



Referens
Kaisa-Leena Aksli

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Planbeskrivning

Detaljplan för Eriksberg 2:1 plannr 52-80

Granskningshandling



Innehåll

Inledning	3
• Planens syfte och huvuddrag	3
• Planförfarande	3
• Plandata	3
• Planhandlingar	3
Tidigare ställningstaganden	4
• Översiktliga planer	4
• Riksintressen	4
• Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB	4
• Planprogram och visionsdokument	4
• Detaljplaner	4
• Behovsbedömning	5
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
• Natur	7
• Befintlig bebyggelse	7
• Trafik	7
• Teknisk försörjning	8
Genomförande	11
• Organisatoriska frågor	11
• Fastighetsrättsliga frågor	12
• Ekonomiska frågor	13

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till pröva möjligheten upprätta en ny detaljplan så att lastplanen som ligger i direkt anslutning till Kumla gård 1 och har tidsbegränsat bygglov, ska kunna bli en permanent åtgärd. Fastigheten Eriksberg 2:1 ägs av kommunen och den aktuella delen närmast Kumla gård 1 ska säljas till ägaren av Kumla gård 1.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse mellan 2011-2014. Planen genomförs enligt enkelt förfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Plandata

Planområdet ligger i Eriksbergs industriområde i norra Botkyrka. Områdets areal är cirka 3000 kvm. Marken ägs av kommunen och gränsar till den privata marken där stormarknaden är belägen. Ägaren till stormarknaden är intresserad av att få lastplanen som har tidsbegränsat bygglov permanentad. En mindre bit mark behöver därför köpas från kommunens fastighet Eriksberg 2:1 och överförs till fastigheten Kumla gård som ägs av stormarknaden.

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Behovsbedömning
- Dagvattenutredning (Sweco 2017-06-22)

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Enligt översiktsplanen är den norra delen av Eriksberg utpekad som område med tät stadsbygd. Eriksberg är även utpekad som ett särskilt förändringsområde. Planen att göra lastplanen permanent för stormarknaden överensstämmer med översiktsplanen.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Dock ligger området precis i utkanten av området för riksintresse, samt inom ett existerande verksamhets- och handelsområde, vilket sammantaget innebär att planområdet saknar större intressen för kulturmiljövården.

Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Området ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälaren och inom Albysjöns tillrinningsområde. Albysjön är en s.k. vattenförekomst och Vattenmyndigheten har i den senaste preliminära bedömningen klassat sjön att ha en otillfredsställande ekologisk status men god kemisk status (med undantag för kvicksilver). Miljö kvalitetsnormen (MKN) är att god status ska ha uppnåtts år 2015. Sjön är alltså känslig och bör inte belastas med mer föroreningar. Dagvattenfrågan är därför viktig. Kommunens dagvattenstrategi ska följas.

Planprogram och visionsdokument

Platsen ingår i förslag till program för Hågelby, Eriksberg och Lindhov.

Detaljplaner

Följande detaljplaner gäller för området:

- Detaljplan Kumla gård I och Svartlöten I (52-56) från 1995-04-27. Genomförandetiden har gått ut
- Detaljplan Del av Eriksberg 2:1, del av Kumla gård 1 och Erikshus 1 (52-73) från 2008-01-01. Genomförandetiden har gått ut.

Planområdet gränsar till detaljplanen 'Kumla hage och Kumla gård Erikshus' (52-51) från 1988-11-08. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Enligt gällande detaljplan är planområdet planlagt som natur.



Bild 1: Planområde markerad med en gul rektangel på flygfoton.

Behovsbedömning

I varje förslag till detaljplan ska kommunen göra en *behovsbedömning*. Bedömningen redovisar om detaljplanens genomförande antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte. Om planförslaget innebär sådan miljöpåverkan ska kommunen göra en *miljöbedömning*.

Planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan och kräver därför inte att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning utförs. Den enda kritiska miljöaspekten utgörs av risk för att förorena dagvatten som uppstår på området. En dagvattenutredning bör därför tas fram som visar hur dagvatten ska hanteras för att inte förorena nedströms liggande Albysjön.

Planen omfattar lastkaj och ett litet område mellan ICA-Maxis p-platsområde och Kumla gårds väg. Stormarknaden har ett tillfälligt bygglov för lastkajen som de vill göra permanent.

