

**BOTKYRKA KOMMUN**

Tekniska förvaltningen  
Plan- och bygglovenheten

2006-08-02

1 (8)

**LAGAKRAFT**

Referens:

Raad Alwajid  
Planarkitekt

den 26 september 2006

Botkyrka kommun  
Plan- och bygglovenheten

## **Detaljplan för Koborg m m (E26-10)**

### **del av Tumba 7:206, Botkyrka kommun**



*Koborg, Tuna Gårdsväg*

**TEKNISKA FÖRVALTNINGEN**

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

Direkt 08-530 612 41 · E-post raad.alwajid@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Postgiro 821 45-4 · Fax 08-530 616 66 · Webb [www.botkyrka.se](http://www.botkyrka.se)

## PLANBESKRIVNING

### Handlingar

- Detaljplan med bestämmelser och illustrationskarta
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning

### Bakgrund

Flera intressenter som har anmält stort intresse för att etablera sig på platsen men det har visat sig att byggrätten är något för liten och byggnadshöjden något för låg. När byggrätten bestämdes var det utifrån att all parkering, lastning och lossning med större lastbil skulle ske på ett smidigt sätt på egen fastighet. De aktuella intressenterna har visat att parkering, lastning och lossning kan fungera även med den nya utvidgade byggrätten.

Byggnadsnämnden beslutade i 2006-04-20 att uppdra åt tekniska förvaltningen att ändra detaljplanen Koborg m m del av Tumba 7:206, (26-08), med enkelt förfarande genom tillägg, samt att gå ut på samråd med densamma.

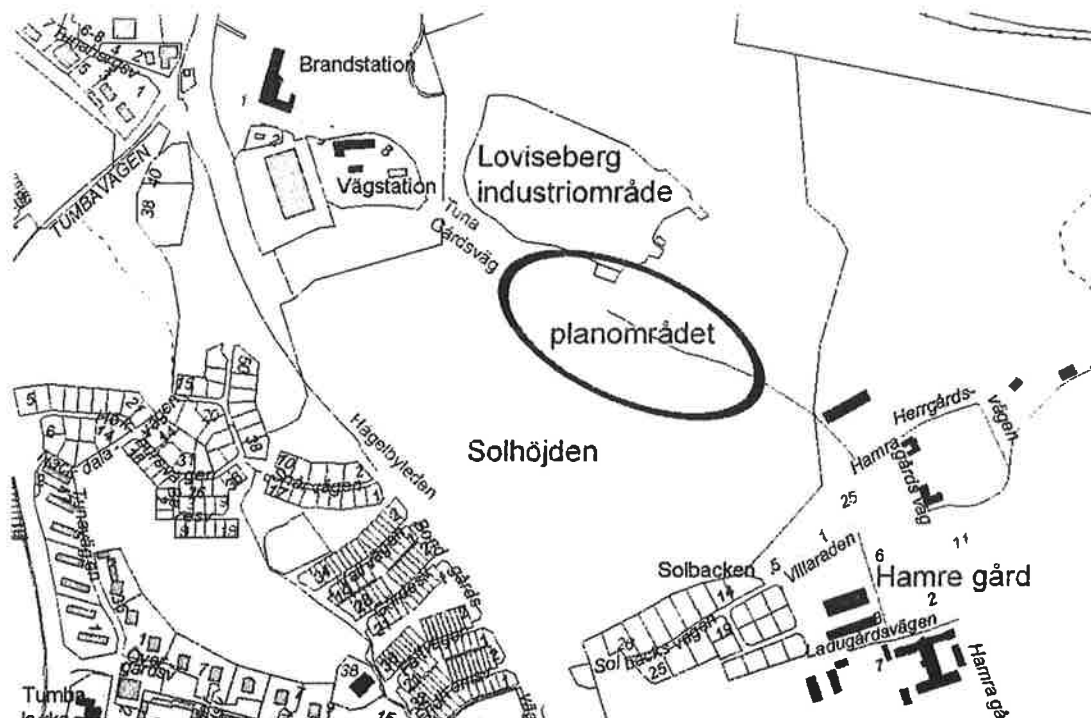
### Syfte

Planens syfte är att göra det möjligt för nyetablering av småindustrier. Planen kommer att medge en fortsatt utbyggnad och vidareutveckling av Loviseberg som verksamhets- och industriområde. Verksamheterna ska vara av den typen att de inte medför störningar på det planerade bostadsområdet på Solhöjden.

## PLANDATA

### Planens läge

Området är beläget mitt emot Lovisebergs industriområde intill Tuna Gårdsväg. Hela planområdet är drygt 2,5 ha, varav 1,2 ha är industrimark, och området ingår i en större exploatering av Solhöjden och Loviseberg.



