

KUMLA GÅRD 1 OCH SVARTLÖTEN 1 i Eriksberg,
plan 52- 56, Botkyrka kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Denna beskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Plankarta med bestämmelser
Gestaltningssprogram
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Illustrationer

PLANENS SYFTE

Att utöver industriändamål tillåta handel inom del av gällande detaljplan för Erikshus. Härigenom möjliggörs en stormarknads-etablering i Garphyttans befintliga industrihus samt en nyetablering av ett bilreservdelsföretag öster därom.

PLANDATA

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Eriksbergs industri-område. Det är idag planlagt för industriändamål.

Planområdet är ca 6,4 ha stort.

Marken ägs av Botkyrka kommun och SPP

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner.

För området gäller två detaljplaner, dels en fastställd 1977-10-04 dels en med lagakraftdatum 1989-03-17.

Planeringsprogram, avtal

Kommunstyrelsen godkände 1992-06-01 ett planeringsprogram för del av planområdet. Planeringsprogrammet anger att detaljplanen skall ändras så att den medger stormarknadsetablering med kundparkering öster om befintlig industribyggnad. Intressent för denna etablering var B & W som efter samrådet av detaljplanen återtog etableringsintresset.

Kommunstyrelsen godkände 1994-10-03 ett nytt och kompletterande planeringsprogram för hela planområdet. Det innefattar förutom ovannämnda stormarknadsetablering utrymme för ytterligare etablering av försäljningslokaler. Intressenter för dessa etableringar är ICA och Biltema.

Kommunfullmäktige godkände 1994-10-27 en överenskommelse till fastighetsreglering mellan kommunen och ICA Fastigheter AB.

Kommunfullmäktige godkände 1994-11-24 en överenskommelse till fastighetsreglering mellan kommunen och Biltema.

Vid antagandet av Erikshusplanen 1989 uttalade kommunfullmäktige en avsikt att agera så att lämpliga skyddsåtgärder vidtogs om störande buller från Hågelbyleden drabbade Albybebyggelsen vid en fortsatt ökad trafik pga samhällsutbyggnaden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar i huvudsak redan planlagd kvartersmark som i de fall den ej är ianspråktagen utgörs av gammal åkermark.

Geotekniska förhållanden

I kanten av åkermarken finns ler- och siltjordar, ofta löst lagrade men med måttliga djup till fast botten. I lågområdet ökar djupet till fast botten till ca 15 meter, varav upp till 7 meter består av lös lera.

VIAC gjorde ett geotekniskt utlåtande för området 1985-02-01. Det rekommenderade att all bebyggelse skulle uppföras med stödpålar och fribärande golv samt att eventuella markuppfyllnader bör hållas så lågt som möjligt, då stora sättningar uppkommer vid större belastning av marken.

Fornlämningar

I planområdets norra del ligger Kumla gårdstomt, Raä 94. För övrigt finns inga fornlämningar inom planområdet. Strax utanför planområdet i norr och väster finns det gravfält ochstensättningar.

B e b y g g e l s e o m r å d e n

Området är idag bebyggt med en lager- och industribyggnad med tillhörande kontor på ca 11 000 kvm. Befintlig byggnad avses att byggas om till stormarknad. Förutsättningen för att öppna en stormarknad i Norra Botkyrka har belysts i handelsutredningar gjorda av K-konsult 1988-02-10 samt K-konsult Nordplan AB, 1989-12-15 och 1991-12-03. Bedömningen är att en stormarknad i föreslaget läge främst kommer att påverka handeln i Tumba centrum och Norra Botkyrka, dock inte i en sådan omfattning att utbyggnaden av Tumba centrum äventyras eller att butiker behöver läggas ner i Norra Botkyrka.

Väster om byggnaden planeras personalparkering och lastintag till stormarknaden. Här görs endast smärre justeringar av gällande detaljplan.

Norr om byggnaden utvidgas planområdet med 5 meter i riktning mot fornlämningsområdet för att ge plats åt en utomhusförsäljning för trädgård. Den nivåskillnad som uppstår mellan kvartersmarken och det ca två meter högre belägna fornminnesområdet tas upp i form av en slänt på allmänplatsmark. Släntkrön tillåts som närmast två meter från fornminnets skyddsområde.

På östra sidan av byggnaden placeras entrén till stormarknaden och öster därom kundparkeringen. Strax öster om byggnaden går idag Skråvägen som blir överflödigt eftersom stormarknaden angörs via parkeringsplatsen. Skråvägen ändras till kvartersmark. Kundparkeringen rymmer drygt 500 platser vilket uppfyller kommunens parkeringsriktlinjer för stormarknader.

I nordöstra hörnet av parkeringen mot den avslutande rondellen på Segersbyvägen etableras Biltemas byggnad. Biltema avser att

i en första etapp bygga ca 2 700 kvm och i en andra etapp ca 1000 kvm. Biltemas tomt är på ca 9 000 kvm och efter en utbyggnad av andra etappen ryms ca 130 parkeringsplatser. Det uppfyller kommunens parkeringsriktlinjer för denna typ av etablering.

För området öster om den befintliga byggnaden gäller idag ett särskilt miljöprogram tillhörande gällande detaljplan. Det togs fram för att höja Erikshusområdets gestaltningsmässiga kvalitet. För denna detaljplan har upprättats ett gestaltningsprogram som är en revidering och anpassning till dagens förutsättningar av miljöprogrammet. I programmet ställs krav på byggnaders yttre och på markplaneringen.

För resterande delar av Erikshusplanen gäller fortsättningsvis det ursprungliga miljöprogrammet.

