



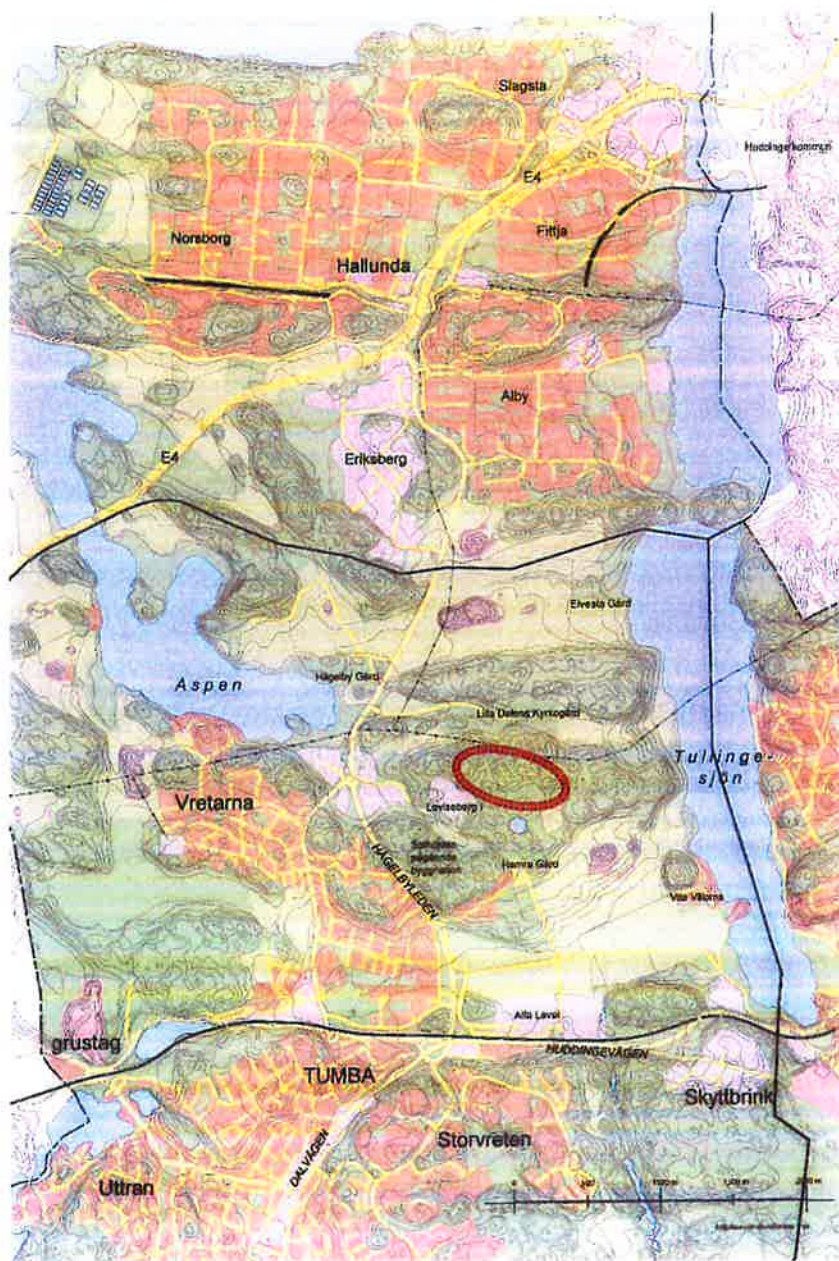
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsbyggnadsenheten

8 december 2009
Justerad 1 november 2011

Referens
Ulla Ryk

DETALJPLAN FÖR LOVISEBERG II (26-9), DEL AV TUMBA 7:126, 7:206 OCH ALBY 15:32, BOTKYRKA KOMMUN

PLANBESKRIVNING



LAGA KRAFT
2012-01-19

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

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

Direkt 08-5306 1246 Mobil 0734-218735 E-post ulla.ryk@botkyrka.se
Org.nr 212000-2882 Bankgiro 624-1061 Fax 08-530 612 54 Webb www.botkyrka.se

Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

8 december 2009
Justerad 1 november 2011

HANDLINGAR

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Planillustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

BAKGRUND

Kommunstyrelsen fastställde 2008-10-06 detaljplaneprogrammet för Loviseberg II och uppdrog åt samhällsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för området. Förslaget har varit utställt 19 januari- 16 februari 2010.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är en utvidgning av verksamhetsområdet i Loviseberg med ytterligare 34500 kvm verksamhetsytor för industri. Området är beläget i anslutning till de befintliga partihallarna i Loviseberg, ca 400 meter norr om Hamra Gård.

Det föreslagna planområdet är i dagsläget obebyggt. Angränsande lagerbyggnad i Loviseberg I ligger ca 20 meter lägre i landskapet och omfattar ca 30000 kvm. De föreslagna nya verksamhetslokalerna avses att fördelas på framtida, men i dagsläget okända, intressenter.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Detaljplans syfte strider inte mot de grundläggande hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken.

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.

Detaljplanen bedöms inte medföra något överskridande av miljökvalitetsnormerna enligt kap. 5.

PLANDATA

Areal

Planområdet omfattar ca 27 ha.

Planens läge

Området är beläget i Tumba ca en kilometer öster om Tunarondellen på Hågelbyleden och ca 400 meter norr om Hamra gård. Sydväst om området byggs för närvarande bostadsområdet Solhöjden.

