



# Detaljplan för VAGNSLIDRET 1 MM Slagsta, Botkyrka kommun

LAGA KRAFT  
2011-12-22

Botkyrka kommun  
Stadsbyggnadsenheten

.....

## Planbeskrivning



Referens  
Tina Hatt



**BOTKYRKA KOMMUN**

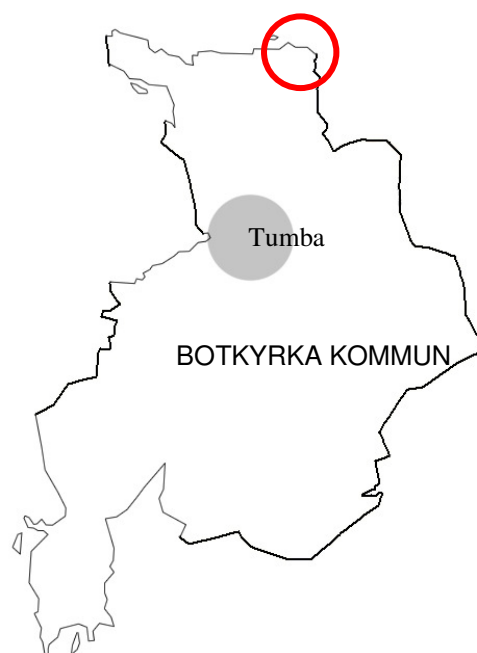
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
Plan- och bygglovenheten

## Inledning

Detaljplanearbetet för kv Vagnslidret 1 m fl genomförs med normalt planförfarande. Arbetet med att ändra den gällande detaljplanen regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten, detta sker under utställningsskedet.

I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



Plan- och bygglagen (1987:10) ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen (2010:900). Arbetet med föreliggande detaljplan inleddes före maj 2011 och planen har därför utformats och handlagts med stöd av den äldre lagen.

## PLANBESKRIVNING

### Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltungsprogram/Illustrationer
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (ej med i utskick)

### Bakgrund

Utmed E 4:an genom Fittja i kommungränsen mot Huddinge finns ett stor-skaligt verksamhetsområde. Fastigheten Vagnslidret är obebyggd och inför förestående exploatering behövs en översyn av gällande detalplaner.

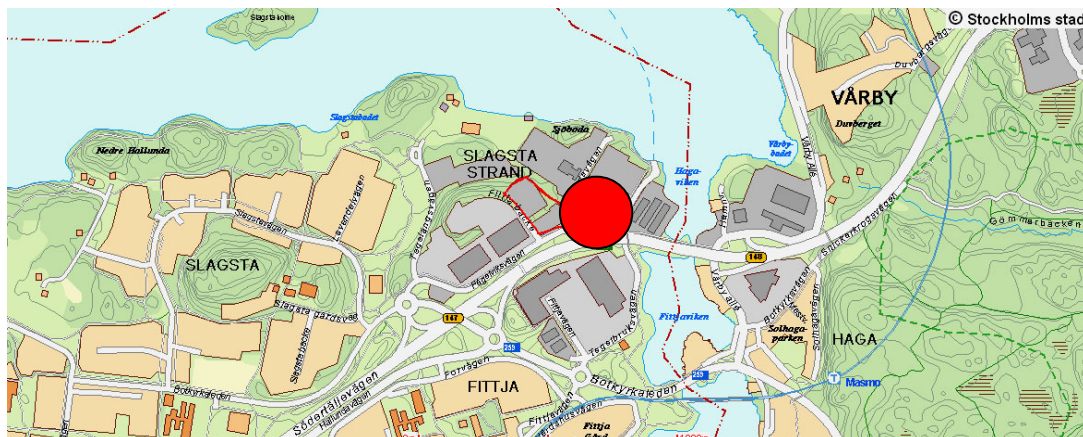
### Planens syfte

Syftet med planläggningen är att etablera lager, distribution och kontorsverksamhet samt skapa en arkitektoniskt intressant byggnad.

### Plandata

#### Planens läge

Planområdet ligger i nordöstra delen av Botkyrka kommun norr om E 4:an och omfattar fastigheterna Vagnslidret 1 i två skiften, Sjöboda 3 samt delar av fastigheten Fittja 17:23.



*Planområdet ligger norr om Fågelviksvägen mellan Fittja backe och Sjöbodavägen.*

*Planområdet mot söder**Planområdet från Fågelviksvägen mot öster***Areal**

Planområdet omfattar drygt 50 000 m<sup>2</sup>.

**Markägförhållanden**

Fastigheten Vagnslidret 1 och Sjöboda 3 ägs av Kilenkrysset AB och fastigheten Fittja 17:23 av Botkyrka kommun.

**Tidigare ställningstaganden****Översiktliga planer**

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30. Några allmänna intressen har inte lyfts fram för planområdet. Detta gränsar dock till E 4:an som är av riksintresse för kommunikationer. Planområdet ligger inom Östra Mälaren yttre vattenskyddsområde.

Vad gäller markanvändning ligger området inom ett förändringsområde med avsikt att skapa nya arbetsområden samt förtäta och skapa nya bostäder. I samband med aktualitetsförklaringen uttalades att det finns behov av ytterligare mark för arbetsplatser utmed E 4/E 20.

Syftet med planförslaget är förenligt med den gällande översiktsplanen.

Botkyrka kommun har i oktober 2009 beslutat att påbörja arbetet med att ta fram en ny översiktsplan.

**Detaljplaner**

För södra delen av planområdet gäller detaljplan, 56-22-1 A, fastställd den 4 april 1972. Enligt denna är byggnadskvarteret avsett för industri, centrum

med en byggnadsrätt på 15 000 m<sup>2</sup> och tillåten byggnadshöjd på 35 m över kommunens nollplan. En mindre del av detaljplanens östra del, 56-35 har senare ändrats och vann laga kraft 1998-07-21.

