



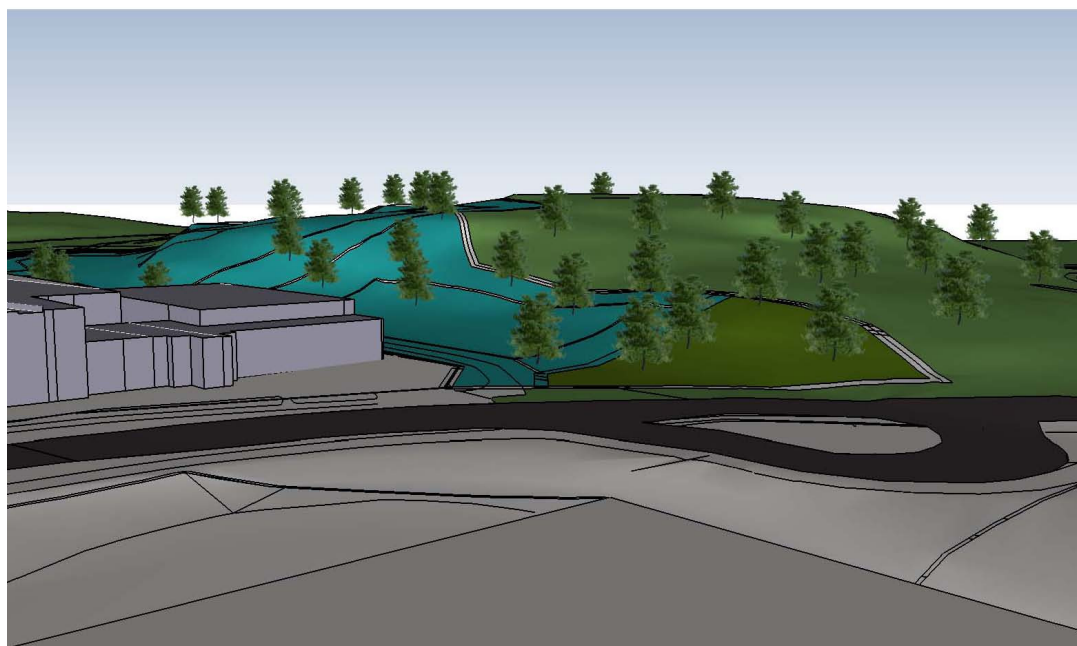
Antagandehandling

LAGA KRAFT
den 2011-03-24

Botkyrka Kommun
Stadsbyggnadsenheten
.....

Detaljplan för Eriksberg – Kv. Hantlangaren m.fl. Eriksbergs industriområde, Botkyrka kommun

Planbeskrivning



Referens
Raad Alwajid



BOTKYRKA KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Stadsbyggnadsenheten

Innehållsförteckning

Inledning	4
PLANBESKRIVNING	5
Handlingar	5
Sammanfattning av förslaget	5
Bakgrund	5
Planens syfte	6
Plandata	6
Planens läge och areal	6
Markägoförhållanden	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktliga planer	6
Riksintressen	7
Program för planområdet	7
Detaljplaner	8
Behovsbedömning/Miljöbedömning	8
Sammanfattning av behovsbedömningen	8
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	9
Natur	9
Mark och vegetation	9
Landskapsbild	10
Geotekniska förhållanden	10
Förorenad Mark	10
Radon	10
Fornlämningar	10
Bebyggelseområden	10
Bostäder	10
Ny bebyggelse	11
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	11
Kommersiell service	11
Tillgänglighet	12
Byggnadskultur och gestaltning	12
Friytor	13
Naturmiljö	13
Gator och trafik	13
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik	13
Kollektivtrafik	14
Parkering, varumottagning, utfarter	14
Störningar och risker	14
Magnetfält	14
Buller	14
Luft	15
Transporter av farligt gods	15

Teknisk försörjning	15
Vatten och avlopp, dagvatten	15
Värme	15
El	15
Avfall	16
Administrativa frågor	16

