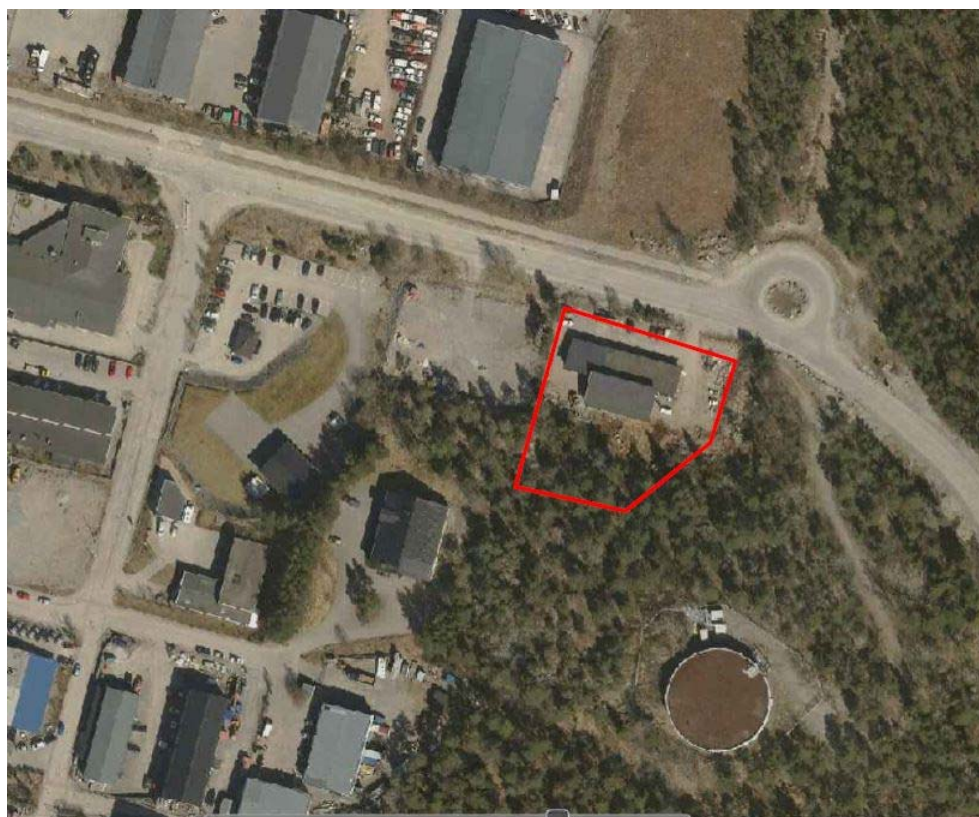




Planbeskrivning

Detaljplan för Skyttbrink 27, plannr 10-48

Samrådshandling



Flygfoto med aktuell fastighet markerad med röd polygon.

Innehåll

Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	3
Plandata	3
Planhandlingar	3
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner	4
Undersökning av betydande miljöpåverkan	4
Kommunala beslut	5
Förutsättningar och förändringar	6
Natur	6
Risk och säkerhet	6
Bebyggelseområden	7
Friytor	7
Trafik	7
Teknisk försörjning	9
Administrativa frågor	10
Genomförande	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	13

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av industrifastigheten Skyttbrink 27 samt att medge en tillbyggnad. Markanvändningen ändras till verksamhetsändamål. Den totala byggnadsytan bedöms till 1000m² i två plan. Förslaget förutsätter att kommunal parkmark tillförs fastigheten Skyttbrink 27. Fastigheten ligger inom yttre skyddsområde för Tullingesjöns vattentäkt, vilket innebär att en godtagbar hantering av dagvatten är en förutsättning för att genomföra förslaget.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Plandata

Planområdet är beläget i Skyttbrinks industriområde, strax väster om Tullinge. Planområdets areal är ca 2931 m². Den aktuella fastigheten, Skyttbrink 27, ägs av en privat fastighetsägare och gränsar till en större kommunal fastighet, Tumba 8:7.