För norra delen av planområdet gäller detaljplan, 56-21-2-1, fastställd den 22 mars 1976. Enligt denna är byggnadskvarteret avsett för Industri, kontor med en byggnadsrätt på 9 700 kvm och tillåten byggnadshöjd på 40 m över kommunens nollplan. Söder om byggnadskvarteret ligger allmän plats avsedd för parkering. Två mindre detaljplaneändringar har sedan skett; Detaljplan 56-26 laga kraft 1989-02-14 och detaljplan 56-27 laga kraft 1990-04-25.

Området har ännu inte bebyggt och genomförandetiderna för planerna har löpt ut.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Mälarens vattenskyddsområde enligt länsstyrelsens beslut den 25 november 2008. Bestämmelserna reglerar hantering av miljöfarliga varor samt dagvattenhantering för att hindra förorening av Mälaren som är vattentäkt för en stor del av Stockholmsregionen.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsen har den 6 juni 2010, § 138, uppdragit åt Samhällsbyggnadsnämnden att göra en översyn av detaljplanerna för kvarteret Vagnslidret mm för att skapa möjlighet att uppföra en logistikanläggning. Samhällsbyggnadsnämnden har den 23 juni 2010, § 131, uppdragit åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Vagnslidret 1 mm. I november 2010 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att gå ut på samråd.

### **Behovsbedömning/Miljöbedömning**

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte.

Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och, i förekommande fall, bilaga 2 till MKB-förordningen och enligt PBL 5:18. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

### Sammanfattning av behovsbedömningen

Planområdet är mycket kuperat, delvis utschaktat och består av en p-plats med omgivande grönområden i form av skog och slymark. Området ligger på gränsen mellan normal- och högriskmark för radon. Miljöenheten har inga uppgifter om att marken skulle vara förorenad. Inga uppgifter förekommer om höga naturvärden eller värde för friluftslivet.

Planområdet ligger inom Östra Mälaren skyddsområde. Mälaren är av riksintresse för yrkesfisket. Området är relativt högt beläget och ligger primärt inte i riskzonen om vattenytan i Mälaren skulle stiga, t.ex. p.g.a. klimatförändringar.

Miljökvalitetsnormen (MKN) för partiklar, PM10, överskrids längs den närbelägna motorvägen. Även kvävdioxidhalterna är förhöjda, men MKN klaras sannolikt i dagsläget enligt gjorda beräkningar. Planerad förtätning bedöms av SLB-analys inte orsaka någon kraftig försämring av utvädringen av vägtrafikens luftföroreningar.

Trafiken på E 4 är den klart dominerande bullerkällan, men en viss ökning av bullernivåerna kan komma att ske pga ökad trafiken med en hög andel tung trafik. Idag finns inga bostäder i närheten av verksamheten men bostäder har diskuterats i området. Bullret bör om möjligt begränsas framförallt norrut.

Platsen är väl synlig för alla dem som passerar på motorvägen, och det som byggs där påverkar bilden av Botkyrka. Stor hänsyn bör därför tas vid utformningen.

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök berörs inga fornlämningar.

Strax i nordost ligger Fittja värmeverk som tillsammans med Igelstaverket och Huddinge maskincentral producerar fjärrvärme. Det kan inte uteslutas att beroende av vilket bränsle som används i Fittjaverket så skulle störningar kunna komma att uppstå inom planområdet. Under ytan på planområdet finns bergum där Fittjaverket lagrar olja. Det är således av vikt att säkerställa att planerad verksamhet harmonierar med övrig verksamhet i verksamhetsområdet.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till någon betydande miljöpåverkan.

### Miljökvalitetsnormer

Vattenmyndigheten har fastställt miljökvalitetsnormer (MKN) och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten. Syftet är att hindra ytterligare försämringar och skydda och förbättra statusen hos vattenekosystem.

Planområdet avvattnas norrut mot Mälaren. Denna del av Mälaren är skyddad för Östra Mälarens vattentäkter, vilket även innefattar skyddszoner på land. Planområdet ligger inom sekundär zon för Östra Mälarens vattentäkter. Den del av Mälaren (Rödstensfjärden) som är recipient för dagvatten från planområdet är klassad av Vattenmyndigheten till god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status (exklusive kvicksilver). Den sistnämnda klassificeringen beror på att förhöjda halter av tributyltenn har uppmätts i vattnet.

För att skydda vattenkvaliteten i denna del av sekundär zon för östra Mälarens vattentäkter ställs det krav i skyddsföreskrifterna på att nya dagvattenutsläpp inom skyddszonen ska renas.

Detaljplanen innebär att stora ytor kommer att hårdläggas och bli körytor. Detta medför att mängden trafikföroreningar kommer att öka vilket kräver att dagvattnet renas innan det leds ut i recipienten. Sandfång och oljeavskiljare av klass 1 ska installeras så att föroreningsbelastningen blir så liten som möjligt.

#### **De sex hållbarhetsutmaningarna**

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklaration om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklarationen. För att öppna hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden.

#### **Botkyrkaborna har arbete**

Planområdet ska användas för kontors- och logistikändamål med möjlighet att skapa nya arbetsplatser i Botkyrka kommun. Nu aktuellt projekt avser att ge sysselsättning för cirka 80 personer i kontorsdelen och ca 70 chaufförer.

#### **Botkyrkaborna känner sig hemma**

Platsen blir attraktivare av en etablering då det idag är skräpigt och upplevs som otrygg.

#### **Botkyrka har de bästa skolorna**

Planen påverkar inte skolsituationen i Botkyrka kommun.

#### **Botkyrkaborna är friska och mår bra**

Genom nya arbetsplatser ökar möjligheterna för invånarna i Botkyrka kommun att få arbete i nära anslutning till bostaden.