*Planområdet med Solhöjden och Loviseberg industriområde.*

### Nuvarande markanvändning

Planområdet är idag obebyggt och består av hagmark och med trädbevuxna sluttningar.

Solhöjden, beläget söder och väster om området, är idag planlagt för cirka 200 bostäder. Ny lokalgata med gång- och cykelväg är även planlagt för att ansluta bostadsområdet mot Hägelbyleden.

Under 2001 har Loviseberg detaljpanelagts för verksamheter om cirka 30 000 m<sup>2</sup> och idag finns partihallar uppförda.

Koborg är beläget mellan dessa två områden, längs en dalgång som förbinder Solhöjden och Loviseberg med Hamre gård och Hamringe. Kommunen förvärvade marken i början av 2000 och området kan styckas av och säljas till en eller flera intressenter.

### Tidigare ställningstagande

#### Översiktsplanen

Översiktsplanen för Botkyrka kommun anger Loviseberg och Solhöjden som förändringsområden. Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner.

## Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan Koborg m m (26-8) som vann laga kraft 2005-11-29.

## Program för planområdet

Program har tagits fram för Solhöjden och i detta program ingick även området för verksamheter vid Koborg.

Kommunstyrelsen beslutade 2001-05-02 att godkänna detaljplaneprogrammet för Solhöjden och uppdrog åt byggnadsnämnden att planlägga området i enlighet med programmet. Till programmet bifogades en utredning av miljökonsekvenserna för hela området.

## Miljökonsekvensbeskrivning

Till detaljplaneprogrammet för Solhöjden har en miljökonsekvensbeskrivning, daterad 2001-12-21, tagits fram. Utredningen omfattar uppförandet av partihallarna vid Loviseberg, bostadsområdet Solhöjden samt det mindre verksamhetsområdet vid Koborg.

En ny behovsbedömning till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar utfördes i 2006-06-29.

Sammanfattningsvis är bedömningen att de små förändringar som den förslagna detaljplanen medger i jämförelse med den gällande bedöms inte i sig ge upphov till betydande miljöpåverkan. Landskapsbilden kommer att förändras något och det rörliga friluftslivet påverkas marginellt. Föroreningsbelastningen på dagvattnet och påverkan på miljön i form av buller och luftföroreningar kommer att öka marginellt.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet ligger i en långsmal dalgång, mellan Solhöjden och Loviseberg, som löper i sydostlig/nordostlig riktning. Vid sidan om finns torpet Loviseberg med öppna fält och betesmarker. Området består till största delen av betesmark och i slutningen upp mot Solhöjden växer olikåldrad bladskog bestående av aspar, granar och ekar. Här finns även värdefull brynvegetation och området gränsar till delar med höga naturvärden, särskilt i norr.

Mark som tas i anspråk av den nya etableringen är till största delen av uppfyllnader. Vegetationen längs slutningen ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Detta för att behålla det rika djur- och växlivet och för att det ska ingå som en del av rekreatiomsområdet för det framtida bostadsområdet. Vegetationen kommer även att fungera som skydd mellan verksamhetsområdet och bostäderna.

Exploateringen av Loviseberg medförde att vissa naturvärden försvann och att vissa arter och miljöer missgynnades. Det uppstod en fysisk barriäreffekt för djurlivet som

kan komma att öka ytterligare med de nya verksamheterna. Även här kommer vissa naturvärden att gå förlorade.

### **Landskapsbild**

Landskapsbilden i området är mycket tilltalande med den långsmala dalgången med betesmarken och torpet Loviseberg. Den kringliggande växtligheten längs bergsslutningen tillsammans med brynvegetationen utgör vackra naturelement. Vackra siktlinjer finns längs med dalgången och ner mot Hamre gård.

Landskapsbilden är idag redan påverkad av de uppförda partihallarna vid Loviseberg och en ökning av verksamheter i området kommer att påverka omgivningen ytterligare.

Den nya exploateringen ska utformas så att landskapsbilden med stråket längs dalgången inte påverkas alltför mycket. Bebyggelsen ska hållas låg och förläggas mot slutningen så att dalgångens siktlinje inte blockeras. Vegetationen med brynet ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

### **Markförhållanden**

I dalgången är jordarten postglacial grovlera, dvs lera med inslag av silt och sand. Markförhållandena medför inga begränsningar beträffande grundläggning, omhändertagande av dagvatten samt vibrationer från trafiken.

### **Rekreation och friluftsliv**

Planområdet ligger inom ett område som värderats högt för det rörliga friluftslivet, speciellt då det ligger nära befintlig bebyggelse. Området finns medtaget i Regionplan- och trafikkontorets rapport "Bornsjökilens, upplevelsevärden i Stockholmsregionens gröna kilar 8:2004". I rapporten framgår det att området är variationsrikt och gränsar till ett sammanhållande område av äldre skog. Området har höga naturvärden då det är avskilt och relativt tyst. Vid uppförandet av partihallarna medförde det att denna del inte längre kan nyttjas som friluftsområde. Vid en ny exploatering kommer rekreationsmöjligheterna att begränsas ytterligare.

