

**BOTKYRKA KOMMUN**

Tekniska förvaltningen
Plan- och bygglovenheten

1 (9)

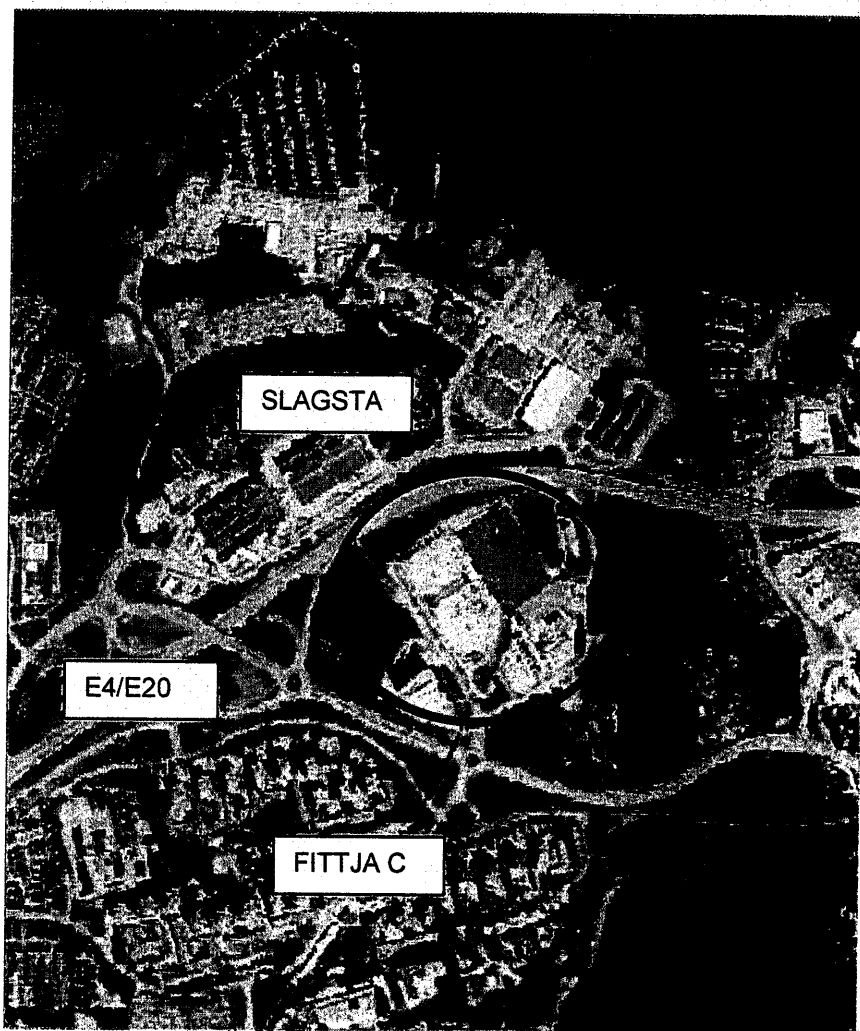
2006-09-25
Rev 06-12-15

Referens:
Anders Bäcklander
Arkitekt

SLAGSTA-TEGELBRUKET Dp 56-47

(Tegelbruket 1-Högtomta 3)

Botkyrka kommun

PLANBESKRIVNING

Ortofoto över Slagsta

LAGAKRAFT

den 2 maj 2007

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Birgitta Pers

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

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

Direkt 08-53061226 · E-post anders.backlander@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Postgiro 821 45-4 · Fax 08-530 616 66 · Webb www.botkyrka.se

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Detaljplan med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