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar

Anläggningen lokaliseras i nära anslutning till motorvägen E 4 och får därmed ett transportekonomiskt gott läge.

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

Planen påverkar inte Botkyrkabornas förtroende för varandra och demokratin.

## **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

### **Natur**

#### **Mark och vegetation**

Planområdet ligger norr om E 4 där landskapsbilden präglas av storskaliga byggnader. Den idag obebyggda tomten ligger i en lucka mellan redan exploaterad mark. Tomten består av utfylld mark med lövträd och annan slyvegetation som vuxit upp fritt och ger ett ovårdat intryck. Läget är mycket exponerat för trafikkanter på E 4 både till och från Stockholm genom att det ligger på en höjd i ytterkanten av en kurva.

Mot norr sluttar den skogbevuxna marken kraftigt nedåt och bildar en skogsklädd barriär mellan trafikstråket E4/E20 med sina verksamheter och norr därom liggande bostäder. Något större rekreativvärde har inte skogsslutningen, men den är av betydelse både som spridningskorridor för växter och djur och en skyddszon.

På ömse sidor utmed E4/E20 genom Botkyrka har dåvarande Vägverket genom varierade planteringar successivt åstadkommit en tilltalande skyddszon. Det är värdefullt om denna kan fullföljas utmed planområdet. Det exponerade läget ställer särskilda krav på ett gott samspel mellan vegetation och arkitektur.

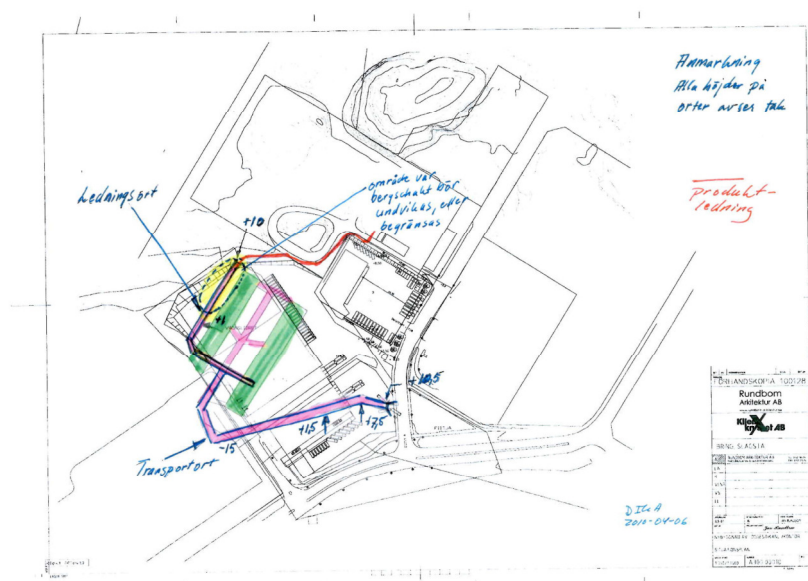
Då etableringen kräver stora ytor för parkering och i- och utlastningszoner kommer inget grönstråk gå genom planområdet. För att kompensera för detta kommer exploatören att anlägga gröna tak på del av byggnad och plantering vid planområdets södra del. Ett mindre grönstråk genom området kommer att försvinna. Som passage för människor har det dock ringa värde då det är stora höjdskillnader samt att en större ledning ovan mark blockerar genomgång.

#### **Geotekniska förhållanden**

Marken består i öster av isälvsavlagringar och berget av gnejs. Om det visar sig att markförhållandena under +5 m behöver åtgärdas krävs en utredning.

## Bergrum

Under en del av planområdet i den centrala och norra delen är ett oljelager beläget. Oljelagret byggdes på tidigt 1970-tal och användes för driften av det närliggande värmeverket i Slagsta. Bergrummen är med sin hjässa placerade på -24 m från nollpunkten. Oljelagret består av två bergrum med en total lagringsvolym av ca 135 000 m<sup>3</sup>. En transportort, som är pluggad med betong, mynnar i nära anslutning till Sjöbodavägen. Lagret används fortfarande.



Underliggande bergrum

Enligt uppgift från Söderenergi från Söderenergi AB som driver fjärrvärmeverket (Fittjaverket) används träpellets, biologiska oljor och eldningsolja. Primärt används träpellets och endast undantagsvis används eldningsolja.

Eldningsolja till bergrummen tas in via en produktledning vilken är förbunden med en hamnpir för båtdockning. Denna produktledning ligger i mark (ej synlig) mellan hamnpiren och ledningsorten. I ledningsporten är produktledningen monterad i taket och ansluter längre in till oljebergrummet. Produkt ut ur bergrummen går via en bergledning i taket till öppning på ledningsorten. Utanför ledningsort ligger produktledning i dagen på markstöd fram till fjärrvärmeverket.

Produktledningen är utanför ledningsorten anpassad till topografin samt följer vägen vid en vägslinga och skär under vägen i en kulvert. Anslutningen av

produktledningen till fjärrvärmeverket sker i sydvästra hörnet av fjärrvärmeverket. Se bifogat kartmaterial där anslutning mellan oljebergrum och fjärrvärmeverk framgår.

Den befintliga produktledningen kommer att ligga utanför det markområde som avses bebyggas av exploatören vilket innebär att befintliga förhållanden ej påverkas. Vid bygget av den nya transportterminalen kommer krav att ställas på entreprenör för bygget att skador inte uppstår på närliggande fastigheter eller anläggningar, inklusive produktledning. Detta innebär att risker för att produkt läcker ut är begränsad och detta förstärks ytterligare av att fjärrvärmeverket primärt drivs med träpellets.