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområden.

### **Bebyggelse**

### **Verksamheter**

Området är idag obebyggt och framtida verksamheter ska vara av sådan karaktär att det intilliggande bostadsområdet på Solhöjden inte störs. Området kan innehålla en eller flera verksamheter.

För att verksamhetsområdet ska få ett enhetligt utseende och passa in i naturmiljön regleras byggnadernas utseende i plan. Takmaterialet ska vara bandtäkt plåt och fasadernas kulör ska vara dova för att samstämma med landskapet färgskala. Exempel på dova kulörer är falurödfärg samt gråa och svarta nyanser. Ljusa kulörer och pastellfärger är inte lämpliga.

Verksamheternas skyltning och dylikt skall vara utformade så att de inte dominerar landskapet. Skyltar får ej sitta på tak och skyltarnas bakgrund ska överensstämma med fasadens kulör. I övrigt hänvisas till kommunens framtagna dokument "Policy och riktlinjer för skyltning".

Byggrätten ökas från att 1/5del av fastigheterna får bebyggas till att 1/4del får bebyggas samt att byggnadshöjden ökas från 6 meter till 7 meter.

### **Trafik**

Motorfordon når planområdet från Hågelbyleden via Tuna Gårdsväg, som löper genom planområdet från nordväst till sydost. Detta är den enda infarten/utfarten till området då Tuna Gårdsväg inte är öppen för allmän fordonstrafik från sydost. Vägen är dimensionerad för tung trafik och idag trafikeras Tuna Gårdsväg i huvudsak med fordon till och från partihallarna.

Gång- och cykeltrafikanter når området söderifrån via Hamra gårdsväg och Solbacksvägen och norrifrån via Tuna Gårdsväg. Fotgängare kan även passera i dalgången via en gångstig längs Lovisebergs torp. Planområdet ingår i ett större sammanhängande stråk som sträcker sig ända ner till Tullingesjön.

Ingen kollektivtrafik trafikerar området. Närmaste busslinje går längs Hågelbyleden. Verksamhetsområdet kommer att få en gemensam ut- och infart från Tuna Gårdsväg. Vid en nyetablering kommer trafikmängden från motorfordon att öka något och vägen är dimensionerad för att klara detta. Påverkan på miljön kommer att öka marginellt i form av buller och utsläpp från trafiken.

I samband med utbyggnaden av Solhöjden kommer sedan gång- och cykeltrafiken att fortsätta upp till det nya bostadsområdet vid sidan om verksamhetsområdet. Längs gång- och cykelvägen föreslås även en allé.

På grund av att verksamhetsområdet kommer att få en gemensam ut- och infart från Tuna Gårdsväg behövs eventuellt ett servitut som kan utnyttjas av verksamheterna i planområdet eller gemensamhetsanläggning.

### **Parkering**

All parkering, lastning och lossning ska ske på kvartersmark.

### **Service**

Närmaste kommersiella service med fullständigt utbud finns på ett avstånd av cirka 3 kilometer, i Tumba centrum.

Ingen tillkommande service planeras inom planområdet.

## **Teknisk försörjning**

### **Dagvatten**

En exploatering av planområdet kommer att medföra en ökad föroreningsbelastning på dagvattnet från verksamheterna. I samband med att partihallarna vid Loviseberg uppfördes gjordes följande åtgärder för omhändertagandet av dagvattnet.

Vattnet från körytorna avleds separat och leds vidare via dagvattenbrunnar som försedda med oljeavskiljare. Vattnet från dessa brunnar leds vidare för transport via dagvattenledningar mot befintlig anslutningspunkt vid Vägstationens sydvästra hörn, där man har uppfört en dagvattendamm. Dagvatten som inte är alltför förorenat, exempelvis takvatten, infiltreras lokalt i marken.

De nya verksamheterna ska anslutas till ovan beskrivna system. Planen reglerar dagvattnet från de hårdgjorda ytorna, som inte får infiltreras i marken.

Förzinkade ytor utomhus skall vara målade för att undvika att få zink i dagvattnet som i sin tur leds ut i närmaste recipient.

### **Vatten och avlopp**

I området finns kommunalt vatten och avlopp som verksamheten kan anslutas till. Möjlighet finns att de två fastigheterna i nordost kan ansluta till gemensam anslutning.

### **EI**

Verksamheterna ansluts till befintligt elnät.

### **Värme**

Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärme vid brandstationen vid Hågelbyleden.

### **Störningar och risker**

Den typ av småskalig industriverksamhet som ska etableras i området är verksamheter som kan ligga i närheten av det planerade bostadsområdet utan att störa. Verksamheterna får inte medföra risker för miljö, hälsa och säkerhet.

