

Detaljplan för

Del av Tumba 7:206, Loviseberg, (26-04)

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Denna beskrivning.
- Genomförandebeskrivning.
- Grundkarta.
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning.

Kursiv text redovisar ändringar med anledning av samrådet.

PLANENS SYFTE OCH PLANDATA

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga en partihall på ca 28 000 kvm för ett antal grossistföretag (Brf Stockholms skafferi) i Årsta Partihallar. Kvartersgränser, gatudragningar och byggrätter preciseras i detaljplanen.

Området är beläget öster om Hågelbyleden vid "Tunarondellen" in- till Vägverkets förråd. På andra sidan i sydostlig riktning ligger Hamra Gård.

LAGAKRAFT

den 19 juli 2001

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Ingitta Pern

Den föreslagna fastigheten för partihallen är drygt 6,5 ha med en användningsbar yta på drygt 6 ha. Dessutom föreslås två mindre fastigheter – en för Lovisebergstorpet på ca 800 kvm och en för en nätstation på ca 170 kvm.

Planområdet är nästan 13 ha. Kommunen är ägare till marken. Området ingår i en eventuell större exploatering av hela Loviseberg.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Botkyrka kommun, antagen i januari 1991 och aktualitetsförklarad 1997-10-30, anger "ändrad markanvändning" för planområdet. Kommunens avsikter med hela området, där planområdet utgör en mindre del, är att utreda möjligheten att utnyttja området för bostadsbebyggelse.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 26-02 fastställd 1980-05-29 med ett tillägg lagakraftvunnet 1997-01-24. Marken var planlagd för FOA med verkstäder, kontor och laboratorier. Tillägget i planen gjorde det möjligt att uppföra industrier.

Övriga kommunala beslut

Planerings- och näringslivsberedningen beslutade 2000-02-16 att ge tekniska förvaltningen i uppdrag att utarbeta ett detaljplaneprogram för Loviseberg exklusive området för partihallen. Inriktningen är bostäder, småindustri och en expansionsomt för industri. Till programmet bifogas en utredning av miljökonsekvenser för hela området.

Kommunfullmäktige beslutade 2000-05-29 dels att godkänna förslaget till samarbetsavtal med Brf Stockholms skafferier om etablering av en partihall i Loviseberg, Västra Hamra och dels att uppdraga åt byggnadsnämnden att påbörja planläggningen av området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Vissa delar av planområdet är starkt kuperat. Västra delen består av skogsmark på en bergkulle och östra delen av betesmark. Enligt översiktsplanen har området höga naturvärden och en liten del ingår i område av riksintresse för kulturminnesvården. Enligt kommunens ängs- och hagmarksinventering är området klassat som "visst värde".

Enligt kommunens radonriskkarta är planområdet klassat som normalriskområde.

En översiktlig geoteknisk utredning 2000-01-19 visar att det ligger ett 3-4 meter tjockt lager av lösa skikt med lera och silt ett par meter under ytan på betesmarken. Inför exploateringen måste marken förbelastas, dock inte under de delar där byggnaden grundläggs på stödpålar.

Fornlämningar

Enligt en arkeologisk utredning år 2000 i Loviseberg bör lämningarna efter torpet Klumgrind i norra delen av planområdet dokumenteras i samband med exploateringen. Vidare menar utredningen att den kallmurade stenbron öster om torpet Loviseberg bör integreras i den färdiga exploaterade miljön. Förvaltningen bedömer dock att den inte kan sparas vid utbyggnaden. Förvaltningen kommer därför att dokumentera den i ord och bild. *Lovisebergstorpet, som enligt länsantikvarien är klassat som äldre bebyggelse föreslås bevaras och får en skyddsbestämmelse i planen. Torpet ges användningen handel och en mindre del får byggas till.*

Bebyggelse

Området är idag obebyggt, sånär som på torpet Loviseberg.

En mycket storskalig byggnad planeras. Den kommer att fylla landskapsrummet norr om Loviseberg och ta bergkullen i anspråk. Den motsvarar ungefär fem McInco-byggnader (vid Tuna rondellen). Föreslagen byggnad blir ca 28 000 kvm byggnadsyta och ca 10 meter hög. En lagerbyggnad med slutna fasader och lastkajer runt om. En restaurang planeras vid entrén. Det är en komplicerad byggnad med avancerad kylteknik mm. På entresolplan inreds små kontor för verksamheterna. Hela området kommer att stängslas in och infarten blir österifrån. *Vid infarten anordnas en nätstation för Vattenfall.*

Service

Närmaste service finns i Tumba centrum som har hela utbudet. Dit är det ca två kilometer.