Området ligger i direkt anslutning till ICA-Maxis tomt i Eriksbergs handels- och industriområde. Ytorna utgörs idag av klippt gräs resp. parkeringsplatser. Föreslagen markanvändning harmonierar med verksamheten i omgivningen som utgörs av olika handelsverksamheter med tillhörande parkeringsplatser. Trafiken förväntas inte öka till följd av planändringen. Området avvattnas till Albysjön i öster och ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Albysjön är klassad som vattenförekomst av Vattenmyndigheten. Enligt föreslagen statusklassning är den ekologiska statusen god, men den kemiska statusen uppfyller inte kraven på god status. Anledning till detta är förekomst av tributyltennföreningar (TBT) och de mer allmänt förhöjda halterna av kvicksilver och polybromerade föreningar. God kemisk status ska klaras senast 2027 och den ekologiska statusen får inte försämrats. En dagvattenutredning bör därför tas fram som visar hur dagvatten ska hanteras för att inte förorena nedströms liggande Albysjön. Kommunens dagvattenstrategi ska följas.

Området berör ett större område med fornminnen. Enligt uppgift från Länsstyrelsen är dessa utgrävda och utgör därför inget hinder för planens genomförande.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.

Natur

Mark och vegetation

Den delen av fastigheten Eriksberg 2:1 där lastplanen ligger idag, har ursprungligen varit en grönyta. Marken var mestadels täckt av gräs och mindre planteringar (buskar) innan lastplanen anlades.

I dagsläget finns det i planområdet en lastplan med stödmurar samt en gräsyta. Förutom lastplanen finns det även en reklampelare/-mast med skylt med stormarknadens namn.

Fornlämningar

Lastplanen är byggd delvis på en fornlämning (RAÄ nr Botkyrka 94:1), som i samband med tidigare exploatering har blivit utredd och har blivit borttagen. Fornlämningen är en bytomt/gårdstomt från vikingatiden.

Under telefonsamrådet med Länsstyrelsen har ovanstående information blivit bekräftad. Enligt samtalet var Länsstyrelsens bedömning att ingen närmare arkeologisk undersökning behövs med tanke på att fornlämningen är borttagen.

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunens webbkartor så är markegenskaper i området låg blockighet på andra jordarter än morän. Jordarten är lera-silt.

Befintlig bebyggelse

Eriksberg är ett verksamhets- och industriområde. Det finns olika handel-, kontors-, lager- och industribyggnaden som finns i området. På fastigheten Kumla gårdsväg 1 finns det en stormarknad.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

De gående kan nå stormarknaden (IcaMaxi) från Alby via gångvägen som är placerad på norra sidan av Kumla gårdsvägen. Det finns ett övergångsställe som kopplar ihop byggvaruhus (Bauhaus) som ligger norr om och stormarknad (IcaMaxi) som ligger söder om Kumla gårdsvägen. Övergångsstället ansluter sig till stormarknadens (IcaMaxi) kundparkeringsplats och fortsätter som gångväg som korsar lastplanens inkörningsväg. Leveranser med lastbilar sker en gång om dagen och avser mest leveranser till Systembolaget.

För att uppmärksamma lastbilschaufförer om gångvägen ska gångvägen få en i ögonfallande färg.

Lastplanen har ingen utfart direkt till Kumla gårdsväg, det finns både stängsel samt nivåskillnaden som säkerställer att det inte blir några utfarter direkt till gatan även i framtiden. Stormarknaden har flera in-och utfarter och det är inte önskvärt att få flera in-och utfarter till Kumla gårdsväg ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Kollektivtrafik

Busshållsplatsen finns i södra gränsen till fastigheten Kumla gårdsväg 1. Det finns flera busslinjer som trafikerar till området med turtätheten ca 10-20 min mellan avgångar beroende tidpunkten på dagen.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Det finns inga cykelparkeringar vid stormarknaden i dagsläget. Cykelparkeringen bör införas på fastigheten Kumla gårdsvägen för att uppmuntra det hållbara sättet att ta sig till/från stormarknaden.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Lastkajen är i dagsläget byggd för nära VA-ledningen vilket kan leda till köldskador i ledningen under vintertiden. Lastkajen ska projekteras och byggas om så att det nödvändiga säkerhetsavståndet på 3 meter från ledningen kan säkerställas. För att säkerställa avståndet till VA-ledningen utmed Kumlagårdsvägen ska ett u-område införas på plankartan.



