



LAGAKRAFT

Referens
Tina Hatt
Planarkitekt

den 17 november 2006

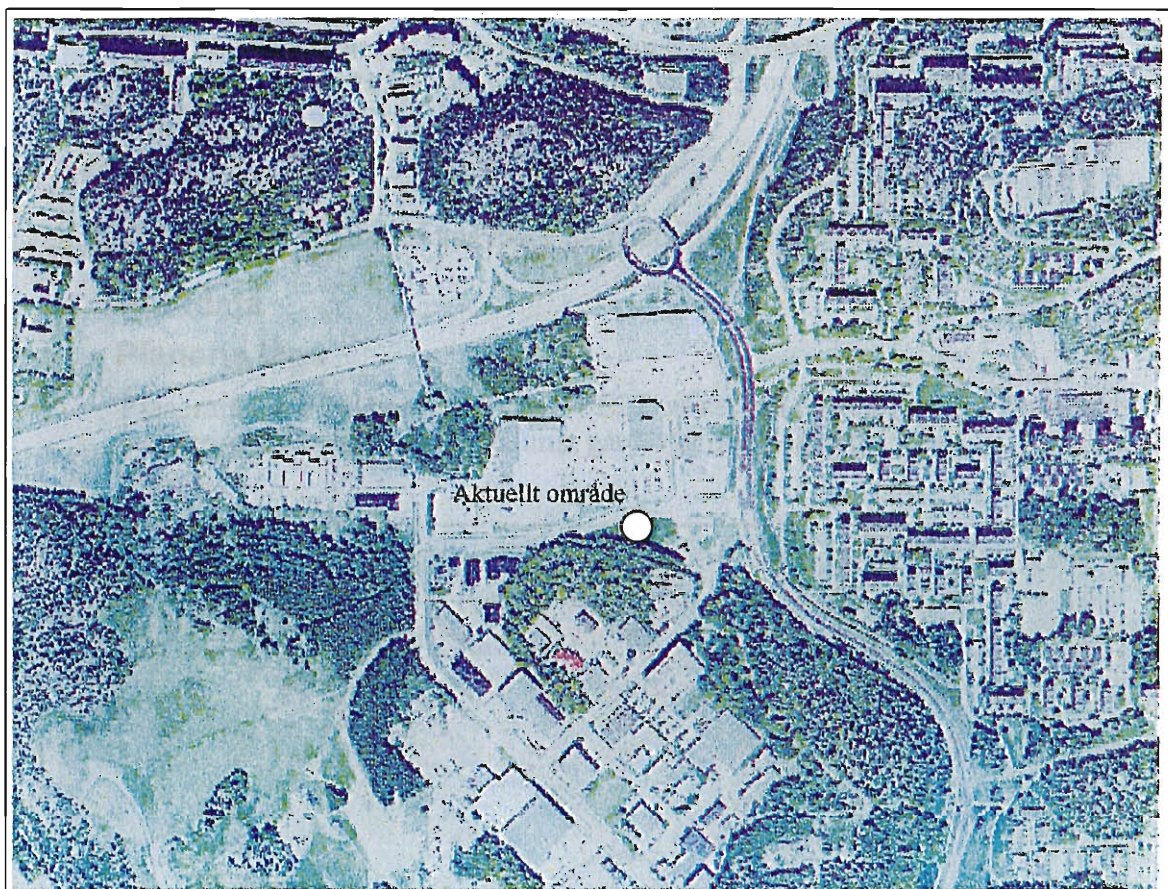
Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Christina Ross

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kumlakneken

Eriksbergs industriområde Botkyrka kommun



TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

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

Direkt 08-530 612 49 · E-post tina.hatt@botkyrka.se

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

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Detaljplaneekarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Bakgrund

Kumlakneken 2 ägs idag av Botkyrka kommun och är planlagt för industriändamål. Ett fastighetsutvecklingsföretag, har önskemål om att upprätta handel för sällanköpsvaror på platsen. Förutsättningar för etablering är att planen tillåter handel.

Byggnadsnämnden har 2006-06-13 beslutat att ge tekniska förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan och genomföra samråd på förslaget genom enkelt planförfarande.