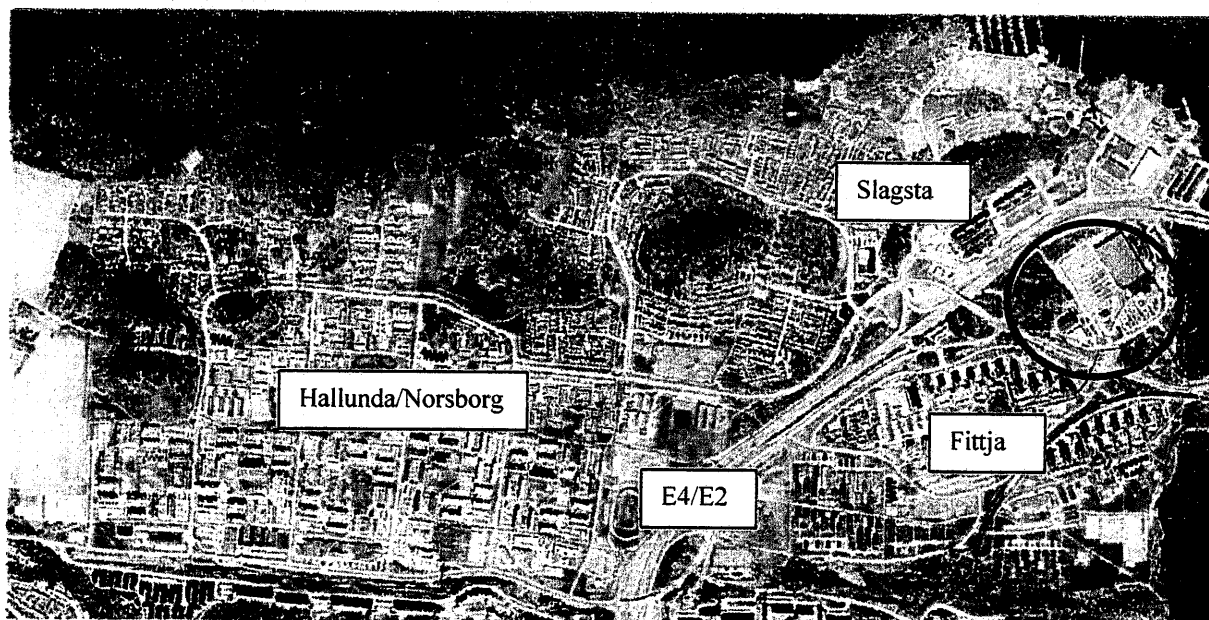
Planens syfte är att med ett samlat grepp göra det möjligt att utveckla handelsområdet kring den befintliga COOP-byggnaden med nya exploateringar för i första hand en byggmarknad (Hornbach). Tyngdpunkten på handel skall bevaras men även kontorsverksamhet är lämpligt för att diversifiera området. Viss, till handel hörande serviceverksamhet, kan också tänkas.

Med tanke på det exponerade och känsliga läget måste färgsättning, utformning, skyltning och belysning studeras i samråd med kommunen under skedet fram till eventuellt bygglov så att en god helhetsverkan uppnås. Det gäller artikuleringen av de stora byggnadsvolymerna, utformningen av lastyor och parkeringsplatser, belysning av parkeringsplatser och hus, gångvägar och byggnader och det gäller hanteringen av landskapsfrågor. Detta är entrén från norr till Botkyrka kommun och måste behandlas som sådan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i norra Botkyrka, strategiskt och välexponerat vid E4/E20. Området avgränsas i söder av Botkyrkaleden, i norr av E4/E20 och i öster av Albysjön och är drygt 18 ha.



Norra Botkyrka med planområdet.

Markägoförhållanden

Marken ägs idag i huvudsak av Atrium Fastigheter AB med dotterbolag. Botkyrka kommun äger en mindre del.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