Bild 2: Lastplanen hur det ser ut idag på ortofoton. Det röda strecket visar skyddsavståndet till VA-ledningen. De gula strecken visar fastighetsgränser i området.

Dagvatten från lastplanen rinner i dagsläget till stormarknadens parkeringsplats därifrån den leds via ledningar till anslutningspunkt till kommunens dagvattennät som ligger söder om fastigheten Kumla gård 1 utmed Kumlagårdsväg. Slutrecipient för dagvatten är Albysjön som är en vattenförekomst enligt Vattenmyndigheten.

Albysjön har en ekologisk status som är god, men den kemiska statusen uppfyller inte kraven på god status. Det är för höga halter tributyltenn (TBT) som samt kvicksilver och bromerade difenyletrar som orsaken att Albysjön når inte kraven god kemisk status.

En dagvattenutredning har tagits fram för att föreslå fördröjande och renande åtgärder för dagvattnet som samlas på lastplanen.

I dagvattenutredningen har den nuvarande situationen med lastplanen jämförts med markanvändningen innan den tidsbegränsade bygglov gav. Innan lastplanen byggdes var marken en grönyta med gräs och växtlighet.

I dag rinner dagvattnet från lastplanen till brunnar i lastplanens norra del varifrån den rinner till dagvattenledningar som ryms under stormarknadens parkeringsyta. Därifrån rinner dagvatten till kommunens dagvattenledningar som har en anslutning i södra sidan av fastigheten Kumla gård 1. Dagvattenutredningen konstanterar att det är svårt att lösa dagvattenfråga på ett sätt som skulle ha samma renande och fördröjande effekt som grönsytan hade innan lastplanen anlades.

Däremot är det möjligt att fördröja och rena vattnet som genereras på lastplanen som skulle förbättra situationen jämfört som det ser ut idag. Det finns tre olika alternativ: anläggning av dagvattenmagasin under lastplanen, anläggning av makadammagasin under lastplanen eller anläggning av växtbäddar på norra delarna av lastplanen. De är en utjämningsvolym på 11m³ som behöver hanteras så att utflödet skulle kunna motsvara före-scenariot. De tre olika alternativ som föreslås skulle kunna fördröja dagvattnet tillräckligt, men de tre olika alternativ har olika reningseffekter som kan ses i tabellen nedan:

Ämne	Behövd avskiljning (kg/år)	Reningseffekt; Avskild mängd (kg/år)			
		Alt. A	Alt B.	Alt C.	
		Avsättningsmagasin	Underjordiskt Makadammagasin	Växtbädd (45 m ²)	Växtbädd (21 m ²)
P	0,044	0,041	0,021	0,043	0,033
N	0,39	0,25	0,28	0,32	0,22
Pb	0,0090	0,0081	0,0086	0,0093	0,008
Cu	0,0095	0,0082	0,0082	0,0098	0,0076
Zn	0,049	0,036	0,037	0,050	0,042
Cd	0,00021	0,00014	0,00014	0,00022	0,0002
Cr	0,0031	0,0024	0,0025	0,0023	0,0017
Ni	0,0020	0,0013	0,0013	0,0018	0,0017
Hg	0,000016	0,000011	0,00001	0,000013	9,6E-06
SS	37	31	33	38	30
Oil	0,33	0,29	0,27	0,28	0,22
PAH16	0,00037	0,00026	0,00028	0,00038	0,00032
BaP	0,000023	0,000013	0,000016	0,000021	0,000018
TBT	5,5E-07	2,8E-07	3,9E-07	5,1E-07	3,9E-07

Bild3: Jämförelse mellan de tre olika alternativ och deras reningseffekt. Med behövd avskiljning menas föroreningsmängder före och efter lastkajen byggdes (bilden från dagvattenutredning genomförd av Sweco).

Det bästa alternativet för dagvattenhanteringen ur reningssynpunkt är växtbäddar som har det bästa reningseffekten på samtliga ämnen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 3 2017
Granskning	kvartal 4 2017
Antagande	kvartal 1 2018
Laga kraft	kvartal 1 2018

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar och ansökningar om lov (exempelvis bygglov) enligt detaljplanen prövas.