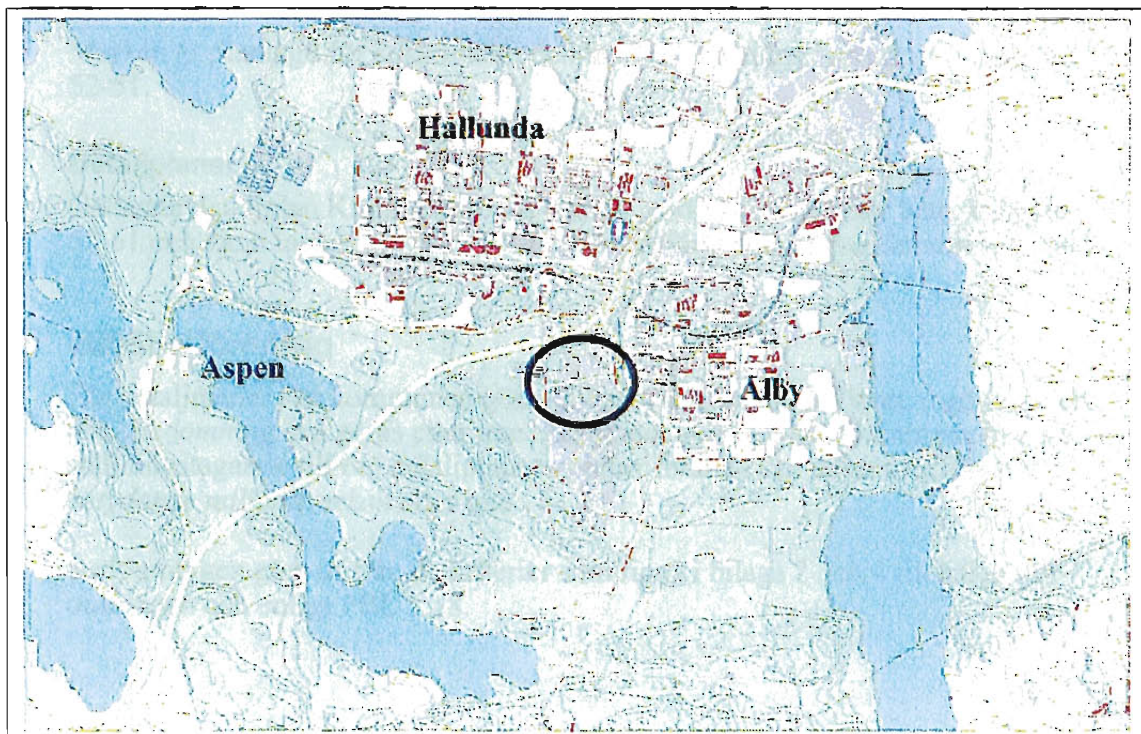
Syfte

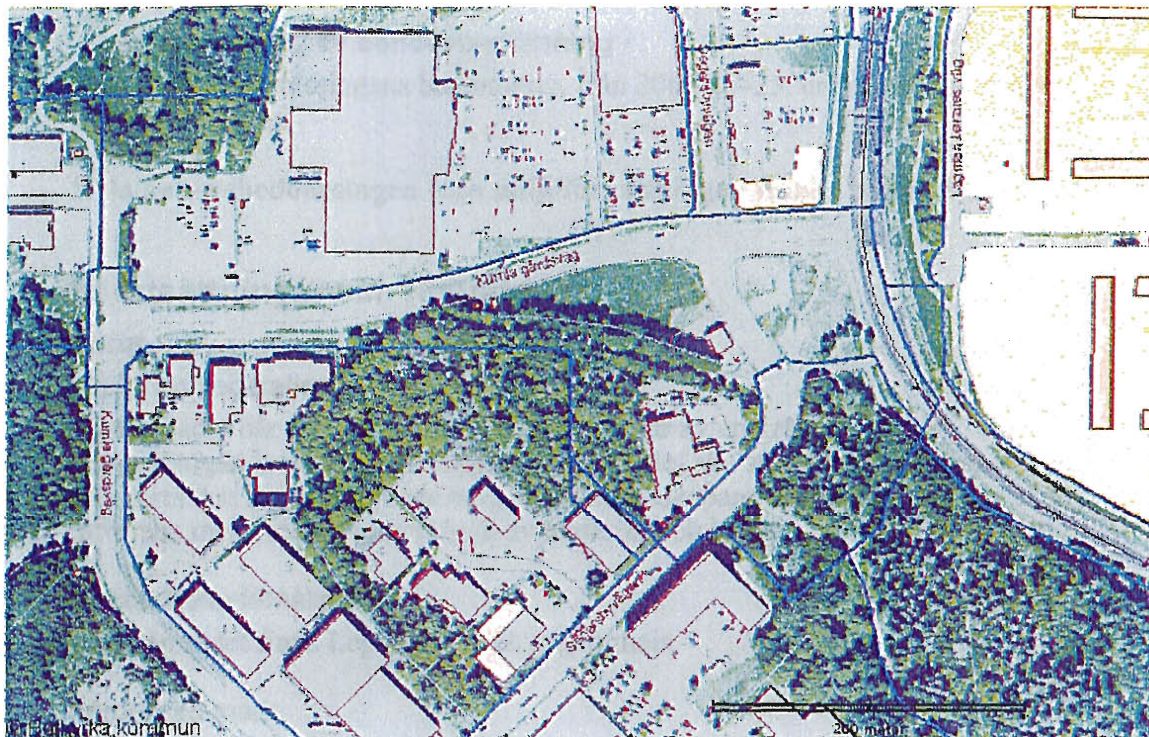
Planens syfte är att tillskapa mark för handelsändamål.

