

**1****Antagande av detaljplan för Skyttbrink 27 (sbf/2016:150)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplan för Skyttbrink 27 i Skyttbrinks industriområde.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av industrifastigheten Skyttbrink 27 samt att medge en tillbyggnad. Markanvändningen ändras från industri till verksamhetsändamål. Den totala byggnadsytan bedöms till 1000m² i två plan. Förslaget förutsätter att en del av 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.

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. Två in/utfarter tillåts. Cykelparkeringen ska ske på den enskilda tomten. Fem platser anläggs i närhet till entrén liksom de befintliga. Antalet cykelparkeringsplatser föreslås utökas efter behov.

En undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter av planens miljöpåverkan har gjorts och bedömningen är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Ärendet

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.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-10-28, utgör underlag för beslutet.



Referens
Marina Pavlova

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Antagande av detaljplan för Skyttbrink 27.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplan för Skyttbrink 27 i Skyttbrinks industriområde.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av industrifastigheten Skyttbrink 27 samt att medge en tillbyggnad. Markanvändningen ändras från industri till verksamhetsändamål. Den totala byggnadsytan bedöms till 1000m² i två plan. Förslaget förutsätter att en del av 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.

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. Två in/utfarter tillåts. Cykelparkeringen ska ske på den enskilda tomten. Fem platser anläggs i närhet till entrén liksom de befintliga. Antalet cykelparkeringsplatser föreslås utökas efter behov.

En undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter av planens miljöpåverkan har gjorts och bedömningen är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.



Orienteringskarta över området.

Ärendet

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.

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.

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade (2015-12-08 §404) positivt planbesked för Skyttbrink 27 i Skyttbrinks industriområde, samt gav förvaltningen i uppdrag att påbörja en planläggning och genomföra samråd, under förutsättning att plankostnadsavtal tecknas mellan fastighetsägaren och samhällsbyggnadsförvaltningen. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-05-12, § 126 om granskning av förslaget till detaljplan.

Planarbete efter granskning

Planförslaget har varit på granskning under tiden 12 oktober 2020 till 26 oktober 2020. Annons har varit införd i Mitt I 2020-10-17 och i Botkyrkadirekt 2020-10-17. Under samrådstiden har 7 yttranden inkommit. Inga synpunkter har framkommit.

Inga ändringar hade gjord i planförslaget.

Konsekvenser

Sociala konsekvenser

Exploateringen kommer att bidra till ökat antal arbetstillfällen i området. Eftersom planerad exploatering föregås av en detaljplaneprocess där alla har en chans att tycka till anses detta bidra till ökat förtroende för Botkyrka kommun.

Barnkonsekvenser

Projekt får inga konsekvenser med avseende på barn.

Miljökonsekvenser

Förvaltningen har bedömt att planförslagets genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Det innebär att en MKB inte ska tas fram för förslaget.

Förtätning är även positivt ur miljösynpunkt eftersom man använder sig av befintlig infrastruktur.

Ekonomiska konsekvenser

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.

Preliminär tidplan

Antagande SBN	4 kvartal 2020
Laga kraft	1 kvartal 2021

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadsdirektör

Charlotte Rickardsson
Planchef

Bilagor

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Utredningar

Nedanstående utredningar har genomförts. De kan beställas genom mail till plan@botkyrka.se.

- Dagvattenutredning, daterad 2019-03-28, rev.2020-09-23.
- Geoteknisk utredning, daterad 2020-03-11.

Expedieras till
Planadministratör
Besvärberättigade



Planbeskrivning

Detaljplan för Skyttbrink 27, plannr 10-48

Antagandehandling



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	8
Trafik	8
Teknisk försörjning	9
Administrativa frågor.....	12
Genomförande.....	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor.....	15

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av industrifastigheten Skyttbrink 27 samt att medge en tillbyggnad. Markanvändningen ändras från industri 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
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning, daterad 2019-03-28, rev.2020-09-23
- Geoteknisk utredning, daterad 2020-03-11

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.

