

**BOTKYRKA KOMMUN**

Tekniska förvaltningen
Plan- och bygglovenheten

1 (6)

2005-11-21

Referens:

Anders Bäcklander, Arkitekt

Fittja Trafikplats Dp 56-45**Botkyrka kommun****PLANBESKRIVNING**

Ortofoto över Fittja trafikplats.

LAGAKRAFTden 28 februari 2006Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenhetenPrinzlita Ror**TEKNISKA FÖRVALTNINGEN**

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

Direkt 08-53061226 · E-post anders.backlander@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Postgiro 821 45-4 · Fax 08-530 616 66 · Webb www.botkyrka.se

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Detaljplan med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

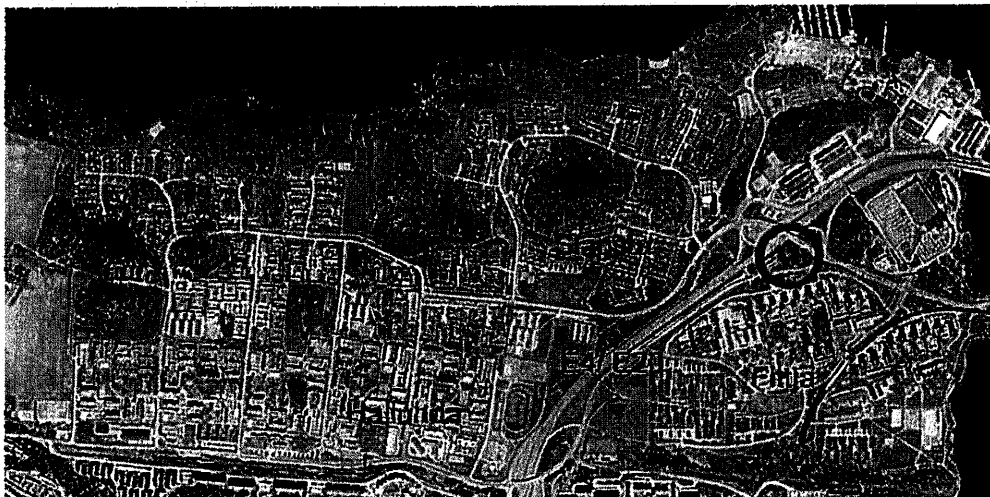
PLANENS SYFTE

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga en obemannad bensinstation, och en obemannad biltvättanläggning vid Fittja trafikplats.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i norra Botkyrka, strategiskt och välexponerat vid E4/E20. Området avgränsas i söder av Hallundavägen och i norr/öster av Botkyrkaleden.



Norra Botkyrka med planområdet.

Markägoförhållanden

Marken ägs idag av Botkyrka kommun och vid ny markanvändning kommer marken att säljas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Planområdet ligger inom E4/E20 trafikområde enligt kommunens översiktsplan och bedöms inrymmas i översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan för del av Fittja 56-12, fastställd 1973-03-13. Planen anger trafikområde och genomförandetiden har gått ut.

Miljökonsekvensbeskrivning

Ny verksamhet har bedömts följa översiktsplanens intentioner och är av mindre omfattning. Verksamheten innebär inte en betydande påverkan på miljö, hälsa eller på hushållning av mark, vatten och andra resurser. Det har därför bedömts att det inte krävs någon miljökonsekvensbeskrivning för området. Samtliga kända miljökonsekvenser redovisas i detaljplanen.

Övriga kommunala beslut

Program har tagits fram för området genom beslut hos kommunstyrelsen 2003-11-03, § 152. Programmet har varit ute på samråd och inkomna synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Kommunstyrelsen beslutade 2004-11-01, §201, bl a att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för Fittja trafikplats i enlighet med detaljplaneprogrammet och kommentarerna i samrådsredogörelsen.

Byggnadsnämnden beslutade 2004-12-14 § 178, att uppdra åt Tekniska förvaltningen att upprätta detaljplan för Fittja trafikplats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