Plandata

Planens läge

Planområdet är beläget söder om E4/E20, väster om Hågelbyleden i Eriksbergs industriområde. Den nås via Kumla gårdsväg och Segersbyvägen.





Ägandeförhållanden

Marken, Kumlakneken 1, ägs av Botkyrka kommun. Kumlakneken 2 ägs av Albygrillen AB.

Tidigare ställningstaganden

Marken är planlagd för småindustri och hantverk med matservering, detaljplan 52-51.

Detaljplaner

Gällande detaljplan Kumla hage och Kumla gård "Erikshus" har beteckningen 52-51 och vann laga kraft 1989-03-17. Genomförandetiden var femton år.

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.

Bedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen och enligt PBL 5:18.

Sammanfattning av behovsbedömning

Enligt Miljöförvaltningens bedömning, från 2006-07-25, erfordras inte någon miljöbedömning.

Hela behovsbedömningen från miljöförvaltningen finns i bilaga 1

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet där nybyggnation är aktuell består av en gräsplan. Vid ianspråktagande av mark för byggnad för handel ska stor omsorg läggas vid att inte förta den bakomliggande bergsåsens rumsskapande karaktär. Fasader skall utformas med stor omsorg vid val av material och kulör.

Geotekniska förhållanden.

Inom området finns Leptitgnejs och granitgnejs.

Förorenad mark

Tk-Development skall utföra dels en geoteknisk undersökning för att undersöka huruvida fastigheten är förorenad dels en matkundersökning för att bestämma markförhållandena.

Radon

Planområdet ligger i normalriskzon för radon.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom föreslaget, ännu ej antaget, yttre skyddsområde för Mälaren.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga fornlämningar.

Bebyggelseområden

Inom planområdet, på fastigheten Kumlakneken 1, finns en byggnad, Albygrillen som har en byggnadsarea av ca 170 m². Byggrätten inom Kumlakneken justeras så den passar bättre till den faktiska användningen och tomtens förutsättningar från bruttoarea ca 400 m² till 300 m² byggnadsarea. (Byggnadsarean ger totalt i två våningar ca 600 m²).

Nya byggnaden kommer att ligga på en väl exponerad plats därför är det viktigt att fasader och skyltar utformas med stor omsorg samt att skylt inte får förekomma på tak.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik och kollektivtrafik

Gång- och cykelbana finns på motsatt sida av Kumla gårdsväg samt strax söder om tomten.

Parkering, angöring och utfart

All parkering kommer att ske på den egna fastigheten. Fastigheten nås via Kumla gårdsväg. Ca 70 parkeringsplatser är tänkta att placeras på tomtens norra del mot väg och mot den tilltänkta byggnadens fasad. En in- och utfart placeras på tomtens västra del. Utfartsmöjlighet skall även finnas vid Segersbyvägen.

