



Kaisa-Leena Aksli

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

Detaljplan för Segersby 2, plannr 51-04

Antagandehandling

LAGAKRAFT

Den 2017-08-07

.....

Botkyrka kommun
Planenheten



Bild 1: Flygfoto med planområdet markerad i rött

Innehåll

Inledning	2
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	3
Plandata	3
Planhandlingar	3
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Riksintressen	5
Planprogram	5
Detaljplaner	5
Behovsbedömning	5
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
Natur	7
Miljöförhållanden	8
Risk och säkerhet	8
Bebyggelseområden	9
Trafik	17
Teknisk försörjning	19
Genomförande	27
Organisatoriska frågor	27
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomiska frågor	30
Inledning	

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att bygga en tvättjänstanläggning på ett sätt som tar hänsyn till och värnar det värdefulla kulturlandskapet runt Elvesta säteri som fastigheten gränsar till. Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljö samt ligger bredvid området kring Älvesta säteri som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. Omsorgsfull gestaltning av den nya industribyggnaden och placering på tomten bakom skyddsplanteringen är extra viktig för planens genomförande.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Plandata

Planområdet ligger i Eriksberg i norra Botkyrka. Planområdets areal är ca 12 000 kvadratmeter. I dagsläget äger Segersby 2 Fastighetsförvaltning AB 7001 kvm (fastigheten Segersby 2). Resten av marken i planområdet ägs av kommunen (fastigheten Eriksberg 2:1) och Botkyrka Södra Porten AB (fastigheten Eriksberg 2:136).

Planområdet gränsar till kommunens mark i norr och öster. Väster om planområdet finns en privatägd fastighet som är planlagd som industri och rymmer en verksamhet. Fastigheten söder ägs av Botkyrka Södra Porten AB.

Fastighetsägaren är intresserad av att utöka planområdet norr mot naturområde och sydöst närmast utfarten till/från fastigheten. Markköpet skulle underlätta placeringen av den nya anläggningen på fastigheten samt möjliggöra en bättre infartslösning till/från fastigheten. Det handlar om ca 330 kvadratmeter i norra riktningen och ca 630 kvadratmeter i sydöstliga riktningen som fastighetsägaren är intresserad av att köpa från kommunen.

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- Gestaltungsprogram (Sweco)
- Uppdaterad behovsbedömning
- Planprogram för Eriksberg, Hågelby och Lindhov
- Utredningar (Trafik, Dagvatten, Risk, Geoteknik, Kulturmiljö alla är genomförda av Sweco)
- Uppdaterad dagvattenutredning, gestaltungsprogram samt kulturmiljöutredning (samtliga är genomförda av Sweco)

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanens avsikt för planområdet är område för medeltät stadsbygd. Stadsbygd menas bostäder, verksamheter, vägar, grönområden, rekreationsområden och andra funktioner som tillhör en stad eller annan tätort. Planförslaget är förenligt med Översiktsplanen.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö. Motivering från Länsstyrelsen: Herrgårdslandskap utmed Mälaren och runt Bornsjön och sjön Aspen, som präglas av ett sedan bronsåldern utvecklat jordbruk, kommunikationerna på vatten och till lands, den tidiga medeltidens sockenindelning och de stora herrgårdsanläggningarna. (Fornlämningsmiljö, Kommunikationsmiljö). Även Botkyrkas Kulturmiljöprogram pekar ut Elvesta/Älvesta som värdefullt herrgårdslandskap som gränsar direkt till fastigheten Segersby 2.

Planprogram

Det finns ett planprogram för Eriksberg, Hågelby och Lindhov. Enligt planprogrammet är markanvändningen tänkt utgöras av rekreationspark där lägre anläggningar kan finnas. Grannfastigheten Eriksberg 2:1 där skyddsplanteringen och åkermarken ligger, är markerad som öppet landskapsrum som ska bevaras.

Detaljplaner

Detaljplan för kvarteret Segersby mfl (54-20) från 1986-11-27 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Enligt gällande detaljplan är fastigheten planlagd som industri där bebyggelsens utformning ska ta särskild hänsyn till landskapsbilden och omgivningens höga naturvärden (betecknad Jq). Enligt detaljplanen är fastighetens högsta byggnadsarea 2500 kvm (BYA) och bruttoarea är 6000 kvm (BTA).

Behovsbedömning

I varje förslag till detaljplan ska kommunen göra en *behovsbedömning*. Bedömningen redovisar om detaljplanens genomförande antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte. Om planförslaget innebär sådan miljöpåverkan ska kommunen göra en *miljöbedömning*.

Sammanfattning av behovsbedömning

Sammanfattande bedömning

Detaljplanen bedöms sammantaget inte innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Planområdet ligger i utkanten av Eriksbergs industriområde som innehåller liknande verksamheter som planeras inom det aktuella planområdet. Strax utanför planområdet i öster och söder finns ett odlingslandskap som är av riksintresse för kulturmiljövården och även en del av den gröna Bornsjökilen. Detaljplanens påverkan på detta område bedöms bli liten eftersom fastigheten redan är ianspråktagen för uppställning av containrar m. m. Planområdet är insynsskyddat mot kulturlandskapet med hjälp av en trädbevuxen vall i planområdets östra kant. Barriäreffekterna till följd av detaljplanen för djur och människor som rör sig i Bornsjökilen bedöms bli små. Detaljplanens påverkan på kulturmiljön och om det finns fornlämningar i planområdet behöver dock bedömas/utredas av expertis inom dessa områden.

I planområdets norra yttre del reser sig en skogsklädd bergsrygg mot norr. Skogen i den sydvända sluttningen består av lövträd, bl. a. ek. Eftersom det handlar om planområdet ytterkant bör det vara möjligt att spara denna del från ingrepp. I annat fall bör en inventering av värdefulla träd göras i samband med planläggningen.

Eftersom detaljplanen kommer att medge industriell verksamhet som kommer att medföra en hel del transporter behöver en dagvattenutredning utföras tidigt i planprocessen. Dagvattenutredningen bör visa hur kommunens dagvattenstrategi ska följas och föroreningsbelastningen på Albysjön eller Älvestaån/Tullingesjön kan minimeras. Dagvattenutredningen behöver även bedöma risken för översvämningar i framtiden och vid behov föreslå hur detta kan undvikas.