### **Buller**

Idag är omgivningen påverkat av buller från Hågelbyleden samt partihallarnas transporter.

2006-08-02

8 (8)

Trafiken längs Tuna Gårdsväg kommer inte att öka nämnvärt, varför ökningen av bullernivån blir marginellt. Det nya verksamhetsområdet kommer att ligga nedanför det planerade bostadsområdet och får därför inte verka störande. Vegetationen mellan bostadsområdena ska sparas och växtligheten kommer tillsammans med den naturliga topografin att verka dämpande på ljudnivån. Verksamheterna bedöms inte medföra störningar i form av vibrationer från trafiken och detta pga den rådande bergarten.

### Luftföroreningar

Den största källan till luftföroreningar är trafiken från Hågelbyleden. I dagsläget klaras miljö kvalitetsnormerna för luft inom planområdet och den ökning av föroreningar som kommer att genereras av de nya verksamheterna kommer inte att medföra någon markant ökning.

### Radon

Radonrisken i området är klassat som normal/lågriskområde.

### Medverkande tjänstemän

Eva Kamph  
Agneta Engver Lindgvist  
Johan Ericsson  
Linda Evjen  
Anders Forsberg

Plan- och Bygglovsenheten  
Mark- och Exploateringsenheten  
Gata- parkenheten  
Va-enheten  
Miljöövervakning

Tekniska förvaltningen  
Tekniska förvaltningen  
Tekniska förvaltningen  
Tekniska förvaltningen  
Miljöförvaltningen

### TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

#### Plan- och Bygglovsenheten



Ulf Ekberg  
Tf Plan och bygglovchef



Raad Alwajid  
Planarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka  
kommun beslut den

29 augusti 2006 § 126

intygar.   
byggnadsnämndens sekr.



**LAGAKRAFT**

**Referens:**

Agneta Engver Lindquist

den 26 september 2006

Botkyrka kommun  
Plan- och bygglovenheten

Agneta Engver Lindquist

**Koborg,**

**E 26-10**

**Del av Tumba 7:206, Botkyrka kommun**

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

Detaljplanekarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Denna genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

### **ORGANISATION**

Denna genomförandebeskrivning beskriver i huvudsak endast de förändringar som denna detaljplan ger upphov till. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen till detaljplan 23-08.

Syftet med planen är att ändra tillåten byggnadshöjd och andel av fastigheten som får bebyggas.

Kommunen upprättar detaljplanen. Planarbetet bedrivs med enkelt planförfarande.

### **Tidsplan**

BN beslut om samråd: 2006-04-20, § 60

Samrådstid: juli – aug 2006

BN beslut antagande: augusti 2006

Laga kraft: ca 4 veckor efter antagandebeslutet

Genomförandetiden är 7 år från det planen vinner laga kraft.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar såsom exempelvis naturmark, parkmark, lokalgator och VA-anläggningar.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning, avtal**

Kommunen har inga avtal med någon exploatör eller köpare på området.

Fastighetsbildning inom kvarteren sker genom avstyckning. Marken ska utgöras av enskilt ägda industrifastigheter.

## **TEKNIK**

### **Tekniska anläggningar m.m.**

#### **Gata**

En befintlig lokalgata betjänar området och naturmarken. Gatan ansluter till Hågelbyleden. Allmänna gång- och cykelvägar genom området kommer att byggas ut av kommunen.

#### **Vatten och avlopp**

Avsättningspunkter för vatten och avlopp finns i gatan som går i norra delen av området.

Takvattnet ska tas omhand lokalt med infiltration inom respektive tomt. Vatten från hårdgjorda ytor ska ledas till dagvattendammen öster om planområdet. Befintligt öppet dike längs lokalgatan behålls öppet som idag, dock kan en viss kulvertering på in- och utfartssträckorna till de blivande fastigheterna ske.

## **EKONOMI**

### **Utbyggnad av allmänna anläggningar**

Kommunen har projekterat och byggt ut allmänna anläggningar i området.

#### **Gatukostnad**

Debitering av gatukostnaden regleras i köpekontrakten vid eventuell försäljning.

### VA-kostnad

Debitering av kostnad för VA-anläggningar sker enligt kommunens taxa vid inkopplingstillfället.

### Administration

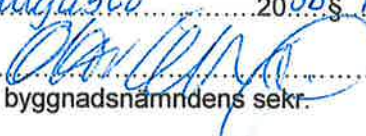
Planavgift utgår enligt vid debiteringstillfället gällande taxa .

### TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

  
Maja Nilheim  
Markchef

  
Agneta Engver Lindquist  
Mark- och exploateringsingenjör

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka  
kommun beslut den

29 augusti 2006 s. 126  
intygar   
byggnadsnämndens sekr.