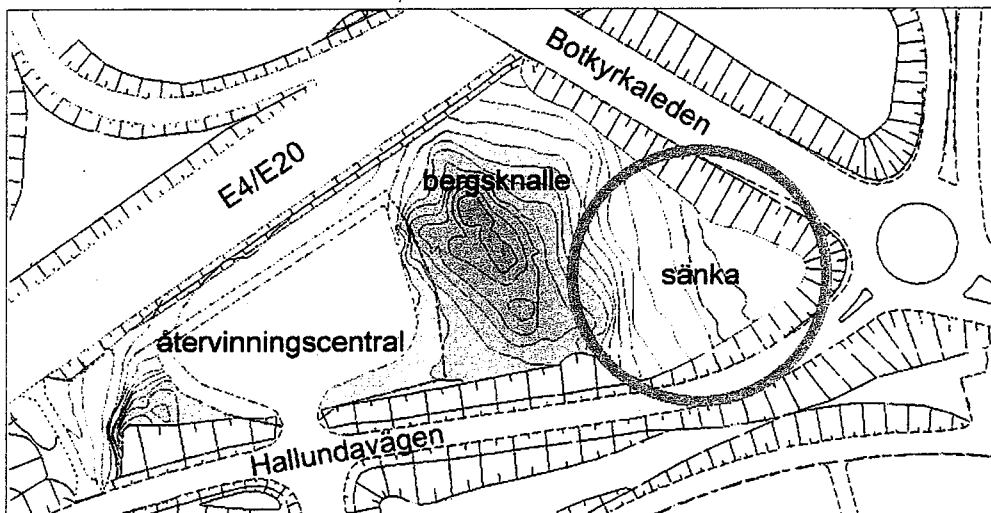
NULÄGESBESKRIVNING

Planområdet är en bit outnyttjad restmark som har bildats vid sidan av på- och avfarterna vid cirkulationsplatsen Fittja trafikplats. Området består av en djup sänka med varierande slyvegetation. Bredvid tomten reser sig en bergsknalle som skärmar av platsen från den återvinningscentral som är beläget väster om planområdet.

Planområdet har stora höjdskillnader, bland annat pga. Botkyrkaledens dragning över E4/E20. Från sänkans lägsta punkt till bergets högsta punkt till skiljer det fjorton meter. Inga gång- och cykelvägar leder till området.

Vid planområdet finns förslag på en obemannad bensinstation och tvättanläggning. Platsen lämpar sig väl då läget längs E4/E20 är bra med tanke på tillgänglighet för bilburna trafikanter och exponeringen från vägen. Marken ingår i trafikplatsens område och påverkar därför inte omgivningen nämnvärt.

Den kraftiga höjdskillnaden upp till vägen medför dock att stora mängder utfyllnadsmassor måste tillföras platsen vid ny verksamhet. Detta för att klara anslutningen till befintligt vägnät.



Planområdet

GRÖNSTRUKTUR

Sänkan består av kraftig slyvegetation och upp mot bergsknallen växer träd och buskar. Inga särskilda naturvärden är kända i området, men det anses ändå ha ett visst skyddsvärde ur naturvårdssynpunkt.

Vegetationen i sänkan måste till stor del avverkas vid ny verksamhet. Sänkan skall också delvis fyllas igen. Markområden som inte tas i anspråk av verksamheten bör planteras med träd eller annan vegetation.

Bergsknallen med dess vegetation ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt då den är viktig ur landskapsbildsynpunkt och även fungerar som bullerskärm. Grenar på karaktärsträd som kan sträcka sig in över den blivande tomten får inte beskäras.

FORNLÄMNINGAR

Planen berör inga kulturvärden. Inom området finns inga registrerade fornlämningar.

SERVICE

I planområdets närhet finns service i form av handelsverksamheter, bemannade bensinstationer och återvinningscentral.

Då behovet av bemannade bensinstationer är uppfyllt i områdets närhet är en obemannad station mest lämplig. Detta förstärks av att området är svårtillgängligt för gående och läget även av andra skäl inte lämpligt för en permanent arbetsplats.

TRAFIK

Planområdet omges av trafikleder och vägarna runt omkring har hög trafikintensitet, speciellt E4/E20. Ny verksamhet kommer att generera mer trafik till området men det har bedömts vara av ringa mängd. Inga gång- och cykelvägar leder till området, varför endast bilburna trafikanter har tillgång till platsen.

Planområdet har idag ingen anslutning till befintligt vägnät. Återvinningsstationen har sin anslutning mot Hallundavägen och en samordnad utfart är inte möjlig.

Anslutning till ny verksamhet skall ske med en ny trevägskorsning mot Hallundavägen. Ny anslutning ger inte någon större förändring av Hallundavägen ur trafiksäkerhetssynpunkt eller ombyggnadsaspekter.

Området kommer inte heller i fortsättningen att vara tillgängligt för gång- och cykeltrafikanter.

Hastigheten längs Hallundavägen föreslås sänkas från 70 km/h till 50 km/h på delen från Forvägen till Botkyrkaleden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ingen vattenanslutning finns inom planområdet. Anslutningspunkt för vatten finns vid återvinningscentralen, cirka 150 meter från platsen.

Spillvatten ska anslutas till kommunens ledningar vid Forvägen ca 300 m från planområdet.