Teknisk försörjningar

Dagvatten

Dagvatten ska ledas till dagvattenledning.

El

Bedömning är att det finns plats för eventuellt nya elstationer väster om de befintliga stationerna.

Sammanfattning och rekommendationer

Marken ägs idag av Botkyrka kommun som står i begrepp att sälja mark till ett fastighetsutvecklingsföretag, som vill etablera sig på platsen. Planens syfte är att möjliggöra verksamhet för handel på Fastigheten. Planen kommer även att tillåta kontor och småindustri med matservering för att tillgodose de behov som dagens krav ställer för området. Platsen är välanpassad för sökt etablering ur landskaps- och stadsbyggnadssynpunkt.

Medverkande tjänstemän

Camilla Björkman Mark- och exploateringsingenjör

Anders Forsberg Miljöutredare

Eva Kamph Planarkitekt

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Tumba 2006-09-21



Ulf Ekberg

Tf Plan- och bygglovchef



Tina Hatt

Planarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
kommun beslut den

19 oktober 2006 § 164

intygar 
byggnadsnämndens sekr.



LAGAKRAFT

Referens:

Camilla Björkman
Mark- och exploateringsingenjör

den 17 november 2006

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Camilla Björkman

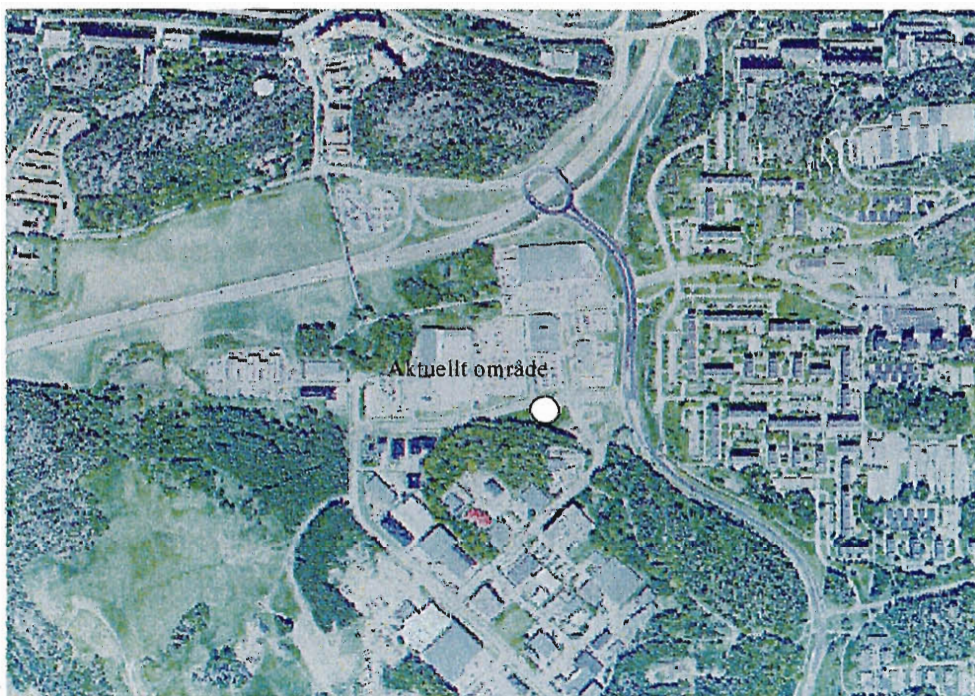
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Kumlakneken E 51-01

(Kumlakneken 1-2)

Botkyrka kommun



HANDLINGAR

Detaljplanekarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Denna Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

ORGANISATION

Avsikten med detaljplanen är att ändra användningen för fastigheten Kumlakneken 2 från industriändamål till handel-, industri- och kontorsändamål. Byggrätten inom Kumlakneken 1 justeras så att den bättre passar med den faktiska användningen från ca 400 m² bruttoarea till 300 m² byggnadsarea. (Byggnadsarean ger totalt 600 m² i två våningar.)

Fastigheten Kumlakneken 2 ägs av Botkyrka kommun men är under försäljning till fastighetsutvecklingsföretaget TK Projekt AB.

Kommunen upprättar detaljplanen och planarbetet sker genom enkelt planförfarande.

