

**BOTKYRKA KOMMUN**

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och Bygglövsenheten

Upprättad i januari 2007
Reviderad i maj 2007

Referens:

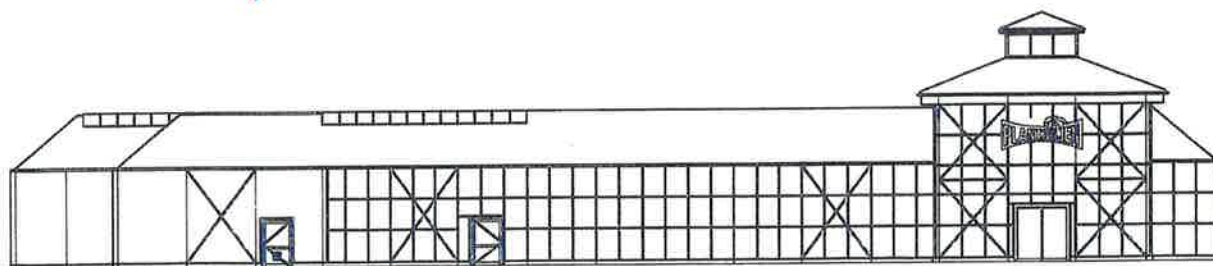
Eva Kamph, planarkitekt

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

VÄXTHUSET 1 mm

i Slagsta, Botkyrka kommun



HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

LAGAKRAFT

den 25 september 2006

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovsenheten

Brigitte Ros

PLANENS SYFTE

På fastigheten Växthuset 1 har sedan mitten på 70-talet legat en handelsträdgård. I dag drivs verksamheten av företaget Plantagen som nyligen såldes av EQT till fonder som förvaltas av Apax Partners. Plantagen är Nordens ledande trädgårdskedja med 27 butiker i Sverige, 38 i Norge och 4 i Finland. Plantagens affärsidé är att man ska vara den största, bästa och billigaste totalleverantören av produkter för trädgård, växter, trädgårdsmöbler, fritidsartiklar samt heminredningsprodukter på den nordiska marknaden.

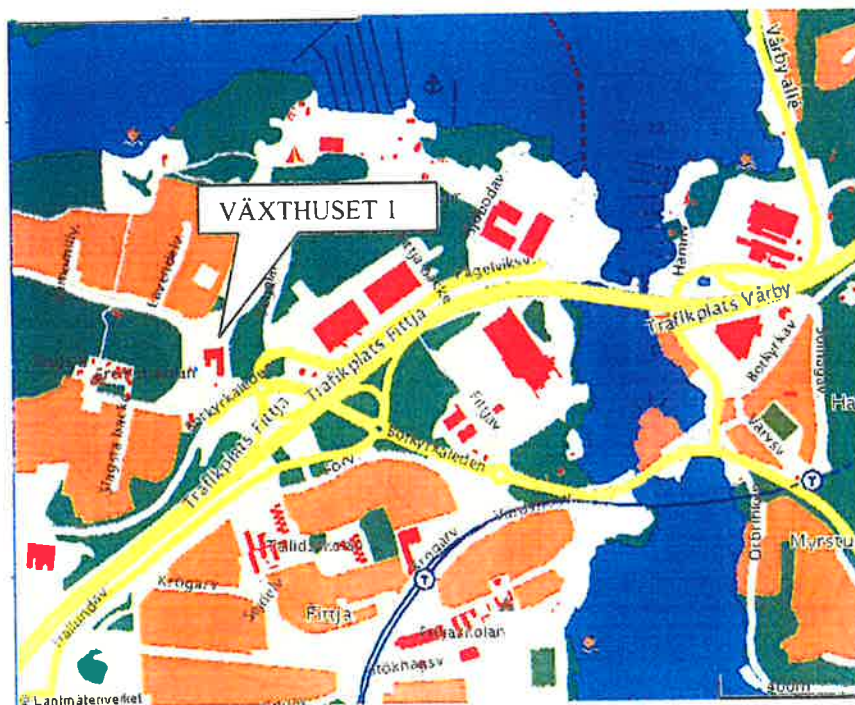
I konceptet ingår också att skapa en identitet och ett varumärke genom anläggningar som är unika till storlek och utformning. Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av en sådan anläggning, modernare och mer ändamålsenlig än dagens.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Slagsta norr om korsningen mellan Botkyrkaleden och Slagstavägen. Det omges i väster och öster av parkmark och gränsar i norr till småhusområdet vid Lavendelvägen.

Dess areal är ca 3,4 ha.



Markägoförhållanden

Fastigheten Växthuset 1 ägs av Växus Stockholm AB. Omgivande park- och gatumark ligger på kommunägda fastigheter.