Dagvatten ska omhändertas lokalt så långt möjligt för att sedan rinna av till den lägsta punkten inom området och där avledas i befintlig kommunal dagvattentrumma.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Den höga trafikintensiteten längs E4/E20 medför höga nivåer av buller samt föroreningar i form av avgaser, stoff och förorenat dagvatten. Ny verksamhet bedöms inte tillföra föroreningar och buller av ringa mängd.

Miljöförvaltningen har inga uppgifter om att marken skulle kunna vara förorenad.

En bensinstationen medför explosionsrisker och det minsta skyddsavståndet till bostäder är 100 meter. Närmaste bostadsområde ligger utanför gällande skyddsavstånd.

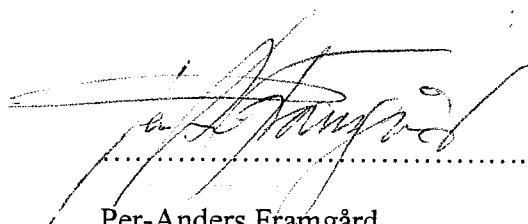
Huvuddelen av transporter för farligt gods sker längs E4/E20, vilket rekommenderas av Länsstyrelsen som lämplig väg i länet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

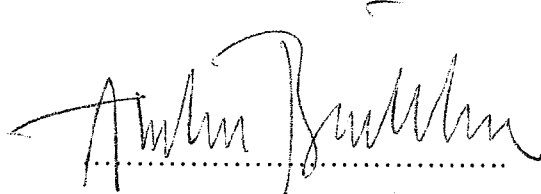
Eva Kamph	Plan- och bygglovsenheten	Tekniska förvaltningen
Sofia Göland	Plan- och bygglovsenheten	Tekniska förvaltningen
Camilla Björkman	Mark- och exploateringsenheten	Tekniska förvaltningen
Åke Eriksson	Gata/ Parkenheten	Tekniska förvaltningen

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Plan- och bygglovenheten



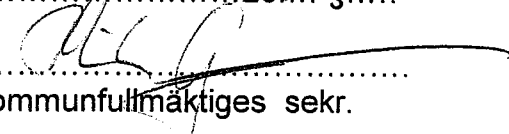
Per-Anders Framgård
Stadsarkitekt



Anders Bäcklander
Arkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

26 januari 2006 § 13

intygar 
kommunfullmäktiges sekr.



Referens:

Camilla Björkman,
Mark- och exploateringsingenjör

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Fittja Trafikplats Dp 56-45

i Fittja, Botkyrka kommun

LAGAKRAFT

den 28 februari 2006

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Camilla Björkman

2005-11-21

2 (6)

HANDLINGAR

Detaljplanekarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Denna genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

ORGANISATION

Avsikten med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en obemannad bensinstation vid Fittja Trafikplats. Inom bensinstationsområdet kommer även en obemannad biltvätt att anläggas.

Bensinstationsområdet avses säljas till bensinbolaget JET (Conoco Phillips Nordic AB).

För att styra byggnadernas utformning tas förslag till bygglovhandlingar för anläggningarna fram parallellt med planläggningen.

Kommunen upprättar detaljplanen. Planarbetet bedrivs med fullständigt planförfarande.

Tidsplan

Utställning:	Oktober 2005
BNAU:	13/12 2005
BN	Januari 2006
Kommunstyrelsen:	Februari 2006
Kommunfullmäktige:	Mars 2006
Laga kraft:	ca 4 veckor efter laga-kraft-datum

Genomförandetiden går ut 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar och allmänna platser såsom exempelvis allmän gata, naturmark och plantering.

2005-11-21

3 (6)

Kommunen är huvudman för VA-verksamheten inom planområdet.

Bensinbolaget JET svarar för projektering och bebyggande av all kvartersmark.

JET projekterar även, bygger ut och bekostar erforderliga VA-ledningar och infart till bensinstationstomten samt iordningställer och bekostar kommunens planteringsområde i planen. VA-ledningarna överlämnas till kommunen.

Avtal

Förhållandet mellan kommunen och JET regleras under planarbetet i ett samarbetsavtal. I avtalet regleras bl.a. planläggningen, markpris samt vem som tar fram underlag till planen och bekostar detta.

Genomförandet av planen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan JET och kommunen. I avtalet kommer bl.a. även anges att JET ska fylla ut och anpassa det av kommunen ägda vägområdet som är avsett för plantering, höjdmässigt med mjuka slänter till omkringliggande vägar. Se bilaga 1.

