



LAGAKRAFT

Den 2020-06-30

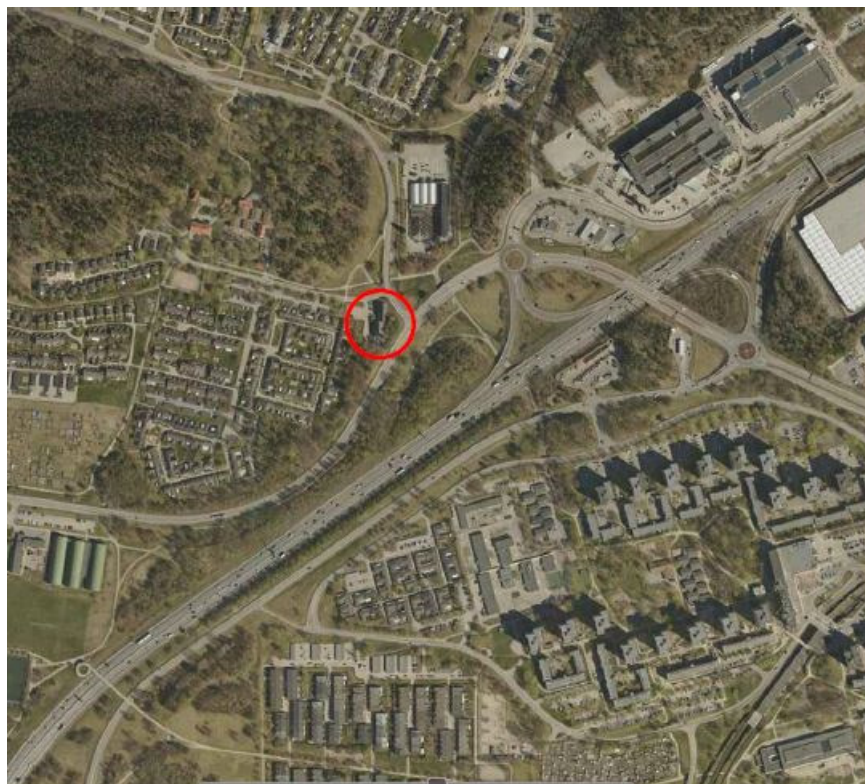
.....

Botkyrka kommun
Planenheten

Planbeskrivning

Detaljplan för Salvian 136 och del av Hallunda 4:34, plannr 54-69

Antagandehandling



Flygfoto med aktuell fastighet markerad med röd.

Innehåll

Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande.....	3
Plandata	3
Planhandlingar	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktliga planer.....	5
Riksintressen och områdesskydd enligt 7 kapitlet MB	5
Detaljplaner	5
Fastighetsplaner.....	6
Undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter.....	6
Kommunala beslut.....	6
Förutsättningar och förändringar.....	7
Natur	7
Markföroreningar	9
Risk och säkerhet.....	11
Bebyggelseområden.....	12
Friytor	15
Trafik	15
Teknisk försörjning	17
Administrativa frågor.....	22
Genomförande.....	23
Organisatoriska frågor	23
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska frågor.....	25

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att i ett förslag till ny detaljplan pröva möjligheten att utveckla Slagsta motellverksamhet genom att utöka kvartersmarken med del av Hallunda 4:34 och skapa byggrätt för fler hotellrum, konferensutrymmen och parkeringsutrymmen.

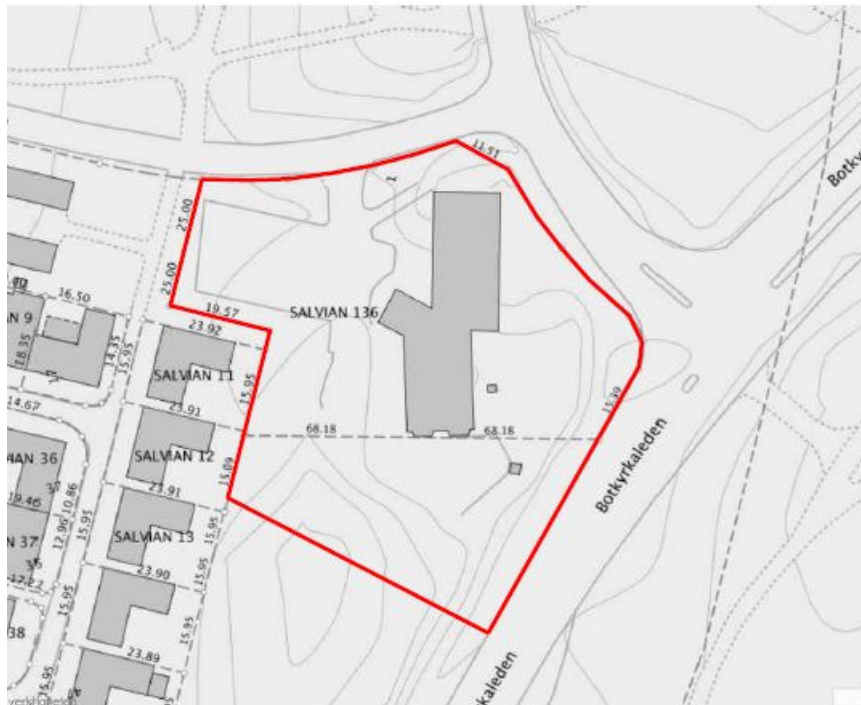
På Salvian 136 och en del av Hallunda 4:34 finns det möjlighet att göra en tillbyggnad till den befintliga byggnaden av Slagsta motell & världhus. Markanvändningen ändras från bostäder till centrumändamål. Den totala byggnadsytan för utbyggnaden bedöms till 292 m² i två plan med därutöver inredd vindsvåning och den mark som behöver tas i anspråk beräknas till 1637 m². Befintlig infart med parkering behålls.