Planområdet ligger endast ett tiotal meter från Kumla gårdsväg som är sekundär transportled för farligt gods. Länsstyrelsen (Länsstyrelsen, 2016) rekommenderar ett skyddsavstånd mellan industrier och transportled för farligt gods på minst 40 m. Om ett kortare skyddsavstånd ska tillåtas behöver en riskutredning först utföras som bedömer om ett kortare skyddsavstånd är möjligt ur risksynpunkt och vilka eventuella riskbegränsande åtgärder som kan vara nödvändiga.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Marken lutar sig öster mot Älvesta säteri och Tullingesjön. Landskapsbilden karaktäriseras av jordsbruksmark som omges av skogsbeklädda kullar. Det finns flera gamla solitära ekar på åkermarken. Fastigheten Segersby 2 är hårdgjord till en grusplan men inte bebyggd idag. Vid fastighetens östra gräns ligger skyddsplanteringen som var tänkt dölja industribyggnaden så att landskapsbilden inte skulle ta skada. Fastigheten har inte blivit exploaterad som det var tänkt i detaljplanen för kvarteret Segersby mfl (54-20) från 1986-11-27. Därför har inte heller skyddsplanteringen varit planterad i den utsträckning som ursprungligen var planerad. I samband att planen ska genomföras behöver även skyddsplanteringen kompletteras med träd och buskar enligt gestaltungsprogrammet och kulturmiljöutredningen.

Fornlämningar

Det finns fem stycken fornlämningar ca 35 norr om fastighetsgränsen till Segersby 2. I och med att fastighetsägaren är intresserad av att utöka fastigheten norrut med ca 5 meter, har länsstyrelsen yttrat sig, att innan det exakta skyddsavståndet från fornlämningar kan fastställas behövs det närmare undersökning/inventering på platsen. De fornlämningar som finns norr om fastighetsgränserna är alla hållristningar och deras RAÄ-s nr är: Botkyrka 400:1, Botkyrka 400:2, Botkyrka 400:3, Botkyrka 400:4 och Botkyrka 400:5.

Länsstyrelsen har kontaktats under tiden som samrådsförslaget arbetades fram.

Geotekniska förhållanden

Jordarten på fastigheten är morän enligt SGU-s översiktliga jordartskartor. Blockigheten är blockfattig till normalblockig.

Enligt geotekniska undersökningen består jordlagerföljden av fyllning som överst är underlagrat av lera och silt ovan friktionsjord på berg. Fyllningens tjocklek är ca 1 meter. Lagret med lera och silt har varierad tjocklek på 2-6 meter, den tjockaste delen är i planområdets sydöstra del. Friktionsjord ovan berg bedöms vara morän. Grundvattennivån är ca 2 meter under markytan.

Risk för sättningar finns pga förekomst av lera i fyllnadsmassor. Området sluttar svagt mot sydost, stabiliteten österut mot åkermarken borde kontrolleras vid vidare projektering. Grundläggning bedöms preliminärt kräva pålar nedslagna till stopp. En detaljerad geoteknisk undersökning där exakt grundläggningsmetod fastställs för det nya tvätteriet tas fram i senare skede i samband av projekteringsarbete där bygglovsritningar tas fram.

Miljöförhållanden

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Mark

Planområdet ligger inom normalrisk- och lågriskområdet för markradon.

Risk och säkerhet

Fastigheten ligger vid Kumla gårdsväg vilket är en sekundär led för farligt gods. Skyddsavståndet är 25 meter byggnadsfritt från vägkanten, placeringen av den nya tvätteribyggnaden ska behålla det rekommenderade skyddsavståndet byggnadsfritt. Med tanke på att tvätteriet placeras närmare än 40 meter från vägkanten har en riskutredning tagits fram.

Riskutredningen har undersökt närmare vilka transporter med farligt gods och hur ofta de sker via Kumla gårdsväg. Enligt räddningstjänsten har två verksamheter tillstånd för större gasolcisterner. Utöver detta har flera företag tillstånd för brandfarlig fara i mindre mängd. T ex hade fyra stycken verksamheter enstaka leveranser av styckegods så som gasoltuber à 11kg varannan månad eller färg- eller sprayburkar.

Sammanfattningsvis sker det transport av 10-32 ton gasol 1-3 gånger per vecka. För riskberäkningar bedömdes antal transporter av större intressen än volymen gas per tankbil.

Enligt riskutredningens slutsats bedöms risknivån ligga med marginal under gränsen för vad som anses acceptabel risk för den bebyggelse som planeras inom planområdet utan att åtgärder måste vidtas.

Följande åtgärder bedöms vara rimliga samt de tillräckliga även om transporter skulle öka eller om nya typer av transporter skulle tillkomma:

- Husfasad placeras inte närmare än 25 meter från vägkanten.
- Utrymning från byggnaden ska kunna ske bort från vägen.

Kommunens bedömning är att risknivån anses vara acceptabel. Förslaget ska ta hänsyn till de åtgärder som utredningen föreslår.



Bild 2: Illustrationsplanen av planförslaget. Skyddsavståndet 25 meter byggnadsfritt från vägkanten från Kumla gårdsväg visas med den rödstreckade linjen.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget i ytterkanten av Eriksbergs industriområde som ligger väster om planområdet. I öster och söder finns det åkermark och i norr en skogbeklädd kulle som är del av det historiska herrgårdslandskapet kring Elvesta säteri, Hågelby gård och den försvunna Segersby gård.

Öster om fastighetsgränsen mellan industrifastigheten Segersby 2 och åkermarken finns en skyddsplantering som enligt detaljplanen för kvarteret Segersby mfl (54-20) från 1986-11-27 var tänkt att skärma av industribyggnaden från resten av det kulturhistoriska landskapet. Själva skyddsplanteringen har inte riktigt den kvalitén som den borde ha för att fungera som en buffert mellan industrifastigheten och de öppna åkrarna.

Enligt planförslaget ska det byggas en tvätteribyggnad på ca 4000 kvm och med nockhöjd på 11,6 meter. Utöver detta ska även lastkajer med en terrass ovanpå byggas på tvätteriets östra sida. Tvättjänstanläggningen behöver även två silos för pellets samt en skorsten som kommer att vara högre än själva byggnaden som placeras vid nordöstra hörnet av byggnaden. Silos kommer att vara 8-10 meter höga och skorsten 12-15 meter hög.

Fastighetens storlek är i dagsläget 7001 kvm. För att bygga en fungerande verksamhet behöver fastighetsägaren köpa en triangelformad markbit i sydost samt en markremsa i fastighetens norra gräns med bredden 5 meter från kommunen. Det handlar om ca 330 kvm mark i norr samt ca 415 kvm i sydöst som ägs av kommunen. Även markyta på ca 210 kvm som ägs av Södra Porten AB kommer att köpas av fastighetsägaren till Segersby 2.(se bild nedan)

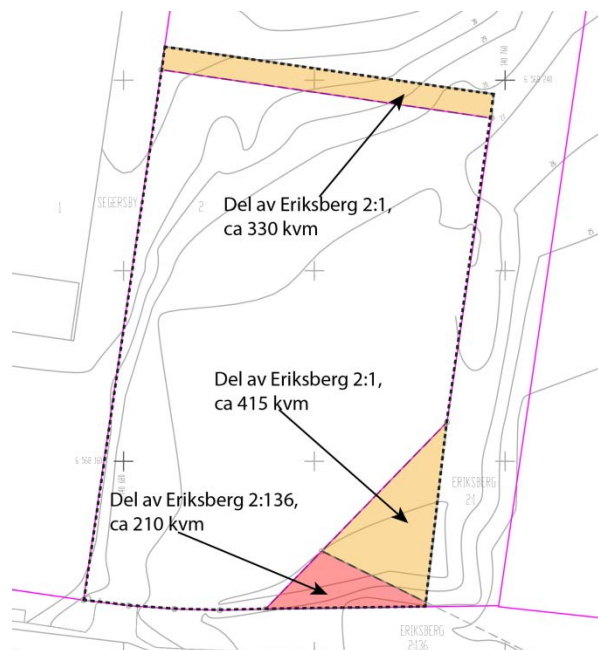


Bild 3: Fastigheter och ytor som berörs av planförslaget.