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning, daterad 2019-03-28

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. I översiktsplanen framgår att området ska utvecklas med en gles stadsbygd. Förslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Detaljplaner

Detaljplan ”SKYTTBRINKSOMRÅDET, del av Tumba 7:126 m.fl., Södra Hamra, Botkyrka kommun” med beteckning 28-05 från 1987-09-24 gäller för området. Enligt detaljplanen får den aktuella fastigheten användas för industri- och kontorsändamål. För det område där fastighetsägaren vill utvidga sin fastighet österut gäller användningen park eller plantering. En tiondel av fastigheten ska lämnas oexploaterad. Byggnader får uppföras i högst sex våningar. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Ett tillägg till detaljplanen (E 28-07T) gäller för en del av Skyttbrinksvägen. Tilläggets syfte är att ta bort delar av utfartsförbudet. Denna plan vann laga kraft 1989-12-05. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan och kräver således inte en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Syftet med planen harmonierar väl med närbelägna verksamheter i Skyttbrinks industriområde. Den del av planen som omfattas av den utvidgade industritomten är redan ianspråktagen som parkerings- och uppställningsyta. Restande del, i öster, utgörs av skogsmark. Genomförande av planen bedöms därför inte få en negativ effekt på vare sig miljö, natur eller människors hälsa jämfört med dagens förhållanden.

Planen berör dock både inre och yttre skyddsområde för Tullinge vattentäkt. Marken inom det område som tagits i anspråk är inte hårdgjord och förorenat dagvatten kan därför tränga ner i marken, vilket hotar grundvattenkvalitén. Föreslagen industritomt ligger utanför, men i direkt anslutning till det inre vattenskyddsområdet. Den del av planområdet som ligger inom det inre skyddsområdet föreslås även fortsättningsvis utgöras av skogsmark. Ytvatten som leds bort från Skyttbrink rinner ner till Harbrobäcken och Tumbaån som mynnar i

Tullingesjön. Varken Tumbaån eller Tullingesjön klarar god status enligt Vattenmyndigheten, men ska följa miljö kvalitetsnormerna år 2021. Både grund- och ytvattenrecipienterna är således känsliga för föroreningar. En dagvattenutredning bör utföras för att visa hur dagvatten ska omhändertas för att minska belastningen på nedströms liggande recipienter. Förorenat dagvatten från t.ex. parkeringsytor får inte infiltreras utan tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden, enligt föreskrifter för Tullinge vattenskyddsområde.

En dagvattenutredning har tagits fram för området (*Dagvattenutredning, Arctan Infrakonsulter, 2019-03-28*). Resultaten redovisas under kapitlet Teknisk försörjning.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade (2015-12-08 §404) positivt planbesked för Skyttbrink 27 i Skyttbrinks industriområde, samt gav uppdrag att påbörja en planläggning och genomföra samråd, under förutsättning att plankostnadsavtal tecknas mellan fastighetsägaren och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet består idag av en industribyggnad, hårdgjorda parkeringsytor, uppställningsytor samt mindre skogsområden i söder och öster. Delar av skogsområdet i öster, som utgörs av kommunal mark, har ianspråktagits för industrifastigheten.

Planförslaget innebär inga nya grönytor, däremot innebär förslaget att fastigheten får utökad dagvattenrening.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet utgörs marken av isälvsediment. Strax söder om området finns ett större område som består av berg. Planområdet ligger inom ett aktsamhetsområde för ras- och skred.

Mark

I området finns hög risk för radon och i delar av området är risken mycket hög. Byggnader där människor vistas stadigvarande ska uppföras med radonskyddat utförande.

Vatten

Planområdet innefattar både inre och yttre skyddsområde för Tullinge vattentäkt. Ytvatten som leds bort från Skyttbrink rinner ner till Harbrobäcken och Tumbaån som mynnar i Tullingesjön. Varken Tumbaån eller Tullingesjön klarar god status enligt Vattenmyndigheten, men ska följa miljö kvalitetsnormerna år 2021.