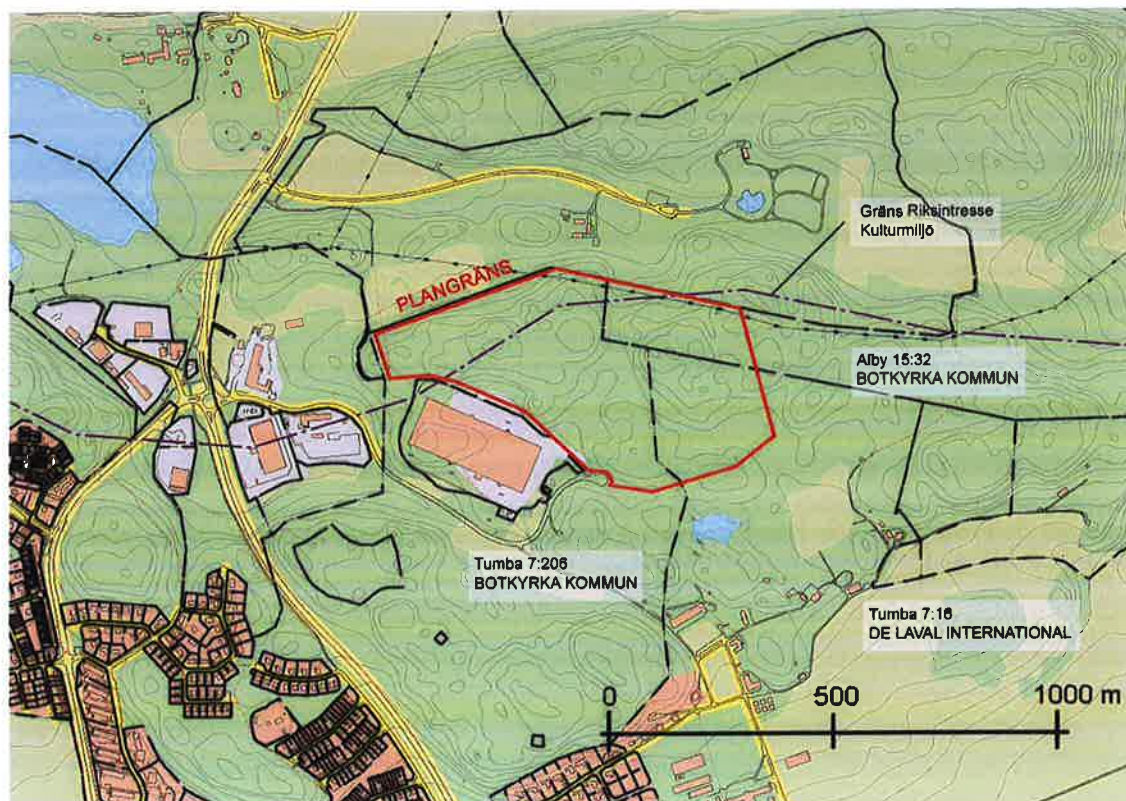
Den nya detaljplanen föreslås omfatta den norra delen av ett i ÖP så kallat Förändringsområde (se fig sid 4).

8 december 2009
Justerad 1 november 2011



Markägförhållanden

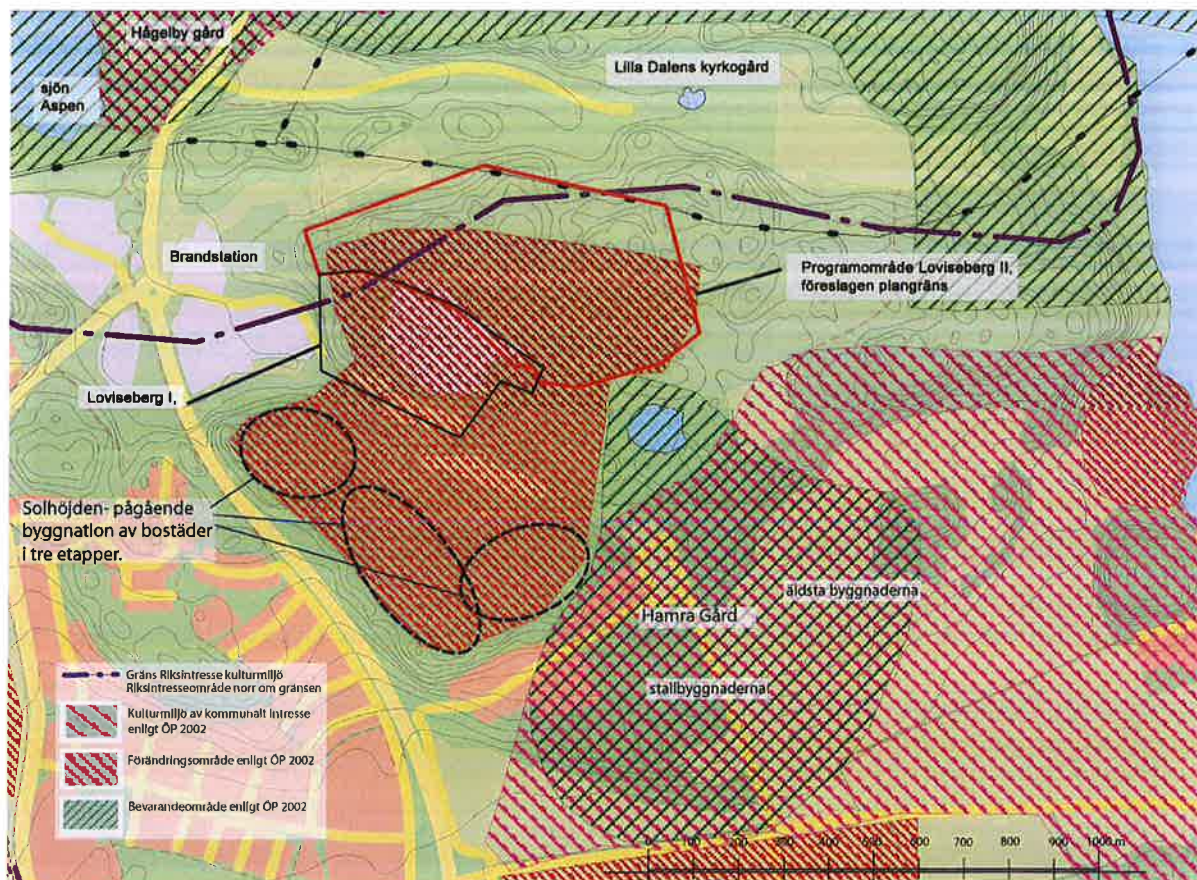
Marken ägs till ca 3/4 av Botkyrka kommun. Resterande 1/4 ägs av DeLaval International AB.