Eftersom fastigheten lutar svagt mot sydost samt har en högre skogsbeklädd kulle bakom sig, ska marken plangöras på fastigheten samt det behövs byggas stödmurar i fastighetens nordlig och västlig gräns. Stödmuren kommer att vara högst 3,5 meter i delar där det finns största höjdskillnaden. Uppvuxen vegetation längst stödmurens framtida läge ska tas bort. Även delar av vegetationen i fastighetens södra gräns behöver tas bort för att möjliggöra anläggningen av nya in-och utfarten till tvätteriet.

För att kompensera för de ovannämnda åtgärderna i landskapet, ska skyddsplanteringen enligt kulturmiljöutredning kompletteras med träd och buskar. Artmässigt ska det planteras träd som ekar och tall samt buskar i undervegetationen som ska bestå av enar, hagtorn och hassel. På bilden nedan visas ungefärlig placering av nya träd i skyddsplanteringen. Exakt placering av buskar och träd ska godkännas av kommunens landskapsarkitekt eller landskapsingenjör innan plantering genomförs.

Antals- och storleksmässigt ska listan med bestå av följande växter:

- **3 st Ekar**, *Quercus robur* FK Linköping E/Ultuna E, storlek Högstam 10-12
- **6 st Enar**, *Juniperus communis*, storlek Co kl 40-50
- **6 st Tallar**, *Pinus Sylvestris*, storlek 125-150
- **6 st Hagtornar**, *Crataegus flabellata* var. *Grayana* FK Uppsala E, storlek sol C/K 100-125
- **6 st Hassel**, *Corylus avellana* E, storlek sol C/K 125-150

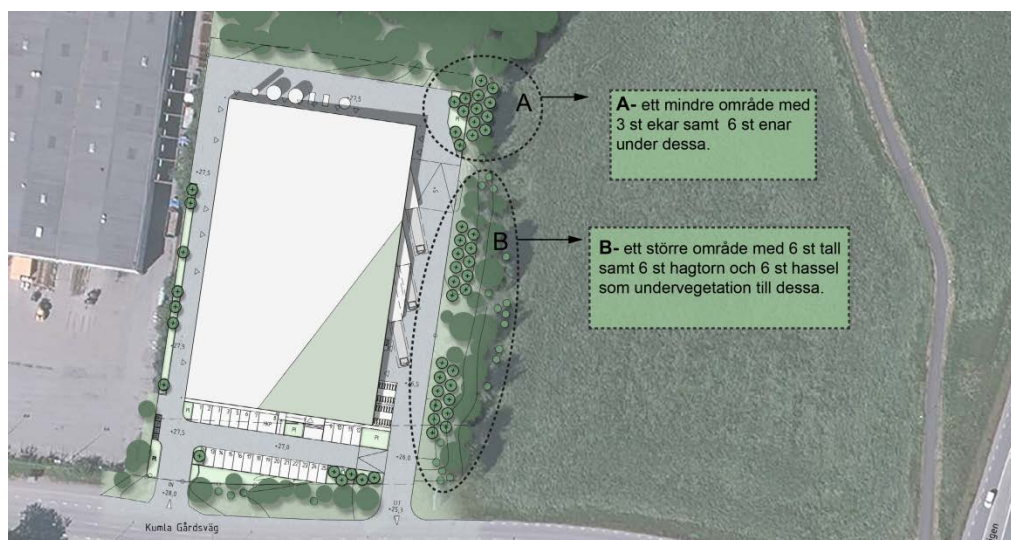


Bild 4: Ungefärlig placering för arter som ska komplettera skyddsplanteringen.

Planteringar med prydnadsgräs ska anläggas närmast parkeringsytan och huvudingången samt runt byggnaden för att återspegla den omgivande åkermarken.

Enligt gestaltungsprogrammet har tvätteribyggnaden formats för att skapa en bra övergång mellan Eriksbergs industriområde och det gamla kulturlandskapet. Byggnaden lutar sig mot landskapet så att huset sänker sig till den omgivande åkermarken. Den sydöstra lutande takhörnan som utgör ca 25% av hela takytan ska täckas med ett grönt tak. Det kommer att skapa en övergång mellan skogsbacken i norr, tvätterifastigheten och åkrarna i sydöstliga riktningen.

Huvuddelen av fasaden ska täckas med en perforerad skärm av perforerade eloxerade aluminiumplåtar. Nischerna som t ex den indragna huvudingången kommer att färgsättas med verksamhetens matta mörkblåa färg (NCS 6030 R90B). Fasaden kommer att ha två olika toner av matt grått färg (ljus mellangrå NCS S 1502-B matt och mellangrå NCS S 4502-B matt) och (färgkod).



Bild 5: Gestaltningen av den nya tvätteribyggnaden (bilder från Gestaltungsprogrammet från Sweco)

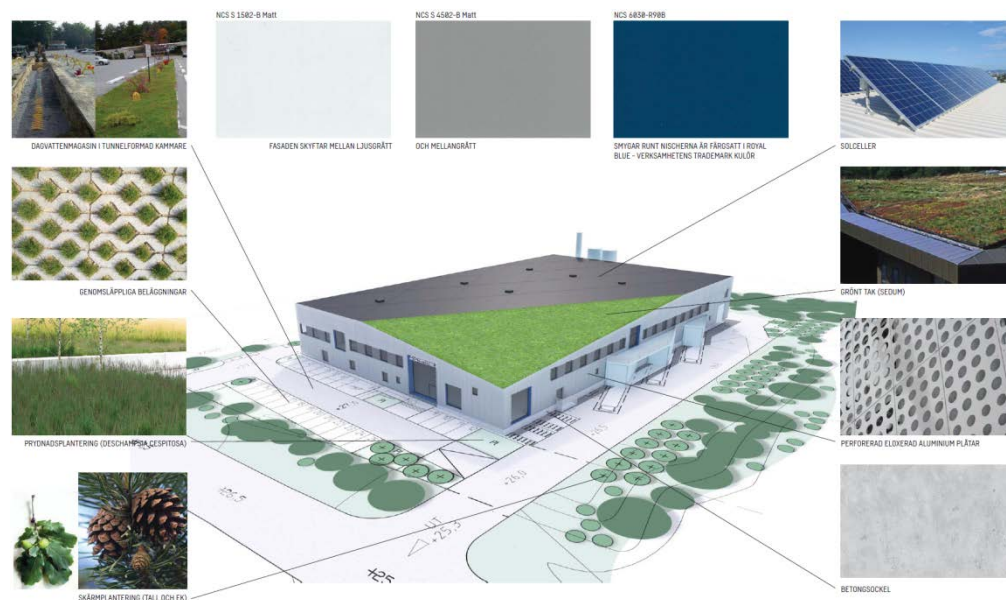


Bild 6: Gestaltningen av byggnaden med tillhörande material (bild från Gestaltungsprogrammet från Sweco).