Genomförandetid

Ny detaljplan berör endast tidigare planlagda områden där genomförandetiden gått ut. Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ske inom 5 år varför genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats.

Planområdet ligger inom Botkyrka kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar.

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

Ansvarsfördelning

Botkyrka kommun ansvarar för utförande, drift och underhåll av allmänna anläggningar inom allmän platsmark. Ägaren av Kumla gård 1, Ancore 26 AB, svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvarteretsmark.

Kommunens VA-avdelning ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan kommunen och ägaren av Kumla gård 1, Ancore 26 AB, utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

På grund av förändringar i markägoförhållandet i enlighet med detaljplanen ska nedan beskrivet avtal upprättas:

- Överenskommelse om fastighetsreglering, ny ledningsrätt och ändring av ledningsrätt (aktnummer 0127-95/65.1) mellan ägaren av Kumla gård 1, Ancore 26 AB och ägaren av Eriksberg 2:1, Botkyrka kommun. I överenskommelsen regleras förrättningskostnad, ersättning, tillträde och vilken part som ansöker om lantmäteriförrättning.

På grund av förändringar i markägoförhållandet i enlighet med detaljplanen ska nedan beskrivet avtal sägas upp:

- För befintlig mast som ägs och förvaltas av ägaren till Kumla gård 1, Ancore 26 AB, finns ett arrendeavtal vilket sägs upp i och med att detaljplanen vinner laga kraft och marken övergår från allmänplats till kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning.

För att nyttja det område detaljplanen medger för handel ska mark genom fastighetsreglering överföras från Eriksberg 2:1 till Kumla gård 1.

För att trygga befintliga vatten och avloppsledningar bör en omprövning av ledningsrätt med aktnummer 0127-08/28.1 göras så att befintliga ledningar fortsatt tryggas även efter marköverlåtelsen. Om villkoren för omprövning inte uppfylls bör ledningarna säkras genom en annan form av rättighet som till exempel servitut. Det finns även en befintlig vattenledning i norra delen av planområdet vilken tryggas genom ledningsrätt.

Fastighetskonsekvenser

Del av Eriksberg 2:1, tidigare allmänplatsmark med ändamål natur, planläggs som kvartersmark för handel med u-områden för allmänna ledningar. Ytterligare del av Eriksberg 2:1 om ca 200 m² planläggs som allmänplatsmark för gata. Vid ett genomförande av detaljplanen ska Eriksberg 2:1 till Kumla gård 1 avstå ca 2200 m² i enlighet med detaljplanen.

Rättigheter

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

Eriksberg 2:1

Område av Eriksberg 2:1 inom detaljplanen belastas inte av någon rättighet.

Konsekvenser för rättighet

I anslutning till planområdet finns en ledningsrätt med aktnummer 0127-08/28.1 avseende ledningar för vatten och avlopp. Ledningsrätten belastar idag Erikshus 1 och Kumla gård 1. Dessa ledningar belastar även planområdet och bör i samband med marköverlåtelsen säkras genom en omprövning av befintlig ledningsrätt eller genom en ny rättighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för upprättande av detaljplanen betalas av ägaren till Kumla gård 1, Ancore 26 AB enligt upprättat plankostnadsavtal mellan fastighetsägaren och Botkyrka kommun. Genom detaljplanen ges Kumla gård 1 möjlighet till en utökning av kvartersmark med ändamål handel.

Ersättning marköverlåtelse

Kostnader för överlåtelse av mark regleras genom överenskommelser om fastighetsreglering.

Förrättningskostnader

Fördelningen av de förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs kommer att regleras i de överenskommelser som upprättas mellan

parterna. Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

VA-kostnader

Kostnader för nya anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande VA-taxa.

Bygglovs kostnader

Kostnader för bygglov regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande bygglovs-taxa.

VA-kostnader

Kostnader för nya anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande VA-taxa.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Kaisa-Leena Aksli
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Oskar Melin, Mark- och exploateringsingenjör
Ebrahim Zadeh Khajeh, Trafikplanerare
Dan Arvidsson, Miljöutredare
Christer Holmberg, VA-ingenjör

Mark-och exploatering
Gata/Park
Miljöenheten
VA-enheten