8 december 2009
Justerad 1 november 2011

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN Översiktsplanen

I nu gällande översiktsplan ingår större delen av området i det utpekade förändringsområdet för Solhöjden och Loviseberg. En mindre del av området ingår i riksintresse för kulturmiljövården. Denna del föreslås att inte bebyggas.



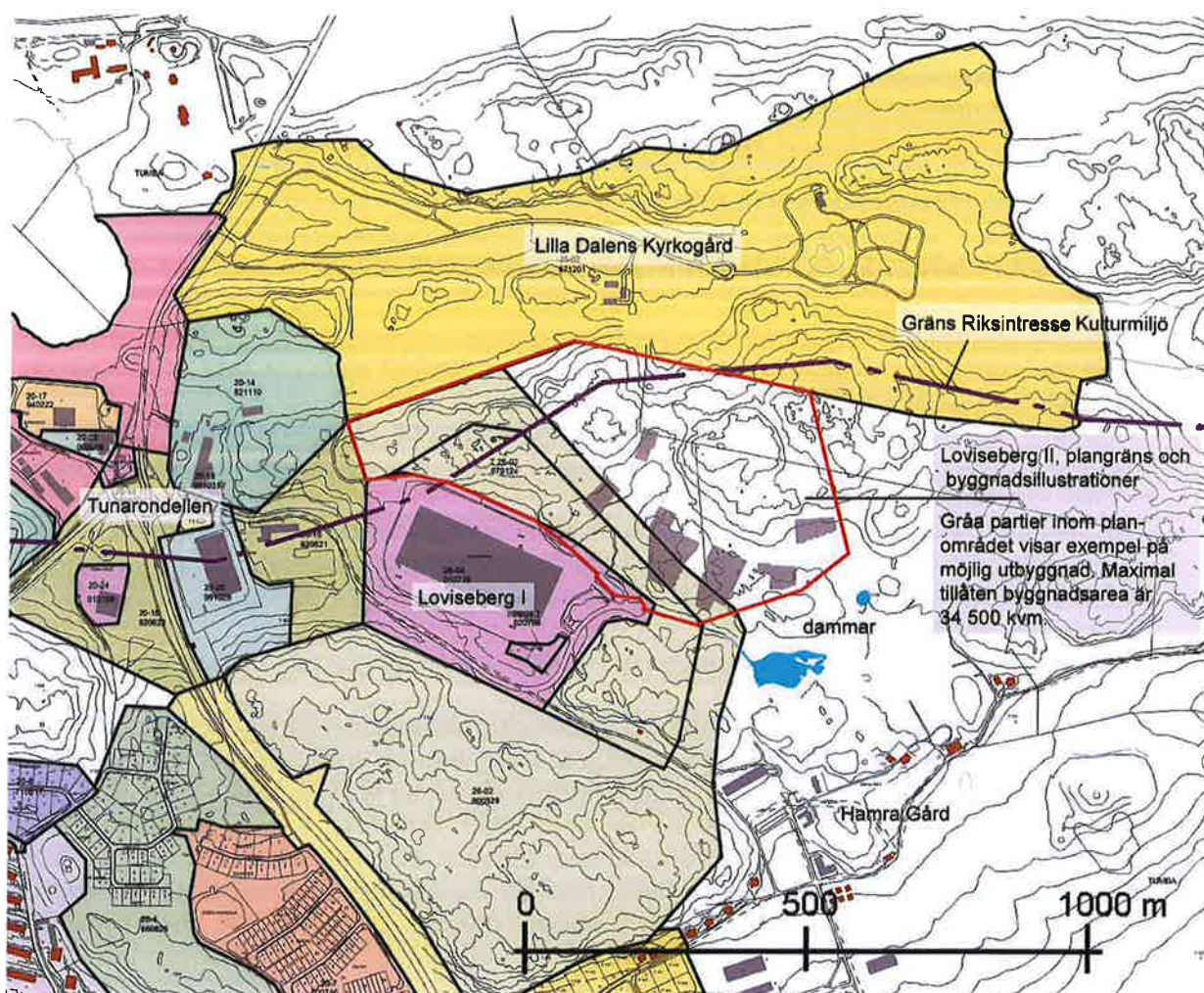
Utsnitt ur översiktsplanen från 2002 med plangränsen inlagd

Gällande detalplaner

Största delen av planområdet ligger utanför detaljplanelagt område. För övriga delar av området gäller detaljplan 26-02 fastställd 1980-05-29 med ett lagakraftvunnet tillägg 1997-01-24. Planens genomförandetid har gått ut, men planen gäller. Marken var planlagt för FOA med verkstäder, kontor och laboratorier. Tillägget i planen gjorde det möjligt att uppföra industrier. Teoretiskt ryms därför ytterligare i storleksordningen ca 70.000 kvm, utöver de 30.000 kvm som byggts i Loviseberg etapp 1.

Söder om Loviseberg I och II byggs för närvarande ett nytt bostadsområde, Solhöjden. Området kommer att innehålla ca 200 markbostäder.