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö och det ligger även i direkt anslutning till Elvesta som är utpekat i kommunens kulturmiljöprogram. Riksintresset för kulturmiljö omfattar herrgårdslandskapet utmed Mälaren och runt Bornsjön och sjön Aspen, som präglas av ett sedan bronsåldern utvecklat jordbruk, kommunikationerna på vatten och till lands, den tidiga medeltidens sockenindelning och de stora herrgårdsanläggningarna.

Botkyrkas Kulturmiljöprogram pekar ut Elvesta/Älvesta som en välbevarad herrgårdsmiljö med välbevarad grundstruktur i bebyggelse och kulturlandskap. Den platån där åkermarken ligger idag var en gång i tiden sjöbotten och de skogsbeklädda kullarna var öar. Det finns många fornlämningar så som bosättningar och hällristningar på de höjder som visar spår av det gamla kommunikationslandskapet vid Mälaren och dess öar.

Fastigheten ligger vid gränsen till Eriksbergs industriområde och det jordbrukslandskap som omger Elvesta säteri och den historiska Göta landsväg.

Bakom den aktuella fastigheten i nordlig riktning ligger en skogsbeklädd höjd med flera ekar och fornlämningar.

Enligt kulturmiljöanalys som är framtagen i samband med detaljplanearbetet för det nya tvätteriet, anses tre uttryck för riksintresset känsliga för förändring:

- Bronsåldersmiljöer, fornborgar och stora gravfält från järnåldern.
- Gamla vägsystem
- Det av storgodsdriften ända sedan förhistorisk tid präglade landskapet med en rad herrgårdsanläggningar.

Vidare anges i kulturmiljöutredningen att områdets topografi är en egenskap som stödjer läsbarheten av bronsåldersmiljön. Omfattningen av markintrång vid den norra gränsen kan uppskattningsvis ligga två till fem meter in i skogsmarken som är del av det historiska kulturlandskapet. Planförslagets påverkan på upplevelse av de intilliggande fornlämningarna bedöms inte vara större än vad de redan befintliga industribyggnaderna medför.

Gällande det gamla vägsystemet som ligger utanför planområdet så kommer planförslaget inte ha en direkt påverkan på det. Planförslaget kommer inte medföra att delar av gamla vägsträckningen skulle försvinna eller förvanskas på något sätt. Däremot kan planförslaget indirekt påverka den visuella upplevelsen och läsbarheten av landskapet från den gamla vägsträckningen. Här menas framförallt upplevelsen för de som rör sig längst den gamla vägen mitt i åkermarken som i dagsläge är en asfalterad gång-och cykelväg. Planförslaget kommer inte medföra att delar av gamla vägsträckningen skulle försvinna eller förvanskas på något sätt.

Läsbarheten och upplevelse av herrgårdslandskapet som ligger intill planområdet bedöms inte påverkas att planförslaget tar inte anspråk några delar av den existerande åkermarken eller gamla vägsträckningen. Däremot kommer planförslaget påverka den visuella upplevelsen av landskapet men inte mer än de redan existerande industribygganderna i Eriksbergs industriområde. Samtidigt kommer den nya tvätteribyggnaden skämmas av skyddsplanteringen, speciellt under sommartid.

Nya planteringar ska genomföras för att komplettera den skyddsplanteringen som ligger på andra sidan av fastigheten på kommunens mark enligt artlistan som är utpekad på sidan 25 i kulturmiljöutredningen. Det kommer att göra området attraktivare samt säkerställa att landskapsbilden inte tar skada.



Bilder 7-8: Fotomontage som visar hur bygganden kommer att upplevas i landskapet (bilder från Sweco).

Slutsatsen är att planförslagets effekter på riksintressets värden sammantaget inte innebär:

- En åtgärd som mer än obetydligt skadar något eller några av de värden som utgör grunden för riksintresset
- Att den negativa inverkan blir så stor att området i något avseende förlorar sitt värde som riksintresse

Följande åtgärder har föreslagits i kulturmiljöutredningen:

- Behovet av arkeologisk utredning längs planområdets norra gräns ska utredas.
- Gestaltningsdetaljer (inklusive arter) för den föreslagna vegetations-skärmen måste bekräftas och denna plantering genomföras.
- Trots att bygganden är en nyproduktion till kulturlandskapet anses det att den har utformats så tillmötesgående som möjligt i förhållande till det omgivande landskapet, utifrån restriktionerna rörande byggnadens storlek och funktionskrav. Val av kommer fasadmaterial är mycket viktigt samt att se till att byggnader möter landskapsrummet så subtilt som möjligt. Ett fullskaligt prov av det föreslagna fasadmaterialet bör göras på plats för att se att de förväntade konsekvenserna (till exempel reflektivitet) överensstämmer med verkligheten.
- I skrivande stund är det inte bekräftat om byggnaden kommer att ha solpaneler på taket eller inte. Effekter av dessa måste studeras vidare. Det kommer behövas en mycket noggrann utformning och placering. Solpaneler kan öka byggnadens upplevda höjd, siluett och synlighet och kan stå i konflikt med vad som annars är en välanpassad byggnadsform.

Arbetsplatser

Det finns inga arbetsplatser på fastigheten idag.

Den planerade tvättjänstanläggningen skulle medföra totalt ca 50 arbetsplatser.

Övrig bebyggelse

Tidigare har det funnits tillfälliga kontors-containrar på fastigheten Segersby 2. De har blivit borttagna under 2016 och nu utgörs fastigheten enbart av en grusplan.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Eriksbergs industriområde nås från Hågelbyleden via Kumla gårdsvägen. Hågelbyleden ligger öster från Eriksbergs industriområde samt den aktuella fastigheten. Fastigheten Segersby 2 ligger på norra sidan av Kumla gårdsvägen och är den första industrifastigheten vid infarten till Eriksbergs industriområde.

Gång – och cykelvägen som löper parallellt med Hågelbyleden ligger på västra sidan av Hågelbyleden. Det är ett regionalt cykelstråk och löper delvis på den historiska Göta landsväg. Gång- och cykelvägen som löper längst södra sidan av Kumla gårdsväg är ett huvudcykelstråk. De båda cykelstråken är vinterunderhållna.