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 gränsar i norr till Slagsta gårdsväg och till Slagstavägen samt i öster till Botkyrkaleden. Söder om planområdet ligger en skogsbeklädd kulle och i väster och sydväst gränsar planområdet till ett villa- och radhusområde. Planområdets areal är cirka 5339 m². Salvian 136 ägs av Slagsta motell & världhus, Hallunda 4:34 och Salvian 1 ägs av kommunen. Marken gränsar i väst till Salvian 11 och 12, som är i privat ägo.



Bilden visar planområdets avgränsning

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

- Illustrationsplan (Lars Lundmark, 2019-06-12, rev.2019-12-16)
- Undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter, 2019-01-22.
- PM Dagvatten Slagsta Motell & Wärdshus, Structor Mark, 2019-12-09.
- Trafikutredning Slagsta Motell och Wärdshus, Structor Mark Stockholm AB, 2019-06-11.
- Ljudprojektering för till-och ombyggnad av hotell, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2019-03-08.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

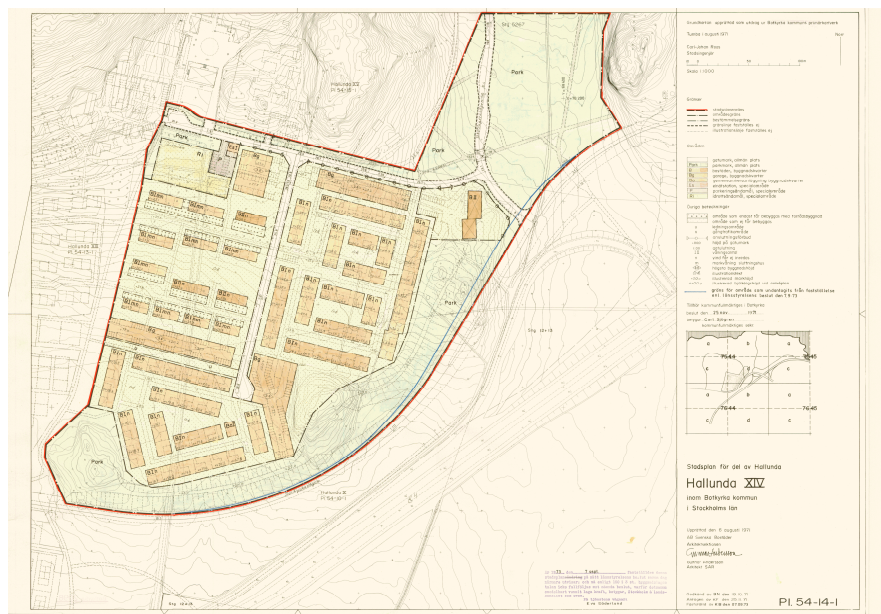
I den nya Översiktsplanen för Botkyrka kommun, som antogs av kommunfullmäktige 2014-05-22 och laga kraft i juni 2014, är kommunens åsikter för de norra stadsdelarna som helhet att arbeta med förtätning och kompletteringsbyggelse i första hand i kollektivtrafikhärlägen. Planförslaget går i linje med översiktsplanen.

Riksintressen och områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter (MB 7 kap).

Detaljplaner

För området gäller detaljplan Hallunda XIV (54-14-1), som fastställdes 1973-09-07. Genomförandetiden har gått ut. För befintligt kvarter och byggnad anges BII, vilket innebär att det endast får nyttjas för bostadsändamål. Byggnadshöjden är begränsad till 6,5 meter. För södra delen, som ägs av kommunen, anges användningen park.



Gällande detaljplan från 1973.

Fastighetsplaner

För området finns inte någon fastighetsplan.

Undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter

När en kommun upprättar en plan ska ställning tas till behovet av att genomföra en strategisk miljöbedömning av planen i enlighet med reglerna i miljöbalken 6 kap. 3-6 §§. En *undersökning* (innan 2018 kallad *behovsbedömning*) ska tas fram som ett underlag för ställningstagandet. I undersökningen utreds om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Nytt för 2018 är också att kommunen ska, efter undersökningen, i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, Miljöbalk (1998:808) 6 kap. 7 §. Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Beslutet ska göras tillgängligt för allmänheten, Lag (2017:955).

Sammanfattningsvis bedöms inte planen ge upphov till betydande miljöpåverkan och kräver därför inte att en strategisk miljöbedömning utförs. Planområdet är till större delen redan ianspråktaget av parkeringar och hotellverksamhet. I planområdets östra och södra del finns natur/parkmark med gräsmatta, träd och buskar. Inga betydande naturvärden bedöms finnas i dessa områden.

De miljöaspekter som behöver utredas under planprocessen är dagvatten, risk för skred och eventuellt påverkan på en fornlämning. Ingen av dessa miljöaspekter bedöms dock medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade (2018-06-12 §229) positivt planbesked för rubricerad plan. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-11-13 §404 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Salvian 136 och del av Hallunda 4:34 (54-69) och gå ut på samråd, under förutsättning att plankostnadsavtal tecknas mellan fastighetsägaren och samhällsbyggnadsförvaltningen. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-01-23, § 14 om granskning av förslaget till detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-05-12, § 128 att anta detaljplanen.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet ligger i Slagsta Norsborg, med en grönstruktur som i huvudsak består i uppvuxna trädgårdar. Planområdet är redan till större delen ianspråktaget av parkeringar och hotellverksamhet. I planområdets östra och södra del finns natur/parkmark med gräsmatta, träd och buskar. Där finns flera grova tallar och någon enstaka grov björk. Ur naturvårds- och gestaltningssynpunkt bör ansträngningar göras för att bevara de finaste pjäserna även efter exploateringen.