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

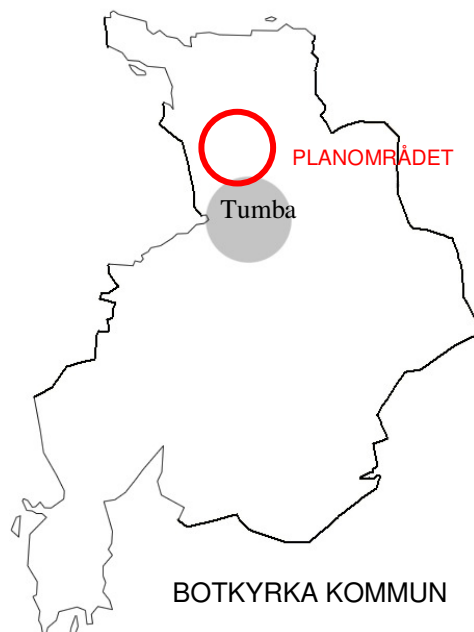
Toni Chmielewski	Mark och exploatering, SBF
Ingmari Holmsten	VA-enheten, SBF
Anders Forsberg	Miljöenheten, SBF
Anna Liefvergren	Gata/parkenheten, SBF

E-post: förnamn.efternam@botkyrka.se

Inledning

En detaljplan ger en samlad bild av markanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. När detaljplanen vunnit laga kraft anger den ramarna för prövning av framtida bygglovärenden.

Genom planläggning garanteras olika intressen insyn och inflytande. Kommunen får också därigenom bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömningen om marken och vattens användning som görs i en plan ger också ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden. Därmed kan lovhanteringen förenklas.



Detaljplanearbetet för Eriksberg - kv. Hantlangaren m.fl. genomförs med normalt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden. Under programskedet upprättas ett detaljplaneprogram som sänds ut på samråd till berörda. Efter programsamrådet avgörs om arbetet ska gå vidare med detaljplan för hela eller delar av programområdet. Ett program för Eriksbergs industriområde antogs år 2005 och våren 2007 togs beslut om detaljplan för nu aktuellt område.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller 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 antagandet vinner detaljplanen laga kraft under förutsättning att den inte överklagas. Endast skriftliga synpunkter kan ligga till grund för rätten att överklaga efter det att planen är antagen, om synpunkterna inte har blivit tillgodosedda.



PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration och/eller perspektiv
- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

Sammanfattning av förslaget

Detaljplanen omfattar ett förslag till mindre utvidgning av Eriksbergs industriområde för att möta behovet av mark för industriverksamhet. Planområdet ligger i den södra halvan av verksamhetsområdet, öster om Kumla gårdsväg och väster om huvudkraftledningen.

Förslaget visar att det är möjligt att bebygga området med en sammanlagd byggnadsyta upp till cirka 5500 kvm i anslutning till befintlig bebyggelse. Detta kräver en anpassning till terrängen på en del av området men också ett sprängningsarbete på andra delen. Likaså kan ett genomförande innebära flytt av befintlig gång- och cykelväg. Samtidigt ger förslaget möjlighet att behålla de kända fornlämningarna som sannolikt finns i området.

Tillkommande bebyggelse kommer att placeras så att den ligger bakom det skogsparti som vänder sig mot Hågelbyleden vilket innebär att landskapsbilden längs vägen kan bevaras. Dessutom kommer landskapsbilden också att behållas mot Kumla gårdsväg. När det gäller byggnader och gestaltning ska bl. a särskild omsorg läggas på utformningen av fasaderna och skyltutformning inom planområdet.

Bakgrund

Det finns behov av mark för etablering av lättare industriverksamhet inom kommunen. År 2005 antogs ett detaljplaneprogram för utvidgning av Eriksbergs industriområde. I programmet prövades 8 delområden för eventuell framtida planläggning och det nu aktuella området (område 6 i programmet) var ett av de områden som då bedömdes som möjligt att bebygga. Kommunledningsförvaltningen gav samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att undersöka förutsättningarna ytterligare vilka sammanfattades i ett PM. Särskilda skäl saknas för att ändra tidigare bedömningar och den 2 maj 2007 beslutade kommunstyrelsen att ge samhällsbyggnadsnämnden uppdraget att upprätta detaljplan för området.