Kollektivtrafik

Planområdet har bra kommunikationer med buss. Kungsholms busshållsplats ligger 15 meter från fastigheten på Kumla gårdsvägen och Älvestavägens busshållsplats ligger ca 300 meter från fastighetsgränsen på Hågelbyleden. Bussar nr 707 och 737 stannar vid Kungsholms busshållsplats. Bussar med linjenummer 707, 708, 738 trafikerar Älvestavägens busshållsplats. Turtätheten mitt på dagen är ett bus mot Tumba eller Alby/Hallunda var 10 minut. Det tar cirka 10-15 minuter att åka med buss till antingen Tumba station eller till Alby tunnelbanestation.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Den nya tvätterianläggningen kommer att ha en separat in- och utfart utmed Kumla gårdsväg. Anledningen för en sådan lösning är att en lastbil skulle kunna köra runt tvätteribyggnaden så att personal- samt besöksparkeringsytan skulle fredas från lastbilstrafiken. Infarten är planerad i fastighetens sydvästra del och utfarten på sydöstra delen.

Enligt trafikutredningen planerar verksamheten inte utöka antalet leveransfordon men fler turer kommer att köras varje dag. I dagsläget hanterar tvätteriet 13 ton tvätt per dag och den mängden förväntas öka till 20 ton per dag efter flytten till fastigheten Segersby 2. Idag används två tunga och två till tre lätta lastbilar som hämtar och levererar tvätt. Lastning och lossning sker i nuläget två gånger per bil och dag för de tunga lastbilarna. Lätta lastbilar kör tätare turer. Utöver tvätt levereras kemikalier och annat som behövs i verksamheten till anläggningen.

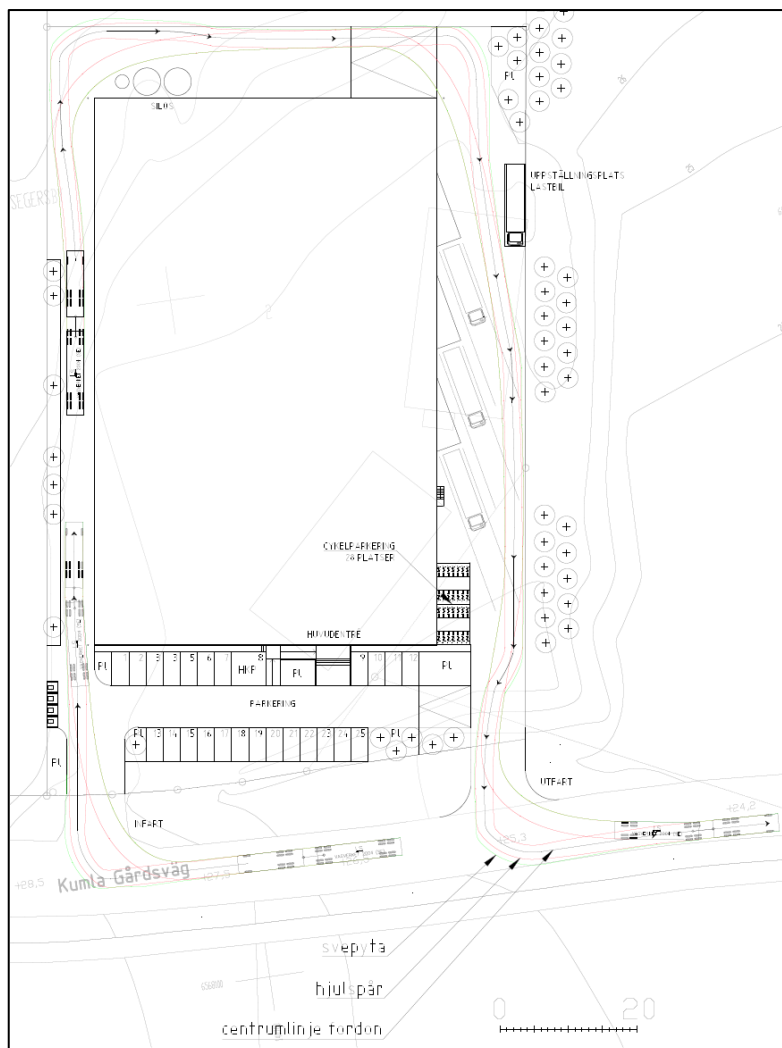


Bild 9: Föreslagen lösning för in-och utfarter samt parkering på fastigheten Segersby 2. (bild från Sweco)

Det råder ett parkeringsförbud i Eriksbergs industriområde på allmän mark. Därför ska parkeringen rymmas inom fastighetsgränser. Parkeringsytan är planerad mellan in-och utfarten. 25 stycken parkeringsplatser ska finnas, varav 5 stycken för kunder/besök och 20 stycken för personalen. Utöver detta ska även 30 stycken kvalitativa cykelparkeringsplatser finnas närmast huvudentrén.

Verksamheten behöver även utrymme för varumottagning som planeras på östra sidan av bygghandelen i form av 3 stycken lastkajer.

Tvätteriverksamheten innebär 4-6 in-/utpassager av transportfordon per dygn. Dessutom tillkommer ett begränsat antal personbilskörningar förekomma. Det planeras för 25 parkeringsplatser för personbilar som ska användas både av anställda och besökare. De finns goda förutsättningar att cykla eller åka buss till fastigheten Segersby 2 för att fastigheten ligger nära till flera busshållplatser och det finns gång och cykelvägar som kan användas att ta sig till och från fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-systemet. Om kapacitet på servicenätet behöver utökas, får fastighetsägaren betala den extra kostnaden för arbetet. Fastighetsägaren kan behöva anlägga pumpstation på fastigheten Segersby 2 för att klara av att pumpa avloppsvatten från fastigheten till kommunens ledningar utmed Kumla gårdsväg. Det är höjdskillnader mellan fastigheten Segersby 2 och Kumla gårdsvägen som orsakar detta.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer

I dagsläget är fastigheten obebyggd men är hårdgjord till en grusplan. I dagsläget finns det inga förbindelsepunkter för dagvattnet på fastigheten.

Under Kumla gårdsvägen ligger kommunens dagvattenledning som samlar all dagvatten från Eriksbergs industriområde och skickar den vidare till Alby sjön. För att använda den lösningen behöver dagvatten pumpas från fastigheten till kommunens ledningar p.g.a. höjdskillnaden.

Ett annat alternativ är använda diket utmed fastigheten som lutar mot Älvestaån och Tullingesjön. I det fallet så ligger fastigheten högre än Älvestaån och Tullingesjön. Det betyder att dagvatten rinner från diket till Tullingesjön och Älvestaån. Kommunen bedömer att den lösningen är mer hållbar med tanke på att ingen pumpstation behövs samt att dagvatten fördröjas naturligt när den rinner genom diket och ån.

Älvestaån är en vattenförekomst (ID SE656897-161631) med fastställd miljö-kvalitetsnorm enligt vattenförvaltningsförordningen (Miljö- och energidepartementet 2004) och Havs- och vattenmyndighetens föreskrift HVMFS 2013:19

samt HVMFS 2015:4 (Havs- och vattenmyndigheten 2013), med stöd av miljöbalkens 5 kapitel. Vattendragets miljö kvalitetsnorm (beslutad 2017-02-23) är att ån ska uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus.