Störningar / Buller

Fastigheten är inte bullerutsatt enligt kommunens översiktliga bullerkartering.

Risk och säkerhet

Inom fastigheten finns en slänt mot naturmarken som är i behov av stabilisering för att undvika framtida ras- och skredrisk.

Skyttbrinksvägen är inte en utpekad transportled för farligt gods men med tanke på områdets industriella karaktär är det sannolikt att vissa transporter med farliga ämnen förekommer. Det aktuella området ligger i slutet på

Skyttbrinksvägen varför trafiken intill fastigheten är begränsad och risken för en olycka med farligt gods som påverkar fastigheten bedöms marginell.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Området karaktäriseras av låga industribyggnader om en till två våningar. Merparten av byggnaderna har fasader utförda i ljusgrått. På fastigheten finns upp-
lag och jordhögar som ger ett ovårdat intryck.

Service

I området finns främst verksamheter såsom bilservice, återvinningscentral m.m. I Tumba centrum, ca 2,5 km väster om området finns restauranger, vårdcentral och livsmedelsaffär.

Friytor

Naturmiljö

Ett större skogsområde finns direkt söder om Skyttbrinks industriområde. Området ansluter till Lida friluftsområde med motion- och skidspår, utegym, badmöjligheter m.m.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Fastigheten ligger utmed huvudgatan genom Skyttbrinks industriområde, Skyttbrinksvägen. Vägen ansluter till Huddingevägen för Trafik till- eller från Tumba eller Tullinge. Från Huddingevägen nås E4/E20 via Hågelbyleden. Gång- och cykelbana finns utmed både Skyttbrinksvägen och Huddingevägen.

Kollektivtrafik

Busslinjer 713,791,796 stannar vid Huddingevägen, ca 1km från den aktuella fastigheten. Linjer trafikeras med halvtimmestrafik och tar ca 6 minuter till Tumba respektive Tullinge station. Från Tullinge station tar resan med pendeltåg till Stockholms central 22 minuter.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Infart och utfart till fastigheten sker från Skyttbrinksvägen. Idag sker angöring delvis på kommunal fastighet, utmed Skyttbrinksvägen samt på parkmark. Med anledning av detta innebär förslaget att fastigheten Skyttbrink utvidgas för att inrymma den nuvarande parkeringen. Totalt föreslås 26 parkeringsplatser på fastigheten, se bild 1 nedan.

Två in/utfarter tillåts. Kommunen vill förlägga länsvägen (väg 226) längre söderut – Förbifart Tullinge. I fall om Förbifart Tullinge påverkar utformning av Skyttbrinksvägen, kan kravet på att antalet in/utfarter från fastigheten minskas uppstå vid planläggning.



Bild 1. Förslag på parkeringslösning samt in- och utfart.

Enligt kommunens cykelparkeringsnorm finns inget avgivet p-tal för den här typen av verksamhet men för att uppmuntra anställda och besökare kan fem-tio platser anläggas i närhet till entrén. Antalet cykelparkeringsplatser föreslås utökas efter behov.