Fornlämningar

Hällristningar finns dels i öster om befintlig byggnad, dels ca 50 meter från befintlig fastighets södra gräns och norr om planområdet. Botkyrka 275:1, hällristning ligger inom planområdet. Enligt Riksantikvarieämbetets "Fornsök" ska fornlämningen bevakas och betraktas i dag som möjlig fornlämning. Planerad utbyggnad påverkar inte hällristningen. Botkyrka 82:1, Gravfält fanns söder om planområdet. Vid besiktning konstaterades att gravfältet har undersökts och borttagits enligt uppgifterna från FMIS (Riksantikvarieämbetet). Gravfältets ursprungliga läge markerad av detstreckade området på flygfotobilden. Norr om planområdet finns Botkyrka 403:1, uppgift om typ saknas. Inom på flygfotobilden streckat område skall ha funnits ett gravfält enligt O. Hermelins anteckningar om fornlämningar, 1870-talet. Nr 8. Vid besiktning kunde inga spår av fornlämningar återfinnas.

I nära anslutning till fastigheten, söder om fastigheten ligger en av södermanlands största hällristningar, Slagsta hällristning (R: 279:1). Hällristningen består bl.a. av inristade bilder av skepp, djur och människorfigurer samt ett stort antal skålgropar. Slagsta hällristning är en av det mest besökta av kommunens fornlämningar och unik i sitt slag i denna del av landet. Slagsta hällristning ingår i Fittja kulturspår, som är en av tre kulturhistoriska vandringsleder i kommunen.

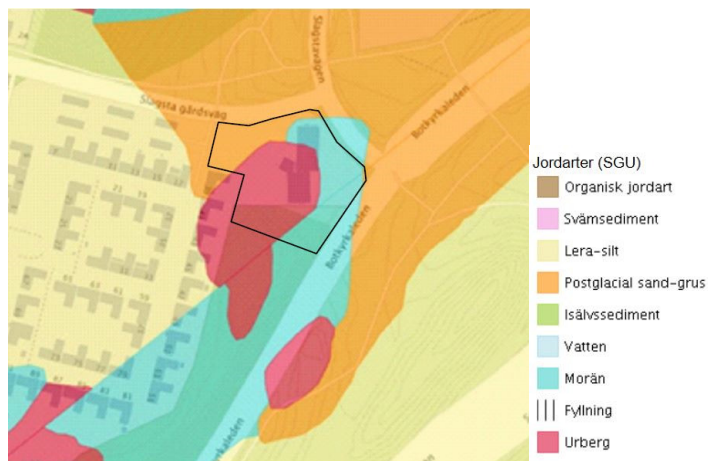
Fornlämningar är skyddade enligt kapitel 2 i kulturmiljölagen och samråd med Länsstyrelsen ska ske vid alla typer av ingrepp.



Om fornlämning påträffas ska det enligt lag anmälas till Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

De största delarna av fastigheterna består av urberg och morän samt delvis av postglacial sand-grus i norra delen enligt kommunens kartdatabas. Morän är lämplig för all slags av bebyggelse och ofta är lätt att infiltrera vatten. Marken är blockfattigt till normalblockigt i centrala delen och har låg blockighet i norr. Inför bygglovsprövning ska en geoteknisk undersökning utföras som klarlägger förutsättningarna för ledningsdragningar och grundläggningsmetoder för byggnaden.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta.

Utredningsområdet är markerad med svart linje

Radon

Området anses som normalriskområde för radon. Enligt Boverkets krav ska bostäder byggas radonskyddade på normalriskmark.

Markföroreningar

Marken i området är före detta åkermark och är inte förorenad.

Lokalklimat

Fastigheten har goda förutsättningar för solenergi.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Det dagvatten som uppstår i planområdet och inte infiltrerar i marken avleds idag orenat till dagvattennätet. Dagvattenledningarna har sitt utlopp i Rödstensfjärden som är en del av Mälaren. Eftersom detaljplanen medger att hotellverksamheten kan byggas ut kommer den hårdgjorda ytan inom planområdet att öka. Det medför att en ökad mängd dagvatten behöver tas omhand och renas innan det når Rödstensfjärden.

Rödstensfjärden, Mälaren är en vattenförekomst som är klassad till god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (utan överallt överskridande ämnen). Miljökvalitetsnormerna för Rödstensfjärden är god ekologisk status och god kemisk status. Anledningen till att god kemisk status inte uppnås är

förhöjda halter av irgarol (Cubutryn) och PFOS. Vattenmyndigheten bedömer att det finns risk för att miljökvalitetsnormerna (god ekologisk och god kemisk status) för Rödstensfjärden inte uppnås år 2021.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter. För skyddsområdet finns föreskrifter som ska följas. För dagvatten gäller: "Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, t.ex. parkeringsanläggningar, får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening".

Enligt kommunens skyfallskartering (DHI Sverige, 2016) riskerar framför allt norra delen av planområdet att översvämmas vid ett 100-års regn.

En dagvattenutredning har tagits fram för området (*PM Dagvatten Slagsta Motell & Wärdshus, Structor Mark, 2019-06-04, rev.2019-12-09*). Resultaten redovisas under kapitlet Teknisk försörjning.

Luft

SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund (Östra Sveriges Luftvårdsförbund, 2017) beräknat halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) längs E4/E20 på den sträcka där planområdet ligger. Beräkningarna har gjorts för nuläget (år 2015) och för år 2035. Enligt beräkningarna klaras miljökvalitetsnormerna och miljömålen för PM10 och NO₂ inom planområdet vid båda tidpunkterna.

Störningar / Buller

Området exponeras för höga trafikbullernivåer från trafikvägarna Botkyrkaleden, Slagstavägen och Slagsta Gårdsväg. De ekvivalenta ljudnivåerna vid byggnadens fasad mot öster, mot väg E4 är 61-65 dB(A) och vid fasaden mot väster ca 55 dB(A). Planens syfte är att bygga hotell/centrumbebyggelse med tillhörande parkering. Det finns inga riktvärden för buller utomhus vid dessa anläggningar. Inomhus ska hotell klara minst den nivå som byggnormen kräver (ljudklass C enligt SS 25268). Eftersom platsen är bullerutsatt kan det krävas bullerdämpande lösningar för att klara byggnormen i form av ljudisolering för fönster/fönsterdörrar, dörrar, mellanväggar, undertak etc. (*Se Rapport Ljudprojektering för till-och ombyggnad av hotell, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2019-03-08*)

Risk och säkerhet

Det råder ingen risk för ras eller höga vattenstånd.