Den planerade schaktbotten för grundläggning av byggnader kommer att ligga på ca + 10 m. Taket på befintliga oljebergrum ligger på ca -10 m., vilket innebär att bergtäckningen blir ca 20 m. Detta är en helt betryggande bergtäckning och bergschakt kommer inte att utgöra någon risk för att oljebergrummet skadas. Som en jämförelse kan anföras att Norra länkens passage under grundläggningen (berggrundläggning) för fysikcenter på KTH har en bergtäckning på mindre än 7 meter. Bygget av Norra länken har inte påverkat fysikcentrum.

En utredning har gjorts som visar på möjligheten att uppföra en byggnad utan att påverka underliggande bergrum. Detta är reglerad genom planbestämmelse "Bergrum får ej skadas" dynamiskt (gäller sprängning), statiskt (gäller byggnads påverkan av underliggande bergrum) grundvatteninträngning ej får ske och annan åtgärd som kan påverka bergrummet. Dessa tekniska åtagande kommer att handläggas i bygglovsskedet.

#### Radon

Området ligger på gränsen mellan normal- och högriskmark för radon.

#### Risk för skred

Inga kända skredrisker föreligger i området.

#### Transportled för farligt gods

E:4an är en primär led för transportfarligt gods och löper ca 80 meter från tänkt bebyggelse. Mellan byggnader och Fågelviksvägen finns en grön kil som har en höjdskillnad på ca 8 meter. Sbf har i samarbete med räddningstjänst bedömt att i och med höjdskillnader, avstånd och tänkt verksamhet är förslaget rimligt med hänseende till riskerna för transportfarligt gods.

### Fornlämningar

Några fornlämningar finns inte redovisade inom planområdet i Riksantikvareämbetets Fornsök. Om fornlämning påträffas ska detta enligt kulturminneslagen anmälas till länsstyrelsen.

### Bebyggelseområden

#### Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Aktuellt projekt utgörs av en anläggning för logistik/terminal samt kontorsändamål. Marken är lämplig för olika typer av verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Kvartersmarken avsätts för terminal, industri, kontor eller annan verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Kontorsdel, där flest människor vistas, ska placeras med hänsyn från eventuella risker från värmeverket. Vid aktuellt planarbetet beräknas verksamheten generera ca 80 arbetsplatser, med möjlighet till utveckling. Även ca 70 chaufförer tillkommer.

Den högsta tillåtna byggnadsarean är 12 000m<sup>2</sup>. För att uppnå detaljplanens syfte med en arkitektoniskt intressant byggnad tillåts en högre byggnadshöjd mot Fågelviksvägen.

#### Offentlig och kommersiell service

Fittja centrum ligger en knapp kilometer fågelvägen från planområdet. Där finns den vardagliga servicen så som matvaruaffärer, vårdcentral med mera.

#### Tillgänglighet

Planområdet ligger i en sluttning vilket innebär att lutningsförhållandena särskilt måste beaktas i samband med bygglov och bygganmälan.

#### Gestaltning

Planområdet har ett exponerat läge på en höjd i ytterkurvan av E 4 och är väl synligt för trafikkanter på motorvägen. Stadsbilden präglas av storskaliga industri- och verksamhetsbyggnader. Det är kommunens ambition enligt syftet för denna detaljplan att här ska uppföras en byggnad med en egenart som skiljer ut sig från de övriga med en tydlig och distinkt gestaltning. För att förtydliga detta finns ett tillhörande gestaltungsprogram till denna detaljplan.

Enligt Botkyrka kommuns skyltpolicy står att skyltar vid vägmiljöer ska bedömas med hänsyn till trafiksäkerhet och ur estetisk synpunkt. Placeras skylten högt upp på fasad ska den inte dominera över byggnaden eller stads- eller landskapsrummet. Skyltmaster bör ges en skulptural utformning och innehålla enkla skyltar för avståndsverkan. Se gestaltungsprogram.

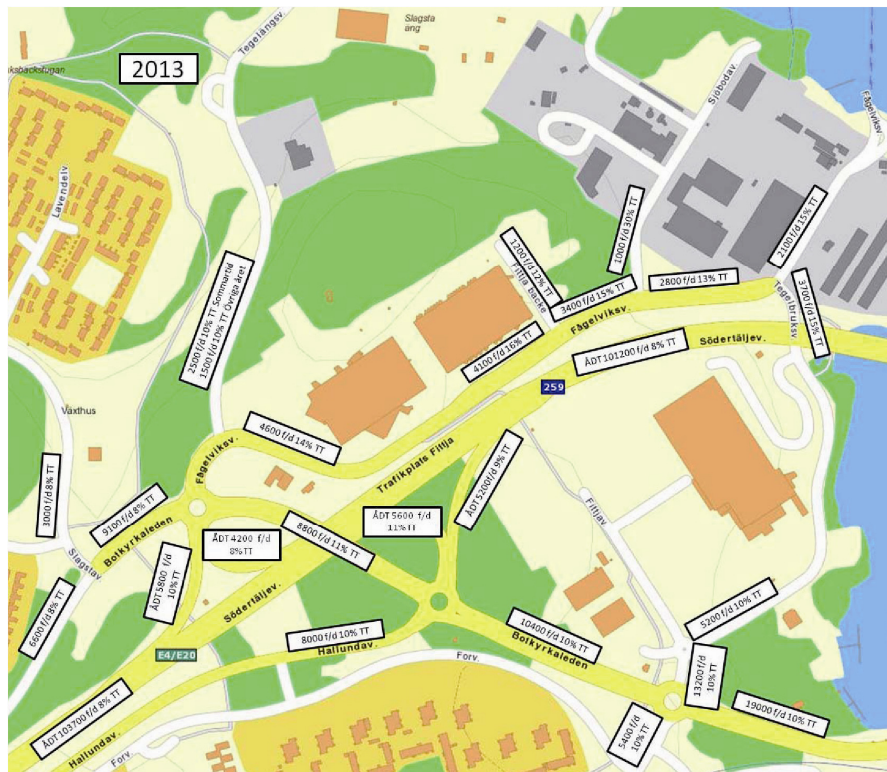
## Naturmiljö

Området pekas inte ut som ett område med höga naturvärden i naturvårdprogrammet, Botkyrka gröna värden, som i skrivande stund ligger ute på remiss. Inte heller finns några uppgifter om några speciella naturvärden, eller att det skulle vara viktigt för spridning av växter och djur. Däremot fyller den skogsklädda kullen en viss funktion som plats för vila och födosök för den lokala faunan, i ett annars hårt exploaterat område. Det är av vikt att behålla skogen norr om planområdet som skydd för eventuella framtida bostäder eller annan känslig markanvändning.

## Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Planområdet har god biltillgänglighet och ligger norr om E 4 mellan Fittja Backe, Fågelviksvägen och Sjöbodavägen. Tillfarten till planområdet ska i första hand ske via Sjöbodavägen, i viss omfattning kan även Fittja Backe nyttjas. Inga utfarter får ske på Fågelviksvägen.



En trafikutredning har gjorts för området. Enligt utredningen kommer det att tillkomma ca 900 fordon /dygn (f/d) varav en tredjedel är tung trafik. Kapaci-

tetsutredningar vid Fågelviksvägens korsningar med Fittja backe och Sjöbodavägen har gjorts för att säkerställa att exploateringen inte orsakar några framkomlighetsproblem. Kapacitetsmässigt kan det konstateras att de trafikmängder som både nuläget och efter en etablering uppvisar inte några framkomlighetsproblem nu och när etableringen har tillkommit. Området är idag redan utformat för stora och långa transporter och etableringen kommer inte att påverka områdets infrastruktur i någon större utsträckning. Utformningsförslag vid korsningarna är att varje körfälstfunktion renodlas det vill säga att befintliga körfälten med funktion svänga eller köra rakt fram ändras till endast svänga.

Idag finns en gångväg genom planområdet som leder till den fd Toppstugan som ligger på en skogsklädd höjd ned till Fågelviksvägen. Den kommer med den nya etableringen att försvinna. Möjligheter finns att förbättra den förbindelsen med en eventuell trappa.

E 4:an är av riksintresse för kommunikationer. Trafikverket har föreslagit att även Fågelviksvägen ska betraktas som riksintresse för väg på grund av att denna väg är tillfart till en hamn för en vägfärja. Idag finns förbindelse med Ekerö men ytterligare färjeförbindelser kan komma att anordnas. Botkyrka kommun har motsatts sig att Fågelviksvägen betraktas som riksintresse.

Planförslaget innebär ingen skada på riksintresset.

#### Kollektivtrafik

Fastigheten ligger ca 150 m från hållplatsen för buss 702 mellan Hallunda centrum och Kvarnhagen. Närmsta tunnelbanestation är Fittja som ligger ca 1 km bort. Härifrån finns gång- och cykelväg

#### Parkering, varumottagning, utfarter

Såväl bil- som cykelparkering ska anordnas inom kvartersmarken. Idag finns ca 35 p-platser till förfogande för fastigheten Botvidsgymnasiet 3 som kommer att försvinna. Möjlighet finns att nya parkeringsplatser återskapas på ungefär samma plats som tidigare. Det är även möjligt att upprätta parkering längs med Fittja Backe. Enligt förslag finns plats för 385 parkeringar, vilket är en överkapacitet då det beräknas endast behövas 300 parkeringar för logistikverksamheten. Det finns dessutom ca 200 (totalt 400 parkeringsplatser) tillgängliga i parkeringsdäck (två våningar) vid Botvidsgymnasiet 3. Tillgängligheten till dessa kan dock förändras beroende på antalet och vilka hyresgäster Botvidsgymnasiet 3 har. Slutsatsen enligt trafikutredningen är att logistikanläggningen inte kommer att ha någon negativ påverkan på parkeringssituationen i området, utan snarare bidra med ytterligare kapacitet.

Enligt rekommendationer från utredningen bör kompletterade trafikmätningar göras för att säkerställa uppskattningen av trafikmängderna. En studie av in- och utlastning bör ske för att öka förståelsen för trafikorörelsemönstret samt en inmätning av Fittja Backe för att kunna ta hänsyn till gatans profilförhållanden vid utformning av in och utfarter.

### Störningar

En verksamhet på platsen innebär en viss ökad störning vad gäller buller och luftföroreningar på grund av trafik till och från planområdet. Då avsikten för närvarande är att bygga en terminal kan det bli olje- och bensinspill från fordonen. Detta måste hanteras med hänsyn till Mälarens vattentäkt.

### Luftkvalité

En analys av luftkvalitén har utförts av SLB (Statens : I dagsläget överskrider miljökvalitetsnormen för partiklar inom ett område av ca 30-50 meter från trafikleden. Rekommendationen är att inte uppmuntra till vistelse mellan ny byggnad och vägrum. Etableringens påverkan på luftmiljökvalitén är dock marginell. För att luftvädring ska bli så god som möjligt bör en planteringszon placeras mellan byggnad och vägrum.

### Buller

En bullerutredning har utförts. Två områden har analyserats. Dels det nya bostadsområdet Tegelstenen, knappt 500 meter västerut, dels området direkt norr om etableringen. Anledningen till att undersöka det norra området var att det finns framtida planer för att etablera bostäder ned mot vattnet varför ett säkerställande att kommunen inte bygger bort dessa möjligheter behövs. Enligt utredningen kommer etableringen inte orsaka bullerproblem för eventuell framtida exploatering. Vad gäller området Tegelsten kommer endast marginell skillnad för ekvivalentnivån att ske och för de maximala nivåerna förblir i princip oförändrade.