Tillgänglighet

Entrén till området ligger relativt plant, vilket ger goda möjligheter till att få en god tillgänglighet. Med bil tar man sig ända fram dit.

Skyddsrum

Enligt lagen om civilt försvar (1994:1720) 6 kap 8 § skall den som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om, underrätta kommunen om sin avsikt. Byggnadsnämnden skall lämna uppgift om vilka

skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt. Denna detaljplan ligger utanför det område där det för närvarande krävs skyddsrum.

Gator och trafik

Området kommer att matas från Tunarondellen. Från Vägverkets förråd och inåt kommer en ny lokalgata med cykelväg intill att anläggas i stort sett i samma sträckning som befintlig väg. Vid Lovisebergstorpet dras vägen i en båge norrut, där infarten blir till parthallarna. I en framtid ska vägen även betjäna den eventuella expansionstomten österut. Den kommer att ha en skyltad hastighet av 50 km/h och ha en kapacitet på ca 1700 fordon/timme. Erhållna trafikmängder för parthallarna är maximalt 400 fordon/timme.

Lokalgatan leder sedan vidare till det planerade bostadsområdet och småindustrierna söderom. Den föreslås där ha en skyltad hastighet på 30 km/h och dimensioneras för personbilar och lätta lastbilar.

Gatan är omsorgsfullt inplacerad och sparar bergväggar, träd och dungar. Den går i svaga kurvor och är väl anpassad till naturen. Ytterligare material finns i utredningen - Projekteringsunderlag 2000-10-01 Loviseberg/Solhöjdsområdet.

De långväga transporterna kommer huvudsakligen söderifrån på E4 via Hågelbyleden och efter omlastning fortsätter norrut på E4 för vidare distribution i Stockholmsregionen. Ökningen av stora lastbilar ute på Hågelbyleden och framför allt vid utfarterna vid Kumla Gårdsväg och Albyvägen påverkar buller och luftföroreningar marginellt. Ett förslag är att anordna två cirkulationsplatser vid nämnda utfarter för att underlätta genomströmningen.

Parkering

All parkering sker på den egna tomten. Totalt har redovisats uppställning för 250 personbilar – nästan 180 vid byggnaden och drygt 70 längs körytorna. Lastbilarna och långtradarna kommer i huvudsak att köra direkt in vid de olika lastkajerna.

Kollektivtrafik

Enligt SL finns inte underlag för någon busslinje inom området. På Hågelbyleden finns bussar. Dit är det drygt 300 meter.

Miljöredovisning

Samarbetsavtalet 2000-05-09 mellan Brf Stockholms skafferi och kommunen har en bilaga 1999-12-23 om miljökonsekvenser av etableringen av partihallar.

Naturmiljö och vegetation

Exploateringen kommer att medföra att utpekade befintliga naturvärden kommer att försvinna.

Yt- och grundvatten

Dagvattenmagasinet söder om Vågstationen kommer att byggas ut och förses med oljefällor. Dagvattnet från marken vid partihallarna leds ner i bergkrossen under och fördröjs innan det går vidare. Avrinningen från taket föreslås ledas norrut över bergkammen och ner i nästa dal. Den tillgängliga dammytan (ca 5000 kvm) för det utbyggda dagvattenmagasinet kommer att räcka till för behovet även under extrema regnförhållanden (jmf Projektteringsunderlag 2000-10-01 Loviseberg/Solhöjdsområdet).

Landskapsbild

Den stora byggnaden kommer att göra ett påtagligt intrång på det öppna landskapet norr om Loviseberg. Dessutom kommer bergkullen att sprängas bort. Stenmassorna avses att fylla ut beteshagen och nivån höjas ett par meter. Vegetationen på sluttningen in till avskärmar byggnaden delvis – dock inte vintertid.

Rekreation och friluftsliv

Områdets betydelse för rekreation och fritid kommer generellt att minska. Tillgången på ostörda naturområden flyttas längre österut.

Buller och vibrationer

Bullret i området härör till största delen från Hågelbyleden. Ekvivalent (genomsnittlig) bullernivå är dimensionerande. En fördubbling av trafiken innebär en höjning av bullernivån med tre decibel. Den tillkommande trafiken innebär därför inga nya bullerproblem. Där emot påverkas det rörliga friluftslivet av trafiken till och från partihallen.

Vid denna typ av godshantering med lossning och lastning från bilar i det fria kommer den maximala ljudnivån att uppgå till 90 dB(A) vid källan.

Luftföroreningar

Västra Alby vid E4/E20, Hågelbyleden och Kumla Gårdsväg är ett av de områden i kommunen som har de högsta luftföroreningshalterna. Mätningar därifrån visar dock att kvävedioxidhalten ligger under gränsvärden och de uppsatta miljökvalitetsnormerna för år 2005.