Den norra delen av planområdet mot Slagsta Gårdsväg (se karta nedan) är ett s.k. aktsamhetsområde. Den södra delen av planområdet, där utbyggnaden ska ske, omfattas inte av risk för skred. En geoteknisk undersökning angående risk för skred ska utföras vid behov i bygglovskedet.



Utdrag ur SGU:s karta "Förutsättningar för skred i finkornig jordart". Det gula området med svartmarkerad gräns sydost om nuvarande hotellbyggnad är inte ett aktsamhetsområde. Det är däremot det mörkgula området som tangerar hotellbyggnadens nordvästra hörn är ett aktsamhetsområde.

Botkyrkaleden som går öster om E4/E20 är en primär transportled för farligt gods. Planområdet ligger vid den del av Botkyrkaleden som är inte en primär transportled för farligt gods. Avståndet till Botkyrkaleden som går öster om E4/E20 är mer än 150 m. Därför en kompletterande analys avseende riskerna enligt Länsstyrelsens riktlinjer om skyddsavstånd mellan centrumverksamheterna och farligt gods led behöver inte göras.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger vid en lokal höjdpunkt i landskapet mellan E4/E20 och Mälaren. Avståndet till E4/E20 är drygt 150 m och Mälaren ligger 750 m mot norr. Planområdet ligger i anslutning till ett område som är uppbyggt i början av 1970-talet av i princip lika radhusgrupper och villor i en-två plan samlade omkring gemensamma kvadratiska eller rektangulära gårdar. Gårdar innehåller småbarnslekplatser. I söder ansluter området sig till skogbevuxet höjddparti som enligt stadsplanen ska fungera som allmänt friområde.

Befintliga husens originalfasader är utförda i stående träpanel. Husen har sadeltak.

Nya byggnaden kommer att skapa ett attraktivt tillskott till stadsbilden vid Botkyrkaleden.



Vy mot befintliga husen.

Kulturmiljö

Nordväst om verksamhetsområdet finns stora områden som omfattas av kommunens kulturmiljöprogram samt riksintresse för kulturmiljövården. Här finns även en mängd fornlämningar.

Verksamhet

Byggnaden på Salvian 136 uppfördes på 1970-talet, och har under åren använts som motell och värdshus. Byggnaden har putsade fasader i en mörkt röd ton

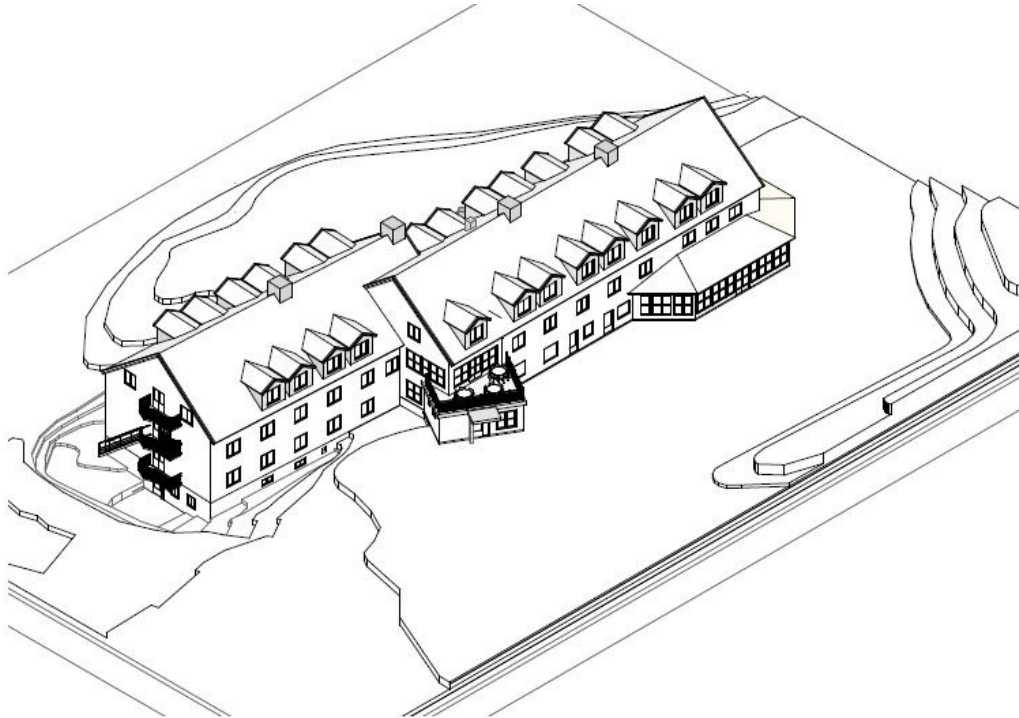
med vita fönsterramar samt sadeltak med svart plåt. Byggnaden är uppförd i två våningar.



Vy mot befintlig byggnad från sydväst.

Förslaget till detaljplan möjliggör en tillbyggnad till den befintliga byggnaden. Utbyggnaden ska ske i form av att befintligt tak höjs samt att en ny tillbyggnad i söderläge till fastigheten byggs ut på en area om 292 m². I och med utbyggnad sker delvis intrång på fastighetens befintliga parkering så planeras det att mark från kommunen köps in. Marken som föreslås köpas in består av blandat grönyteområde med sly och skog. Den föreslagna arean att köpa in är 1637 m² för att tillgodose utrymme för utbyggnad samt parkeringsplatser för utökad verksamhet. Fastighetsägarens mål är att låta den nya byggnaden inordna sig i den befintliga bebyggelsen i området och är tänkt att relatera till befintlig byggnads karaktär vad gäller höjd, material, färgsättning och detaljer såsom fönsterstorlekar. Inga utformningsbestämmelser finns i plankartan, bortsett från högsta takvinkel. Tillbyggnaden möjliggörs i upp till två våningar med inredd vindsvåning.

