



6

Förslag till detaljplan avseende Södra porten, Södra porten område A, del av fastigheten Eriksberg 2:136 (sbf/2020:318)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att utarbeta ett förslag till detaljplan, Södra Porten område A, för del av fastigheten Eriksberg 2:136 och upprätta ramavtal och plankostnadsavtal med exploatören.

Uppdraget gäller under förutsättning att plankostnadsavtalet undertecknas och ramavtalet godkänns av kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att skapa ett verksamhetsområde söder om det befintliga industriområdet Eriksberg. Planförslaget är första etappen på Botkyrka Södra Portens AB:s fastighet, Eriksberg 2:136, i utvecklingsområdet Södra porten som ligger i Eriksberg. Området som ska planläggas är på cirka 4 hektar. Hela fastigheten som Botkyrka Södra Porten AB äger omfattar cirka 40 hektar. Fullt utvecklat kommer Södra porten att ge möjlighet att skapa cirka 4 000 arbetsplatser. Som utgångspunkt för planarbetet finns ett planprogram från 2011 och ett förslag till förstudie från 2020. Viktiga förändringar mellan program och förstudie är att Hågelbyleden har lagts i tunnel vid Alby och trafikplatsen vid kyrkan har utgått.

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan, Södra Porten område A, för del av fastigheten Eriksberg 2:136 och upprätta ramavtal och plankostnadsavtal med exploatören.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-11-11, utgör underlag för beslutet.



2020-11-11

Dnr sbf/2020:318

Referens
Per-Anders FramgårdMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till detaljplan avseende Södra porten, Södra porten område A, del av fastigheten Eriksberg 2:136

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att utarbeta ett förslag till detaljplan, Södra Porten område A, för del av fastigheten Eriksberg 2:136 och upprätta ramavtal och plankostnadsavtal med exploatören.

Uppdraget gäller under förutsättning att plankostnadsavtalet undertecknas och ramavtalet godkänns av kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att skapa ett verksamhetsområde söder om det befintliga industriområdet Eriksberg. Planförslaget är första etappen på Botkyrka Södra Portens AB:s fastighet, Eriksberg 2:136, i utvecklingsområdet Södra porten som ligger i Eriksberg. Området som ska planläggas är på cirka 4 hektar. Hela fastigheten som Botkyrka Södra Porten AB äger omfattar cirka 40 hektar. Fullt utvecklat kommer Södra porten att ge möjlighet att skapa cirka 4 000 arbetsplatser. Som utgångspunkt för planarbetet finns ett planprogram från 2011 och ett förslag till förstudie från 2020. Viktiga förändringar mellan program och förstudie är att Hågelbyleden har lagts i tunnel vid Alby och trafikplatsen vid kyrkan har utgått.

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande.

Bakgrund

Kommunen tog i januari 2011 fram programmet ”Program för områdena Hågelby, Eriksberg och Lindhov” som planområdet ingår i. I detta program vill kommunen utveckla en ny entré till Botkyrka och Storstockholm med ny intressant bebyggelse. Kommunen vill också att verksamhetsområdet Eriksberg ska växa med fler företag och att en ny Hågelbyled placeras i utkanten av Eriksberg med en ny trafikplats som ansluter till E4/E20 öster om Botkyrka kyrka.

Kommunfullmäktige godkände 2015-12-17 § 187a bildandet av en gemensam bolagskoncern med Skanska Sverige, Botkyrka Södra Porten AB. Det var ett fortsatt steg från kommunens sida för att förverkliga sina målbilder för området. Kommunen och Skanska har under flera år arbetat gemensamt med utveckling av området Botkyrka Södra porten, som är en del av Eriksberg. Området har mycket stor potential, med närhet till två stora genomfartsvägar och två nya trafikleder, två tunnelbanestationer på gångavstånd och en stor rekryteringsbas av medarbetare inom bara några

kilometers radie. Dessutom finns det grönområden, rekreation och service inpå knuten. Stockholm kommer att fortsätta att växa, och därmed ändras även förutsättningarna för hur företag kan expandera, och var de vill göra det. Under de kommande decennierna kommer Södra porten, med sitt läge och sina möjligheter för företag att utvecklas, sannolikt att vara ett av de mest intressanta tillväxtområdena för arbetsplatser i Stockholmsregionen. Södra porten ska vända sig till framsynta företag som vill satsa och som ser potentialen i både det geografiska läget och i närheten till en stor och kompetent arbetskraftsresurs.

