

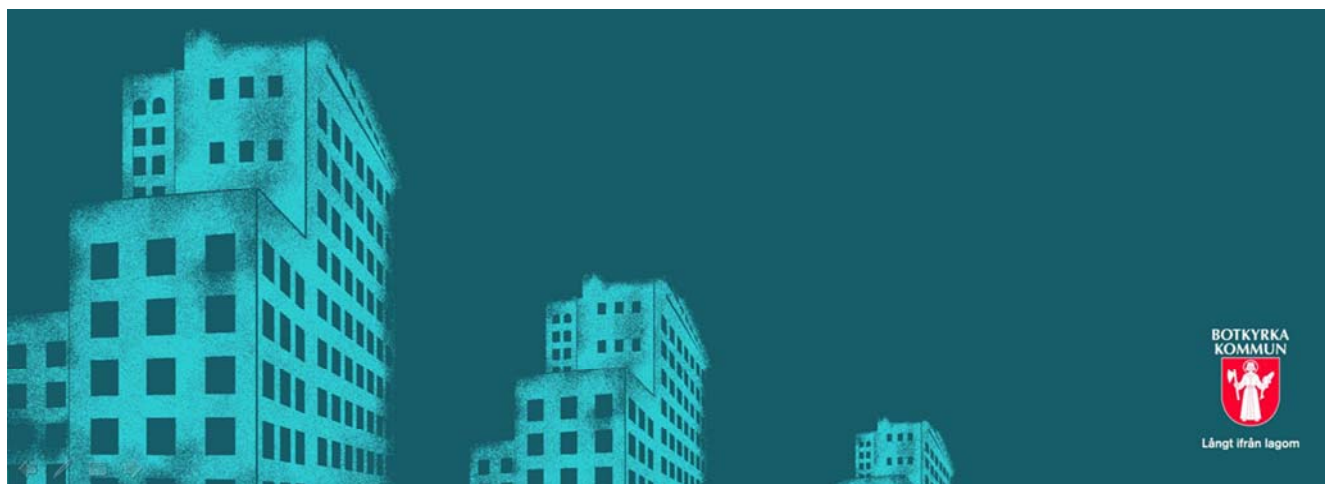


Förslag till detaljplan för Lagmanstinget 2-5 Eriksbergs verksamhetsområde Botkyrka kommun

Planbeskrivning

LAGA KRAFT
den 2015-09-29
Botkyrka kommun
Planenheten

.....



Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING.....	4
Handlingar	4
Utredningar	4
Syftet med förslaget till ny detaljplan	4
Bakgrund	4
Planens läge och areal	4
Markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Program för planområdet.....	6
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
Transportled för farligt gods.....	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	10
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	10
Kollektivtrafik	10
Parkering, varumottagning, utfarter	10
Störningar.....	10
Teknisk försörjning	11
Vatten, avlopp och dagvatten	11
Värme	11
El	11
Avfall.....	11
Administrativa frågor	11

2015-09-29

Inledning

Detaljplanearbetet för Lagmanstinget 2-5 genomförs med enkelt 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 skickas ett bearbetat planförslag till samrådskretsen för att granskas. I det sista skedet, antagandeskedet, antas detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Detaljerad Riskbedömning för detaljplan, 2015-05-27

Syftet med förslaget till ny detaljplan

Syftet med planarbetet är att pröva om verksamheter som sällanköpshandel och restaurang samt kontor kan medges på de befintliga fastigheterna Lagmanstinget 2-5. Dessutom ska förslaget till detaljplan pröva om område med mark som inte får bebyggas kan undantas där det idag finns entréer och utrymningstrappor till befintliga byggnader.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Lagmanstinget 2-5 har uttryckt önskemål att utöka sina befintliga verksamheter med småindustri och hantverk, kontor, restaurang samt sällanköpshandel. Den gällande detaljplanen medger småindustri och hantverk som tillåten användning. Samhällsbyggnadsförvaltningen har tidigare bedömt att en sådan ändring är olämplig på grund av fastighetens begränsade parkeringsmöjligheter. Efter att fastighetsägaren infört parkeringsautomater har dock en stor andel av de befintliga parkeringsplatserna frigjorts och förutsättningarna för parkering förbättrats. Fastighetsägaren ansökte om planbesked i januari 2014 vilket blev beviljat i maj samma år. Planbeskedet innebar att Samhällsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området, med huvudsyfte att möjliggöra nya användningar av befintliga fastigheter.