I detaljplanens plankarta regleras användningen till centrumändamål. Den totala bygggrätten för motell och världhus regleras till 1050 m² (e). Maximal byggnadshöjd för huset är 11,5 meter med en takvinkel på 45°. Takkupor med fönster får förekomma och uppta högst 70% av takfallen.



Föreslagen ombyggnad. Vy från nordväst.

Arbetsplatser

Idag finns nio arbetsplatser på hotellet. I och med att en tillbyggnad uppförs kommer ca 2-3 nya arbetsplatser att ges till området.

Service

Offentlig och kommersiell service finns i närheten av planområdet. Plantagen Slagsta och MAX ligger norr om planområdet cirka 200-250 meter bort. Närmsta daghem Förskola Freinet ligger på ca 200 meter avstånd utmed Slagsta Gårdsväg. I närområde i Slagsta på ca 200 meter avstånd finns Freinets grundskola Kastanjen med förskoleverksamhet och skola med årskurs F-9. Närmsta gymnasium är S:t Botvids Gymnasium och ligger på ett ca 1,2 km avstånd. Full kommersiell och offentlig service finns närmast i Slagsta köpcentrum och Fittja centrum.

Tillgänglighet

Marken är plan och möjligheten att klara gällande tillgänglighetskrav bedöms som goda.

Friytor

Lek och rekreation

Utrymme för lek-och rekreation finns i anslutning till befintlig bostadsområdet. Närmsta lekplatsen och Slagsta gårdspark finns på ca 200 meter avstånd.

Naturmiljö

Planområdet saknar naturvärden och kan inte sägas ha ett värde som spridningsväg.

Direkt nordväst om planområdet på andra sidan av Slagsta Gårdsväg ligger skogsområdet Slagsta gård, som är ett betydelsefullt strövområde med motionsspår. I nordväst finns ett stort område som är utmärkt som kulturmiljö med naturvärden. Här går Hälsans stig och ett kulturspår. Den gröna ryggen och kustremsan vid Mälaren omfattas av riksintresse för turism och friluftsliv. Längs stranden går Mälarpromenaden, och här finns möjlighet till fritidsfiske. På cirka 700 meter avstånd finns Slagstabadet. Cirka 1 km bort finns gästhallen Slagsta Marina.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Trafiken på vägarna förändras inte nämnvärt med den nya planen. För Slagstavägen, Botkyrkaleden och Slagsta gårdsväg saknas inmätta trafikflöden. Den största andelen fordon som kör på ramperna antas komma via Botkyrkaleden och en mindre del på Slagstavägen. Slagsta gårdsväg är en återvändsgata med bostadsbebyggelse och förskola och där bör trafiken dit vara relativt begränsad. Ett antagande har gjorts om ca 500 fordon/dygn på denna gata. Tillfart till planområdet sker från Slagsta Gårdsväg. Slagstavägen har en hastighetsbegränsning om 40 km/tim. Slagsta gårdsväg är reglerad till 30 km/tim. Botkyrkaleden har en hastighetsgräns på 50 km/h.

Motellet har i dagsläget maximalt 40 besökare. Ett antagande görs att 30 av dem kommer med bil (egna bilar resp. taxi) samt att varje besökare genererar två resor per person (*Trafikutredning, Slagsta Motell och Wärdshus, Structor Mark Stockholm AB, 2019-06-11*). Det innebär ett maxflöde på 60 resor per dag för motellets gäster. Utöver dessa antas delar av personalen generera resor

samt leveranser och sophämtning. Till detta tillkommer restaurangbesökare, här har ett antagande gjorts om 10 ytterligare fordon per dag, dvs. 20 fordonsrörelser. Totalt bör det maximalt vara ca 80 fordonsrörelser om dagen till och från Slagsta Motell och Vårdshus.

Motellet planeras att byggas ut med ca ytterligare 30 rum och med utbyggnaden ska motellet uppnå ca 70 rum. Med ett antagande om att 75 % av besökarna kommer med bil, 2 resor per bil, egen eller taxi, genererar det ett maximalt flöde på $70 \cdot 0,75 \cdot 2 = 105$ resor på en dag. Antalet leveranser, sophämtning och besökare till restaurangen liksom personal som kommer med bil antas vara ungefär detsamma som idag, dvs 20 fordonsrörelser. Vilket innebär totalt ca 130 fordonsrörelser per dag. De flesta dagar kommer flödet vara betydligt mindre men antagandet om ett högt flöde görs för att säkerställa att kapaciteten i korsningen är tillräcklig. Det är ett väldigt lågt flöde och korsningen kommer inte påverkas på ett betydande sätt.

Gång- och cykelvägar finns separerat från Slagsta gårdsväg och löper västerut utmed planområdet till närmaste busshållplatsen samt längs Botkyrkaleden, söder om Slagsta Motell. Gång-och cykelväg längs Botkyrkaleden är utpekad som huvudcykelstråk i Botkyrka kommun och leder till Hallunda centrum.

Kollektivtrafik

Busslinjer går på Slagstavägen. Den närmaste busshållplatsen, som trafikeras av tre linjer 151,702,795 i minst halvtimmestrafik, ligger på ca 150 meter avstånd.

- Buss 151 trafikerar sträckan Norsborg-Fridhemsplan, går som tätast med 15 min trafik.
- Buss 702 går mellan Hallunda centrum – Kvarnhagen, går som tätast med 15 min trafik.
- Buss 795 går mellan Fittja och Tumba station är en nattbuss.