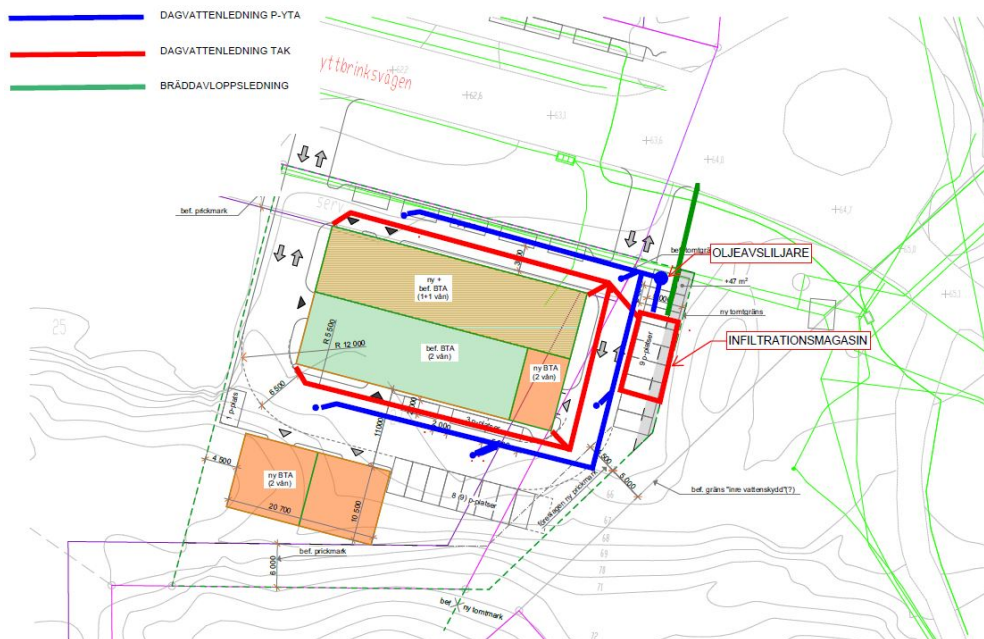
Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp.

Enligt framtagen dagvattenutredning ökar dagvattenflödet i området efter exploateringen då delar av planområdet hårdgörs. Flödet från ett 20-årsregn från området som belastar de kommunala dagvattenledningarna ska inte öka i jämförelse med innan exploatering. Bebyggelseförslaget innebär att infiltrationsytor anläggs. Infiltrationsegenskaperna för området är goda. Enligt beräkningarna i dagvattenutredningen blir föroreningarna från området lägre än gällande riktvärden efter att detaljplanen genomförs.

Den östra delen av planområde är inte hårdgjort och föroreningar kan infiltrera ned i marken och nå grundvattnet. Den del av planområdet som ligger inom det inre skyddsområdet föreslås även fortsättningsvis utgöras av skogsmark.



Föreslagen dagvattenlösning.

Värme

Uppvärmningssystemet i fastigheten är luftvärmepumpar och FTX-ventilation dvs återvinning på frånluften.

EI

Fastigheten är ansluten till elnätet.

Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter.

Tele och IT

Fastigheten är ansluten till optisk fiber.

Administrativa frågor

En vattenledning går genom den norra delen av planområdet. Markområdet har markerats med bestämmelsen (u) i plankartan och utgör mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

- Samråd 4 kv. 2019
- Granskning 1 kv. 2020
- Antagande 2 kv. 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ägaren av kvartersmark inom planområdet ansvarar för och bekostar alla åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmarken, inklusive uppförande och bekostande av dagvattenlösning.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-spillvatten-och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar. Kommunens VA-avdelning ansvarar därigenom för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-spillvatten-och dagvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

El, tele, fjärrvärme

Inom och i närheten av planområdet finns befintliga fjärrvärme-, el- och teleledningar.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet och Telia Sonera är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall.

För anslutning till el-, tele- eller fjärrvärmenätet, och villkor för anslutning, kontaktas respektive ledningshavare.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats med Sten Dahlström som är markägare inom planområdet. Plankostnadsavtalet utgör grunden i pågående planarbete och reglerar parternas åtaganden. Plankostnadsavtalet innebär bland annat att Sten Dahlström tar samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen.

Följande avtal ska träffas innan detaljplanens genomförande:

Ett avtal om överenskommelse om fastighetsreglering skall tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren angående förvärvande del av fastigheten Tumba 8:7.

Ev. avtal mellan exploatören och ledningsägare kan behöva tecknas ifall det skulle bli aktuellt med att flytta övriga ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Det är lantmäterimyndigheten som genom en förrättning prövar frågor om fastighetsbildning. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen. Ägaren av Tumba 8:7, Botkyrka kommun, ansvarar för att ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastigheterna Skyttbrink 27 och Tumba 8:7 inkommer till lantmäteriet.