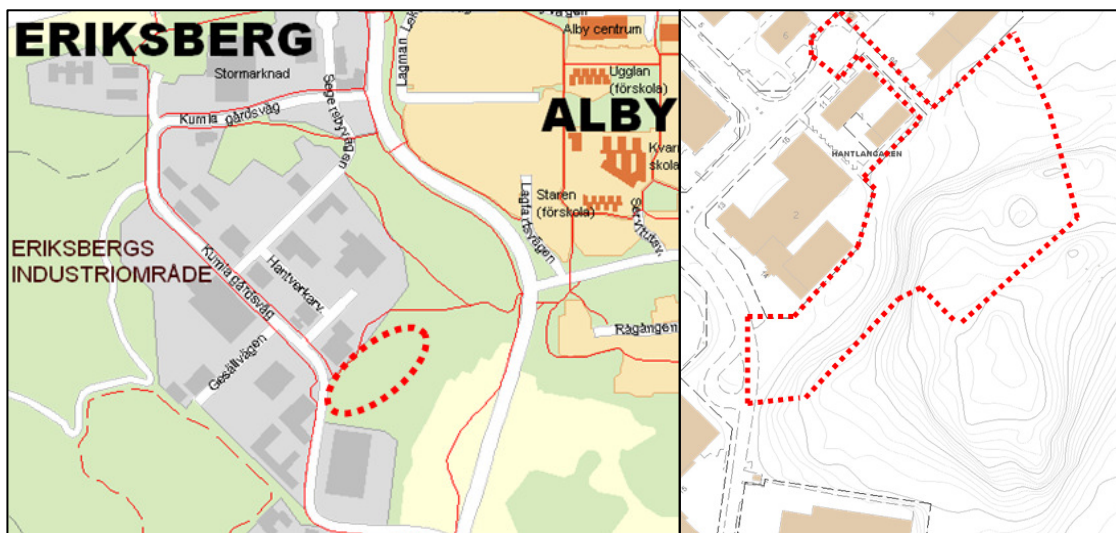
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en mindre utvidgning i de östra delarna av Eriksbergs industriområde för att möta behovet av mark för industriverksamhet och kontor. Bebyggelsen ska i möjligaste mån anpassas till naturen i området och landskapsbilden sett från Hågelbyleden ska beaktas.

Plandata

Planens läge och areal

Eriksbergs industriområde ligger i den norra delen av kommunen, söder om E4/E20 och väster om Hågelbyleden. Det aktuella planområdet ligger i direkt anslutning till den östra delen av Eriksbergs industriområde. Planområdet omfattar cirka 20 ha.



Den vänstra kartbilden visar planområdets läge i Eriksbergs industriområde. Bilden till höger visar planområdets avgränsning.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Botkyrka kommun och gränsar till fastigheterna Hantlangaren 1, 2 och 4. Delar av anslutningen mot Hantverkarvägen ingår i fastigheten Hantlangaren 1 som är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Botkyrka kommun antogs av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarades 2006-05-30 med några undantag.

Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen. Eriksbergs industriområde inkluderas inte i de förändrings- eller bevarandeområden som föreslås i norra Botkyrka, utan omfattas av det mer generella förslaget ”pågående markanvändning” vilket inbegriper mindre förtätningar och enskilda etableringar.

I aktualitetsförklaringen av översiktsplanen lyfts frågan om Hågelbyledens tidvis hårda belastning och behovet av planering för att lösa dessa problem. Trafik till och från industriområdet måste nyttja Hågelbyleden vilket detaljplanen kommer att ta hänsyn till. Det planerade området trafikförsörjes via Hantverkarvägen som ansluter till Kumla gårdsväg som kan anslutas till eventuell anknytning mellan E4/E20 och Hågelbyleden.

Planområdet ligger enligt översiktsplanen innanför den förslagna gränsen till yttre vattenskyddsområde för östra Mälaren.

I översiktsplanen beskrivs även att kommunen utreder möjliga stråk för en snabbspårväg i syfte att komplettera befintlig spårbunden trafik. Eriksberg kan komma att beröras av detta om den sträckning som redovisas i översiktsplanen förverkligas. Detta förslag till detaljplan utgör inget hinder för en eventuell spårväg.

Riksintressen

Planområdet utgör inget riksintresse men ligger i anslutning till ett stort område som är av riksintresse för kulturmiljövården.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen fattade 2005-06-07 beslut om att ett program för Eriksbergs industriområde skulle upprättas. Programmet (Detaljplaneprogram för Eriksbergs industriområde, P 52-71) var ute för samråd 2005-09-02 till 2005-11-04.

Programmet syftade till att utgöra en översyn av inriktning, utveckling och utvidgning i Eriksbergs industriområde. Det beskriver och sammanfattar tidigare utredningar om området, översiktsplanens riktlinjer och gällande detaljplaner och omfattar all mark i och omkring Eriksbergs industriområde, fram till en naturlig gräns mot omgivningarna. Det ger, utifrån dagens förutsättningar och värderingar, heltäckande riktlinjer för hur de olika delområdena skall behandlas och hur uppkommande etableringsfrågor skall hanteras.

Förutsättningarna prövades i 8 delområden och några av dessa, däribland nu aktuellt område (nr 6 i programmet), bedömdes möjliga att bebygga. (Detta delområde har även ännu tidigare varit föremål för planprogram och även då konstaterats vara lämpligt för utökning av industrimarken.)