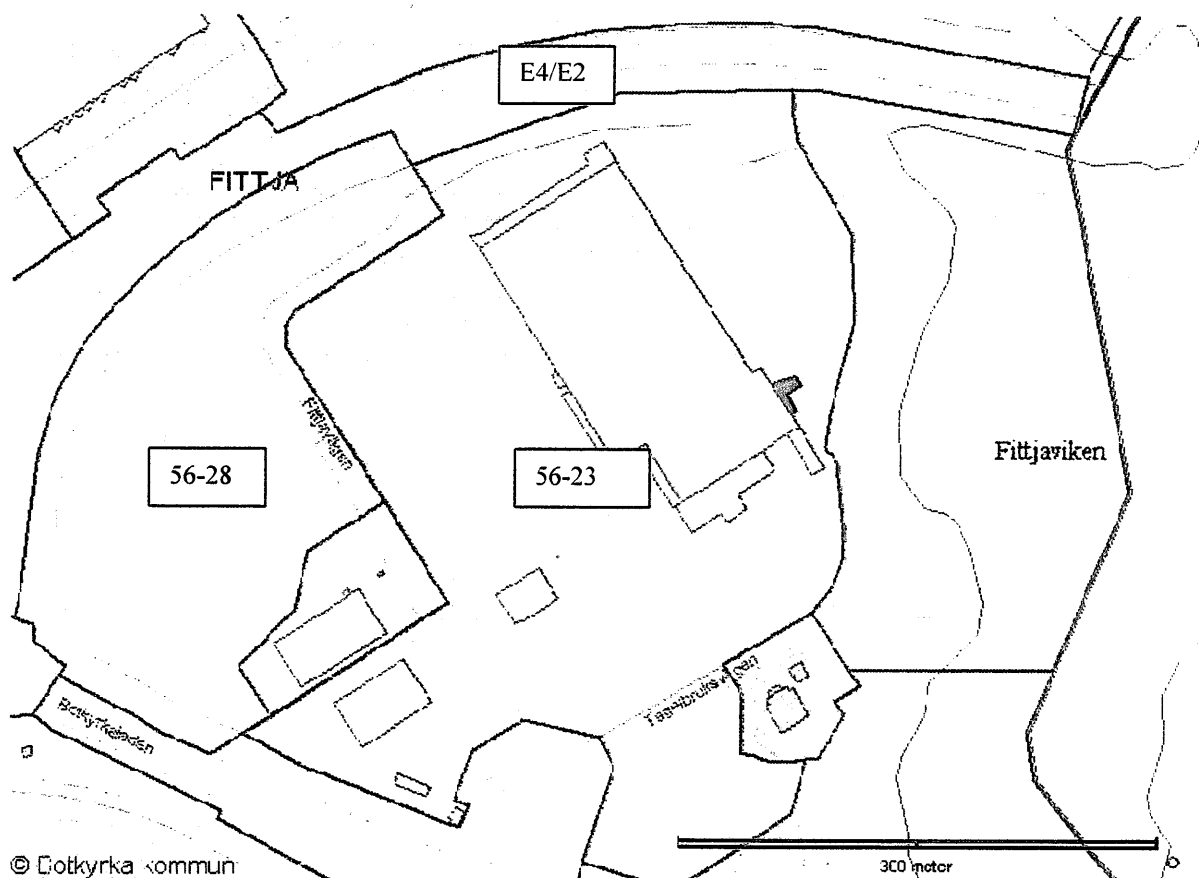
Översiktsplanen

Planområdet ligger inom förändringsområde Slagsta strand. "Det finns förutsättningar för att utveckla en attraktiv stadsdel genom att komplettera området med bostadsbebyggelse och vidareutveckla verksamhetsområdena." Ur översiktsplanen.

Översiktsplanen pekar också ut vattnet i Mälaren utanför Slagsta som riksintresse. (Reproduktionsområde för siklöja och gös).

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 56-23 från 1972-04-04, och 56-28 från 1992-03-03. Plan 56-23 anger handelsändamål och motell för den aktuella delen. "Våningsyta" 70 000 kvm. Våningsyta motsvarar väl närmast begreppet bruksarea (BRA) i modernt språkbruk. Plan 56-28 anger kontorsändamål med största bruttoarea (BTA) ovan mark bestämd till 45 000 kvm.



Miljökonsekvenser

Ny verksamhet har bedömts följa översiktsplanens intentioner. Verksamheten innebär inte en betydande påverkan på miljö, hälsa eller på hushållning av mark, vatten och andra resurser. Det har därför bedömts att det inte krävs någon miljökonsekvensbeskrivning för området.

Planen förväntas inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt ovan gjorda bedömning enligt bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen.

Beträffande byggnaders utformning så bör de utformas så att de inte sluter gaturummet kring E4/E20 och friskluftsintag placeras på sådant sätt att det inte tar in luft från motorvägssidan. Exploatören bör även beakta att området längs motorvägen är kraftigt bullerstört; >70 dB(A)_{eqv} närmast vägen.

Det aktuella planområdet avvattnas till Albysjön och ingår i det planerade vattenskyddsområdet för östra Mälaren (Lovö, Norsborg, Görväln samt Skytteholms vattenverk). Skyddsområdet omfattas av speciella föreskrifter.

Botkyrka kommuns dagvattenstrategi antagen av kommunfullmäktige 2001-04-26 skall följas.

Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagandet av dagvatten (gäller även under byggtiden). Se också Lag om allmänna vattentjänster (gäller från 2007-01-01) samt EU:s vattendirektiv SOU 2002:107.

Stora mängder berg kommer att sprängas bort. Sprängmassorna skall huvudsakligen återanvändas under byggnationen. Vid överskott av sprängmassor kommer dom att krossas på plats och tas om hand i närheten för återanvändning. Moderna sprängmedel som frigör så lite skadliga gaser som möjligt skall användas.

Samtliga kända miljökonsekvenser redovisas i detaljplanen.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2005-10-10, §188, bl a att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för Slagsta-Högtomta.