8 december 2009
Justerad 1 november 2011



Den nya detaljplanen omfattar den norra delen av ett i ÖP så kallat Förändringsområde (se fig sid 4)

Program för planområdet

I programmet studeras en möjlig verksamhetstablering av 30-40 000 kvm inom Loviseberg II, beläget öster om Loviseberg I. Ur planprogrammet från 2008:

Det är angeläget att planen styr de föreslagna byggnadsvolymnernas inpassning i terrängen i både plan och höjd, då den nya bebyggelsen inte får dominera landskapet. Detsamma gäller oönskad visuell påverkan på landskapsbilden sedd från långt håll. I planarbetet behöver även slänters påverkan på omgivande naturmark studeras vidare.

Förvaltningen bedömer, utifrån påverkan på landskapsbild, naturmiljö (uttag av schaktmassor) och övrig störningspåverkan i form av buller mm, att tillkommande bebyggelse bör begränsas till:

- högst 40 000 kvm
- högsta nockhöjd + 70 m över nollplanet

En ny sträckning för Hågelbyledens norra del diskuteras i samband med utredningen om framtida användning för området mellan Hågelby och E4/E20. Detta bland annat för att förbättra miljön vid Alby och få en bättre förbindelse från de södra delarna av Botkyrka till motorvägen. Intresset för mark för arbetsplatsetableringar är stort i kommunen som helhet.

8 december 2009
Justerad 1 november 2011

Behovsbedömning miljöpåverkan

Ur behovsbedömningen daterad 2007-10-08: *Förvaltningens bedömning är att planen kommer att medföra betydande miljöpåverkan eftersom en utbyggnad innebär stor påverkan på naturmark och ger upphov till ökade transporter. Planens huvudsakliga miljökonsekvenser, generellt sett, består främst av risken för påverkan på landskapsbilden, ökad trafik längs både Hågelbyleden och Tuna Gårdsväg med följande buller- och luftkvalitetspåverkan samt risk för höga ljudnivåer inom Lilla Dalens begravningsplats.*

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Geoteknisk utredning saknas, men mot bakgrund av att området utgörs av berg och morän får de grundläggningstekniska förhållandena bedömas som goda.

Området består till stor del av uppvuxen skog med delvis tät vegetation. Blandskog med barrträd är mest förekommande. Planområdet är starkt kuperat med hållmarker och moräner och däremellan små moss- eller gräsbevuxna partier.

Ett område i planområdets norra del har klassats som nyckelbiotop med höga naturvärden. Planområdets nordvästra del ingår till viss del i den gröna kilen Gömmaren-Bornsjön som är en av åtta större sammanhängande gröna kilar i Storstockholm, enligt "Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen" från år 2001.

Området ingår sannolikt i en spridningskorridor för faunan. Ett flertal viltstigar går genom området, vilket styrker detta antagande.

Ett antal naturinventeringar har utförts inom och kring planområdet för att identifiera värdefulla områden och biotoper. I Naturinventering Loviseberg från år 2005 inventerades planområdet med avseende på värdefulla biotoper, rödlistade arter eller arter som på annat sätt är skyddade eller indikerar högt naturvärde och i så fall om dessa utgör något hinder för exploatering. Resultatet av inventeringen visar att inga rödlistade arter hittades, däremot några signalarter, dvs. arter som indikerar värdefull natur: Jungfru Marie nycklar, ormbär och blå kuddmossa. Inga absoluta hinder för exploatering påträffades, men områdets orördhet i kombination med närheten till Tumba och Solhöjden bedömdes göra området extra värdefullt ur rekreationssynpunkt.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Radon

Enligt kommunens radonriskkarta är planområdet klassat som normalriskområde. Högsta tillåtna radonhalt för arbetsplatser är 400 Bq/m³, enligt Arbetsmiljöverket.

Kulturmiljö och fornlämningar

Enligt översiktsplanen ingår en mindre del av planens norra delar av riksintresse för kulturminnesvården. Denna del kommer inte att bebyggas.

Inom planområdet finns inga fornlämningar registrerade. Arkeologiska utredningar som utfördes 1997 berörde en mindre del av området. I samband med utredningarna genomfördes två provgrävningar inom planområdets sydvästra del. Båda dessa områden bedöms ur fornlämnings-synpunkt som fria för exploatering. Den senaste arkeologiska utredningen för hela planområdet (2009:2003) visar inga tecken på fasta fornlämningar.

Hamra Gård är av stort kommunalt kulturmiljöintresse. Gården har gamla anor och byn Hamra härstammar från 1200-talet. Under 16-, 17- och 1800-talet bestod Hamra Gård av ett säteri med två hemman. Äldsta bevarade byggnad är från 1760-talet och är belägen en bit öster om stallbyggnaderna. 1894 köptes Hamra Gård av AB Separator i syfte att fungera som mönsterjordbruk och försöksanstalt.

8 december 2009
Justerad 1 november 2011

Rekreation

Till viss del kan det rekreativa värdet sägas redan ha gått förlorat inom delar av planområdet på grund av den befintliga anläggningen Loviseberg I. Området är idag inte särskilt tillgängligt men har däremot mycket högt värde när det gäller "skogskänsla" enligt utredningen "Sociala värden i Botkyrkas tätortsnära grönområden". Behovet av rekreationsområden kan också förväntas öka när bostadsområdet Solhöjden byggs ut. Då det numer finns en bro över Hågelbyleden, har området vid Hamra Gård ökat i värde som rekreationsområde för promenader från Nackdala.

Delar av områdets rekreationsvärde kan paradoxalt komma att öka när verksamheter byggs ut eftersom tidigare otillgänglig skogs- och naturmark genom exploateringen görs tillgänglig.