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan för Kv Segersby m.fl. (52-50) som antogs 1987. Planen anger industriändamål på kvartersmark men det nu aktuella området är planlagt som allmän plats, parkmark.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningens miljöenhet har gjort en behovsbedömning 2008-07-28 och reviderad 12 februari 2010 och den sammanfattande bedömningen är:

Detaljplanen kommer att medföra att delar av ett grönområde omvandlas till lokal väg och industrimark. Planområdet bedöms idag ha ett lokalt naturvärde som främst är knutet till de äldre lövträden (ek, asp och björk) och den miljö och mikroklimat som bergsbranten skapar. En stor del av träden i planområdet kommer att försvinna vid en exploatering och marken kommer att schaktas upp. Området bedöms ganska sparsamt utnyttjas för cykling och som närströvsområde. Det finns några mindre stigar utanför den asfalterade gång- och cykeltvägen som går igenom planområdet.

Vid en exploatering bör så många som möjligt av planområdets äldre träd sparas.

Utbyggnaden av industriområdet kommer att innebära att ytterligare tung fordonstrafik kommer att passera Hågelbyleden i Alby, där det skett överskridanden av miljökvalitetsnormen för kvävedioxid under 2003, 2006 och 2009. Ökningen bedöms dock endast bli marginell i förhållanden till det totala trafikarbetet i området.

Detaljplanen innebär en liten utvidgning av Eriksbergs industriområde och ansluter till markanvändningen inom detta område.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Skogsklädda höjdparter omger stora delar Eriksbergs industriområde vilket innebär att endast en del av industriområdet är väl synligt från omgivande vägar. Det aktuella planområdet är idag en del av ett sådant naturområde. En del av planområdet är relativt plant medan större delen är starkt kuperad. Lövskog och sly (exempel på arter) dominerar växtligheten. I anslutning till och på en del av planområdet växer ekar, några är gamla och väletablerade.



Hällmarksskog

Förslaget innebär en utvidgning av industrimarken på bekostnad av naturmark. För att åstadkomma attraktiva tomter kommer ett plangenomförande innebära stora förändringar av marknivåerna på en del av planområdet. De två stora ekar som växer strax söder om Hantverkaren 4 och norr om gång- och cykelvägen kan få vara kvar.

Landskapsbild

Eriksbergs industriområde ligger i anslutning till det öppna landskapet längs Hågelbyleden. Det öppna vidderna längs vägen uppvisar en vacker landskapsbild och är en del av ett större område med kulturmiljöer av riksintresse. Från planområdet sett upplever man emellertid inte miljön runt Hågelbyleden. Riklig vegetation och höjdskillnader skärmar av och utgör en tydlig gräns vilket också innebär att stora delar av industriområdet inte syns från vägen.

Ett genomförande av planen skulle innebära schaktning och sprängning eftersom planområdet till stor del är starkt kuperat. Landskapsbilden sett från Hågelbyleden är dock viktig att bevara och planområdet har avgränsats så att en tillräckligt bred och hög skärm bevaras.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av partier med berg i dagen och morän samt glaciala leror i de lägst belägna delarna.

Förorenad Mark

Planområdet ligger inte på förorenad mark.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Fornlämningar

I anslutning till planområdet finns en större fornlämning och i närområdet finns ytterligare några. Fornlämningarna är av olika karaktär och den vid planområdet utgörs av husgrunder från en gård från 1700 eller 1800-talet. Tomten i sig kan vara ännu äldre. Utanför planområdet i slutningen ner mot Hågelbyleden finns lämningar efter gravfält i form av stensättningar.

Strax öster om planområdet sträcker sig Göta landsväg. Den går från Glömsta via Flottsbro mot Eriksberg där den delar upp sig i en sydlig (mot Tumba) och en nordlig förgrening (mot tingsplatsen och kyrkan).

Ett genomförande av planen innebär att fornlämningen vid planområdet kan behållas och att en arkeologisk förundersökning kommer att upprättas när marken tas i anspråk för bebyggelse första gången.

Bebyggelseområden

Bostäder

Eriksbergs industriområde är ett renodlat verksamhetsområde. Närmaste bostadsområde är Alby som ligger öster om Hågelbyleden, ca 300 meter från

planområdet. Nya bostäder planeras varken inom planområdet eller i industriområdet i övrigt.

Ny bebyggelse

Planförslaget ger möjligt att bebygga området med en sammanlagd byggnadsyta upp till ca 5500 kvm i anslutning till befintlig bebyggelse. Detta innebär att de kända fornlämningarna som sannolikt finns vid planområdet ska behållas.