Det är ungefär 2 km gång-/cykelavstånd till Hallunda tunnelbanestation och cirka 1 km till Fittja tunnelbanestation.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Parkering för bil tillgodoses på kvartersmark. Dagens parkering har drygt 20 parkeringsplatser på asfalterad yta som är gratis för besökare. Enligt verksamheten finns inga problem med platsbrist idag. Motellet planeras att byggas ut med ca ytterligare 30 rum och med ytterligare parkeringsmöjligheter som ger totalt ca 50 parkeringsplatser till motellets 70 rum. Skulle alla rum vara upptagna samt att personal skulle färdas med egen bil kan det bli ett problem med tillräcklig parkering. Men antalet platser uppfyller kommunens parkeringsnorm om 0,5 för verksamheter. Detta scenario är inte troligt och parkeringen bedöms vara tillräcklig för att tillgodose motellets behov.

Antalet anställda kommer att utökas från 9 personer till 12 personer när förslaget är genomfört. Enligt Botkyrkas parkeringsnorm ligger Slagsta Motell och Vårdshus inom zon B vilket innebär 0,3 bilplatser per anställd. Detta ger här ett behov av ca 4 parkeringsplatser som tillgodoses inom de 50 planerade platserna.

Åtgärder som minskar parkeringsbehovet bör kunna införas här som att tillgodose tillgång till säker och tillgänglig cykelparkering väderskyddet för t.ex. personal och gäster. Det finns idag cykelställ för fem cyklar vid entrén, dessa bör dock bytas ut till ställ som ger möjlighet till ramlås. Det är troligen främst anställda och restauranggäster som kommer med cykel och ej övernattande gäster. Enligt kommunens cykelparkeringsnorm finns inget avgivet p-tal för den här typen av verksamhet men för att uppmuntra anställda och restauranggäster kan ytterligare fem platser anläggas i närhet till entrén liksom de befintliga. Antalet cykelparkeringsplatser föreslås utökas efter behov.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

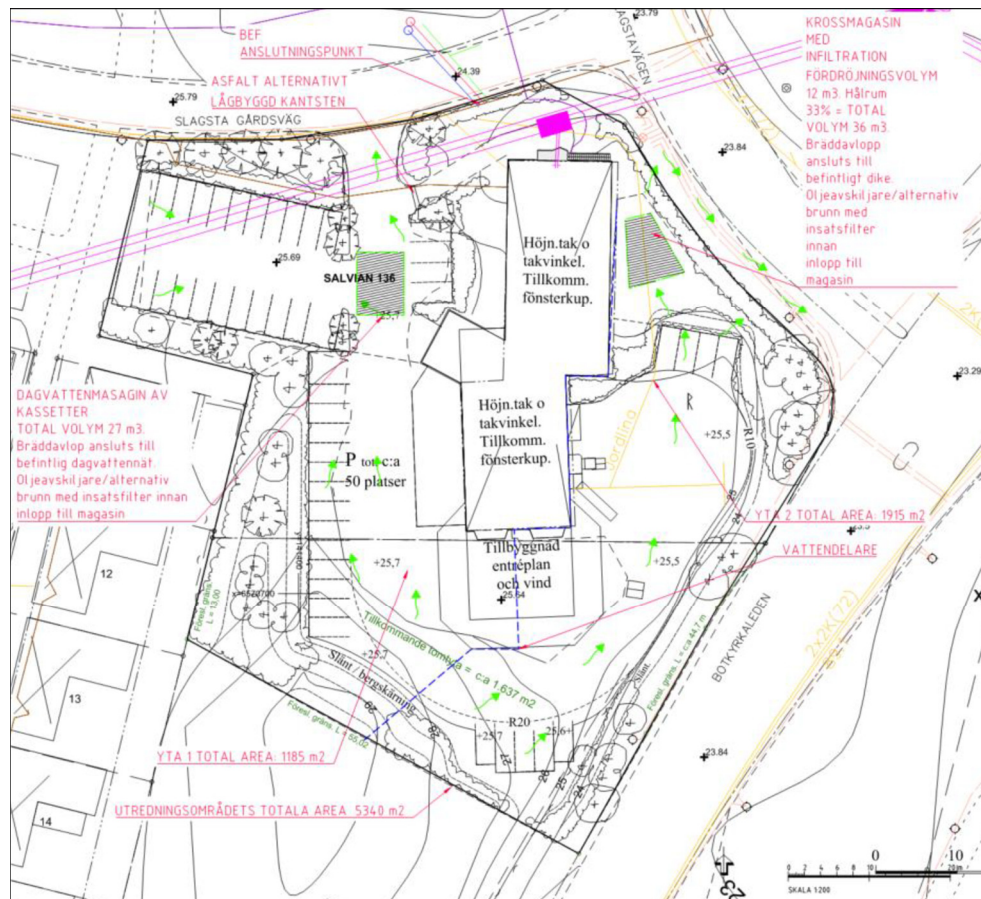
Det går en vatten-och avloppsledning i närheten till området. Därmed bedöms möjligheten vara goda att ansluta planområdet till vatten-och avloppsnätet.

Utförande av detaljplan medför att andelen bebyggd yta samt parkering på området kommer att öka. Därmed ökar dagvattenflödet och föroreningsgraden i vattnet. Lokal infiltration, fördröjning och rening av dagvatten är viktigt för att hålla nere mängden föroreningar samtidigt som risken för översvämning av nedströms belägna fastigheter begränsas. Detta är en grundläggande princip i Botkyrka kommuns dagvattenstrategi.