Byggnadsnämnden beslutade 2005-12-13 § 181, att uppdra åt Tekniska förvaltningen att upprätta detaljplan för Slagsta-Högtomta.

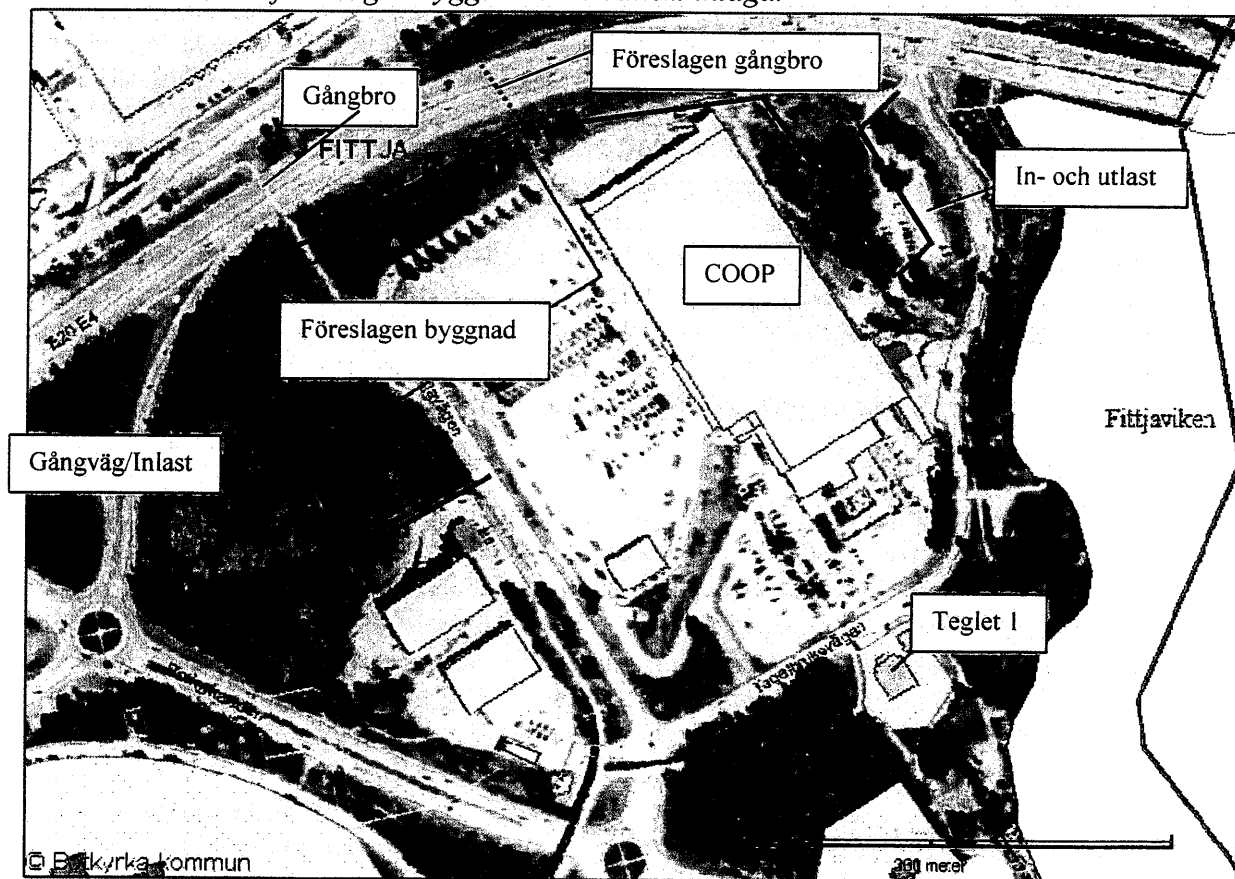
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nulägesbeskrivning

Planområde består av en plåtå söder om E4/E20 där en ca 20 000 kvm stor anläggning för dagligvaruhandel ligger. Mot öster sluttar marken ner mot Tegelbruksvägen och Albysjön. Omedbart väster och söder om befintlig byggnad ligger en stor parkeringsplats i två nivåer. Väster om denna ligger Fittjavägen och gång- cykelförbindelsen från Fittja centrum till Slagsta på andra sidan E4/E20. Ytterligare väster om denna ligger en skogklädd bergsknalle.