Förslag för områdets exploatering

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I Eriksbergs industriområde finns ett stort antal verksamheter som varierar från handel i främst de norra delarna till tillverkningsindustri, hantverk och lager i övriga delar. Planområdet är obebyggt och ligger söder om till kvartären Hantlangaren och Hantverkaren. I söder gränsar planområdet till fastigheten Segersby 1.

Inom planområdet medges bebyggelse för småindustri och kontor. För att bebyggelsen inte ska påverka landskapsrummet längs Hågelbyleden begränsas den i höjdd. Även marknivåerna bestäms genom planbestämmelser.

Kommersiell service

Inom Eriksbergs industriområde finns både livsmedelshandel och sällanköps-handel samt ett par snabbmatsrestauranger. Övrig kommersiell service finns närmast i Hallunda respektive Alby centrum.

Tillgänglighet

Planområdet, som ligger något högre än angränsande verksamheter, är obebyggt och nås idag endast via gång- och cykelvägar. Den nordligaste delen av planområdet är relativt plan men den södra delen är starkt kuperad och delvis otillgänglig.

Ett genomförande av planen kan innebära en ny infartsväg från Hantverkarsvägen, parallellt med befintlig gång- och cykelväg. Genom de föreslagna marknivåerna skapas goda förutsättningar för att åstadkomma bra tillgänglighet.

Tillgänglighet i och till enskilda byggnader behandlas i bygglovskedet.

Byggnadskultur och gestaltning

Planens genomförande innebär en utökning av Eriksbergs industriområde. Industriområdet planerades ursprungligen som ett verksamhetsområde för enbart industrier men har med tiden utvecklats till att innehålla även handel, företrädesvis i den norra delen. Många människor rör sig dagligen i området, inte bara de som har sin arbetsplats där. Kommunens ambition är att höja standarden i hela området. Dock gör förvaltningen bedömningen att tillkommande bebyggelsen skulle kunna placeras så att de ligger bakom det skogsparti som vänder sig mot Hågelbyleden. Den tillkommande bebyggelsen skulle därför inte påverka landskapet runt Hågelbyleden och Kumla gårdsvägen samt ge en god anslutning till befintlig bebyggelse på Hantlangaren.



Området från Hågelbyleden

Byggnadshöjden begränsas till 9 meter för området för att möjliggöra etablering av småindustri och kontor. Inom området ska byggnadernas färgskala vara samstämd och överensstämja med färgskalan inom området.

Fasaderna får ej utföras i plåt. Avsikten är att de ska vara motståndskraftiga mot mekaniskt angrepp. Det är av stor vikt att byggnaderna ges en medveten och modern utformning. Detta kan redovisas i gestaltungsprogram som kommer att upprättas i samband med försäljning av tomter. Skyltar och dylikt ska vara utformad så att de inte dominerar i landskapet. Skyltar får ej placeras på tak. Skyltarnas bakgrund ska överstämja med fasadens kulör.

Vid uppförande av byggnader mot Kumla gårdsväg ska särskild vikt läggas på placering av byggnaden. Denna ska anpassas till topografi och växtlighet på tomten, där en souterräng våning kan anordnas.

Planens västra gräns är ett område som inte får bebyggas, då dessa enligt plan ska vara tillgängliga för underjordiska ledningar. Dock får t.ex. parkering, väg anläggas. En byggnadsanslutning (länk) i lämplig höjd från marken kan utföras mellan en del planområdet och den befintliga bebyggelsen i angränsande detaljplan inom fastigheten Hantlangaren 2. Detta prövas i samband med bygglov. Vidare är markförändringar inte tillåtna där området betecknats med n_3 för att landskapbildningen från Kumla gårdsväg ska behållas. Vegetation ska finnas där området betecknats med n_1 . En zon i nordöstra delen av planområdet har prickats och betecknats med n_2 (en bestämmelse som betyder ej Parkering) i syfte att behålla ett lämpligt skyddsavstånd mot kraftigledningen. Slänt, som ska ansluta markhöjder med den nya marknivån, ska finnas mot berget, detta har i plankartan betecknats med n_4 . Detta för att minska påverkan på landskapbildningen i den delen av planområdet som kommer att få sprängningsarbete.

Friytor

Naturmiljö

Planområdet utgörs även av naturmark (planlagd som allmän plats; parkmark) och är en del av det naturområde som omger verksamhetsområdet och skärmar av det från det öppna landskapet längs Hågelbyleden. En gång- och cykelväg passerar igenom planområdet ansluts till Göta landsväg och går i riktning mot Alby.