Ett stycke utanför bensinstationstomten inom fastigheten Fittja 17:1 kommer JET att sätta upp en skylt för att annonsera sitt läge mot E4/E20, se bilaga 1. Kommunen kommer att upplåta skyltplatsen med arrende i särskilt avtal.

För att säkra kommunens möjlighet att i framtiden underhålla och sköta vägområdet som är avsett för plantering kommer ett servitutsavtal att slutas med JET som ger kommunen möjligheten att med fordon ta sig över bensinstationstomten till planteringsområdet. Se bilaga 1.

2005-11-21

4 (6)

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Kommunen äger idag de fastigheter (Fittja 17:1 och Fittja 17:4) där bensinstation och biltvätt ska uppföras.

JET köper marken, som utgör del av Fittja 17:1 och del av Fittja 17:4, med tillträde efter det att fastighetsbildning skett och köpeskilling är betald.

Ett avtal om förtida nyttjande av planområdet har slutits mellan JET och kommunen. Avtalet anger bl.a. att JET får fylla upp blivande bensinstationstomt och planteringsområdet enligt erhållet marklov på egen risk innan detaljplan och markförsäljning är avslutade.

Rättigheter

Inga upplåtna rättigheter eller avtal finns inom planområdet förutom vägsänt som tillhör Vägverket. Se bilaga 1.

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och JET bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetsbildning kommer att ske genom fastighetsreglering och avstyckning.

TEKNIK

Utredningar

Några speciella utredningar har inte gjorts för denna detaljplan. Tekniska förvaltningen bedömer att miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras eftersom planens miljöpåverkan kan anses som ringa.

Tekniska anläggningar m.m.

Tillfart

Tillfart till exploateringsområdet sker via Hallundavägen. Utfartsförbud är i planen utlagt mot Botkyrkaleden. Se bilaga 1.

2005-11-21

5 (6)

Någon ombyggnad av befintligt gatunät är inte aktuell i samband med exploateringen.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt för vatten finns vid återvinningscentralen, ca 150 m väster om planområdet.

Spillvattenanslutning saknas i planområdets närhet och spillvatten ska därför anslutas till kommunens ledningar vid Forvägen ca 300 m från planområdet. Fastigheten skall pumpa spillvattnet i en ledning som dras i befintlig dagvattenkulvert.

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas lokalt för att sedan rinna av till den lägsta punkten inom området för att därifrån avledas i befintlig kommunal dagvattentrumma.

Belysning

JET ska på egen bekostnad flytta belysning som står i vägen för den planerade infarten till bensinstationstomten. Se bilaga 1.

Underlag för projektering

En digital grundkarta finns för hela området. Kartan används till planläggningen.

Ekonomi

Gatukostnad

Detaljplanen medför ingen gatuutbyggnad varför inga gatukostnader kommer att debiteras.

VA-kostnad

Debitering av kostnad för anslutning till VA-nätet sker enligt vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

Försäljning av mark

Den mark som kommer att bebyggas med bensinstation och tvättautomat försäljs till JET enligt avtal. JET kommer därefter att hyra ut en del av fastigheten till biltvätten.

2005-11-21

6 (6)

Administration

Planavgift utgår enligt vid debiteringstillfället gällande taxa och erläggs senast 30 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Agneta Engver-Lindquist