Tullingesjöns södra spets ingår i vattenskyddsområde för Tullinge vattentäkt och den aktuella fastigheten ligger inom grundvattenförekomsten Tullingeåsen-Ekebyhov. Rikstens avrinningsområde. 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, rev.2020-09-23*). 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. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-05-12, § 126 om granskning av förslaget till detaljplan.

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 isälvs sediment. 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. En geoteknisk utredning har tagits fram för området (Arnbom Geo HB, 2020-03-11). Vid bergsfoten finns partier med dålig hållfasthet mellan bergskivor av olika bergarter. Sprickorna mellan skivorna är vertikalt stående, vilket innebär att de inte kommer att glida ut vid sprängning. Sprickbilden i gnejsgraniten bakom dessa skivor syns inte

och kan därför inte bedömas. Därför rekommenderas att försiktig sprängning utförs.

Stabiliteten i gnejsgraniten i den höga delen av bergväggen bedöms vara relativt god. Sprickorna lutar ned (stupar) mot söder, berget bedöms därför inte kunna glida ut mot norr, mot befintlig byggnad. För att inte förorsaka nya sprickor ska sprängning ske med försiktighet och eftertanke.

Enligt SMHI:s klimatscenario för Stockholm län, så kan det ske en ökning av den årliga nederbörden i regionen med mellan 5-25 % fram till år 2100 beroende på vilken scenario för växtgasutsläpp som ansätts (RCP 2,6 eller 4,5 eller 8,5). Om byggnadernas livslängd inom den aktuella fastigheten beräknas till 40 år så kan det med värsta scenario betyda att nederbördsmängden ökar med ca 20 %. En temperaturhöjning är också trolig.

Nederbörd som ansamlas i sprickor i bergmassan kan förorsaka frostsprängning vintertid. En ökad nederbördsmängd bedöms inte förhöja risken för berggras och blockrörelser inom fastigheten eftersom bergväggen är hög och nederbörden kommer, liksom idag, att snabbt avrinna mot lägre liggande mark. Dessutom är det få öppna sprickor i bergväggen där vatten kan magasineras. En ytterligare faktor som minskar risken för frostsprängning är att med ökad temperatur så kommer antalet dagar med frost att bli färre.

Faktorer såsom vegetationsperiodens längd och ökade byvindar bedöms inte ha någon inverkan på bergstabiliteten inom fastigheten.

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- 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.

Som en följd av exploateringen kommer både flöden och föroreningar öka om inte dagvattenhanterande åtgärder implementeras. Detta på grund av att en större andel hårdgjorda ytor blir aktuellt i efterläget jämfört med nuläget.

Som dagvattenhanterande åtgärd för Skyttbrink 27 föreslås ett underjordiskt makadammagasin med möjlighet till infiltration (exempelvis 16–32 mm). Det ska tillses att allt hanterat dagvatten går ut till anslutningspunkten. Magasinet anläggs därför med täta sidor och tät botten. Observera att fraktionen ska vara tvättad och inte innehålla en nollfraktion. Makadammagasinet anläggs på fastighetens östra sida under parkeringsytan.

Samtliga takytor leds via ledningar till magasinet. Parkeringsytor och asfaltsytor höjdsätts för avvattning till dagvattenbrunnar i lågpunkter. Från dagvattenbrunnarna leds dagvattnet via ledningar till magasinet via en oljeavskiljare. Samtliga brunnar ska vara försedda med sandfång för att minimera risken för sedimenttransport till magasinet.

Den erforderliga fördröjningsvolymen har beräknats till 25 m³. Utloppet med fördröjt och renat dagvatten från magasinet ansluter till kommunal dagvattenledning i gata (Skyttbrinksvägen). Bräddutloppet ska dimensioneras för ett flöde på max 26 l/s. För att uppnå tillräcklig rening föreslås anläggningens yta till 95 m². Anläggningsytan utgör då 5 % av den reducerade avrinningsytan.