Naturområdet blir mindre i och med exploateringen.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Eriksbergs industriområde angörs via två anslutningar (en nordlig och en sydlig) från Hågelbyleden. Den norra anslutningen är hårt belastad och har nyligen åtgärdats. Vägnätet inom industriområdet är dock av god kvalitet och bedöms klara en ökad belastning. Planområdet, som är obebyggt, nås idag via en asfalterad gång- och cykelväg som ansluter till Kumla gårdsväg och passe-

rar igenom området i riktning mot Alby. En gång- och cykelvägsanslutning till Hantverkargatan, norr om planområdet finns också.

Ett genomförande av planen innebär att anslutning till tomterna kan ske från Hantverkavägen men även från Kumla gårdsväg. Den tänkta infartsgatan från Hantverkavägen bör förses med gång- och cykelväg som ansluter till Hantverkavägen och vidare till Kumla gårdsväg. Infartsgatan föreslås bli kvartersmark. Korsningspunkterna kommer efter ombyggnad att uppfylla en godtagbar trafikstandard.

Kollektivtrafik

Eriksbergs industriområde trafikeras av bussar på linjerna Tumba-Fruängen och Tumba-Skärholmen. Hågelbyleden, strax intill trafikeras av ytterligare tre lokala busslinjer. Närmaste busshållplats ligger ca 200 m från planområdet. I såväl Alby som Hallunda finns tunnelbanestationer vilka båda ligger ca 1 km från planområdet och i Tumba centrum, ca 4 km söder om planområdet finns närmaste pendeltågstation.

Planens genomförande innebär inga förändringar rörande kollektivtrafiken.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering och annan uppställning av fordon ska ske inom respektive fastighet.

Störningar och risker

Magnetfält

Planområdet östra del berörs av ett kraftledningsstråk. Kraftledningen (RL12 S1-2) är byggd för spänningen 400 kV men drivs med spänningen 220 kV. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter får byggnad ej uppföras närmare än 10 m från en 220 eller 400 kV lednings yttersta del.

Kraftledning ger upphov till förhöjda magnetfält vilket kan påverka avståndet ytterligare. För bostäder finns ett riktvärde på högst 0,4 mT (rekommenderas av bland andra Socialstyrelsen) men för arbetsplatser finns i dagsläget inga riktlinjer. Värdet 0,4 mT innebär ett skyddsavstånd på 50 meter från aktuell ledning. Planen har tagit hänsyn till detta skyddsavstånd, dels genom att plangränsen har flyttats, dels genom övriga skyddsbestämmelser. Inga byggnader medges inom detta skyddsavstånd, dessutom är den närmaste zonen parkeringsfri.

Buller

Området är utsatt för buller från omgivande vägar. Riktvärden vad gäller bullernivåer finns för bostäder men inte för arbetsplatser. Lokaler bör dock utformas så att buller utomhus och från angränsande lokaler dämpas i den om-

fattning som verksamheten kräver och inte i besvärande grad påverkar dem som arbetar eller vistas i lokalen.

De verksamheter som etablerar i området får inte vara störande för omgivningen. Detaljplanen ställer krav på att byggnader ska utföras så att ekvivalent ljudnivå inomhus inte överstiger 40 dB(A).

Luft

Stenkrossning och sprängning kan medföra damning som kan upplevas som störande till befintlig bebyggelse. Till Byggsamrådet ska en kontrollplan med tider för stenkrossning och sprängning redovisas.

Transporter av farligt gods

Länsstyrelsen har utfärdat rekommendationer om lämpliga vägar för transporter av farligt gods. Om bebyggelse avses lokaliseras inom 100 meter från väg som används för transporter av farligt gods ska en riskbedömning göras. Hågelbyleden som är belägen drygt 200 meter från planområdet utpekats som primära farligtgoodsled.

Ett skyddsavstånd på minst 25 meter byggnadsfritt från Kumla gårdsväg, som är en sekundär transportled av farligt gods, har redovisats i planen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Eriksberg ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. Närmaste anslutningspunkt finns på Kumla gårdsväg och Hantverkarvägen.

Dagvattnet ska hanteras i enlighet med kommunens dagvattenstrategi och principen LOD - Lokalt Omhändertagande av Dagvatten. Vatten från takyta ska infiltreras. Vatten från hårdgjord yta och parkeringsyta ska ledas till olje- och slamavskiljare. Där kan sedimentation och oljeavskiljning ska innan det leds vidare till det kommunala avloppssystemet.