Planerna medger idag handel i öster och kontor i väster. Den nya planen föreslås tillåta handel, kontor och visst begränsat och handelsrelaterat inslag av småindustri/hantverk. Den totala bruttoarean blir i stort sett oförändrad eller 115 000 kvm (BTA).

Planområdet med föreslagen byggnad schematiskt inlagd.



Inlastning och persontrafik når idag området från Tegelbruksvägen och Fittjavägen.

Grönstruktur

Inga särskilda naturvärden är kända i området.

Markområden som inte tas i anspråk av verksamheten bör planteras med träd eller annan vegetation. Ansenliga mängder berg kommer att sprängas bort för att ge plats för den nya byggmarknaden. Det som blir kvar av bergsknallen med dess vegetation ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt då den är viktig ur landskapsbildsynpunkt.

Fornlämningar

Planen berör inga kulturvärden. Inom området finns inga registrerade fornlämningar.

Service

I planområdets närhet finns service i form av handelsverksamhet, bemannade och snart även en obemannad bensinstation samt återvinningscentral.

Vägar och trafik

Planområdet omges av trafikleder och vägarna runt omkring har hög trafikintensitet, speciellt E4/E20. Ny verksamhet kommer att generera mer trafik till området.

Det övergripande målet är att skapa en god tillgänglighet till butiker och eventuell annan verksamhet. Det gäller både för biltrafik, fotgängare och cyklister såväl som för leveransfordon. För att få denna tillgänglighet krävs det ett trafiksystem som är säkert, hållbart och som kan möta framtida förändringar i området.

Kvarteret med Coop Forum trafikförsörjs från Botkyrkaleden som sammanbinder E4/E20 med Huddingevägen, väg 226. Leden utgör en viktig tvärförbindelse på Södertörn. Leden kopplas genom en cirkulationsplats till Fittjavägen och Tegelbruksvägen. Tegelbruksvägen, som utgör en lokalförbindelse till Slagsta strand och färjeförbindelsen till Ekerö, ansluter mot Fittjavägen endast 40 meter från Botkyrkaleden. Korsningen har 4 anslutningsvägar eftersom en bensinstation har sin in- och utfart i korsningen. Trafikflödet på Botkyrkaleden uppgår till ca 17 000 fordon per dygn sett över hela året. Trafikflödet på Fittjavägen är ca 7 000-8 000 fordon i norr och ca 5 000-6 000 fordon per dygn i söder. Tegelbruksvägens trafikflöde är ca 2 500 fordon per dygn.

Med etableringen av Hornbach med en trafikflöde på 10 000- 12 000 fordon/vecka kan trafikflödet på Tegelbruksvägen höjas till 4 000 fordon/dag. 15 000 -20 000 fordon i veckotrafik till och från Hornbach ger en trafikökning på upp till 2 500 fordon/dag, dvs. en fördubbling i jämförelse med dagens trafikflöde på 2500 fordon/dag. Kapacitetsberäkningar vid korsningarna Botkyrkaleden- Fittjavägen och Fittjavägen- Tegelbruksvägen visar inte på något problem med tanke på den nya belastningen. För att höja framkomligheten och trafiksäkerheten kommer en cirkulationsplats att skapa en säkrare, lugnare och miljövänligare trafiksituation.

Infart och inlastning

Infart till området kommer i huvudsak att ske från Fittjavägen när det gäller personbilar. För varutransporter beräknas ca 25% gå via Fittjavägen och resterande via infartsgatan från Tegelbruksvägen. Det är viktigt att anslutningen mellan lokalgatan (Fittjavägen) och den gemensamma parkeringen, och kvarterets inlastningsgata (från Fittjavägen och enkelriktat väster om den nya byggnaden och ner på Tegelbruksvägen) löses på ett tillfredställande sätt så att köbildning och konflikter undviks. En rondellösning är föreslagen.

Parkering

Antalet parkeringsplatser blir i utgångsläget ca 1750 st. (Normen 30 p-platser/1000 BTA skall uppfyllas.) All parkering skall ske på kvartersmark.

Parkeringsplatserna skall planteras med träd och/eller buskar och markbeläggningen skall artikuleras med olika material och struktur. Viss vegetation kan ersättas med andra "strukturer" om det prövas ge en motsvarande effekt.