Med ett makadamdjup på 700 mm och en antagen infiltrationshastighet på 200 mm/h i underliggande material bedöms anläggningen ha en total tillgänglig utjämningsvolym på 27 m³, det vill säga viss marginal till den erforderliga fördröjningsvolymen på 25 m³ (våtvolum utan hänsyn till infiltration).

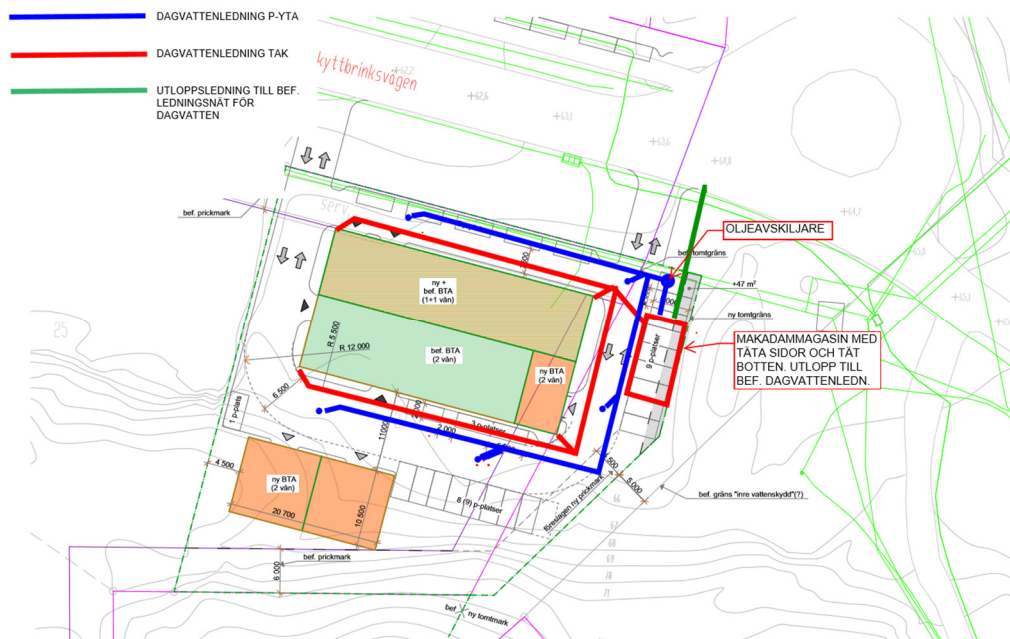
En anläggningsyta på 95 m² bedöms inrymmas under den östra parkeringen. Om oljeavskiljaren placeras i parkeringsytans norra del (närmast Skyttbrinksvägen) kan ytan för magasinet förskjutas söder ut mot den föreslagna prickmarken. Att anlägga oljeavskiljaren närmast Skyttbrinksvägen bedöms positivt med tanke på tillgänglighet för drift och skötsel.

Vid anläggandet ska hänsyn tas till områdets rådande grundvattennivåer. Hänsyn ska också tas till den befintliga markens tjälfarlighet. Vid bedöms tjälfarlighet ska magasinet isoleras med markisolering mellan parkeringens förstärkningslager och magasinet. Mellan förstärkningslager och magasin ska också en materialavskiljande geotextil läggas.

Den föreslagna lösningen bedöms tillfredställande ur reningssynpunkt då beräkningar visar att föroreningshalter inte överstiger riktvärden i StormTac. Samtliga halter (förutom kvicksilver) minskar dessutom i efterläget med rening. Utifrån de delvis motstridiga resultaten (näringsämnespåverkan),

detaljplanens storlek i förhållande till hela avrinningsområdet samt beräknad reducering av föroreningar bedöms den aktuella detaljplanen inte ha en negativ påverkan på recipienten eller försvåra möjligheten att uppnå MKN för vattenförekomsten. Eventuell påverkan på vattenförekomsten Tullingeåsen-Ekebyhov. Riksten. bedöms inte vara aktuellt eftersom anläggningen ska anläggas tät med utlopp till befintligt ledningsnät för dagvatten.