T.f. Markchef

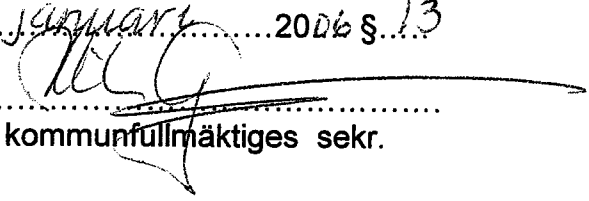


Camilla Björkman

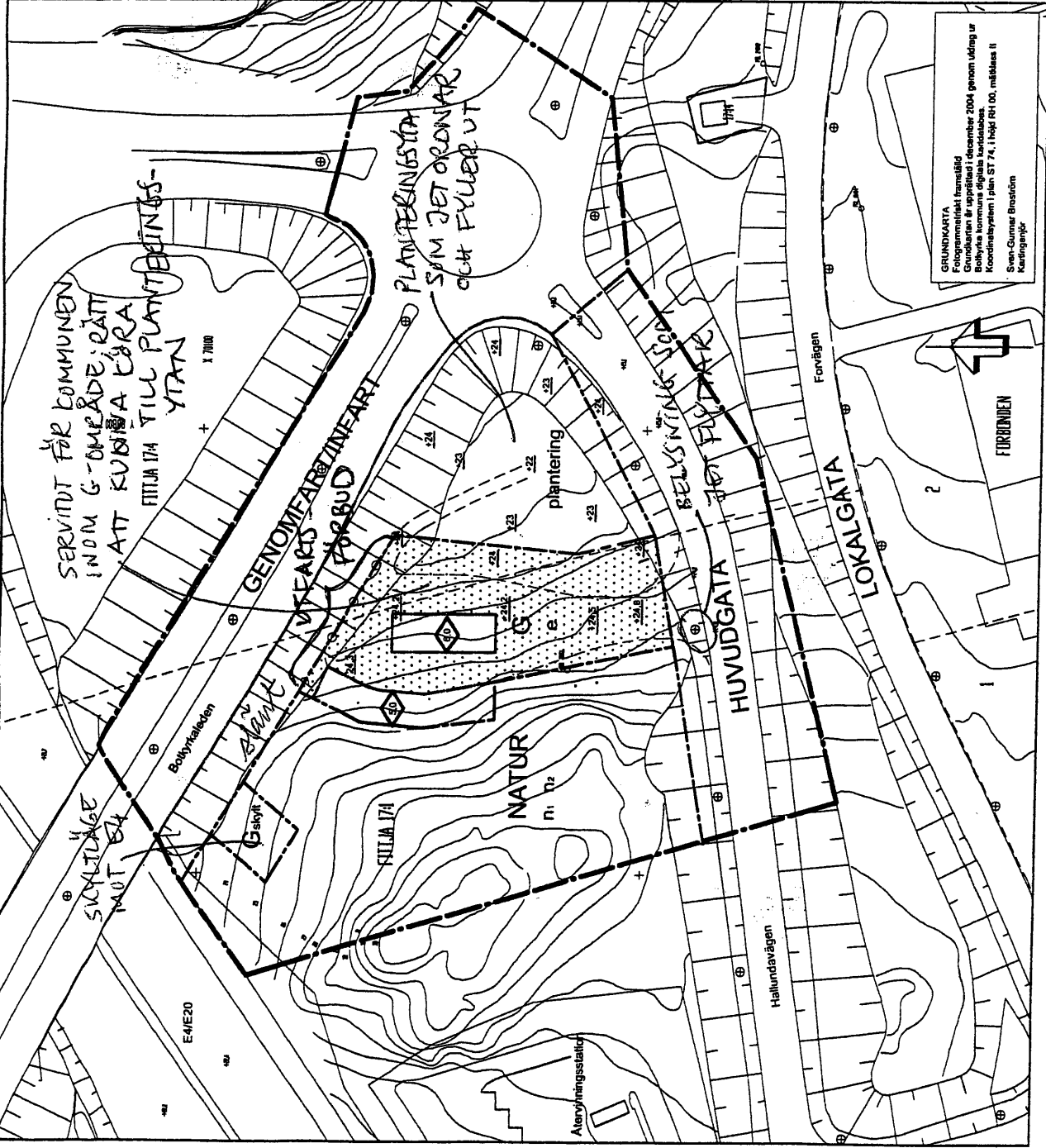
Mark- och exploateringsingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

.....26 januari.....2006 § 13



intygar.....
kommunfullmäktiges sekr.



GRUNDKARTA
Kommunalt framställt
Grundkartan är framställd
Genomförandeplan 2004 genom vilken ur
Bollnäs kommuns digitala kartdatabas
Koordinatstyrelsen i plan ST 74, i höjd RH 00, mätbas II
Svea-Gunnar Bröstom
Kartograf

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

GENOMINFART

- Genomfarts- och infartstrafik
- Trafik mellan områden
- Naturområde

HUVUDGATA

NATUR

Kvartermark

G

Obemannad bensinstation/obemannad tvättplats

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATSMARK

+ 0,00

Föreskriven höjd över nollplanet

Markens nivåer får inte ändras

Vegetationen ska bevaras

Plantering med gräs och träd

UTNYTTJANDEGRAD

e Högsta sammanlagda byggnadsarea 350 kvm

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får ej bebyggas

MARKENS ANORDNANDE (Utformning av kvartermark)

+0.00

Föreskriven höjd över nollplanet

Skyllpylon. Höjd max 15 m.

Dayvatten skall omhändertas lokalt så långt möjligt

Körbar utfart får ej anordnas

UTFORMNING

Högsta totalhöjd

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeliden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

DETALJPLAN FÖR

FITTJA TRAFIKPLATS

BOTKYRKA KOMMUN

UPPRÄTTAD AV TEKNISKA FÖRVALTNINGEN I SEPTEMBER 2005

Per-Anders Framgård

Stadsarkitekt

Anders Bäcklander

Arkitekt