme samt vatten.

Kumla gård 1 (del av fastighet berörs av ny detaljplan)

- Ägare: Ica Fastigheter Sverige AB
- Ledningsrätter: Vatten- och avlopp (förmånstagare: Botkyrka kommun).

Fastighetsbildning, avtal

Fastighetsreglering kommer att ske genom att del av Eriksberg 2:1 överförs till Erikshus 1 för att möjliggöra exploatörens utbyggnad. Överföring av mark åt motsatt håll kommer också att ske. De ekonomiska ramarna kring detta regleras i avtal mellan Botkyrka kommun och Fastighets AB Segersbyvägen (Bauhaus).

Kommunen ansöker om och exploatören bekostar den fastighetsbildning som krävs för exploaterings genomförande.

Villkor för marköverlåtelse regleras i exploateringsavtalet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för allmänna anläggningar

Kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören avseende åtgärder på och utbyggnad av allmänna anläggningar i samband med planens genomförande, regleras i exploateringsavtal.

Gatukostnad

Ersättning för gatukostnader regleras i exploateringsavtal.

VA- kostnad

Ersättning för VA-kostnader regleras i exploateringsavtal.

Administration

Planavgift utgår enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar

Enligt miljöenhetens miljöbedömning daterad 2007-05-22, anses planen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Detta innebär att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Dagvattenutredningar

Botkyrka kommuns dagvattenstrategi kommer att tillämpas.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar är konstaterade.

Bullerutredning

Ej aktuellt.

Vibrationsutredning

Ej aktuellt.

Geoteknisk utredning

Geotekniska undersökningar har tidigare utförts i området vilket sammanfattas i en rapport från GM Consult AB daterad 2003-09-09. Kännedom om de geotekniska förhållandena anses därmed vara god.

Trafikanalys

Grontmij AB har på uppdrag av kommunen gjort en trafikanalys, daterad 2007-07-13. Denna påvisar att trafiksituationen är problematisk idag, och kommer att förvärras om inga åtgärder vidtas. Åtgärder krävs i synnerhet om exploatering skall kunna ske. Utredningen redovisar åtgärder och har föranlett förprojektering i planskedet.

Trafikåtgärderna har arbetats fram i dialog med Vägverket och hanteras även i exploateringsavtal samt avtal mellan Vägverket och kommunen.

Parkeringsutredning

Exploatören kommer att lösa sitt parkeringsbehov inom kvartersmark. En parkeringsutredning finns framtagen inom ramen för ovanstående trafikanalys.

Risikanalys

Briab- Brand & Riskingenjörerna AB har utarbetat en riskanalys avseende transporter av farligt gods på uppdrag av kommunen, daterad 2008-01-23. Resultatet från riskanalysen ligger till grund för detaljplanens utformning, kommunens vägprojektering samt exploatörens kontrollplan enligt plan- och bygglagen.

Arkeologisk utredning

Innan exploatering krävs arkeologisk utredning, vilket sker i två steg: förundersökning med tillhörande kostnadsberäkning, samt en slutundersökning.

Kommunen har, på exploatörens bekostnad, låtit Arkeologikonsult utföra en förundersökning för det markområde som berörs av Bauhaus planerade ut-

byggnad. En fullständig utgrävning kommer att bli nödvändig innan exploatering kan ske.

Arkeologisk utgrävning kommer även att krävas för delar av det nya vägområdet mellan Segersbyvägen och Kumla gårds väg.

Villkoren för de arkeologiska utredningarna regleras i exploateringsavtal.

Tekniska anläggningar

Gata

Kommunen svarar för att ny lokalgata mellan Segersbyvägen och Kumla gårds väg projekteras och byggs. I samband med detta anpassas befintlig cykelväg och en ny gång- och cykelöverfart till Ica Maxi anordnas. Förprojektering av lokalgatan med tillhörande gång- och cykelväg har utförts av Per Löfvendahl trafikplanering på uppdrag av kommunen inför samråd. GM Consult har utfört projektering inför utställning samt bygghandlingar inför byggnation.

Som en konsekvens av detaljplanen måste följande åtgärder vidtas utanför planområdet:

- Nytt högersvängande körfält från Hågelbyleden till Kumla gårds väg
- Ny cirkulationsplats vid korsningen Kumla gårds väg/Segersbyvägen.
- Omskyltningar samt övriga nödvändiga arbeten som är en konsekvens av ovanstående åtgärder.
- Åtgärderna beskrivs i trafikanalysen av Grontmij AB, som även har upprättat bygghandlingar inför byggnation.

Vatten och avlopp

Befintlig anläggning är ansluten och kapaciteten är tillräcklig efter en utbyggnad enligt detaljplanen.

El, Tele, Fjärrvärme

Ny anslutning eller utbyggnad på grund av exploateringen är ej aktuell.

Omläggning av fjärrvärmestråk samt eventuellt el- och telestråk är nödvändiga innan byggnation kan ske.

Underlag för projektering

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

Dokumentation och kontroll

Ett genomgripande kontrollprogram enligt plan- och bygglagen upprättas i god tid innan byggstart. Förutom sedvanliga kontrollpunkter för byggande måste hanteringen av befintliga ledningsstråk för bland annat fjärrvärme hanteras i kontrollprogrammet.

Uppföljning av utformning av byggnad och mark kommer att ske under genomförandet.

Exploateringen kräver sannolikt sprängningsarbeten, vilket innebär att en riskanalys måste arbetas fram. Denna innefattar bl.a. en kartering av de anläggningar och byggnader som befinner sig i riskzonen, upprättande av gränsvärden och dimensionering av kraft i sprängningarna, samt uppföljning av sprängningsarbetena.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anna Holm
Tf. Markchef

Toni Chmielewski
Projektledare