Fortfarande finns stora sammanhängande orörda skogs- och naturmarkspartier öster och norr om planområdet längs med Tullingesjön som är lätta att nå från exempelvis Hamra Gård. Stora delar av dessa är i ÖP 2002 markerade som Bevarandeområden eller som Kulturmiljöer av kommunalt intresse. Ur rekreationssynpunkt är det därför av stor vikt att en eventuellt fortsatt utbyggnad av industriområdet Loviseberg håller sig inom de gränser för Förändringsområde som anges i ÖP 2002.



Skogs- och naturmark inom planområdet

8 december 2009
Justerad 1 november 2011

Landskapspåverkan

Genom de studier på landskapspåverkan som förvaltningen har gjort i tidigare programförslagsbearbetningar, finns en god kunskap om hur nära skogsridåerna man kan gå och hur högt man kan bygga. Det är framför allt vyn ner mot Hamra gård som är känslig, från övriga utsiktspunkter är sannolikheten låg för att en utbyggnad av Loviseberg skulle synas.

För all skog i kommunal ägo upprättade Botkyrka kommun 2004 en skogsbruksplan. Kommunen äger skog söder om området och kan därmed råda över skötseln. Det är viktigt att de som sköter om skogen får veta avsikterna och intentionerna med planområdet så att de visuellt skyddande skogsridåernas fortbestånd garanteras. Kommunen bör också inleda en dialog med den andra stora skogsägaren av betydelse i området, DeLaval International, i syfte att säkra de visuellt viktiga skogsridåerna öster om området.

Förvaltningen bedömer, utifrån påverkan på landskapsbild, naturmiljö (uttag av schaktmassor) och övrig störningspåverkan i form av buller mm, att tillkommande bebyggelse begränsas till:

- högst 34 500 kvm byggnadsarea (BYA)
- högsta nockhöjd + 70 m över nollplanet

Ett miljöåtgärdsprogram kommer att upprättas för området.



Planområdet gränsar till Lilla Dalens begravningsplats

8 december 2009
Justerad 1 november 2011

Bebyggelseområden

Arbetsplatser

Antalet sysselsatta personer inom planområdet kan variera beroende på vilken verksamhetstyp som etableras i området. Planområdet gränsar i sydväst till arbetsområdet Loviseberg I.



Modellillustration från programsamrådet. Exempel på möjlig utbyggnad (Eppens Arkitektur AB)

Service

Närmaste service finns i Tumba centrum som har ett stort serviceutbud.

Tillgänglighet

Det planerade vägnätet ska utformas så att god tillgänglighet skapas för funktionshindrade.

Gång- och cykelvägar, gångbanor, passager och övergångsställen ska utformas enl. VGU (Vägar och gators utformning, Vägverket).

Tillgänglighet till naturen väster om planområdet säkerställs genom att ett litet område reserveras för gångtrafik österut från lokalgatans vändplan.

Tillgänglighetsfrågor för byggnaderna hanteras i bygglovsskedet.

Byggnader och gestaltning

Enligt 3 kap. PBL skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild och platsens natur- och kulturvärden. Byggnader skall också ha en yttre färg och form som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana, och som ger en god helhetsverkan. I förprojekteringen har kvarterens plushöjder antagits vara, som från vänster på planillustrationen: +51,0, +53,0, +55,0 och +55,0 m över nollplanet. Detta medför högsta tillåtna byggnadshöjder (från vänster på planillustrationen) på 12,0, 12,0, 15,0 och 12,0 m.

Den övergripande idén för hela planområdet är att placera byggnader i en tydlig relation till naturlandskapet. Man bör därför sträva efter att spränga bort så lite som möjligt av bergsformationerna och placera byggnader i slanter kring lokalgatan, vilken i sin tur kan dras fram i en naturlig dalgång. Byggnader bör placeras så att man kan behålla visuellt och upplevelsemässigt viktiga naturmarkspartier mellan dem. Olika delområden kan kräva olika gestaltningsidéer.

8 december 2009
Justerad 1 november 2011

Gestaltungsriktlinjer:

- Det centrala kvarterets bebyggelse i områdets mitt bör brytas upp i mindre volymer med sinsemellan olikanock- och takfotshöjder. Det är en fördel om fasadmaterialet kan variera mellan de olika volymerna. Exakt utformning får bedömas i samband med framtida bygglovgivning.
- Alla byggnader bör ha en ekologisk inriktning som återspeglar sig i fasaduttryck och materialval. Exakt utformning får bedömas i samband med framtida bygglovgivning.
- Skorstenar och andra lätta byggnadselement tillåts utöver angiven maximalnockhöjd. Däremot är större byggnadselement som fläktrum, högdelar eller liknande ej tillåtna, då dessa riskerar att ge negativ visuell påverkan på det omgivande landskapet.