*Bullerprognos för 2013 gällande maximal ljudnivå*

**Teknisk försörjning****Vatten och avlopp, dagvatten**

Fastigheten ska anslutas till det kommunala VA-systemet. Dagvattnet avrinar huvudsakligen mot Mälaren och särskilda åtgärder är nödvändiga för att säkra vattenskyddet för Mälarens ytvattentäkt. En dagvattenutredning har utförts. Förslaget innebär att takytor leds till kompakta underjordiska infiltrations/fördröjningsmagasin och för de trafikerade ytorna föreslås ett djup sandfång för att kunna avskilja partiklar. Sbf:s bedömning är att med beskrivna åtgärder kan dagvattensituationen lösas. Även gröna tak kommer delvis att klä byggnaden och planteringszon införs för att förbättra dagvattenhanteringen.

**Värme**

Fjärrvärmeledningar finns i området.

**El**

Ett E-område finns avsatt i plankartan. Behövs ytterligare ny transformatorstation får den uppföras på mark betecknad med JHK.

**Avfall**

Utrymme för hantering och hämtning av avfall ska finnas på kvartersmark.

**Administrativa frågor**

Kommunen är huvudman för detaljplanen. Genomförandetiden är 5 år.

**Justering**

Efter utställningen har följande mindre ändringar gjorts; Planbeskrivningen har fått mindre redaktionella ändringar. Bestämmelsen p<sub>1</sub> ”placering ska ske med hänsyn till riskkällan (värmeverk)” utgår istället utökas mark som inte får bebyggas närmast värmeverket. ”Infiltrationsytor ska finnas under plantering- och/eller parkeringsytor” utgår och ersätts med ”Dagvatten ska fördröjas innan avledning till kommunalt ledningsnät”. Byggnadsarean e<sub>1</sub> + e<sub>2</sub> + e<sub>3</sub> har justerats. För att säkerställa berggrummets mynningsort har mark som inte får bebyggas lagts till vid planområdets sydöstra del. Förändringarna bedöms som små och av planteknsikt slag och ytterligare samråd bedöms därför som onödigt.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Christina Lood  
Tf Chef för Stadsbyggnadsenheten

Tina Hatt  
Planarkitekt

### **Medverkande tjänstemän**

Agneta Engver, Stadsbyggnadsenheten, SBF  
Dan Arvidsson, Miljöenheten, SBF,  
Ebrahim Khajeh-Zadeh, Gata parkenheten  
Tord Berglund, Stadsbyggnadsenheten, SBF  
Katja Larholm VA-enheten  
Tina Hatt, planarkitekt, Stadsbyggnadsenheten, SBF

**BOTKYRKA KOMMUN**

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Stadsbyggnadsenheten

Referens

Agneta Engver Lindquist

2011-09-21

Plannummer: 54-51

**LAGA KRAFT**

2011-12-22

Botkyrka kommun  
Stadsbyggnadsenheten

.....

**DETALJPLAN FÖR  
VAGNSLIDRET 1 MM  
Slagsta, Botkyrka kommun**

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**



|                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| <b>Innehållsförteckning</b>               |          |
| <b>INLEDNING .....</b>                    | <b>3</b> |
| Handlingar .....                          | 3        |
| <b>ORGANISATORISKA FRÅGOR .....</b>       | <b>3</b> |
| Syfte .....                               | 3        |
| Tidplan .....                             | 3        |
| Genomförandetid .....                     | 3        |
| Ansvarsfördelning .....                   | 3        |
| Huvudmannaskap .....                      | 3        |
| Avtal .....                               | 4        |
| <b>FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR .....</b>   | <b>4</b> |
| Markförsörjning .....                     | 4        |
| Rättigheter .....                         | 4        |
| Fastighetsbildning, avtal .....           | 4        |
| <b>EKONOMISKA FRÅGOR .....</b>            | <b>4</b> |
| Projektekonomi .....                      | 4        |
| Kostnader för allmänna anläggningar ..... | 4        |
| Gatukostnad .....                         | 4        |
| VA- kostnad .....                         | 5        |
| <b>TEKNIK .....</b>                       | <b>5</b> |
| Tekniska utredningar .....                | 5        |
| Miljöutedningar .....                     | 5        |
| Dagvattenutredningar .....                | 5        |
| Bullerutredning .....                     | 5        |
| Trafik- och parkeringsutredning .....     | 5        |
| Tekniska anläggningar .....               | 5        |
| Fittja backes vändplan justeras. ....     | 5        |
| Gata .....                                | 5        |
| Vatten och avlopp .....                   | 5        |
| Underlag för projektering .....           | 5        |
| Dokumentation och kontroll .....          | 5        |

## INLEDNING

### Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med grundkarta och bestämmelser
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Gestaltungsprogram/Illustration
- Fastighetsförteckning (ej med i utskicket)
- Behovsbedömning

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Syfte

Syftet med planändringen är att etablera kontor och logistikverksamhet på fastigheten samt skapa en arkitektoniskt intressant byggnad.

### Tidplan

- |                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| • SBN beslutar om samråd:               | nov 2010       |
| • Samrådstid:                           | nov – dec 2010 |
| • SBN beslutar om utställning:          | jun 2011       |
| • Utställningstid:                      | sommar 2011    |
| • SBN beslut godkännande:               | okt 2011       |
| • Kommunstyrelsen:                      | nov 2011       |
| • Kommunfullmäktige:                    | nov 2011       |
| • Laga kraft tidigast 4 veckor efter kf |                |

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för framtagandet av grundkarta, fastighetsförteckning, detaljplan och bedömning om planen medför betydande miljöpåverkan. Exploatören ansvarar för att erforderliga utredningar tas fram för att utgöra underlag till detaljplanen och om så behövs förslag till miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen ansvarar för genomförandet av den mark som utgör allmän platsmark och fastighetsägaren ansvarar för genomförandet inom kvartersmarken.

### Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för de allmänna anläggningar så som gator och naturmark samt va-ledningar.