Värme

Ledningsstråk för fjärrvärme finns längs gång- och cykelvägen som passerar igenom området.

Nya verksamheter kommer att kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

El

Elförsörjningens anslutningar samt behov och lokalisering av eventuella transformatorstationer i närområdet kommer att studeras. Detta kan t.ex. ske genom bygglovsförfarande för utökning av befintlig transformatorstation utanför planområdet.

Avfall

Utrymme för hantering och hämtning av avfall ska finnas på kvartersmark. Avfallshanteringen ska ske enligt renhållningsordningen och arbetsmiljölagsstiftningen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

För övriga administrativa och ekonomiska frågor, se genomförandebeskrivning och exploateringsavtal.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

.....
Maja Nilheim
Enhetschef

.....
Raad Alwajid
Planarkitekt



Referens

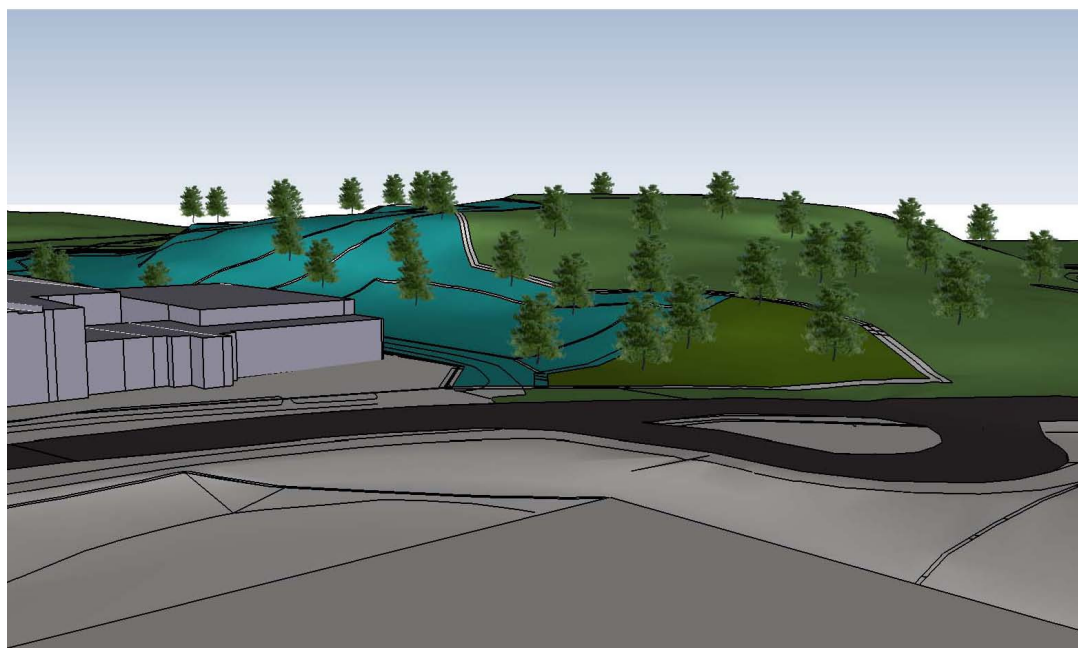
Toni Chmielewski

**DETALJPLAN FÖR
Eriksberg - Kv Hantlangaren
Eriksbergs industriområde, Botkyrka kommun**

LAGA KRAFT
den 2011-03-24

Botkyrka Kommun
Stadsbyggnadsenheten
.....

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Placering

Detaljplaneområdet är beläget i södra delen av Eriksbergs industriområde i omedelbar anslutning till Kumla gårds väg.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka verksamhetsområdet inom Eriksbergs industriområde och kunna erbjuda nya möjligheter för etablering av verksamheter.

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, naturmark och parkmark.

Avtal

Avtal för överlåtelse/upplåtelse kommer att upprättas med de företag som etablerar sig inom planområdet.

Markregleringsavtal upprättas med fastigheten Hantlangaren 1 avseende utfart och parkeringsplatser, se nedan under ”Markförsörjning”.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Största delen av aktuell mark ingår i fastigheten Eriksberg 2:1 som ägs av Botkyrka kommun.

Delar av fastigheten Hantlangaren 1 ingår i planområdet. Detaljplanen medger att avtalsservitut upprättas mellan Eriksberg 2:1 och Hantlangaren 1 för att möjliggöra infart till tomtmark inom Eriksberg 2:1. Infart skulle i detta fall ske från Hantverkarvägen. Detaljplanen medger att som kompensationsåtgärd möjliggöra reglering av mark från Eriksberg 2:1 till Hantlangaren 1, då användningen överensstämmer mellan dessa två detaljplaner. Aktuell yta skulle då kunna nyttjas för t.ex parkering.