Planens läge och areal

Kvarteret Lagmanstinget ligger i Eriksbergs verksamhetsområde, i norra Botkyrka, se bild 1. De fyra fastigheterna Lagmanstinget 2-5 har en sammanlagd area som uppgår till 1363 m². Därutöver finns en samfällighet, Lagmanstinget S:1, med parkeringsplats samt infart/utfart om 4098 m². Flera stora vägar avskiljer verksamhetsområdet från omkringliggande bostadsområden. Hågelbyleden separerar området från Alby i öst och E4:an utgör en barriär norr om området, mot Hallunda.

2015-09-29



Bild 1. Ungefärligt planområde

Markägoförhållanden

Fastigheterna Lagmanstinget 2-5 ägs av Andersson och Hellström AB som är ett dotterbolag till Eliass Georges fastighetsförvaltning. Lagmanstinget 6 ägs av Eliass Georges fastighetsförvaltning AB, se bild 2 nedan.

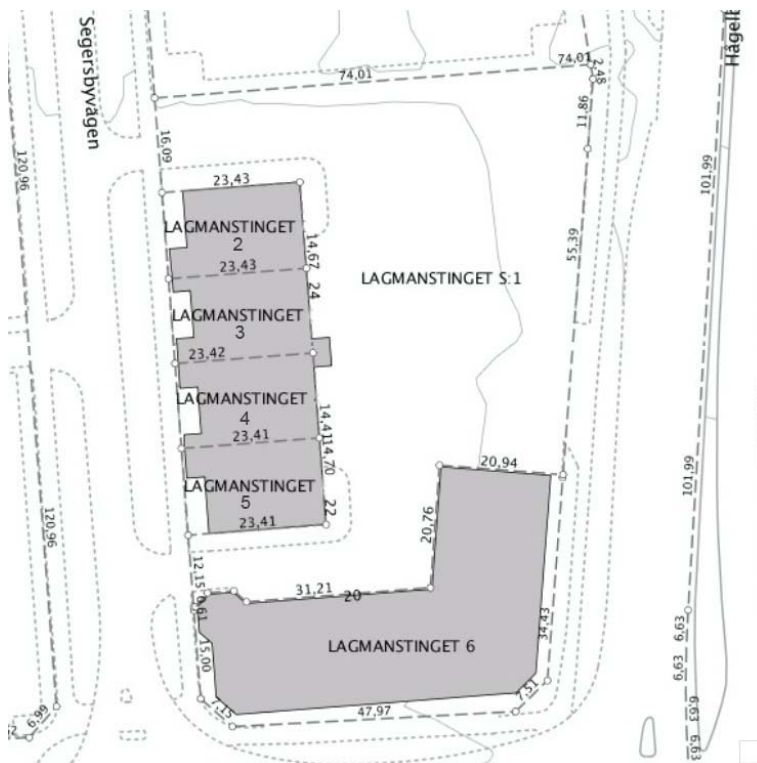


Bild 2. Karta över fastigheterna inom kvarteret Lagmanstinget.

2015-09-29

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Program för planområdet

Ett programförslag är framtaget för Hågelby, Eriksberg och Lindhov, vars principiella innehåll har godkänts av kommunstyrelsen. I programmet framgår att målsättningen med Eriksberg är att skapa ett levande företagsområde inom regional handel samt besöks- och upplevelsenäring. Fler företag och mer varierande verksamheter ska vilja etablera sig i Eriksberg. I programmet nämns verksamheter som hotell, handel, mässlokaler, sportlokaler m.m. Vidare framgår att områdets utveckling bör ske succesivt.