Skyddsrum

Enligt civilförsvarslagens 32 § (1983:334) ska den som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om inom området, söka skyddsrumsbeked hos kommunen. Byggnadsnämnden ska lämna uppgift om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsprojekt.

T r a f i k

Området trafikförsörjs från E4 / E20 i norr och från Tumba i söder via Hågelbyleden och Kumla gårdsväg.

Som utgångsantagande bedöms stormarknaden alstra ca 5 000 fordon/ dygn, varav andelen tung trafik bedöms vara lägre än 10%. Jämfört med annan tänkbar verksamhet innebär stormarknadsetableringen 4 000 extra trafikorörelser. Trafiken på Hågelbyleden söderut mot Tumba bedöms öka från 16 000 till 18 100 f / d och på Hågelbyleden norrut mot E4 / E20 från 21 400 till 25 200 f / d. (Utgångsnivån avser trafiken 1990).

Vägverket håller på att bygga om E4 / E 20 mellan Lindvretens och Hallunda trafikplatser. Som en del av detta projekt planeras ombyggnaden av Hallunda trafikplats bli genomförd med ny bredare bro över E4 / E20 och nya av- och påfarter. (Byggstart under 1995 enl Vägverket).

Genom utbyggnaden av Hallunda trafikplats finns god kapacitet för anslutande trafik till E4 / E20 alstrad av handelsverksamheten.

Stormarknadsetableringen kan utlösa ett behov av kapacitetshöjande åtgärder i korsningen mellan Kumla gårds väg och Hågelbyleden. Ett förslag är att Hågelbyleden breddas till två genomgående körfält i var riktning och att signalreleringen ändras. Vägverket har nyligen startat projekteringen av dessa åtgärder i samband med projekteringen av Hallunda trafikplats.

Kumla gårdsväg och Hågelbyleden trafikeras av busslinjer. Närmaste hållplats ligger på Kumla gårdsväg inom planområdet. Till tunnelbana i Alby och Hallunda är det ca 1 kilometer.

Gång- och cykeltrafik till planområdet går via befintligt gång- och cykelvägssystem.

M i l j ö k o n s e k v e n s e r

Se särskild miljökonsekvensbeskrivning, som behandlar de för området relevanta miljökonsekvenserna ; buller, luftföroreningar och dagvatten.

T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g

Vatten, spillvatten, fjärrvärme, el och tele finns med tillräcklig kapacitet i eller strax utanför planområdet.

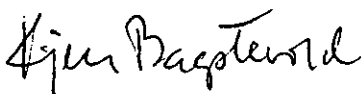
Dagvattenledningar finns i området men dessa bör av miljöskäl användas så lite som möjligt (se även miljökonsekvensbeskrivningen). Planförslaget förses med en planbestämmelse om lokalt omhändertagande i största möjliga utsträckning. Den tekniska lösningen kommer att provas i samband med bygglov.

Avfallet skall återvinnas genom källsortering. Det är viktigt att byggnader och anläggningar för avfallshantering ges en estetisk tilltalande utformning (se även gestaltningsprogrammet).

A d m i n i s t r a i v a f r å g o r

Planens genomförandetid utgår 2004-12-31.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt


Inge Almqvist
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
beslut den 27 april 1995 § 48.
betygar  Peter Lindqvist
kommunfullmäktiges sek.

KUMLA GÅRD 1 och SVARTLÖTEN 1 i Eriksberg, plan 52-56,
Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Samråd för den västra delen av detaljplanen gjordes under nov - dec 1992. För den östra delen av planen sker ett separat samråd.

Tidplan planprocessen

Remiss o samråd	dec	1994
Utställning	feb - mar	1995
Godkännande byggnadsnämnden	april	1995
Antagande kommunfullmäktige	maj	1995

Tidplan genomförandet

Bygglov	maj -	1995
Byggstart	Slutet av juni	1995
Inflyttning	julen	1995

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Avtal som reglerar marköverföringarna till exploatörerna ansvarar kommunen för att det upprättas.

Arrendeavtal för mast upprättas med intressent.

Ledningsrättsavtal som reglerar kommunens rätt att bibehålla nedlagda ledningar skall upprättas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar den 31 december 2003..

2. TEKNISKA FRÅGOR

Planförslaget innebär inte att några kommunaltekniska anläggningar behöver nyanläggas inom detaljplaneområdet.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör A Engver Lindquist

1995-01-23

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Gatukostnaden som belastar fastigheterna inom detaljplanen regleras i samband med markförsäljningen.

Teknisk försörjning

Anläggningskostnaden för VA erläggs enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

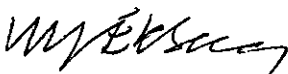
För genomförandet av detaljplanen skall den östra delen av Svartlöten 1 avstyckas och bilda en egen fastighet och den västra delen av Svartlöten 1 fastighetsregleras med fastigheten Kumla Gård 1.

Ledningsrätt för va-ledningar skall bildas för det område som är markerat med u.

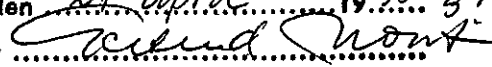
Gemensamhetsanläggning för infart till parkering skall bildas. Andelstalen för de olika ingående fastigheterna skall vara i förhållande till antalet parkeringsplatser.

Kommunen ansvarar för att ansökan om fastighetreglering, avstyckning, ledningsrättsförrättning och gemensamhetsanläggning inlämnas till lantmäteriet så fort avtal undertecknats av alla parter och planen vunnit laga kraft.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Ulf Ekberg
Exploateringschef


Agneta Engver Lindquist
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
beslut den 27 april 1995 648
betygar 
kommunfullmäktiges sek.