För att genomföra detaljplanen kommer ansökan om lantmäteriförrättning för bildande av ledningsrätt eller servitut att lämnas in till lantmäterimyndigheten. Respektive ledningshavare ansvarar för att ansöka om rättighet för sina ledningar hos Lantmäteriet.

Fastighetskonsekvenser

Skyttbrink 27

Fastigheten Skyttbrink 27 ägs av Sten Dahlström. Fastigheten utgörs av kvartersmark för industri-och kontorsändamål enligt gällande detaljplan. Föreslagen detaljplan innebär utökad befintlig byggrätt och ändrad markanvändningen till verksamhetsändamål.

Del av Tumba 8:7

Fastigheten ägs av Botkyrka kommun. Marken är planlagd för park. Föreslagen detaljplan innebär att del av fastigheten om ca 459 m² blir kvartersmark för verksamhetsändamål, vilken kommer regleras till Skyttbrink 27 genom överenskommelse om fastighetsreglering.

Rättigheter

Nedan redovisas de servitut, ledningsrätter, som finns inskrivna i fastighetsregistret och gäller inom planområdet. Rättigheterna är antingen en förmån eller belastning för fastigheten.

Servitut/ledningsrätt inom planområdet

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Avtalsservitut	Vattenledningar mm	01-IM7-98/6704.1	Skyttbrink 25 Skyttbrink 27	Tullinge 20:1
Ledningsrätt	Vatten och avlopp	0127-89/60.1	Skyttbrink 2,14,15,25,26,27,28,30,44,45	Tumba 8:4
Officialservitut 1	Väg	0127-98/27.1	Skyttbrink 27	Skyttbrink 25
Officialservitut 2	Väg	0127K-934.1	Tumba 8:7	Tumba 8:4
Officialservitut 3	Väg	0127K-934.2	Tumba 8:7	Tumba 8:4

Rättigheterna bedöms inte påverkas av den nya detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för att ta fram detaljplanen betalas av Sten Dahlström enligt gällande plankostnadsavtal.

Inlösen och ersättning

I det fall en överenskommelse ligger till grund för lantmäteriförrättningen så fattas ersättningsbeslut i enlighet med denna. Vid en lantmäteriförrättning som inte grundas på överenskommelse så beslutar Lantmäteriet om ersättning för marköverlåtelse genom ett ersättningsbeslut som baseras på marknadsvärdet.

Förrättningskostnader

Fördelning av eventuella förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs tas av Lantmäteriet vid förrättningsens avslutande. Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

Vid en ansökan om avstyckning bekostar sökande begärd förrättning om inte annat framgår genom avtal. Kostnader som uppstår vid en ansökan om ledningsrätt bekostas av sökande om inte annat framgår av en upprättad överenskommelse. I det fall fråga om fastighetsbestämning uppkommer i samband med annan sökt förrättning fördelas kostnader för den åtgärden mellan berörda sakägare i aktuell förrättning om inte annat beslutas genom överenskommelse.

Bygglovavgift

Bygglovavgift kommer att debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället.

Gatukostnader

Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av allmänna anläggningar för gata eller väg.

VA-kostnader

Ingen utbyggnad krävs. Kompletterande anslutningsavgift för utökad byggrätt kan komma att tas ut. Avgiften kommer utgå från den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Marina Pavlova
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Christoffer Jusélius, Planarkitekt

Planenheten

Dan Arvidsson, Miljöutredare

Miljöenheten

Christer Silver Holmberg, Projektledare

VA-enheten

Ebrahim Kajeh Zadeh, Trafikplanerare

Stadsmiljöenheten

Sebastian Roverano, Trafikplanerare

Stadsmiljöenheten

Jan Pettersson, Projektledare

Mark-och exploateringsenheten