Gång- och cykeltrafik

Idag finns det en viktig gång- och cykelväg i Fittjavägens förlängning över motorvägen på en bro till Slagsta centrum. För fotgängare skall den befintliga gång- och cykelvägen mellan Slagsta och Tegelbruksvägen bevaras men den tvingas till en sväng väster om den nya byggnaden och förlängs därmed ca 140 meter. Den passerar mellan en ansenlig bergsskäring och byggmarknadens baksida. Det är av yttersta vikt att den utformas på ett tilltalande och tryggt sätt. Det gäller material, belysning mm. Detsamma gäller passagen mellan Coop-byggnaden och den tilltänkta byggnaden för Hornbach. Det är den alternativa gångvägen och den får inte upplevas som en halvprivat smitväg mellan inlastningsytor utan skall ges en lämplig dignitet som allmän gångväg.

Från moskén (Teglet 1) skapas ett gångstråk framför Coop-byggnaden och det sammanbinds med den befintliga gångvägen bakom den nya byggmarknaden. När den ytterliggare gångbro som planen medger kommer till stånd förstärks den fysiska integrationen mellan E4ans båda sidor. Den planerade lösningen ger således möjlighet till två olika alternativ för fotgängare som vill passera E4/E20.

Kollektivtrafik

Området är ganska väl försörjt när det gäller kollektivtrafik. Tunnelbana i Fittja centrum och ett flertal busslinjer passerar området.

Skyltar

Skyltar och skyltpyloner skall följa kommunens skyltprogram och endast avse den egna verksamheten.

Teknisk försörjning

Den nya byggnaden kommer eventuellt att anslutas till fjärrvärmenätet som passerar området.

Kommunala VA-ledningar finns utbyggda till området. Eventuella kompletteringar kommer att utredas under samrådstiden.

Störningar och risker

Den höga trafikintensiteten längs E4/E20 medför höga nivåer av buller samt föroreningar i form av avgaser, stoff och förorenat dagvatten. Ny verksamhet bedöms tillföra föroreningar och buller av ringa mängd.

Huvuddelen av transporter för farligt gods sker längs E4/E20, vilket rekommenderas av Länsstyrelsen som lämplig väg i länet. Områdena mellan E4 och planerad ny bebyggelse bör utformas så att de inte uppmuntrar till varaktigt vistelse. Detta innebär att utrymmena inte bör innehålla funktioner som medför att personer kommer att befinna sig i området under en lång-

re tid, som t ex uteserveringar eller lekplatser etc. Däremot kan utrymmena innehålla faciliteter som innebär att personer rör sig inom området, som t ex gång- och cykelvägar.

"Riskanalysen visar på en förhöjd risknivå i planområdet inom ett avstånd från E4 där ny bebyggelse planeras, vilket innebär att riskreducerande åtgärder bör vidtas så länge kostnaden anses vara proportionerlig i förhållande till den riskreducerande effekten. Med avseende på risker förknippade med trafiken på väg 259 samt med hanteringen av brandfarlig vara på OKQ8 bedöms däremot avståndet mellan väg resp. bensinstation och ny bebyggelse vara tillräckligt stort att risknivån är acceptabel med avseende på personsäkerheten i ny bebyggelse utan att riskreducerande åtgärder vidtas. De riskreducerande åtgärder som bör vidtas alternativt beaktas för att ur risksynpunkt kunna genomföra planerad ny bebyggelse är:

- Utförande av ventilationssystemen i byggnaderna bör utföras med beaktande till gasutsläpp samt stora bensinbränder på E4, t ex avstängningsbar ventilation samt placering av tilluftsventiler bort från vägen för att minska sannolikheten för att gaser sprids in i byggnaderna.
- Dimensionering av byggnader så att utrymning kan ske tillfredställande även om en större del av fasaden som vetter mot E4 blockeras pga. olycka på vägen, vilket bör beaktas vid placering av entréer och utrymningsvägar.
- Områden mellan E4 och planerad ny bebyggelse bör utformas så att de ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse, som skydd mot olycka med farligt gods på vägen. Denna åtgärd bör även beaktas vid exploatering av planområdet inom 40 meter från väg 259." Ur riskbedömningen.

Miljöförvaltningen har inga uppgifter om att marken skulle kunna vara förorenad.