Den östra delen av planområde är inte hårdgjord 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.

En tidig inventering av förekomsten av sulfidberg utförd i samband med en geoteknisk utredning (Arnbom Geo HB, 2020-03-11). Enligt framtagen geoteknisk utredning finns mycket låga halter av sulfidhaltiga mineral i områdets berggrund. Rostfärgade partier utgörs av järnoxid på spricktytor. Berggrundens sammansättning i detta område har alltså ingen försurande påverkan på grundvattnet.

Översvämningsrisk

Vid extrema regnhändelser hinner inte brunnar, ledningar och anläggningar ta undan dagvattnet. Vid en sådan situation avrinner dagvattnet över markytan. För att hantera dessa händelser ska en höjdsättning planeras så att dagvattnet kan ta sig vidare utan att skada uppstår på byggnader och anläggningar. Höjdsättningen ska också utföras så att inga instängda lågpunkter tillskapas. Det aktuella området är inte att betrakta som ett instängt område. I händelse av extrema regnhändelser kommer inte den aktuella fastigheten att svämma över då den ligger högt upp i avrinningsområdet. Byggnadernas omgivande mark höjdsätts med min 2 % lutning från byggnaderna för att inte ta skada vid kraftig nederbörd. Ytorna ska i sin helhet planeras så att ytavrinnande dagvatten, vid extrema regn, går ut mot Skyttbrinksvägen.

Värme

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

El

Fastigheten är ansluten till elnätet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ELSÄK-FS 2005:1. Vid eventuella schaktningensarbeten skall kabelutsättning begäras. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar ska utföras av Vattenfall Eldistribution AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter.

Tele och IT

Fastigheten är ansluten till optisk fiber. Eventuell flytt/förändring av befintliga teleanläggningar ska utföras av TeliaSonera Skanova, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

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

- Granskning 4 kv. 2020
- Antagande 1 kv. 2021

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Ägaren av kvartermark inom planområdet ansvarar för och bekostar alla åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartermarken, 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 Eldistribution AB. 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 markanvändning 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



Referens
Marina Pavlova

Granskningsutlåtande för detaljplan för Skyttbrink 27

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade (2015-12-08 §404) positivt planbesked för Skyttbrink 27 i Skyttbrinks industriområde, samt gav förvaltningen i uppdrag att påbörja en planläggning och genomföra samråd, under förutsättning att plankostnadsavtal tecknas mellan fastighetsägaren och samhällsbyggnadsförvaltningen. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-05-12, § 126 om granskning av förslaget till detaljplan.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av industrifastigheten Skyttbrink 27 samt att medge en tillbyggnad.

Granskning

Planförslaget har ställts ut för granskning under tiden 12 oktober 2020 till 26 oktober 2020. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har även skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

Annons var införd i *Mitt i Botkyrka-Salem* 2020-10-17 och i *Botkyrkadirekt* 2020-10-17.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Totalt har sju yttranden kommit in under granskningen. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Synpunkterna redovisas och kommenteras enskilt nedan.

Inkomna yttranden inom granskningstid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
G1	Södertörns Fjärrvärme	2020-10-13	2
G2	Länsstyrelsen	2020-10-21	2
G3	Trafikförvaltningen	2020-10-27	2
G4	Svenska Kraftnät	2020-10-27	3
G5	SRV återvinning	2020-10-27	3
G6	Lantmäteriet	2020-10-27	4
G7	Trafikverket	2020-10-28	4

G1. Södertörns Fjärrvärme

Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Kommentar

Ingen kommentar.

G2. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för en andra granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av industrifastigheten Skyttbrink 27 samt att medge en tillbyggnad.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Kommentar

Ingen kommentar.