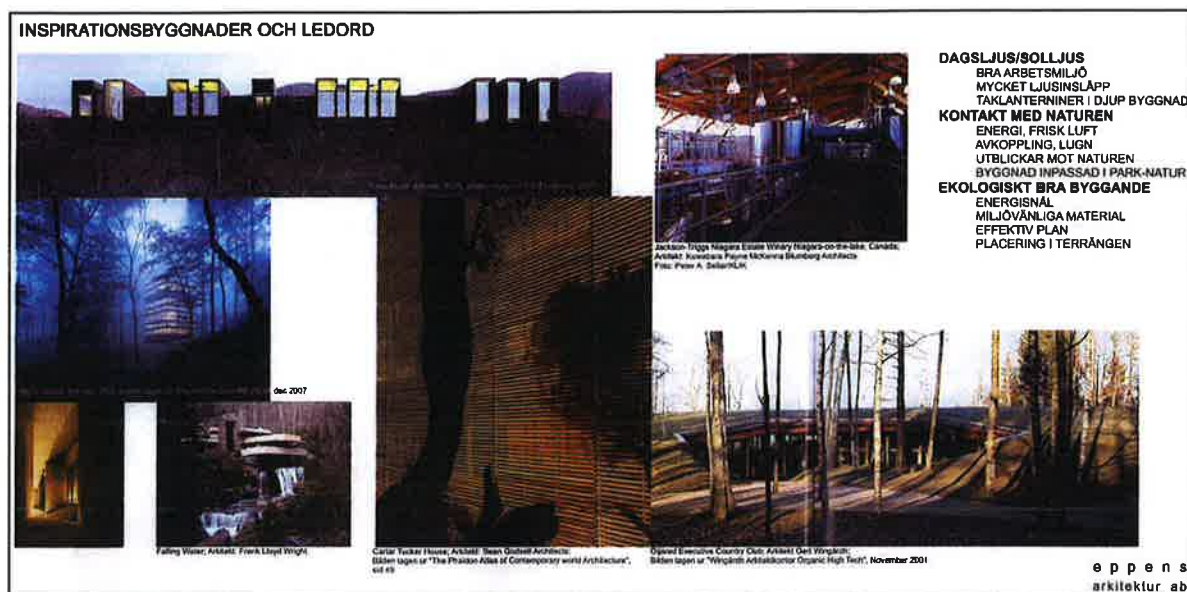


Inspirationsbilder (Maddison Konsult AB, Pfeifer Roser Kuhn Architekten,)



(B&K + Brandlhuber & Co)

8 december 2009
Justerad 1 november 2011



Inspirationsbild med illustrationer från programsamrådet (Eppens Arkitektur AB)

Trafik

Avståndet mellan Loviseberg och E4 är ca 3 km. Transporter till Loviseberg går i huvudsak på Hågelbyleden, som är en statlig väg. Hågelbyleden är primär transportled för farligt gods. Förhållandena på Hågelbyleden har, som ett resultat av en allmänt ökad trafik, försämrats både med avseende på framkomlighet och på luftkvalité i höjd med Alby. En ny sträckning för Hågelbyledens norra del diskuteras i samband med utredningen om framtida användning för området mellan Hågelby och E4/E20 för att bland annat förbättra miljön vid Alby och få en bättre förbindelse från de södra delarna av Botkyrka till motorvägen.

Loviseberg trafikmatas via Tunarondellen av Tuna Gårdsväg, som kommer att förlängas till den nya anläggningen. Trafikmängden för de befintliga partihallarna, Loviseberg I, är ca 2000 fordon/dygn varav 25 % tungtrafik (enligt trafikberäkning 2005-01-18).

För Loviseberg II föreslås att området ej innehåller transportintensiva verksamheter. Transportintensiva verksamheter innebär i detta fall verksamheter vars huvudsyfte är logistik och transporter. Medeltung industri genererar generellt sett mycket färre fordonsrörelser per dygn än lättare industriverksamheter, varför trafikallsträng beräknas utifrån den lättare industritypen. Lättare industriverksamheter kan efter utbyggd exploatering till maximalt 34 500 kvm medföra en total trafikallsträng på max 1500 fordonsrörelser/dygn, varav 10 % tunga fordon. Tunarondellens kapacitet bedöms vara god även med tillkommande trafikmängder.

Trafiksäkerhet

Med nuvarande etableringar och ev. framtida utbyggnader inom detaljplaneområdet kommer Tuna Gårdsväg att trafikeras av en stor andel tunga fordon.

Denna tunga trafik i kombination med förväntad gång- och cykeltrafik på Tuna Gårdsväg gör att behoven av separering är stora. På sträckan finns idag en separat gång- och cykelbanan fram till infarten till partihallsområdet, Loviseberg I. Denna förlängs som gångbana vidare upp genom området fram till lokalgatans vändplan.

Kollektivtrafik

Till Hågelbyleden och närmaste busshållplats är det en dryg kilometers promenad.

Kommunen och SL utreder alternativa lösningar för kollektivtrafiken.

8 december 2009
Justerad 1 november 2011

Parkering

All parkering ska ske på tomtmark. En anläggning om 34 500 kvm industri enligt föreslagen detaljplan kan totalt komma att kräva ca 190 p-platser. Till största delen (ca 90 %) är det de anställdas p-behov som dimensionerar.

Gatustandard

Lokalgatan som försörjer anläggningens lastkajer och -gårdar utformas med 7 meters bredd (exklusive gångbanan) och maximal längslutning om 6 % samt förses med belysning.

Störningar

Buller

Ny verksamhet inom planområdet medför ökat buller. De mest känsliga områdena i omgivningen är Solhöjdens bostadsområde och Lilla Dalens kyrkogård. Bullerberäkningar visar att trafikbullernivåerna är låga idag och endast ökar med 2 dB(A) efter utbyggnaden. Bullret från befintlig industri understiger aktuella riktvärden. Den tillkommande verksamheten ökar inte industribullret vid bostäderna på Solhöjden. Varken den tillkommande trafiken eller verksamheten inom det nya industriområdet blir hörbar inom begravningsplatsen.

Till Byggsamrådet skall en kontrollplan med tider för arbeten som kan verka störande för begravningsplatsen redovisas. Vid upphandling av byggentreprenörer bör också anges att avbrott i bygg- och anläggningsverksamheten måste ske vid begravingar.

Luft

Stenkrossning och sprängning kan medföra damning som kan upplevas som störande på begravningsplatsen.

Till Byggsamrådet skall en kontrollplan med tider för stenkrossning och sprängning som kan verka störande för begravningsplatsen redovisas.

Lukt

Om verksamheterna medför lukt kan det upplevas som störande på begravningsplatsen. Det är därför viktigt att området utformas så att störningar minimeras.

Till Byggsamrådet skall redovisas hur detta sker.