Översiktliga planer

I översiktsplanen från 2014 framgår att Eriksbergs verksamhetsområde är en plats där framtida satsningar och ny bebyggelse kan äga rum. Dessutom föreslås en tyngdpunkt för gemensamma funktioner såsom handel, kollektivtrafik samt privat och offentlig service i stråket mellan Hallunda och Alby centrum samt Eriksbergs verksamhetsområde.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 52-68, lagakraftvunnen den 12 januari 2000, samt ett tillägg till detaljplanen, T 52-68, som vann laga kraft den 16 november 2004. Genomförandetiden för de gällande detaljplanerna har gått ut. Den gällande detaljplanen, med beteckning 52-68, anger att fastigheterna Lagmanstinget 2-5 ska användas för småindustri- och hantverksändamål. Fastigheten Lagmanstinget 6 får enligt tillägget till detaljplanen, med beteckning T 52-68, användas för småindustri, kontor och handel om högst 1500 m² bruttoarea. Därutöver ska tak utformas som sadeltak, fasad får ej utgöras av plåt och höga krav ställs på fasad- och skyltutformning. Skyltar får ej förekomma på tak. Friskluftsintag ska placeras högt på byggnad och på gårdssidan. Högsta byggnadshöjd för byggnader inom kvarteret är 8 m.

För den samfällighet som utgör parkeringsplats till kvarteret Lagmanstinget framgår att dagvatten ska infiltreras i största möjliga utsträckning, samt att ett träd skall planteras per åtta p-platser och att belysningsstolpar ska vara max 6 m höga.

Fastighetsplaner

Området omfattas inte av en fastighetsplan.

2015-09-29

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

Detta förslag till detaljplan bedöms inte ge upphov till en sådan betydande miljöpåverkan som medför att en miljöbedömning enligt miljöbalken behöver göras. Detta beror på att miljökonsekvenserna till följd av att mer handel tillåts inom fastigheterna Lagmanstinget 2-5 är av mindre omfattning. Sammantaget är det positivt ur miljösynpunkt att området utvecklas i en riktning där nya verksamheter som innebär mindre buller och störningar ersätter och kompletterar befintliga, potentiellt störande, industriella verksamheter.

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.

1. Botkyrkaborna har arbete
2. Botkyrkaborna känner sig hemma
3. Botkyrka har de bästa skolorna
4. Botkyrkaborna är friska och mår bra
5. Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar
6. Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet saknar i princip vegetation förutom några mindre grönytor utmed den befintliga byggnaden på Lagmanstinget 2-5. I övrigt består planområdet av en asfalterad parkeringsplats, se bild 3.



Bild 3. Foto av parkeringsplatsen som tillhör kvarteret Lagmanstinget.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av tidigare odlad mark. Enligt översiktliga geotekniska undersökningar utgörs marken i området främst av isälvssediment och lera.

Radon

Risken för markradon inom planområdet är låg.

Markföroreningar

Det har tidigare funnits en mekanisk verkstad på Lagmanstinget 3 som riskklassats som "BKL-klass 3", vilket är den näst lägsta nivån för riskklassningen. Det kan inte uteslutas att det finns föroreningar inom planområdet. Projektet innebär dock ingen vidare exploatering med ny bebyggelse utan enbart nya typer av användningar inom befintlig bebyggelse.

2015-09-29

Transportled för farligt gods

Planområdet i detta förslag till detaljplan ligger intill en primär och en sekundär transportled för farligt gods. Hågelbyleden är en primär transportled och Segersbyvägen en sekundär transportled.

Riskbedömning, daterad 2015-05-27, har bedömt riskbilden genom beräkning av individrisk och samhällsrisk. Utredningen bedömer att föreslagen detaljplaneändring är möjlig under förutsättning att åtgärd som hindrar brandfarlig vätska från att rinna ut över parkeringsytan upprättas. Exempel på möjliga åtgärder är dike, vall, plank eller kantstenar vilka sluter tätt mot marken. Samhällsbyggnadsförvaltningen rekommenderar kantsten. En kombination av dessa åtgärder är också möjlig. Åtgärdens utformning behöver utredas vidare för att säkerställa den riskreducerande effekten. Den ska dimensioneras för att kunna stoppa ett utsläpp från en tankbil full med brandfarlig vätska (50 ton). En planbestämmelse som innebär att bygglov endast får ges när riskskyddet har anordnats har lagts till på plankartan inför granskningsskedet. Utformning av riskskyddet samt höjd på kantstenen bör utredas vidare inför anläggande.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Idag finns två byggnader inom kvarteret Lagmanstinget. I byggnaderna bedrivs fyndmarknad, klädhandel m.m. Förslaget till detaljplan innebär bättre förutsättningar för sällanköpshandel, restaurang och kontor vilket kan medföra fler arbetsplatser i området.