G3. Trafikförvaltningen

Botkyrka kommun har översänt rubricerad detaljplan till Region Stockholm, trafikförvaltningen för förnyad granskning.

Om planen

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.

Planområdet ligger inom 350 meter från hållplats på Huddingevägen som trafikeras med halvtimmemstrafik mellan Tumba och Visättra/Flemingsberg.

Trafikförvaltningens synpunkter på planen

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Kommentar

Ingen kommentar.

G4. Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har i yttrande daterat 2019-12-20 svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag. Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några anläggningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Kommentar

Ingen kommentar.

G5. SRV återvinning

SRV återvinning har tagit del av utsänd granskningshandling med korrigeringar avseende detaljplan för Skyttbrink 27.

De korrigeringar av tidigare utsänd granskningshandling som nu genomförts påverkar inte SRV:s bedömning. Vår granskning fokuserar på beskrivna lösningar avseende källsortering samt SRV:s möjlighet till hämtning av källsorterat avfall med så liten interaktion med verksamheten som möjligt.

Detaljplanen preciserar inte avfallshantering eller plats för hämtning av avfallet. Planerad trafiklösning med två in-/utfarter ger samtidigt goda möjligheter för att hämta avfallet utan påtagliga störningar.

SRV ser positivt på möjligheten att delta i den fortsatta processen.

Kommentar

Ingen kommentar.

G6. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-10-09) har följande noterats:

INGA KOMMENTARER

Lantmäteriet har gått igenom bifogade handlingar och har inga kommentarer på materialet.

Kommentar

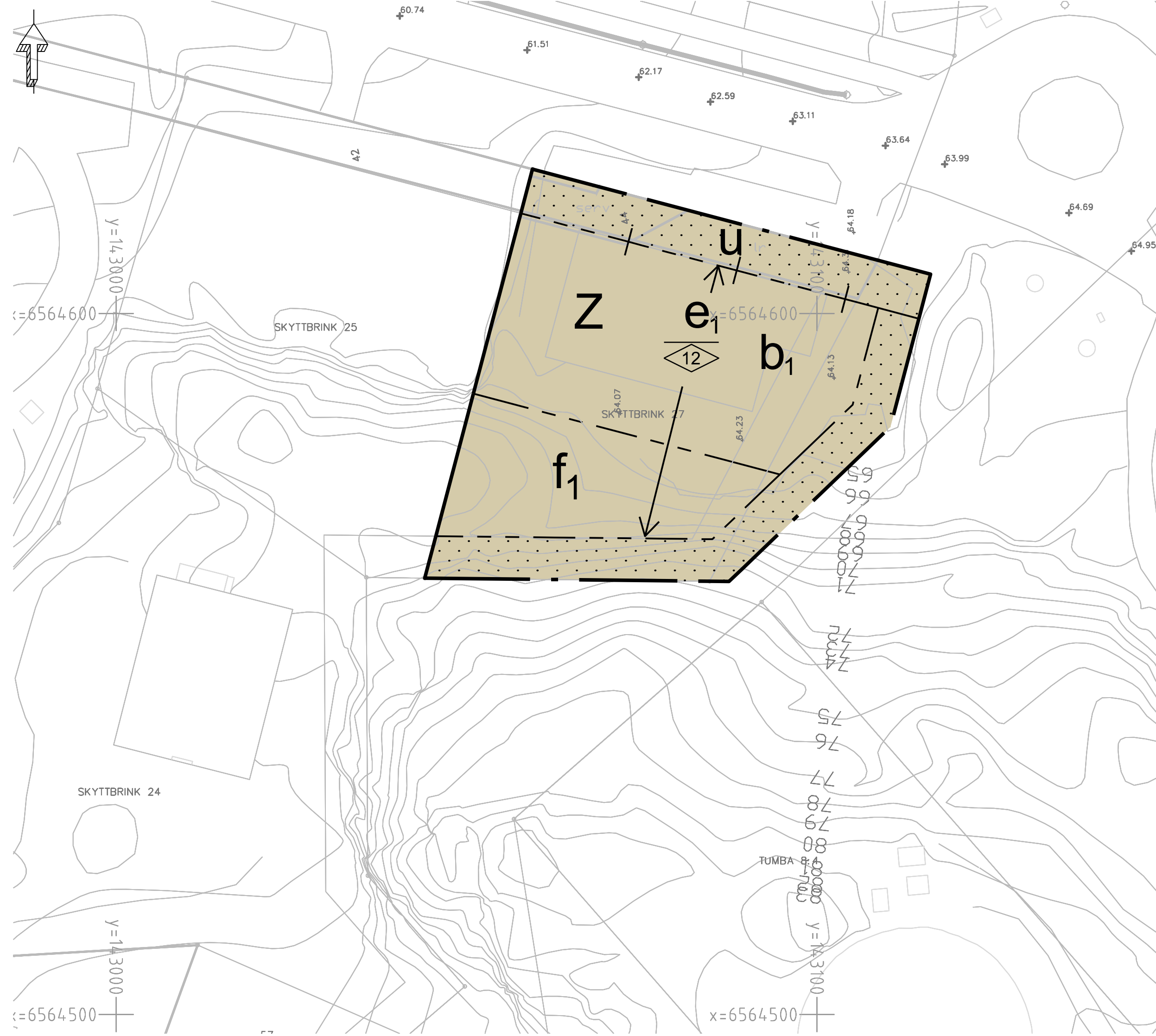
Ingen kommentar.