### **Avtal**

Förhållandet mellan kommunen och exploatören under planarbetet regleras i ett ramavtal. I detta regleras bland annat vem som tar fram underlag till planen och bekostar detta.

Genomförandet av planen kommer att regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet reglerar med högre detaljeringsgrad vad som överenskommits i ramavtalet

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Markförsörjning**

Huvuddelen av marken ägs av exploatören. Omgivande gatu- och parkmark ägs av Botkyrka kommun

### **Rättigheter**

Vagnslidret 1 är belastad med följande rättigheter som kan ha betydelse för den kommande exploateringen:

| Ändamål               | Aktnummer         |
|-----------------------|-------------------|
| Väg                   | 0127K-966.1       |
| Utfartsväg            | 01-IM7-24/249A.1  |
| Kraftledning          | 01-IM7-29/269.1   |
| Vattenledning mm      | 01-IM7-58/798.1   |
| Tunnel                | 01-IM7-74/14287.1 |
| Bergrumsanläggning mm | 01-IM7-75/1476.1  |

Sjöboda 3 är inte belastad.

### **Fastighetsbildning, avtal**

Kommunen ansvarar för att avtal om fastighetsreglering upprättas för att bilda exploateringsfastigheten.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Projektekonomi**

Mark ska regleras mellan exploatören och kommunen med en viss intäkt till kommunen. Justering av vändplan samt iordningsställande av övergångsställe ska bekostas av exploatören.

### **Kostnader för allmänna anläggningar**

#### **Gatukostnad**

De kostnader för justering av vändplan och övergångsställe ska belasta exploatören.

### **VA- kostnad**

Anläggningsavgift för den nya bebyggelsen ska debiteras i enlighet med gällande taxa.

## **TEKNIK**

### **Tekniska utredningar**

#### **Miljöutredningar**

Behovsbedömning är gjord inför samrådet och finns med bland planhandlingarna.

#### **Dagvattenutredningar**

Dagvattenutredning är gjord av WSP, 2010-10-25.

#### **Bullerutredning**

Bullerutredning är gjord av Vectura, 2010-08-27

#### **Trafik- och parkeringsutredning**

Trafik- och parkeringsutredning är gjorda av Vectura 2010-08-27.

### **Tekniska anläggningar**

Fittja backes vändplan justeras.

#### **Gata**

Exploaterings parkeringsbehov kommer att lösas inom exploateringsområdet. Även den besöksparkering som idag finns på den allmänna marken och som används av grannfastigheten kommer att kunna lösas inom exploateringsområdet.

#### **Vatten och avlopp**

Anslutningspunkt finns för Vagnslidret 1

### **Underlag för projektering**

Digital grundkarta. Kartan används till förprojektering och planläggning.  
Översiktlig geoteknisk utredning

### **Dokumentation och kontroll**

Allt material som tillhör detaljplanprocessen kommer dels att arkiveras i pappersformat på arkivvärdigt material samt digitalt.

## **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Christina Lood  
Tf chef stadsbyggnadsenheten

Agneta Engver Lindquist  
Gruppchef mark och exploatering



## *Gestaltningssprogram för Vagnslidret 1 mm*



*Illustration av ny logistik och kontorsbyggnad i Slagsta industriområde*



**BOTKYRKA KOMMUN**

## Gestaltningsprogram

Syftet med gestaltningsprogrammet är att säkerställa att huvudbyggnad och grönstruktur gestaltas enligt skisserna.

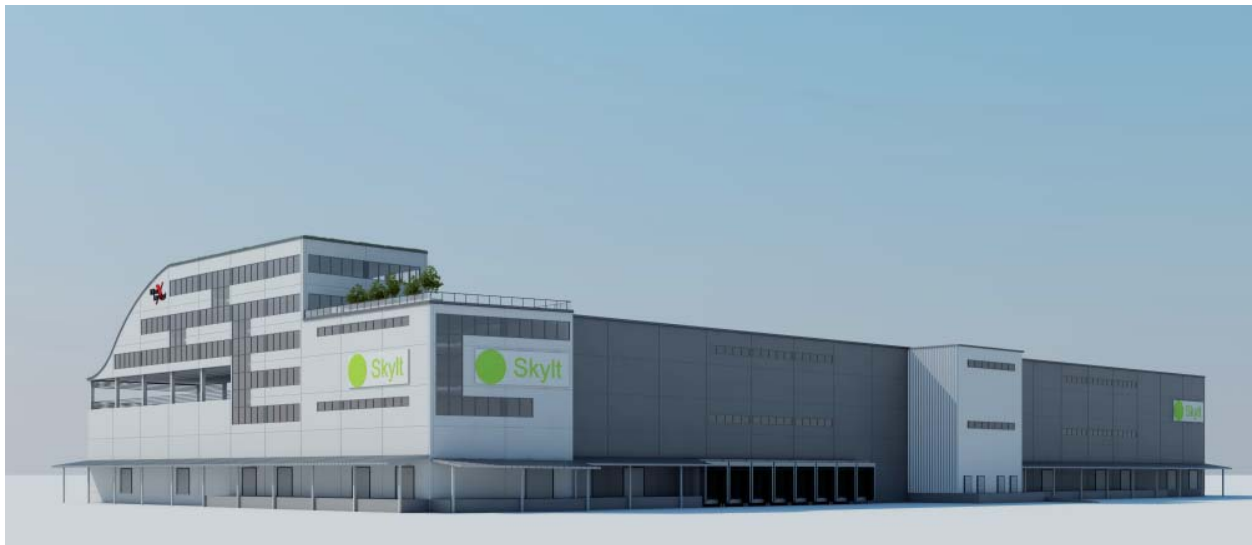
I och med sitt exponerade läge vid E4/E20 kommer närmare 100 000 fordon passera platsen vid Slagsta industriområde där en ny logistik- och kontorsanläggning ska uppföras. Platsen är också en av entréerna till Norra Botkyrka. Byggnadens högre del som vänder sig mot Motorvägsrummet kommer att innehålla kontorsdel för ett ca 80-tal anställda. (Även ca 70 chaufförer kommer att ha sin arbetsplats här.) Den lägre volymen som sträcker sig i nord/sydlig riktning kommer att innehålla logistikverksamheten. Parkeringsytor och vändplaner kommer att finnas på båda sidor av byggnaden. Infart kommer att ske huvudsakligen från Sjöbodavägen men även från Fittja Backe där bland annat kontorsverksamheten har sin parkering.