Älvestaåns miljö kvalitetsnorm omfattas av tidsfrist fram tills år 2021 rörande dess konnektivitet och en tidsfrist gällande vattendragets ekologiska status avseende näringsämnen och biologiska kvalitetsfaktorer som indikerar näringsämnepåverkan fram till år 2027. Det finns även två undantag i miljö kvalitetsnormen: kvicksilver samt kvicksilverföreningar och även bromerad difenyleter som inte behöver uppnå god kemisk ytvattenstatus men får däremot inte öka i halterna jämfört med halterna som mätts 2015 (VISS u.d.).

I senast beslutade statusklassning från 2009, liksom från senaste arbetsmaterialet (år 2013) är Älvestaåns ekologiska status måttlig (VISS u.d.) och kemisk status uppnår ej god kemisk status.

Det är den biologiska kvalitetsfaktorn påväxt-kiselager, vars ena index (IPS-index för kiselalger) visar måttlig status och är utslagsgivande för den sammanvägda bedömningen av den ekologiska statusen. Kvalitetsfaktorns andra index (*ACID – Surhetsindex för vattendrag*) visar på andra sidan på hög ekologisk status. Andra kvalitetsfaktorer som har bedömts för ån är; (1) *näringsämnen*, som visar på otillfredsställande status, (2) *försurning*, som visar på hög status, (3) *konnektivitet i vattendrag*, som visar på dålig status, (4) *hydrologisk regim i vattendrag*, som visar på hög status och (5) *det morfologiska tillståndet i vattendraget*, som visar på god ekologisk status (VISS u.d.).

Bedömningen av den kemiska statusen för Älvestaån baseras på att gränsvärdet för god kemisk status för kvicksilver bedöms överskridas för kvicksilver i fisk i hela landet. Åns kemiska status, om kvicksilver exkluderas, bedöms vara god (VISS u.d.).

Tullingesjön (SE656939-161809) är sjön som Älvestaån mynnar i. Tullingesjöns miljö kvalitetsnorm (beslutad 2017-02-23) är att den ska uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Sjöns miljö kvalitetsnorm omfattas av en tidsfrist fram till år 2027 för att uppnå god status rörande tributyltennföreningarna i sjön. Samma undantag som för Älvestaån rörande kvicksilver och kvicksilverföreningar, liksom bromerad difenyleter, gäller även för Tullingesjön (VISS u.d.).

Tullingesjöns ekologiska status är god enligt senaste bedömningen (2015-04-08). Bedömningen baseras på de biologiska kvalitetsfaktorerna; (1) *växtplank-*

ton, som visar på god status, och (2) *makrofyter*, som visar på måttlig status. Bedömningen baseras vidare på de fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna; (1) *näringsämnen*, som visar på hög status, (2) *ljusförhållanden*, som visar på hög status, (3) *försurning*, som visar på hög status, och (4) *särskilda förorenande ämnen*, som visar på god status (VISS u.d.).

Tullingesjöns bedöms inte uppnå god kemisk status, även utan överallt överskridande ämnen. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är, förutom kvicksilver och kvicksilverföreningar, tributyltennföreningar (VISS u.d.).

Den planerade tvättjänstanläggningen behöver en hel del hårdgjorda ytor runt själva byggnaden för parkering, in-och utlastning av tvätt osv. Den enda delen av fastigheten som kan vara genomsläpplig till viss grad är den södra delen där personbilsparkering kommer att finnas. De hårdgjorda ytorna kommer i sin tur öka mängden dagvatten som ska ledas bort från fastigheten. Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten omhändertas lokalt på fastigheten.

Enligt dagvattenutredningen så slutar marken kraftigt sydost, från + 31 m till +27 m. Utanför fastigheten fortsätter marken att slutta ner till + 24 m. Enligt SGUs översiktliga jordartskarta ligger fastigheten i ett område med sandig morän. Enligt närmare geoteknisk undersökning (Sweco 2016) består jordlagerföljden inom området av fyllning överst underlagrat av lera och silt ovan friktionsjord på berg. Även om fyllnadslagret är genomsläppligt är det troligtvis svårt att infiltrera några större mängder dagvatten pga underliggande och omkringliggande lera.

Större delar av ytan på fastigheten Segersby 2 beräknas bli hårdgjorda ytor. Hälften av de hårdgjorda ytorna kommer att vara takytan av tvätteribyggnaden och resten av ytorna kommer att mestadels att vara asfalterade.

I dagvattenutredningen föreslås en kombination av grönt tak och ett underjordiskt dagvattenmagasin med regnbäddar. Ca 25 % av takytan ska förses med grönt tak som bedöms att kunna ta hand om 50 % av nederbörden enligt flödesberäkningar som är genomförda enligt P110. Att välja grönt tak är ett bra sätt att minska och fördröja avrinningen vid mindre regn. Ett grönt tak är estetiskt tilltalande och passar bra in i omgivande kulturmiljö.

Dagvattenmagasinet dimensioneras för att kunna omhänderta dagvatten både från mark och tak vid 20-årsregn. Kassetterna föreslås placeras under parkeringsytan (se bilden nedan). Om dagvattenkassetter staplas till en höjd av 1 m behövs ca 450 m² för att få erforderlig magasinvolym. Parkeringen täcker en yta av ca 800 m². Flödesregulatorn som begränsar utflödet från magasinet föreslås i utloppsbrunnen vid utgående ledning på magasinet. Magasinet ska även förses med oljeavskiljare för att rena dagvattnet från asfaltytorna.