Medverkande tjänstemän

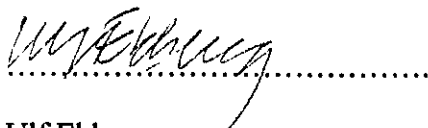
Sophie Bergman
EbrahimKhajeh
Ronny Lyberg
Dan Arvidsson

Mark- och exploateringsenheten
Gata/ Parkenheten
VA-enheten

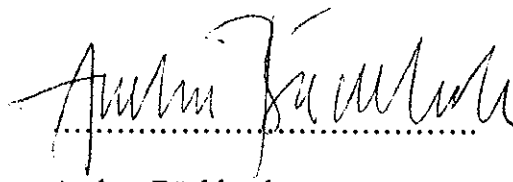
Tekniska förvaltningen
Tekniska förvaltningen
Tekniska förvaltningen
Miljöförvaltningen

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Plan- och bygglovenheten



Ulf Ekberg
Tf Plan- och bygglovschef



Anders Bäcklander
Arkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka kommun beslut den 29 mars 2007 § 52

Intygar
Kommunfullmäktiges sekreterare



Referens:

Sophie Bergman

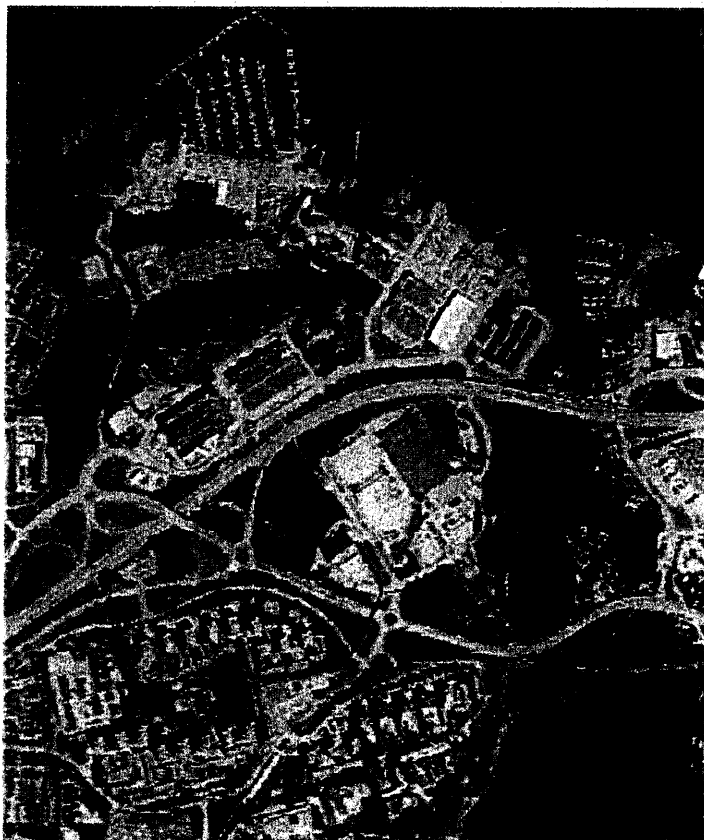
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för området

Slagsta-Tegelbruket Dp 56-47

(Tegelbruket 1-Högtomta 3)

Botkyrka kommun



LAGAKRAFT

den... *2 maj 2007*

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Brigitte Pers

HANDLINGAR

Detaljplanekarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Denna Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

ORGANISATION

Planområdet är beläget i norra Botkyrka, strategiskt och välexponerat vid E4/E20. Området avgränsas i söder av Botkyrkaleden i norr av E4/E20 och i öster av Albysjön.

Kommunen upprättar detaljplanen och planarbetet sker genom normalt planförfarande.

Markägaren/exploatören projekterar och bebygger området. Markägaren/exploatören projekterar och bygger även ut berörda allmänna anläggningar.

Tidsplan

BN beslut om samråd:	Juni 2006
Samrådstid:	Juni tom augusti
BN beslut utställning:	26 september
Utställning:	Oktober-november
BN beslut antagande:	Januari 2007
Kommunstyrelsen:	Februari 2007
Kommunfullmäktige:	Februari, Mars 2007

Laga kraft: Ca 4 veckor efter KF-beslut, April 2007

Genomförandetiden går ut 10 år efter planen har vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen har huvudmannaskapet för de allmänna anläggningarna.

Avtal

Förhållandet mellan kommunen och Atrium fastigheter AB kommer att regleras i ett exploateringsavtal. I detta regleras vem som bekostar vad och vem som tar fram underlag till planen samt bekostar detta. I exploateringsavtalet ingår även reglering av planens genomförande.

Parkering

Parkering för verksamheten skall rymmas inom tomtmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Marken inom planområdet ägs till större delen av Atrium fastigheter AB genom Fastighets-AB Österbotten och Compluvium Ett AB.