G7. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende och har inget ytterligare att tillägga än vad som framfördes under samrådsskedet.

Kommentar

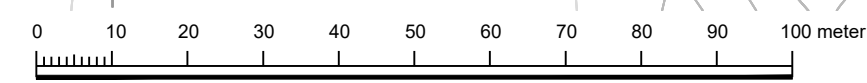
Ingen kommentar



Skala: 1:500

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- o Gränspunkt, inmätt eller beräknad
 - - - - - Fastighetsgräns
 - Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämning
 - 1:1 Registernummer för fastighet
 - somf Somfällighet
 - s:1 Registernummer för somfällighet
 - fs:1 Registernummer för fiskesomfällighet
 - ga:1 Registernummer för gemensamhetsanläggning
 - serv, sv Servitut

- lr, ny** Ledningsrätt, Nyttjanderätt
- r Fornlämning
 - Byggnod
 - Gata, väg
 - + 0,0 Höjd
 - Höjdkurvor (med 1 meters ekvidistans)



GRUNDKARTA
 Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
 Höjdsystem RH2000
 Grundkartan upprättad i september månad 2020 av Botkyrka kommun
 Grundkartan utanför planområdet är ej fältkontrollerad

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- . - . - Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- - + - + Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- Z** Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e₁ Största exploatering är 1000 kvadratmeter byggnadsarea, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

..... Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f₁ Byggnaden ska utföras med suterrängvåning. Murar får utföras högst 1,5 m höga., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

12 Högsta nockhöjd är 12 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b₁ Makadammagasin får anläggas inom östra parkeringsytan., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid


Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

Markreservat

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Upplysningar

Området ligger inom primär och sekundär skyddszon för Tullinge vattenskyddsområde. Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor, där risk för vattenförening föreligger, t.ex. parkeringsytor, får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening. För att följa kommunens dagvattenstrategi samt Länsstyrelsens föreskrifter ska dagvatten i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt.

Detailplan för kv. Skyttbrink 27		BOTKYRKA KOMMUN	
VERKSAMHET			
Botkyrka Kommun	Stockholms Län	Långt ifrån lagom	
ANTAGANDEHANDLING		Beslutsdatum	Instans
		Antagande	SBN
Upprättad enligt PBL2010:900 av Samhällsbyggnadsförvaltning		Laga kraft	
CHARLOTTE RICKARDSSON Planchef	MARINA PAVLOVA Planarkitekt	10:48	