Etableringen av partihallen medför en ökning på Hågelbyleden med cirka 450 tunga fordon/ dygn. Detta genererar en ökning av kvävedioxidhalter med några procent jämfört med dagens värden. Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms klaras i området kring Alby. Byggs cirkulationsplatser vid Kumla Gårdsväg och Albyvägen kortas fördröjningstiderna. Utsläppen av kvävedioxid minskar då med ca 7 % mellan cirkulationsplatserna. Jämför utredningen – Trafikutredning, miljökonsekvenser för planerade cirkulationsplatser i Alby 2000-11- 24. Inom området klaras också miljökvalitetsnormerna.

Farligt gods

Hågelbyleden är en primär transportled för farligt gods i Stockholms län. Om bebyggelse placeras inom 100 meter från leden skall en riskanalys göras. Partihallarna föreslås ligga drygt 300 meter från leden.

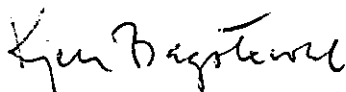
Teknisk försörjning

All teknisk försörjning kommer att finnas framdraget för området, såsom fjärrvärme, vatten, avlopp, el och tele. Dagvattnet bör i största möjliga mån tas omhand lokalt.

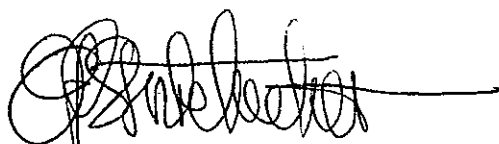
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.

Genomförandefrågor finns till största delen redovisade i denna handling men redovisas dessutom i särskild GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt



Odd Störtebecker
Arkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 19 juni 2001 § 95

kommunfullmäktiges sek.

FÖR DEL AV TUMBA 7:206, LOVISEBERG, plan 26-04, Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Remiss o samråd	nov - dec	2000
Utställning	mar - apr	2001
Godkännande byggnadsnämnden	maj	2001
Antagande kommunfullmäktige	juni	2001

Tidplan genomförandet

Samarbetsavtal	klart	
Köpe/exploateringsavtal	mar - apr	2001
Bygglov	juni	2001
Byggstart	sommaren	2001
Inflyttning	sommaren	2002

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen är markägare inom hela detaljplaneområdet och planen kommer att ha kommunalt huvudmannaskap för vägarna samt är beläget inom kommunens va-verksamhetsområde. Detta innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmänna gator och parkanläggningar samt för vatten- och avloppsledningarna fram till tomtgräns.

LAGAKRAFT

den 19 juli 2001

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Ett köpe/exploateringsavtal skall upprättas av kommunen med köparen av kvartersmarken för industri. I detta kommer att regleras utöver köpeskilling och tomtens storlek, gatukostnad och anslutningsavgift för vatten- och avlopp, kulvertering av dike mm.

Genomförandetid

Planens genomförandetid går ut 2015-12-31.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör A Engver Lindquist

2001-02-21

2. TEKNISKA FRÅGOR

Allmänna anläggningar i form av gator och va-ledningar måste byggas ut, i och till området.

Diket som passerar igenom området måste kulverteras vid byggnation på kvartersmarken.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Gatukostnaderna regleras i köpe/exploateringsavtalet.

Teknisk försörjning

Anläggningsavgiften för vatten- och avlopp skall tas ut enligt gällande taxa och regleras i köpe/exploateringsavtalet.

En teleledning passerar området i väster. Ledningen måste läggas om då den ligger ivägen för den kommande lokalgatan. Överenskommelse med ledningsrättshavaren om kostnader i samband med flyttning av ledningen skall upprättas.

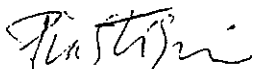
Övriga kostnader

Kommunen står för kostanden i samband med fastighetsbildandet i enlighet med detaljplanen vid försäljningen. Ytterligare uppdelningar och fastighetsrättsliga åtgärder åligger det köparen av kvartersmarken att bekosta.

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Innan försäljningen av kvartersmarken sker skall den avstyckas. Enligt Österbygdens vattendomstols dom av den 29 mars 1968 finns nyttjanderätt för avloppstunnel. Ledningsrätten för teleledningen måste ändras så att sträckningen överensstämmer med den kommande dragningen av teleledningen.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



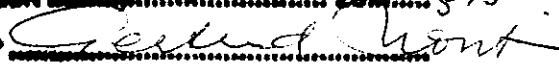
Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef



Agheta Engver Lindquist
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

Antaget den 12 juni 2001 s. 95

Beviljat av 

kommunfullmäktiges sek.