På fastigheten Växthuset 1 finns ledningsområden (u-områden) för allmänna kommunala ledningar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktplanen

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31, konstateras den pågående markanvändningen.

Detaljplaner

Detaljplanen är till omfattning och tillåten markanvändning lika den för området gällande detaljplanen Hallunda XXIII (54-23-IA) fastställd den 28 maj 1974. Genomförandetiden för denna har gått ut.

Planområdet ligger inom föreslaget yttre skyddsområde för vattentäkt Ö. Mälaren.

Övriga kommunala beslut

Byggnadsnämnden gav i juni 2006, § 104, i uppdrag åt dåvarande Tekniska förvaltningen (från 1 januari 2007, Samhällsbyggnadsförvaltningen) att i samarbete med fastighetsägarens konsult ändra detaljplanen för kvarteret Växthuset med enkelt förfarande och att gå ut på samråd med densamma.

Miljöbedömning

Kommunens miljöförvaltning har i en behovsbedömning 2006-12-15 gjort en genomgång av detaljplanens miljöpåverkan med utgångspunkt från kriterierna i MKB-förordningens bilaga 2 och 4. Behovsbedömningen avslutas med en sammanfattning:

- Sammanfattningsvis bedöms inte planen ge upphov betydande miljöpåverkan. Planområdet är redan exploaterat som handelsträdgård. Området har inga speciella skyddsvärden. Det kan dock komma att ingå i det planerade skyddsområdet för Östra Mälarens vattentäkter. Handelsträdgårdar hanterar vanligtvis bekämpningsmedel i sin verksamhet vilket innebär en viss risk för markföroreningar. Växthuset ska byggas ut och få en kraftigare belysning vilket kan medföra störningar för närboende. Störningar p.g.a. besvärande ljus bedöms inte kunna uppkomma med dagens förhållanden, eftersom det finns avskärmande häckar och höjdskillnader. Detta kan dock ändras i framtiden. Därför kan det vara värt att lägga in en bestämmelse om ljusavskärmning i planen.

En sådan bestämmelse som säkerställer de avskärmande häckarnas fortbestånd finns i planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Den södra delen av kvarteret som idag är gräsmatta med ett antal större träd kommer att schaktas ur och tas i anspråk för utställningsland. Inga kända fornlämningar berörs av detta.

BEBYGGELSE

Den befintliga anläggningen är uppförd i omgångar med början 1974. Den kommer att rivas och ersättas av en ny. Den nya läggs något längre söderut för att möjliggöra utökning av parkeringsplatsen och något närmare Slagstavägen för att ge plats för serviceytor bakom anläggningen.

Planen innebär en utökning av tillåten byggnadsarea från ca 2 500 till 3 600 m². Vidare mellan 0,5 och 3,0 meter högre totalhöjd för olika delar och därutöver ytterligare 4 meter för ett mindre entréparti

Vid infarten från Slagstavägen ligger en pumpstation.

TRAFIK

In- och utfarten mot Slagstavägen ligger kvar som idag. Kundparkeringen utökas något och rymmer ca 160 bilar. Godstrafiken passerar över kundparkeringen för att nå serviceytorna på baksidan av anläggningen.

Gång- och cykeltrafik når anläggningen via det befintliga gc-nätet.

På Botkyrkaleden passerar busslinje 702 mellan Hallunda C och Kvarnhagen samt busslinje 172 mellan Norsborg och Skarpnäck.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Det kommunala VA-försörjningssystemet har tillräcklig kapacitet för den utökade anläggningen.

Elförsörjning sker från en ny transformatorstation vid infarten från Slagstavägen. Område för denna är reserverad i planen.

Anläggningen ansluts liksom dagens anläggning till fjärrvärmenätet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För genomförandebeskrivningen svarar Agneta Engver, mark- och exploateringsingenjör på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

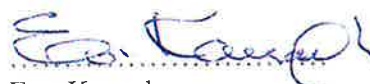
REVIDERING EFTER SAMRÅD

Vattenfall framförde under samrådet behov av en ny transformatorstation för den utökade bebyggelsen på fastigheten. Område för en sådan har i samråd med Vattenfall lagts in i planen i anslutning till infarten från Slagstavägen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plan- och Bygglövsenheten

PG CARLSSON ARKITEKT AB


Ulf Ekberg
Tf plan- och bygglovchef


Eva Kamph
Planarkitekt


PG Carlsson
Arkitekt SAR/MSA

Tillhör samhällsbyggnadsnämndens i Botkyrka kommun beslut den 28 augusti 2007 § 171