En dagvattenutredning har tagits fram för att undersöka hur vattnet kan tas om-hand inom planområdet (*PM Dagvatten Slagsta Motell och Wärdshus, Structor Mark, 2019-06-04, rev.2019-12-09*). Utredningen visar att befintliga dagvattenåtgärder består idag av befintliga dagvattenbrunnar vid infarten till området samt på befintlig parkeringsplats. Befintligt tak avvattnas idag med stuprör delvis direkt mot hårdgjord yta eller ned till planteringsytor eller dagvattenbrunnar. Enligt förslaget på dagvattenhantering ska dagvatten från kvartersmark passera anläggning för rening och fördröjning innan utsläpp till det kommunala dagvattennätet. Då detta är en befintlig verksamhet på en relativt liten yta föreslås enklare och kostnadseffektiva dagvattenlösningar anordnas inom fastigheten vars syfte är att omhänderta det dagvatten som uppstår från utredningsområdet. Flödes- och föroreningsberäkningar har utförts för hela utredningsområdet med dagens markanvändning (nuläge) inklusive den planerade inköpta marken så att samma totala areal jämförs i beräkningarna. Föroreningsberäkningarna förutsätter att ett 20-årsregn ska fördröjas och renas i föreslagna fördröjnings- och reningsanläggningar. En klimatfaktor på 1,25 har använts för beräkningarna efter exploatering för att ta hänsyn till framtida klimatförändringar med intensivare regn.

De föreslagna dagvattenåtgärderna är:

- Takdagvatten avvattnas till planteringsyta/växtbädd -Total volym 17 m³
- Oljeavskiljare klass 1 alternativt insatsfilter i brunn
- Dagvattenmagasin av kassetter med fördröjningsvolym på 27m³ -Total magasinvolym 28 m³ (96 % hålrum)
- Krossmagasin med fördröjningsvolym på 12 m³ -Total magasinvolym 36m³ (33 % hålrum)



Avvattningsplan och ledningskarta

Resultatet av beräkningar visar att efter tillbyggnad av motellet samt en utökad hårdgjord yta med föreslagna reningsåtgärder kommer enligt planförslaget föroreningsbelastningen från utredningsområdet att minskas för alla undersökta ämnen. Minskningen beror på dels minskad årlig avrinning från området p.g.a. föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder. Detta kommer att bidra till förbättrad status i Mälaren-Rödstensfjärden vilket innebär en liten förbättring av vattenförekomsten. Möjligheterna att inte klara miljö kvalitetsnormerna riskeras inte.

Vid kraftig nederbörd är kapaciteten av den vanliga dagvattenhanteringen otillräcklig. Det är då viktigt att planera så att vattnet som inte kan avledas i brunnar och ledningar samt magasineras i fördröjningsanläggningar inte orsakar skador på byggnader och instängda området.

Ett utklipp från Botkyrka kommuns dataportal för skyfallskartering visas resultatet från modellering av ett 100-årsregn med klimatfaktor på 1,25 av befintlig fastighet. Resultatet visar att inom utredningsområdets norra del (markerat med rött) finns det risk för stående vatten vid ett skyfall.



Figur 1. Skyfallskartering för Salvian 136 Källa: Botkyrka kommun.

Anledningen till att figur 1 visar röd markering (risk för stående vatten vid skyfall) är pga. nedfart till källare från motellets infart. För att undvika att vatten vid ett skyfall avrinner ned till källare kan en höjdkulle skapas genom att asfalt anläggs i anslutning till nedfart alternativt en lågt byggd kantsten som ger skyfallsvattnet en möjlighet att avrinna förbi nedfart till källare.

Området kommer i och med inköp av markyta söder om befintlig fastighet att utökas med ca 1600 kvm. Denna yta bedöms inte påverka utredningsområdets totala skyfallsbedömning förutsatt att utbyggnad och exploatering av inköpt mark inte skapar lokala lågpunkter vid motellet och parkeringsplatserna. Det är också viktigt att färdig golvnivå för utbyggnad är högre än befintlig och

projekterad mark. Dessutom är det viktigt att marken från fasad lutar från huset och mot befintliga och nya dagvattenanordningar och grönytor.

Värme

Möjligheten bedöms vara god att ansluta den tillkommande bebyggelsen till fjärrvärmenätet. Eventuell flytt och förändring av befintliga fjärrvärmeledningar ska utföras av Södertörns Fjärrvärme AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

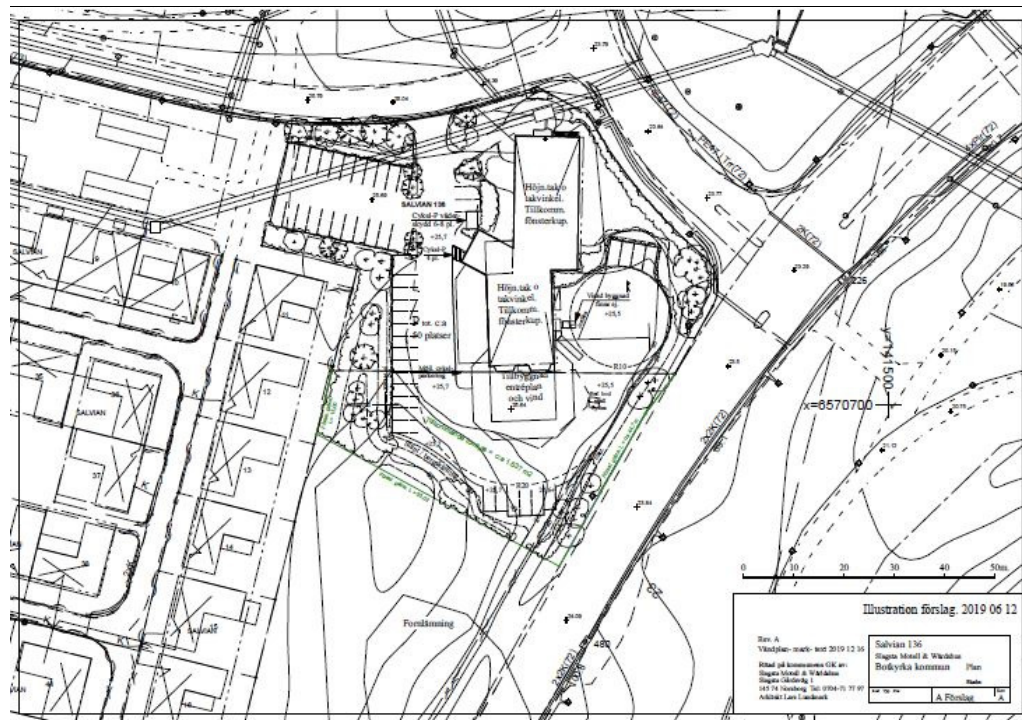
El

Det går en el-ledning nära området som kan anslutas till den nya byggnaden. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ELSÄK-FS 2005:1. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar ska utföras av Vattenfall Eldistribution AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