*Byggnadens placering vid planområdet*

### **Byggnaden.**

Byggnadsdel mot Fågelviksvägen och E4/E20 kommer att få en oregelbunden form och höja sig över logistikdelen. Denna del kommer också att vara uppglasad med fönstersättning enligt bild nedan. En del av frontfasaden kommer att vara öppen för att ge ett luftigare intryck. Logistikdelen kommer på sin östra sida att få två utskjutande volymer som bryter upp den långa fasaden. Skyltar kommer att uppföras enligt illustrationen.



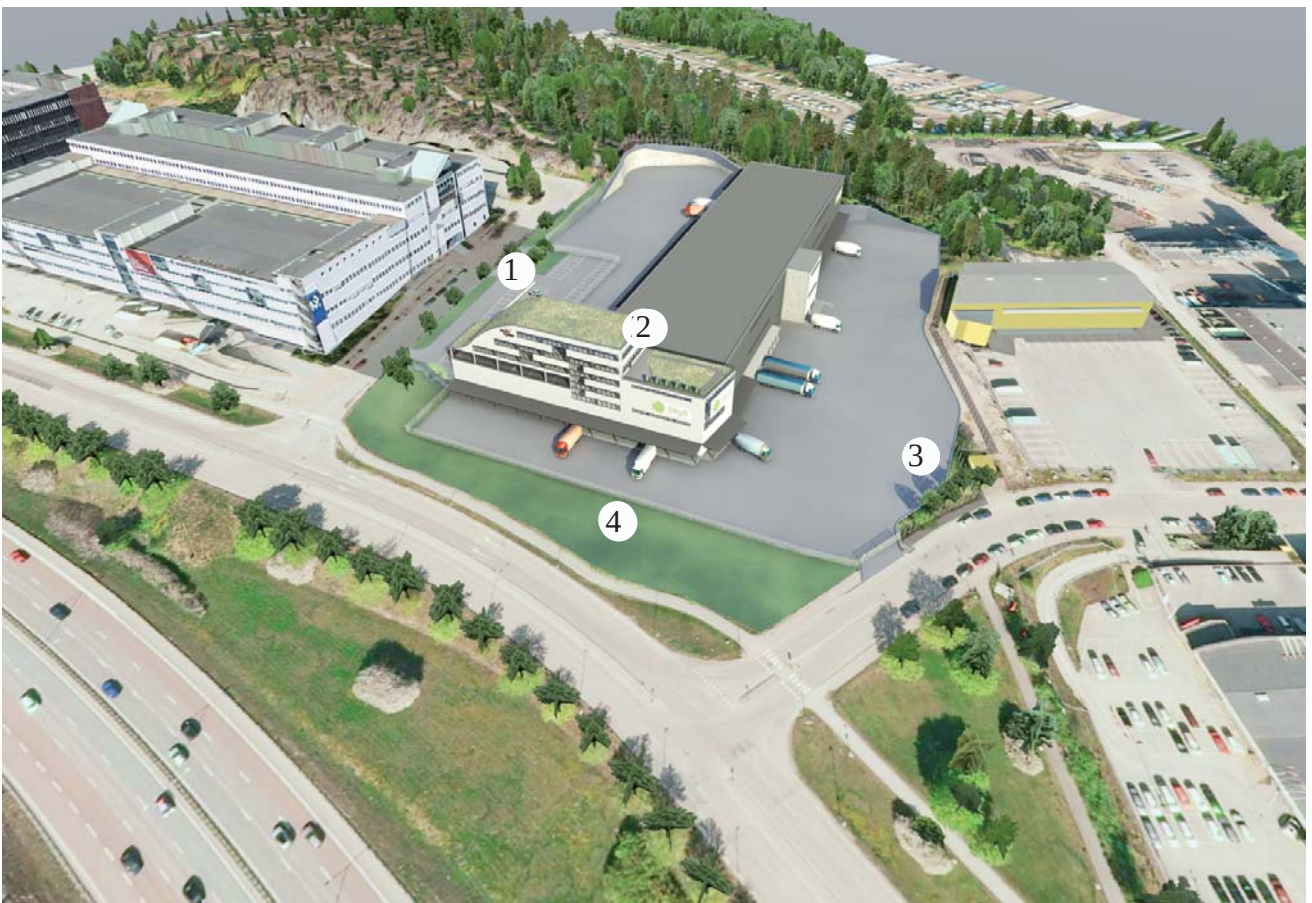
*Illustration över ny byggnad sedd från sydöst*



*Illustration över ny byggnad sedd från sydväst*

## Grönstruktur

En logistikbyggnad kräver stora hårdgjorda ytor. För att kompensera detta kommer sedumtak att anläggas på den del av taket som utgör kontorsdel och den delen som är tänkt som uteterrass kommer även den bekläs med grönt. Vidare kommer träd att planteras längs med Fittja Backe och vid del av Sjöbodavägen. Delen framför byggnaden är avsatt för plantering. En mer exakt utformning av grönstrukturen kommer att arbetas fram och sedan regleras i avtal.



1. Träd vid Fittja Backe
2. Sedumtak
3. Träd vid Sjöbodavägen
4. Planteringzon