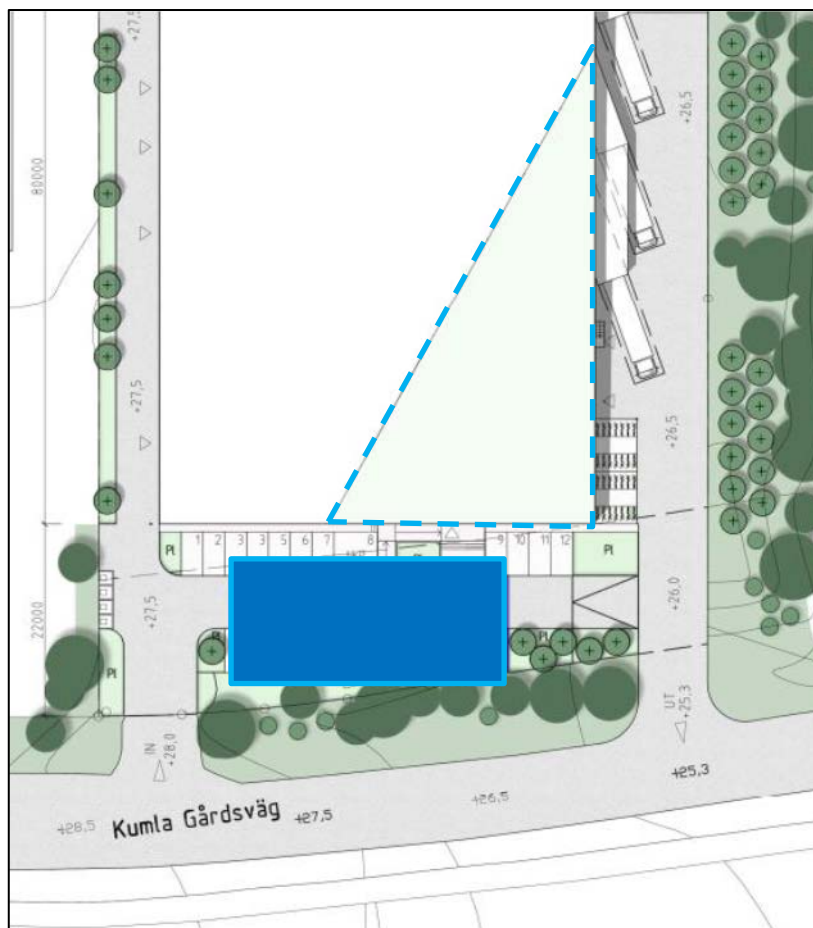


Bild 10: Föreslagen placering för underjordisk magasin (500 m³) markerad med den blåa rutan. Det gröna taket är markerad med en blå triangel (ca 25 % av takytan)

För att undvika skador på byggnader vid extrema regnhändelser ska höjdsättningen anpassas så att instängda områden undviks samt att mark vid hus är minst 30 cm högre än intilliggande väg.

Som komplement ska regnbäddar anordnas i anslutning till parkeringsytan för att både fördröja och rena dagvattnet. Det renade och fördröjda dagvattnet ska sen ledas till diket utmed Kumla gårdsväg som leder vattnet till Älvestaån som är kopplad till Tullingesjön.



Bild 11: Skiss över hur dagvattnet leds via diket till Älvestaån.

Vattenförekomsten Älvestaån är recipient för utgående dagvatten från området.

I dagvattenutredningen har uppskattning av dagvattenmängderna och -föroreningarna som kommer att genereras på fastigheten Segersby 2 har utförts med dagvatten- och recipientmodellen StormTac.

Föroreningsmängder och -halter före och efter föreslagna reningsåtgärder för dagvatten har beräknats för 37 ämnen (se bilden nedan)

Ämne	Föroreningsmängder i dagvattnet från området efter rening (kg/år)	Föroreningshalter i dagvatten från området efter rening (ug/l)	Koncentrationstillskott till Älvestaån (ug/l)	Gränsvärde, årsmedel (ug/l)*
P	0,16	37	0,074	
N	3,0	706	1,4	
Pb	0,0011	0,26	0,00051	1,2**
Cu	0,0080	1,9	0,0037	0,5**
Zn	0,026	5,9	0,012	5,5**
Cd	0,00049	0,11	0,00022	0,08***
Cr	0,010	2,4	0,0047	3,4
Ni	0,0053	1,3	0,0025	4**
Hg	0,000037	0,0084	0,000017	0,07****
SS	22	5072	10,0	
Oil	0,32	76	0,15	
BaP	0,000022	0,0050	0,000010	0,00017
ANT	0,000043	0,010	0,000020	0,1
FLUO	0,00016	0,037	0,000073	0,0063
NAP	0,00016	0,036	0,000072	2
BbF	0,00014	0,033	0,000064	0,017****
BkF	0,000040	0,009	0,000019	0,017****
BgP	0,00010	0,024	0,000046	0,0082****
Alachl	0,00025	0,059	0,00012	0,3
Atraz	0,00019	0,043	0,000084	0,6
Benz	0,00042	0,10	0,00019	10
Chlorf	0,000049	0,011	0,000022	0,1
DichlE	0,059	13	0,026	10

Ämne	Föroreningsmängder i dagvattnet från området efter rening (kg/år)	Föroreningshalter i dagvatten från området efter rening (ug/l)	Koncentrationstillskott till Älvestaån (ug/l)	Gränsvärde, årsmedel (ug/l)*
DEHP	0,024	5,5	0,011	1,3
Diur	0,000035	0,0079	0,000016	0,2
Endosu	0,000036	0,0085	0,000017	0,005
HCB	0,000070	0,017	0,000033	0,05****
HCH	0,000073	0,017	0,000033	0,02
Isopro	0,000028	0,0064	0,000013	0,3
4-NP	0,00041	0,10	0,00019	0,3
PCP	0,00068	0,16	0,00031	0,4
Simaz	0,00035	0,079	0,00016	1
TBT	0,0000034	0,00079	0,0000016	0,0002
Trichl	0,00022	0,051	0,00010	2,5
Trifl	0,000031	0,0072	0,000014	0,03
As	0,0032	0,73	0,0014	0,5
MCPA	0,00014	0,032	0,000063	1

* (Havs- och vattenmyndigheten 2013) bilaga 2, kap 7.2, tabell 1: bedömningsgrunder för särskilda förorenande ämnen i inlandsytvatten samt bilaga 6, kap 1, tabell 1: Gränsvärden för kemisk ytvattenstatus.

** Biotillgängligt

*** Varierar med vattenhårdhetsklass. Lägsta gränsvärdet visas här.

**** Endast maximal tillåten koncentration anges.

Bild 12: Föroreningsmängder, -halter och koncentrationstillskott till Älvestaån i dagvatten från Segersby 2 efter rening. Gränsvärden för kemisk ytvattenstatus och bedömningsgrunder för särskilda förorenande ämnen i inlandsytvatten efter HVMFS 2013:19 (Havs- och vattenmyndigheten 2013) visas också (ur dagvattenutredningen från Sweco).

Enligt de spådningsberäkningarna som har gjorts i dagvattenutredningen är slutsatsen att koncentrationstillskotten ligger under gränsvärdena för alla redovisade ämnen.

Enligt resonemangen i utredningen, hur enskilda parametrar för vattenkvalité påverkas av ändrade markanvändningen enligt planförslaget på fastigheten Segersby 2, är slutsatsen att varken statuset av Älvestaån eller Tullingesjön påverkas negativt. Planens genomförande bedöms inte orsaka att några miljökvalitetsnormer för vatten kan komma överskridas.

Värme

Tvätteriet kommer att ha en egen panna där ångan som används i verksamheten produceras. Den varma ångan värmer upp även byggnaden. Själva pannan använder pellets som bränsle. Fjärrvärmeledningar ligger utmed Kumla gårdsväg om fastighetsägaren skulle vara intresserad av att ansluta sig till fjärrvärmenätet. Uppvärmning ska ske på ett energieffektivt sätt i enlighet med Boverkets byggregler, BBR.

El

Den nya tvättjänstanläggningen ska anslutas till det befintliga elnätet.

Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter.

Tele och IT

Fastigheten ska anslutas till befintlig tele och IT nätverk.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 1 2017
Granskning	kvartal 2 2017
Antagande	kvartal 2 2017
Laga kraft	kvartal 2 2017

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar och ansökningar om lov (exempelvis bygglov) enligt detaljplanen prövas.