Magnetfält

Svenska Kraftnät har antagit en policy som innebär att nya byggnader och verksamheter bör förläggas på ett sådant avstånd från närmaste ledare att magnetfältsnivån understiger 0,4 mikrottesla. Detta innebär att skyddsavståndet bör vara minst 68 m.

Detaljplanen uppfyller rekommendationen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp samt dagvatten

Vatten- och avloppsförsörjning löses genom kommunal anslutning. Kommunens dagvattenpolicy skall följas, vilket för Loviseberg II innebär att dagvattenhanteringen löses på liknande sätt som inom Loviseberg I med fördröjningsmagasin i bergfyllningen och med kontrollerad avrinning via diken till en dagvattenanläggning.

Den stora dammen sydost om området byggdes en gång som branddamm för Hamra Gård. Sedan årtionden är det dock endast ett viltvatten. Den mindre dammen öster därom används däremot som bevattningsdamm för djuren på Hamra gård. Vattnet som kommer från berget ovanför blivande verksamhet i den östra delen av området skall även fortsättningsvis få en flödesriktning mot dammarna. Till Byggsamrådet skall redovisas hur en god ytvattentillrinning säkras till dessa dammar. Det skall även redovisas hur dammarna skyddas så att förorenat ytvatten från parkeringar och körytor hindras att nå densamma. Även takbeläggningar skall redovisas. Koppar, zink med flera takmaterial är inte tillåtna av samma skäl som ovan.

8 december 2009
Justerad 1 november 2011

Det bör därför utredas om det är lämpligt med gröna tak. Taken i den östra delen av området skall, så långt detta är möjligt, avvattnas mot öster och viltvattnet.

En dagvattenutredning har gjorts för området.



Viltvattendammen sydost om planområdet

Brandvatten

Till Byggsamrådet skall en lösning redovisas, då brandsläckning eventuellt kräver att en egen branddamm anläggs på grund av otillräcklig kapacitet i renvattennätet.

Tunnlar

Till Byggsamrådet skall en kontrollplan innehållande risker i samband med sprängnings- och andra anläggningsarbeten för SYVAB's tunnel redovisas.

Energiförsörjning

Anläggningen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

El, tele

Teknisk försörjning som el och tele kommer att dras fram till området. En utbyggnad av nätet behöver ske. Vattenfall kommer att behöva anlägga två elnätstationer med tillhörande E-områden inom detaljplanen samt tillhörande kablar.

Vattenfall har luftledningar inom planområdet, varför det skrivs in i planen att marken skall vara tillgänglig för luftledning.

Skanova har ett ledningsstråk som delvis går genom området. Ledningsomläggning av detta erfordras i samband med att gatan byggs ut. Det bör dock kunna samordnas med att nya elkablar dras fram. Kommunen kontakter Skanova vid genomförandet av planen.

Avfall

Till Byggsamrådet skall en kontrollplan för avfallshantering redovisas. Framkomlighet för kommunens sophämningsfordon bedöms bli god, då vägar och vändplaner dimensioneras för 24-meters fordon.

Massbalansering

Om området byggs ut i maximal omfattning, uppstår ett massunderskott på ca 12000 kubikmeter.

8 december 2009
Justerad 1 november 2011

Administrativa frågor

Planen har en genomförandetid på 5 år.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Parkeringsbehovet skall lösas inom tomt och/eller gemensamhetsanläggning, varvid parkeringsnormen 5,5 biluppställningsplatser per 1000 kvm byggnadsarea skall tillämpas.

Övrigt

Behov av en särskild riskanalys anses inte föreligga, då Hågelbyledens risktransporter inte påverkar planområdet eftersom detta är beläget ca 1 km från leden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sigvard Andersson, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Ulla Ryk, Planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anna Liefvergren Trafikplanerare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Ingmari Holmsten, VA-ingenjör, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anders Forsberg, Miljöenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Tord Berglund, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Pär Båge, SWECO Infrastructure AB
Wanja Strid, SWECO Infrastructure AB
Leif Åkerlöf, Ingemansson Technology AB
Ulla Jennische, SWECO Environment AB
Willy Hermansson, SWECO Architects AB
Jonas Carlsson, SWECO Architects AB

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Tumba 1 november 2011



Christina Lood
Tf chef stadsbyggnadsenheten



Ulla Ryk
Planarkitekt

Willy Hermansson
SWECO Architects AB

8 december 2009
Justerad 1 november 2011

JUSTERINGAR

Plan- och genomförandebeskrivning

- Text med hänvisningar till en tidigare intressent har tagits bort.

Plankarta

- I lokalgatans nordligaste punkt, där gatumarken på båda sidor kantas av kvartersmark, har gatumarken (GATA) utökats något i syfte att ge större marginaler i detaljprojekteringen.
- I lokalgatans östligaste punkt har en stig mellan vändplan och naturmark överförts till naturmark från kvartersmark (J - industri), i syfte att säkerställa allmänhetens tillgång till naturmark.
- Det stora kvarterets prickmark mot lokalgata har tagits bort då denna var kopplad till en tidigare intressent.

Utredningar och tidigare beslutsunderlag:

Studie av visuell påverkan, fotomontage, SWECO FFNS

Siktlinjeanalys med avseende på bostadsområdet Störvreten, SWECO FFNS 2007- 03-14, rev. maj 2009

Trafikutredning, SWECO, 2009-05-06, kompl 2009-09-30

Ljud- och bullerutredning, ÅF Ingemansson, 2009-05-05

Dagvattenutredning, SWECO, 2009-05-20

Massbalansering 2011-10-04,

Samrådsredogörelse 2009-11-18

Miljökonsekvensbeskrivning, SWECO 2009-05-19

Program 2008-09-05, fastställt 2008-10-06

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.