Gällande översiktsplan

Enligt översiktsplanen är Eriksberg utpekad som utvecklingsområde för en ny etablering – Södra porten. För området sydost om Botkyrka kyrka är kommunens inriktning ”En ny entré till Botkyrka och storstaden” och ”Ett nytt trafiksystem som knyter samman Botkyrkas stadsdelar”, enligt kommunens översiktsplan. Det är också två av huvudinriktningarna i ”Program för områdena Hågelby, Eriksberg och Lindhov”.

Förslag till Förstudie

I Södra porten, förslag till Förstudie från november 2020 redovisas mer i detalj hur området är tänkt att utvecklas. Viktiga förändringar från programmet 2011 är bland annat att Hågelbyleden placeras i en tunnel mellan Alby och Eriksberg samt att en ny större bredare sociodukt föreslås över E4/20. Förstudien för Södra porten innehåller en idé om att binda samman Alby/Fittja med Södra porten via överdäckning av Hågelbyleden, och på motsvarande sätt koppla ihop området med Hallunda via en sociodukt över E4/E20. Ett stort tillskott av arbetsplatser skapar även tillväxt för service och handel, och trygghetsfaktorn är en viktig del av planarbetet. Södra porten är ett projekt med hållbarhet i fokus. Mycket av marken är oexploaterad idag och används som tillfälligt upplag för stenmassor. Området kan utvecklas genom att använda den senaste tekniken för att skapa funktionella och energieffektiva lösningar och trafiklösningar som minimerar fossila utsläpp.

Integrationen mellan Södra porten och de angränsande bostadsområdena bidrar till social hållbarhet genom att både erbjuda nya arbetstillfällen, ökad trygghet i närområdet och förbättrat anseende för dessa delar. Inom förstudieområdet mot Tre Källors väg mot Hallunda och mellan Alby och Eriksberg föreslås ett tillskott av bostäder. En fråga som kommer att vara viktig att lösa inom det nya området är hur dagvattenhanteringen ska lösas. Riksintresse för kulturmiljövården kommer att vara en annan stor och viktig utmaning i projektet.

Gällande detaljplaner

Detaljplan saknas för den största delen av bolagets fastighet, men detaljplaner (Spl 52-50, och Dp 51-04) som gränsar till det föreslagna planområdet kan bli påverkade av förslaget. Det aktuella området är idag inte planlagt. Området ingår i den regionalt utpekade Bornsjökilen och är en viktig del i den regionala grönstrukturen i Stockholms län. Del av området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset berör området från Mälaren i norr till strax söder om sjön Aspen. Största delen av området ingår i Östra Mälarens yttre vattenskyddsområde.

Förslag till detaljplan

Detaljplanens syfte är att skapa ett verksamhetsområde söder om det befintliga industriområdet Eriksberg. Planförslaget är första etappen på Botkyrka Södra Portens AB:s fastighet, Eriksberg 2:136, i utvecklingsområdet Södra porten som ligger i Eriksberg. Området som ska planläggas är på cirka 4 hektar. Hela fastigheten som Botkyrka Södra Porten AB äger omfattar cirka 40 hektar. Fullt utvecklat kommer Södra porten att ge möjlighet att skapa cirka 4 000 arbetsplatser. Som utgångspunkt för planarbetet finns ett planprogram från 2011 samt ett förslag till förstudie från 2020. Viktiga förändringar mellan program och förstudie är att Hågelbyleden har lagts i tunnel vid Alby och trafikplatsen vid kyrkan har utgått.

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande.

Detaljplanen grundar sig på tidigare program med följande handlingar:

- Södra porten förslag till Förstudie, november 2020
- Program för områdena Hågelby, Eriksberg och Lindhov, januari 2011



Orienteringskarta över området.