Avfall

Ett utrymme för sophantering och sopsortering reserveras i husets bottenvåning. Avhämtning av avfall ska ske vid husets ingång på östra sidan. En vändplan redovisas öster om byggnaden. Det tillgodoser sophämtningens önskemål om möjlighet till att vända runt utan backning. Radien på vändplanen bör vara 9 meter med 1,5 meters fritt utrymme intill för att kunna hantera sopkärl m.m.

För större leveransfordon krävs backvändning på ytan men då ytan är separerad från gångytor är det ingen trafiksäkerhetsrisk.



Figur 1 Situationsplan med körspår för sopbil och personbil

Närmaste kommunens anläggning av återvinningsstation finns vid Slagstavägen ca 600 meter från planområdet. Närmaste SRV Återvinningscentral ligger vid Hallundavägen i Fittja.

Tele och IT

Det går telekablar nära området som kan anslutas till den nya byggnaden. Eventuell flytt/förändring av befintliga teleanläggningar ska utföras av TeliaSonera Skanova, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

Administrativa frågor

En fjärrvärmeledning går genom den norra delen av planområdet. Markområdet har markerats med bestämmelsen (u) i plankartan och utgör mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Antagande	kvartal 2 2020
Laga kraft	kvartal 3 2020

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ägaren av kvartersmark inom planområdet ansvarar för och bekostar alla åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmarken, inklusive uppförande och bekostande av dagvattenlösning.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-spillvatten-och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar. Kommunens VA-avdelning ansvarar därigenom för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-spillvatten-och dagvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

El, tele, fjärrvärme

Inom och i närheten av planområdet finns befintliga fjärrvärme-, el- och teleledningar.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet och Telia Sonera är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall Eldistribution AB. För anslutning till el-, tele- eller fjärrvärmenätet, och villkor för anslutning, kontaktas respektive ledningshavare.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats med Slagsta Motell & Vårdhus som är markägare inom planområdet. Plankostnadsavtalet utgör grunden i pågående planarbete och reglerar parternas åtaganden. Plankostnadsavtalet innebär bland annat att Slagsta Motell & Vårdhus tar samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen.

Följande avtal ska träffas innan detaljplanens genomförande:

Ett avtal om överenskommelse om fastighetsreglering skall tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren.

Ev. avtal mellan exploatören och ledningsägare kan behöva tecknas ifall det skulle bli aktuellt med att flytta övriga ledningar.

Södertörns Fjärrvärme AB bör även teckna överenskommelser om bildande av ledningsrätt eller servitut med markägaren för de ledningar de äger och som ligger inom u-område på kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Det är lantmäterimyndigheten som genom en förrättning prövar frågor om fastighetsbildning. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen. Ägaren av Hallunda 4:34, Botkyrka kommun, ansvarar för att ansökan om fastighetsreglering mellan fastigheterna Salvian 136 och Hallunda 4:34 inkommer till lantmäteriet. För att genomföra detaljplanen kommer ansökan om lantmåteriförrättning för bildande av ledningsrätt eller servitut att lämnas in till lantmäterimyndigheten. Respektive ledningshavare ansvarar för att ansöka om rättighet för sina ledningar hos Lantmäteriet.

Fastighetskonsekvenser

Salvian 136

Fastigheten Salvian 136 ägs av Slagsta Motell & Vårdhus. Fastigheten utgörs av kvartersmark för bostadsändamål enligt gällande detaljplan. Föreslagen detaljplan innebär utökad befintlig byggrätt och ändrad markanvändning till centrumändamål.

Del av Hallunda 4:34

Fastigheten ägs av Botkyrka kommun. Marken är planlagd för park. Föreslagna detaljplan innebär att del av fastigheten om 1637 m² blir kvartersmark för centrumändamål, vilken kommer att överlåtas till Salvian 136 genom överenskommelse om fastighetsreglering och får byggrätt.

Rättigheter

Det finns inte rättigheter inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för att ta fram detaljplanen betalas av Slagsta Motell & Världhus enligt gällande plankostnadsavtal.

Inlösen och ersättning

I det fall en överenskommelse ligger till grund för lantmäteriförrättningen så fattas ersättningsbeslut i enlighet med denna. Vid en lantmäteriförrättning som inte grundas på överenskommelse så beslutar Lantmäteriet om ersättning för marköverlåtelser genom ett ersättningsbeslut som baseras på marknadsvärdet.

Förrättningskostnader

Fördelning av eventuella förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs tas av Lantmäteriet vid förrättnings avslutande. Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

Vid en ansökan om avstyckning bekostar sökande begärd förrättning om inte annat framgår genom avtal. Kostnader som uppstår vid en ansökan om ledningsrätt bekostas av sökande om inte annat framgår av en upprättad överenskommelse. I det fall fråga om fastighetsbestämning uppkommer i samband med annan sökt förrättning fördelas kostnader för den åtgärden mellan berörda sakägare i aktuell förrättning om inte annat beslutas genom överenskommelse.

Bygglovavgift

Bygglovavgift kommer att debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället.

Gatukostnader

Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av allmänna anläggningar för gata eller väg.

VA-kostnader

Ingen utbyggnad krävs. Kompletterande anslutningsavgift för utökad byggrätt kan komma att tas ut. Avgiften kommer utgå från den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Marina Pavlova
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner
Anders Forsberg, miljöutredare
Jonas Tapper, projektledare

Miljöenheten
Mark-och exploateringsenheten