Tidsplan

BN beslut om samråd: 13 juni 2006

Samrådstid: 31 juli – 25 augusti 2006

BN beslut antagande: hösten 2006

Laga kraft: Ca 4 veckor efter BN's beslut

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

Huvudmannaskap

Kommunen har huvudmannaskapet för de allmänna anläggningarna (gata, naturmark, park etc.) liksom för VA-verksamheten inom Eriksbergs industriområde. Denna detaljplan omfattar dock inte några allmänna anläggningar.

Avsikten är att köparen av Kumlakneken 2 ska projektera och bebygga fastigheten.

Några allmänna anläggningar kommer inte att behöva byggas om eller byggas ut med anledning av byggnationen på Kumlakneken 2.

Avtal

Kommunen och TK Projekt AB har tecknat ett köpekontrakt. I detta regleras bl.a. att kommunen bekostar planändringen.

Parkering

Parkering för verksamheten inom Kumlakneken 2 skall rymmas inom kvartersmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Marken inom planområdet ägs idag av Botkyrka kommun och av Albygrillen AB. TK Projekt köper Kumlakneken 2 av kommunen då detaljplanen vunnit laga kraft. TK Projekt har rätt att häva köpet innan fastigheten tillträds, om inte 60% av den planerade ytan inom fastigheten, mätt i kvm BTA, är uthyrd innan tillträdesdagen.

Rättigheter

Inga upplåtna rättigheter eller avtal finns inom planområdet.

I den västra delen av Kumlakneken 2 har ett så kallat "u-område" lagts ut för att skydda Vattenfalls el-ledningar och för att underlätta för Vattenfall att kunna få ledningsrätt genom Lantmäterimyndighetens försorg. Ledningarna kan även skyddas genom att servitutsavtal tecknas mellan Vattenfall och ägaren av Kumlakneken 2.

Alldeles öster om "u-området" har ett 2 meter brett "y-område" lagts ut för att möjliggöra för Vattenfall att kunna röra sig runt befintlig nätstation väster om Kumla-

kneken 2. Även för "y-området" bör ett avtal om servitut tecknas mellan Vattenfall och ägaren av Kumlakneken 2.

Om Vattenfall i framtiden önskar bygga ytterligare en nätstation i närheten av planområdet, finns möjligheten väster om befintligt E-område. Utbyggnadsmöjligheten regleras i ett befintligt markavtal mellan kommunen och Vattenfall.

Fastighetsbildning, avtal

Fastigheterna Kumlakneken 1 och 2 är redan bildade.

TEKNIK

Utredningar

Enligt Miljöförvaltningens behovsbedömning, från 2006-07-25, erfordras inte någon miljöbedömning enligt MKB-förordningen bilaga 2 och 4 och enligt PBL 5:18, eftersom planen inte anses ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Några övriga utredningar har inte gjorts för denna detaljplan.

Tekniska anläggningar m.m.

Tillfart

Kumlakneken 2 nås via Kumla gårds väg. In- och utfart kommer att finnas i västra delen av fastigheten. Utfartsmöjlighet finns även vid Segersbyvägen.

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

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar finns utbyggda till området.

Fastighetsägaren ska installera oljeavskiljare vid parkeringsytan.

Planområdet befinner sig inom föreslaget, ej ännu antaget, vattenskyddsområde för östra Mälaren, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. Dagvattenhanteringen skall lösas enligt kommunens dagvattenstrategi samt enligt skyddsföreskrifterna.

EI

Beträffande elledningarna i västra hörnet av Kumlakneken 2 ska utsättning av läget göras av Vattenfall innan arbeten i området påbörjas. Ägaren av Kumlakneken 2 bekostar en eventuell flytt av ledningarna.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända förekomster av markföroreningar.

Underlag för projektering

En digital grundkarta tas fram för 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 anslutningstillfället gällande VA-taxa.

Administration

Kostnaden för detaljplaneläggningen ingår i köpeskillingen varför ingen planavgift kommer att debiteras.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Maja Nilheim

Markchef



Camilla Björkman

Mark- och exploateringsingenjör

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
kommun beslut den

19 oktober 2006 § 164

intygar

byggnadsnämndens sekr.