BOTKYRKA KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsbyggnadsenheten

1 [6]

8 november 2009, Justerad 2011-11-01

26-9

Referens

Sigvard Andersson

DETALJPLAN FÖR

LOVISEBERG 2, Botkyrka kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT
2012-01-19

Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive planillustrationer
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Placering

Detaljplaneområdet är beläget i Tumba cirka en kilometer öster om Tunaron-dellen på Hågelbyleden och norr om Hamra gård. Området gränsar till de befintliga partihallarna i Loviseberg.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka verksamhetsområdet med ytterligare 34 500 kvm byggnadsyta och erbjuda möjligheter för etablering av nya verksamheter.

Parter

Botkyrka kommun och DeLaval International AB äger markområdet och har tecknat ett samarbetsavtal för projektet. Kommunen och DeLaval kommer att teckna avtal med företag som vill etablera sig inom planområdet.

Tidplan

- SBN beslutar om samråd: Juni 2009
- Samrådstid: juni- september 2009
- SBN beslutar om utställning: december 2009
- Utställningstid: januari- februari 2010
- SBN beslut om godkännande 15 november 2011
- Kommunstyrelsen: 28 november
- Kommunfullmäktige: 15 december 2011
- Laga kraft: januari 2012, cirka 4 veckor efter beslut i kommunfullmäktige
- Projektering klar 15 maj
- FU klart 1 juli 2012
- Gata/Va etapp 1 klar 1 april 2013

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 5 år efter att planen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen och planarbetet sker genom normalt planförfarande.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar såsom allmänna gator, VA anläggningar, naturmark och parkmark.

Avtal

Avtal kommer att upprättas med de företag som etablerar sig inom planområdet. I avtalet regleras köpeskilling, samt eventuellt övriga åtaganden. Beroende på när i tiden detta sker styr huruvida åtagandena regleras i exploateringsavtal eller köpekontrakt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

All mark inom planområdet ägs av Botkyrka kommun och DeLaval International AB. Marken ägs av Botkyrka kommun som ägare till Tumba 7:206 och Alby 15:32. DeLaval ingår i exploateringen med fastigheten Tumba 7:126.

Rättigheter

Detaljplaneområdet utgörs av fastigheterna enligt nedan. Nedan redovisas de rättigheter/belastningar som kan vara verksamma inom det markområde som ingår i detaljplanen. Någon fullständig utredning har inte skett:

Tumba 7:206 (del av fastighet)

- Ägare: Botkyrka kommun
- Ledningsrätt: Ett kraftledningsstråk löper längs planområdets norra kant.
- Ledningsrätt: Ett tunnelstråk passerar planområdet i nord-sydlig riktning.

Alby 15:32 (del av fastighet)

- Ägare: Botkyrka kommun
- Ledningsrätter: Ett ledningsstråk löper längs planområdets norra kant.

Tumba 7:126 (del av fastighet)

- Ägare: DeLaval International AB

Fastighetsbildning, avtal

Fastighetsbildning kommer att ske genom fastighetsreglering mellan berörda fastigheter inom exploateringsområdet.

Villkor för marköverlåtelser regleras i exploateringsavtal och/eller köpekontrakt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för allmänna anläggningar

Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar kommer att hanteras i exploateringsavtal/köpekontrakt.

Gatukostnad

Ersättning för gatukostnader regleras i exploateringsavtal/köpekontrakt.

VA- kostnad

Ersättning för VA-kostnader regleras i exploateringsavtal/köpekontrakt alternativt vid debiteringstillfället gällande taxa.

Administration

Planavgift utgår vid debiteringstillfället gällande taxa.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Dagvattenutredningar

Botkyrka kommuns dagvattenstrategi kommer att tillämpas, vilket regleras i samband med att kommunen säljer aktuella fastigheter. Dagvattendammar kan anläggas i erforderlig omfattning.

Markföroreningar

Området bedöms ej vara belastat av markföroreningar.

Bullerutredning

Exploatörer svarar för att bullernormer och arbetsmiljöverkets krav uppfylls i samband med etablering.

Vibrationsutredning

Ej aktuellt.

Geoteknisk utredning

Planområdet utgörs av partier med berg i dagen och morän samt glaciala leror i de lägst belägna delarna. En noggrannare geoteknisk utredning utförs innan exploatering.

Trafik

Exploateringen ger ökade trafikmängder på Tuna Gårdsväg som dock har kapacitet för detta tillskott. Däremot är Hågelbyleden idag hårt belastad. Trafiklösningar för denna utarbetas i ett större sammanhang. Tunarondellens kapacitet klarar tillkommande trafikmängder.

Parkering

Exploatörerna kommer att lösa sitt parkeringsbehov inom kvartersmark.

Riskanalys

Exploateringen är av sådan art att ingen riskanalys kommer att behövas.

Arkeologisk utredning

Inom planområdet finns inga fornlämningar registrerade och detta bekräftas i den arkeologiska utredningen som länsstyrelsen genomfört.

Tekniska anläggningar

Gata

Infart till området sker genom en ny gata med anslutning till Tuna gårdsväg. Befintlig gång- och cykelväg, som idag löper längs Tuna gårdsväg förlängs till de nya fastigheterna.

Vatten, avlopp och dagvatten

Området kommer att anslutas till kommunala vatten -och avloppsanläggningar. Detta gäller också dagvattendammarna. Villkoren regleras i exploateringsavtal/köpekontrakt.

El, Tele, Fjärrvärme

Exploatören ombesörjer ny anslutning.

Underlag för projektering

Digital grundkarta finns för planområdet, och används för förprojektering och planläggning.

Dokumentation och kontroll

Justerad 2011-11-01

Ett miljöåtgärdsprogram kommer att upprättas för att säkerställa att åtgärder som föreslås i planen genomförs. Programmet skall finnas senast i samband med byggsamrådet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Agneta Engver Lindquist
Mark-och Exploatering



Sigvard Andersson
Projektledare