Allmän mark som kommunen skall vara huvudman för överläts till kommunen. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Rättigheter

Detaljplaneområdet utgörs av fastigheterna:

Tegelbruket 1, Högtomta 3 och delar av Fittja 17:1, Fittja 17:4 och Fittja 17:7.

Nedan redovisas de rättigheter/belastningar som kan vara verksamma inom det markområde som ingår i detaljplanen. Någon fullständig utredning har ej skett.

- | | | |
|-------------------|------------------|-------------------|
| • 01-IM7-25/180.1 | Avtalsservitut | KRAFTLEDNING |
| • 0127-92/62.1 | Ledningsrätt | FJÄRRVÄRME |
| • 0127-92/62.2 | Officialservitut | GÅNG-OCH CYKELVÄG |

- 0127-94/49.1 Officialservitut VÄG
- 01-IM7-269.1 Avtalsservitut KRAFTLEDNING

Fastighetsbildning, avtal

Markägarna ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som krävs för exploateringsens genomförande. Kommunen upprättar servitutsavtal för detaljplanens "x områden" (gc- vägar som skall vara tillgängliga för allmänheten för) och "u område" (område för underjordiska ledningar) om detta inte löses vid fastighetsbildningen. En del av Fittja 17:1 respektive 17: 4 kommer överföras från kommunen till exploatören. En del av Tegelbruket 1 kommer att överföras från exploatören till kommunen. Gemensamhetsanläggning bildas för parkeringen.

TEKNIK

Utredningar

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt Miljöförvaltningens bedömning, från 2006-02-24, erfordras ej en miljökonsekvensbeskrivning då planen ej anses ge upphov till betydande miljöpåverkan

Trafikutredning

En trafikutredning har på uppdrag av exploatören utförts av WSP Stadsutveckling 2006-04-12.

Kulturmiljöinventering

En kulturmiljöinventering har på uppdrag av exploatören utförts av Tyréns, 2006-02-09.

Risakanalys

En risakanalys har på uppdrag av exploatören utförts av WSP, 2006-04-12. Komplettering av utredningen gjordes 2006-09-14.

Dagvattenutredning

WSP har på uppdrag av exploatören genomfört en dagvattenutredning, 2006-04-18. Tyréns har på uppdrag av kommunen genomfört en kompletterande utredning daterad 2006-06-19.

Tekniska anläggningar m.m.

Gata

Korsningen Tegelbruksvägen/Fittjavägen kommer att byggas om till en rondell.

Inlastningen till Hornbach kommer att ske enkelriktat från Fittjavägen i en sväng väster om den nya byggmarknaden och vidare ned på Tegelbruksvägen. En del av trafiken åker genom drive-in delen. Inlastningen till COOP:s byggnad kommer att ske från Tegelbruksvägen upp längs en slingrande väg bakom COOP:s byggnad, dessa lastbilar kommer att vända om för att gå tillbaka ner samma väg.

Den befintliga gång och cykelvägen inom planområdet kommer att delas upp i två delar där den ena ledas om runt Hornbachs byggnad och den andra leds mellan Hornbach och Coops befintliga byggnad. Möjlighet skapas även för att anlägga en ny gångbro över E4:an.

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar finns utbyggda till området. Utbyggnad till anslutningspunkt bekostas av exploatören.

Planområdet befinner sig inom det planerade vattenskyddsområdet för östra Mälaren för vilken särskilda skyddsföreskrifter gäller. Dagvattenhanteringen skall lösas enligt kommunens dagvattenstrategi samt skyddsföreskrifterna.

Markföroreningar

Inom området finns inga kända förekomster av markföroreningar.

Underlag för projektering

En digital grundkarta finns för området. Kartan används till förprojektering och planläggning.

Drift

Ansvarsfördelning för drift och underhåll för gång- och cykelvägar inom kvartersmark regleras i ett exploateringsavtal.

Ekonomi

Utbyggnad av allmänna anläggningar

De allmänna anläggningar som måste byggas ut för att kunna bedriva den tänkta verksamheten i planområdet bekostas av exploatören.

Gatukostnad

Gatukostnader kommer att regleras i ett exploateringsavtal.

VA-kostnad

VA-kostnader kommer att regleras i ett exploateringsavtal.

Administration

Planavgiften regleras i exploateringsavtalet under genomförandetiden, därefter enligt tid varje tidpunkt gällande taxa.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Maja Nilheim
Markchef


Sophie Bergman
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka kommun beslut den 29 mars 2007 § 52

Intygar
Kommunfullmäktiges sekreterare