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.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet och Telia Sonera är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall.

Ansvarsfördelning

Ägaren till Segersby 2 ansvarar för utbyggnad av kvartersmark med tillhörande hantering av dagvatten samt ytterligare anläggningar.

Kommunen ansvarar för utförande, drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark. Vid behov av ny in- eller utfart inom allmän platsmark så ansvarar Botkyrka kommun för utförandet. Detaljplanen medför ingen ytterligare utbyggnad inom allmänplats gata.

Den nya skyddsplanteringen inom allmän plats park bekostas av ägaren till Segersby 2, Segersby 2 Fastighetsförvaltning AB. Utförandet ska ske i samråd med landskapsarkitekt på Botkyrka kommun vad det gäller omfattning och utförande.

Kommunens VA-avdelning ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan kommunen och ägaren av Segersby 2, Segersby 2 Fastighetsförvaltning AB, utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

För ändringar i markägoförhållandet i enlighet med detaljplanen kan två överenskommelser om fastighetsreglering komma att upprättas:

- Överenskommelse om fastighetsreglering mellan ägaren av Segersby 2, Segersby 2 Fastighetsförvaltning AB och ägaren av Eriksberg 2:1, Botkyrka kommun.
- Överenskommelse om fastighetsreglering mellan ägaren av Segersby 2, Segersby 2 Fastighetsförvaltning AB och ägaren av Eriksberg 2:136, Botkyrka Södra Porten AB.

I överenskommelser regleras även förrättningskostnad, ersättning, tillträde och vilken part som ansöker om lantmäteriförrättning.

För genomförandet av skyddsplanteringen bör ett avtal rörande utförande och kostnader tecknas mellan Botkyrka kommun och ägaren av Segersby 2, Segersby 2 Fastighetsförvaltning AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att nyttja det område detaljplanen medger för industriändamål ska mark genom fastighetsreglering överföras från Eriksberg 2:136 och Eriksberg 2:1 till Segersby 2.

Fastighetsindelningsbestämmelser

För att trygga genomförandet av detaljplanen införs fastighetsindelningsbestämmelse i överensstämmelse med kvartersmarkens omfattning. Fastighetsindelningsbestämmelsen anger hur fastighetsindelningen ska vara och innebär att ägare av fastighet inom bestämmelsen på begäran får lösa in övriga fastigheters markområde. Om inlösen yrkas av flera, har den företräde vars område har det högsta värdet. Med värde menas i detta sammanhang i princip den ersättning som ska betalas om tomtdelen löses in.

Med tillhörande fastighetsindelningsbestämmelser blir Segersby 2 med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar efter ombildning varaktigt lämpad för ändamål industri. Fastigheten har tillgång till väg i direkt anslutning till fastighetsgräns och är redan ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

De behövliga fastighetsregleringar som ska ske medför att en lämpligare fastighetsindelning och en mer ändamålsenlig markanvändning nås. Fördelarna av ombildningen överväger de kostnader och olägenheter som åtgärden medför.

Fastighetskonsekvenser

Segersby 2 planläggs för industriändamål med en utökad byggrätt och omfattas av fastighetsindelningsbestämmelse. Vid ett genomförande av detaljplanen ska Segersby 2 erhålla ca 955 m² från Eriksberg 2:1 och Eriksberg 2:136 i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelser.

Del av Eriksberg 2:1, tidigare allmänplatsmark med ändamål park, planläggs som kvartersmark för industriändamål och omfattas av fastighetsindelningsbestämmelse. Vid ett genomförande av detaljplanen ska Eriksberg 2:1 till Segersby 2 avstå ca 745m² i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelser.

Del av Eriksberg 2:136, tidigare allmänplatsmark med ändamål park och väg, planläggs som kvartersmark för industriändamål samt allmänplatsmark för väg och omfattas av fastighetsindelningsbestämmelse. Vid ett genomförande av detaljplanen ska Eriksberg 2:136 till Segersby 2 avstå ca 210 m² i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelser.

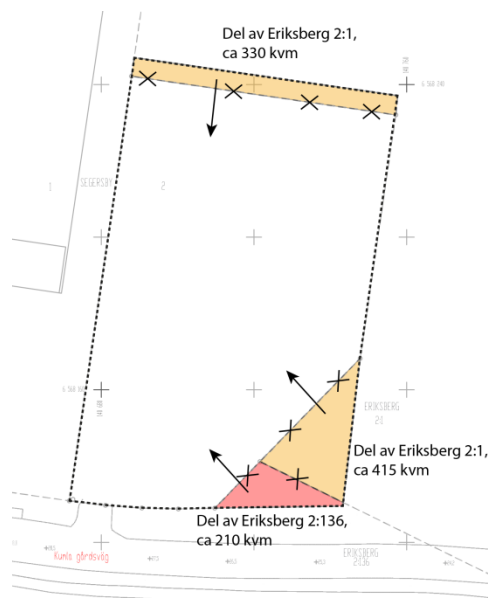


Bild 13: Fastighetskonsekvenskarta

Rättigheter

Segersby 2 belastas inte av någon rättighet. Berörda områden av Eriksberg 2:1 och Eriksberg 2:136 belastas inte heller av någon rättighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för upprättande av detaljplanen betalas av ägaren till Segersby 2, Segersby 2 Fastighetsförvaltning AB enligt upprättat plankostnadsavtal mellan fastighetsägaren och Botkyrka kommun.

Inom Segersby 2 skapas en utökad byggrätt om totalt 4150 kvm för industriändamål.

Kostnader för överlåtelse av mark regleras genom överenskommelser om fastighetsreglering eller genom ersättningsbeslut vid lantmäteriförrättning.

Förrättningskostnader

Fördelningen av de förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs kommer att regleras i de överenskommelser som upprättas mellan parterna. I det fall ersättning inte regleras i överenskommelser beslutas fördelning av förrättningskostnad vid en lantmäteriförrättning genom ett beslut om fördel-

ning av förrättningskostnader. Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

Inlösen och ersättning

För de olika marköverlåtelseerna som grundas på en överenskommelse, regleras ersättningen i överenskommelserna. I det fall överenskommelse ligger tillgrund för lantmåteriförrättningen så fattas ersättningsbeslut i enlighet med dessa.

Vid en lantmåteriförrättning som inte grundas på överenskommelse så beslutar Lantmäteriet om ersättning för marköverlåtelse genom ett ersättningsbeslut som baseras på marknadsvärdet.

VA-kostnader

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

Bygglovskostnader

Kostnader för bygglov regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande bygglovs-taxa.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Kaisa-Leena Aksli
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Oskar Melin, MEX-ingenjör
Serop Bidros, trafikplanerare
Anders Forsberg, miljöutredare
Katharina Holmqvist, landskapsarkitekt
Lars Lönnkvist

Mark- och exploateringsenheten
Gata- och parkenheten
Miljöenheten
Gata- och parkenheten
VA-enheten