Service

En större livsmedelsaffär finns ca 200 m väster om det aktuella planområdet, en byggvaruhandel finns ca 150 m norr om planområdet och en butik med bildelar, verktyg och tillbehör är belägen ca 50 m väster om planområdet.

Tillgänglighet och trygghet

Nya bostäder och verksamheter ska utformas med god tillgänglighet. Kraven på tillgänglighet är preciserade i Plan- och bygglagen, PBL, samt i Boverkets byggregler, BBR. De planerade verksamheterna innebär bättre tillgänglighet till service inom Eriksbergs verksamhetsområde samt för boende i närområdet. Därutöver innebär de nya handels- och restaurangverksamheterna i området mer rörelse på helger och kvällar vilket kan medföra att området upplevs mer tryggt.

Byggnadskultur och gestaltning

De dominerande bebyggelse typerna inom den del av Eriksbergs verksamhetsområde som ligger närmast kvarteret Lagmanstinget är stora handelslador i en till tre våningar. Fasaderna är utförda i ljusa kulörer och det förekommer skyltning på tak och fasader. Den befintliga bebyggelsen har inte höga kulturmiljövärden.

Friytor

Naturmiljö

Det finns goda möjligheter till rekreation i närheten av planområdet. Ungefär en kilometer söder om planområdet finns ett naturområde med elljusspår. Därutöver finns naturreservatet Ekholmen och sjön Aspen ungefär 2 km från planområdet.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Kvarteret omges av flera gator. Kumla gårdsväg, söder om kvarteret, utgår från Hågelbyleden och är en genomfartsgata genom Eriksbergs verksamhetsområde. In- och utfart till kvarteret Lagmanstinget sker från Segersbyvägen, som är en gata av lokal karaktär, väster om kvarteret. Hågelbyleden, som är en vältrafikerad huvudgata, sträcker sig utmed kvarterets östra sida. Det finns en gång- och cykelväg utefter Hågelbyleden som sammankopplar Eriksbergs verksamhetsområde med omkringliggande bostadsområden.

Kollektivtrafik

Busshållsplatsen "Albyvägen" är belägen direkt öster om kvarteret, utmed Hågelbyleden. Ett flertal olika busslinjer trafikerar hållplatsen, linje 707 mellan Tumba station och Fruängen, linje 737 mellan Skärholmen och Tumba station, linje 738 mellan Tumba station och Norsborg samt linje 795 mellan Fittja och Skräcklinge.

Parkering, varumottagning, utfarter

In- och utfart till kvarteret sker från Segersbyvägen. För att inte störa trafiken från den intilliggande cirkulationsplatsen och Kumla gårdsväg sker infart i den södra delen av kvarteret och utfart i den norra delen av kvarteret.

Idag finns 102 parkeringsplatser inom den parkeringsyta som avses för kvarteret. Dessa bedöms vara tillräckliga även med en utökning av kontor, handel och restaurang.

Störningar

De nya verksamheterna bedöms inte medföra några störningar förutom en viss ökning av trafiken till kvarteret. Eftersom de användningar som tillåts i

2015-09-29

den gällande detaljplanen, d.v.s. småindustri och hantverk, kompletteras med icke-industriella användningar, bedöms förslaget till detaljplan vara positivt ur störningssynpunkt.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälaren och inom Albysjöns tillrinningsområde, vilket innebär att en godtagbar hantering av dagvatten är en förutsättning för att genomföra förslaget. Dagvattnet från den befintliga bebyggelsen leds sedan tidigare till kommunala dagvattenledningar. Dagvatten ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt i enlighet med kommunens dagvattenstrategi.

Värme

Den befintliga bebyggelsen inom kvarteret Lagmanstinget är ansluten till fjärrvärmenätet.

El

Den befintliga bebyggelsen inom kvarteret Lagmanstinget är ansluten till elnätet.

Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter.

Administrativa frågor

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Christoffer Jusélius
Planarkitekt