Intygar nämndens sekreterare 



Upprättad i februari 2007

Reviderad i maj 2007

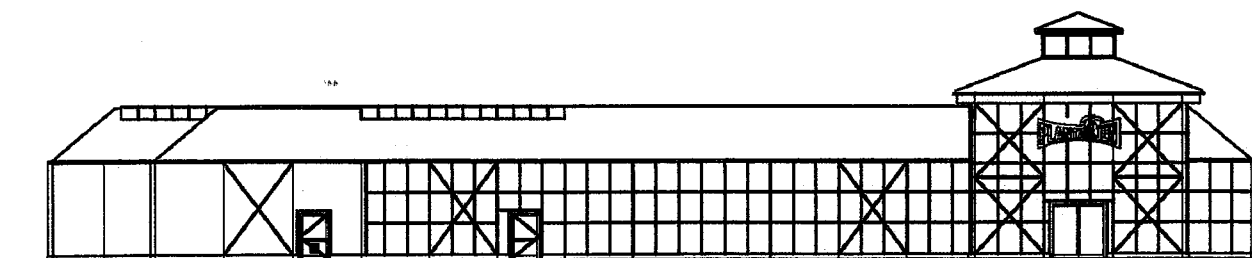
Referens:

Agneta Engver Lindquist

DETALJPLAN FÖR

VÄXTHUSET 1 mm i Slagsta, Botkyrka kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

LAGAKRAFT

den 25 september 2007

Botkyrka kommun
Plan- och bygglövenheten

Ingitta Ros

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av en, modernare och mer ändamålsenlig anläggning än dagens. Detta innebär att dels flyttas den byggbara ytan, dels ökas tillåten byggnadsarea från 2 500 till 3 600 m². Vidare ökas den högsta tillåtna totalhöjden och det ges en plats för en ny transformatorstation.

Tidplan

Samrådstid:	februari 2007
SBN beslut antagande:	september 2007
Laga kraft:	tidigast 4 veckor efter SBN:s beslut

Genomförandetid

Genomförandetiden är sju år från den dagen planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen upprättas med enkelt förfarande av fastighetsägaren i samarbete med samhällsbyggnadsförvaltningen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och VA-verksamheten inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för projektering och byggnation på kvartersmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Fastigheten Växthuset 1 ägs av Växus Stockholm AB. Omgivande park- och gatumark ligger på kommunägda fastigheter.

Rättigheter

Inom kvarteret finns inga inskrivna rättigheter

Fastighetsbildning, avtal

Det behövs ingen fastighetsreglering eller avstyckning för att genomföra detaljplanen.

Servitut för vatten- och dagvattenledningar samt för allmän gång- och cykeltrafik skall upplåtas till förmån för en kommunal fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Projektekonomi

Fastighetsägaren bekostar upprättande av detaljplanen. Kommunens kostnader knutna till planläggningen tas ut i samband med bygglovsansökan.

Gatukostnad

Detaljplanen medför ingen utbyggnad av allmänna gator varför inga gatukostnader kommer att debiteras.

VA- kostnad

Anslutningsavgift för tillkommande byggnadsyta kommer att debiteras efter erhållet bygglov.

Planavgift

Då planen är bekostad av fastighetsägaren kommer planavgiften under genomförandetiden att reduceras med 15 %.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Tekniska förvaltningen har gjort en behovsbedömning som visar att det inte erfordras någon miljöbedömning enligt MKB-förordningen bilaga 2 och 4 och enligt PBL 5:18. Planen anses inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Tekniska anläggningar

Gata

In- och utfarten mot Slagstavägen ligger kvar som idag. Kundparkeringen utökas något och rymmer ca 160 bilar. Godstrafiken passerar över kundparkeringen för att nå serviceytorna på baksidan av anläggningen.

Gång- och cykeltrafik når anläggningen via det befintliga gc-nätet.

Vatten och avlopp

Det kommunala VA-försörjningssystemet har tillräcklig kapacitet för den utökade anläggningen.

El, Tele, Fjärrvärme

Elförsörjning kommer att ske från en ny transformatorstation.

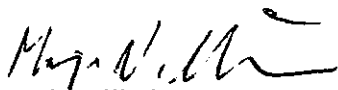
Anläggningen ansluts liksom dagens anläggning till fjärrvärmenätet.

Övrigt

Underlag för projektering

En digital grundkarta finns för hela området. Kartan är uppdaterad inför planläggningen. Till bygglovsansökan beställer och bekostar fastighetsägaren en nybyggnadskarta

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Maja Nilheim
Markchef


Agneta Engver-Lindquist
Mark- och exploateringsingenjör

Tillhör samhällsbyggnadsnämndens i Botkyrka kommun beslut den 28 augusti 2007 § 171

Intygar nämndens sekreterare