Skulle ej överenskommelse enligt ovan ske, kan tomten även angöras från Kumla gårds väg. Detaljplanen medger därmed flexibilitet för kommande avtal i samband med markförsäljningar.

Rättigheter

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

Eriksberg 2:1 (del av fastighet som berörs av ny detaljplan)

- Ägare: Botkyrka kommun
- Ledningsrätter: Ett fjärrvärmestråk löper längs planområdets norra kant. Skyddas i plan med u-område.

Hantlangaren 1 (del av fastighet som berörs av ny detaljplan)

- Ägare: Nolek Fastigheter AB
- Inga rättigheter/belastningar är noterade i dagsläget. Kommande servitut, se ovan.

Fastighetsbildning, avtal

Kommunen kommer att ansöka om nödvändiga fastighetsbildningar.

Utöver detta kan del av Eriksberg 2:1 komma att regleras till Hantlangaren 1, se ovan.

Villkor för marköverlåtelse regleras i samband med överlåtelse/upplåtelse av mark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Markberedning

För att kunna bebygga området krävs markbearbetningar som till viss del innebär sprängningsarbeten, vilket redovisas i detaljplan. Ur ekonomisk synvinkel blir det mer gynnsamt att låta detta arbete ske över en längre tidsperiod på ca 2-3 år, innan försäljning av tomterna sker.

Kostnader för allmänna anläggningar

Kostnader för eventuella åtgärder på allmänna anläggningar kommer att hanteras i samband med upplåtelse/överlåtelse av marken.

VA- kostnad

Debitering sker enligt vid debiteringstillfället gällande VA-taxa..

Administration

Planavgift utgår vid debiteringstillfället gällande taxa.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Utformning

Gestaltningsprogram skall upprättas i samband med försäljning av tomter. Eftersom kommunen idag äger merparten av kvartersmarken äger också kommunen rådighet över frågan.

Miljöutedningar, miljökonsekvensbeskrivningar

Samhällsbyggnadsförvaltningens miljöenhet har gjort en behovsbedömning 2008-07-28, reviderad 2010-02-12, där det konstateras att planförslaget ej bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Dagvattenutredningar

Botkyrka kommuns dagvattenstrategi kommer att tillämpas, vilket regleras i samband med att kommunen säljer aktuella fastigheter. Dagvatten omhändertas och infiltreras lokalt, dagvatten från hårdgjorda ytor leds till olje- och slamavskiljare.

Markföroreningar

Området bedöms ej vara belastat av markföroreningar.

Bullerutredning

Exploaterare svarar för att bullernormer och arbetsmiljöverkets krav uppfylls i samband med etablering. Se även plankarta + planbeskrivning för detaljer.

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 byggstart.

Trafik

Exploateringen ger ett marginellt tillskott till trafikmängden i Eriksbergs industriområde, som har ett väl utbyggt vägnät. Däremot är Hågelbyleden idag hårt belastad. Trafiklösningar för denna utarbetas i ett större sammanhang.

Parkering

Parkeringsbehov löses inom kvartersmark.

Risikanalys

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

Fornlämningar

Med nuvarande utformning bedöms inte fornlämningar beröras. Eventuella fornlämningar inom området ska tas omhand innan byggstart. Arkeologisk utredning genomförs då för att bestämma åtgärdernas omfattning.

Tekniska anläggningar

Gata

Infart till de nya tomterna sker genom Kumla gårds väg respektive Hantverkärvägen. I det senare fallet sker detta genom servitut på del av fastigheten Hantlangaren 1.

Befintlig gång- och cykelväg, som idag löper längs planområdets norra gräns, kommer att ledas om i områdets nordöstra hörn med anslutning till Hantverkärvägen.

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Villkoren regleras i samband med etablering.

El, Tele, Fjärrvärme

Exploatören ombesörjer ny anslutning.

Befintligt ledningsstråk för fjärrvärme påverkas ej av exploateringen, utan kommer att kvarstå i nuvarande läge.

Underlag för projektering

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

Dokumentation och kontroll

Ett genomgripande kontrollprogram enligt PBL upprättas i god tid innan byggstart.

Uppföljning av utformning av byggnad och mark kommer att ske.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Maja Nilheim
Markchef

Toni Chmielewski
Projektledare