Ekonomi

Ett ramavtal och ett plankostnadsavtal mellan Botkyrka kommun och Botkyrka Södra porten AB ska upprättas för fortsatt planläggning och exploatering av området. Kommunens kostnader för planprocessen ska enligt plankostnadsavtalet finansieras av exploatören.

Preliminär tidplan

Tidplan för första etappen:

Planuppdrag detaljplan A	Kvartal 4 år 2020
Tidigt plansamråd detaljplan A och förstudie	Kvartal 1 år 2021
Beslut förstudie	Kvartal 2 år 2021
Samrådsskede detaljplan A	Kvartal 3 år 2021
Granskningsskede detaljplan A	Kvartal 1 år 2022
Antagen plan detaljplan A	Kvartal 2 år 2022

Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fyra veckor efter antagandet. Tidplanen förutsätter att nödvändigt underlag från exploatören erhålls i tid.

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklARATION om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklARATIONEN. För att uppnå hållbar utveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden.

De sex hållbarhetsutmaningarna är:

1. Botkyrkaborna har egenmakt genom arbete

Närheten till de framtida regionala stadskärnorna gör Botkyrka till en attraktiv plats. Där både Flemingsberg med utbildning, forskning och life-science företag, Kungens Kurva/Skärholmen med handel och shopping ligger inom räckhåll, samt Södertälje som är en viktig arbetsmarknad i regionen. Södra porten ska vara en attraktiv bas för många olika typer av företag, inom flera olika verksamheter och med olika inriktningar, och kunna växa dynamiskt i takt med att näringslivet i Stockholmsregionen utvecklas.

2. Botkyrka, vår plats

I samband med kommande detaljplanarbete vill kommunen ta in den kunskap som finns hos Botkyrkabor, lokala verksamheter och andra berörda. Samrådsprocessen är ett viktigt verktyg för detta, men dialog med fastighetsägarna, företag, myndigheter och andra aktörer behöver pågå kontinuerligt. I det kommande arbetet vill kommunen hitta sätt att öka möjligheter för medskapande av Södra porten, inte minst för de personer och grupper som påverkas mycket av stadsutvecklingen men som ofta blir exkluderade från diskussionen.

3. Utbildning är grunden i Botkyrka

Ett mål med utvecklingen av Södra porten är att förbättra tillgängligheten för de skolelever som använder området idag och som kommer att använda det i framtiden.

Genom att förbättra kopplingar till omkringliggande stadsdelar och lyfta fram områdets höga natur- och kulturhistoriska värden vill kommunen utöka möjligheten att använda området i pedagogiska syften.

4. Ett klimat- och miljösmart Botkyrka

Kommunen vill behålla och lyfta fram de befintliga grönområdena med höga naturvärden som finns inom och intill Södra porten och samtidigt planera för nya gröna stråk och platser som kopplar ihop med grönstrukturen i en större skala. Målet är att förstärka de biotoper som finns, samtidigt som vi utökar möjligheter för biologisk spridning och ekosystemtjänster. Att planera för grönska och dagvattenhantering i gatustrukturen, ger förutsättningar för att Södra Porten ska upplevas som ett grönt verksamhetsområde som samtidigt är hållbart ur ett klimatperspektiv.

5. Botkyrkaborna är friska och mår bra

Genom en gatustruktur som prioriterar de som går, cyklar och reser med kollektivtrafik tillsammans med en medveten placering av verksamheter och bostäder vill vi minska exponering för trafikbuller, hälsofarliga partiklar och tung trafik och förbättra förutsättningar för ökad fysisk aktivitet och god hälsa bland boende och verksamma i stadsdelarna. Att göra naturområden inom och omkring Eriksberg mer tillgängliga och skapa en grönstruktur rik på rekreationsmöjligheter vill vi använda oss av naturens förmåga att bidra till invånarnas välmående och friskhet.

6. Tillsammans för sammanhållning och demokrati i Botkyrka

I samband med kommande detaljplanarbete vill kommunen ta in den kunskap som finns, både genom dialog med fastighetsägarna och företag, men också genom att hitta sätt att ta till vara annan kunskap och bjuda in grupper som påverkas av utvecklingen men som vanligtvis inte hörs i diskussionen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin

Samhällsbyggnadsdirektör

Charlotte Rickardsson

Planchef

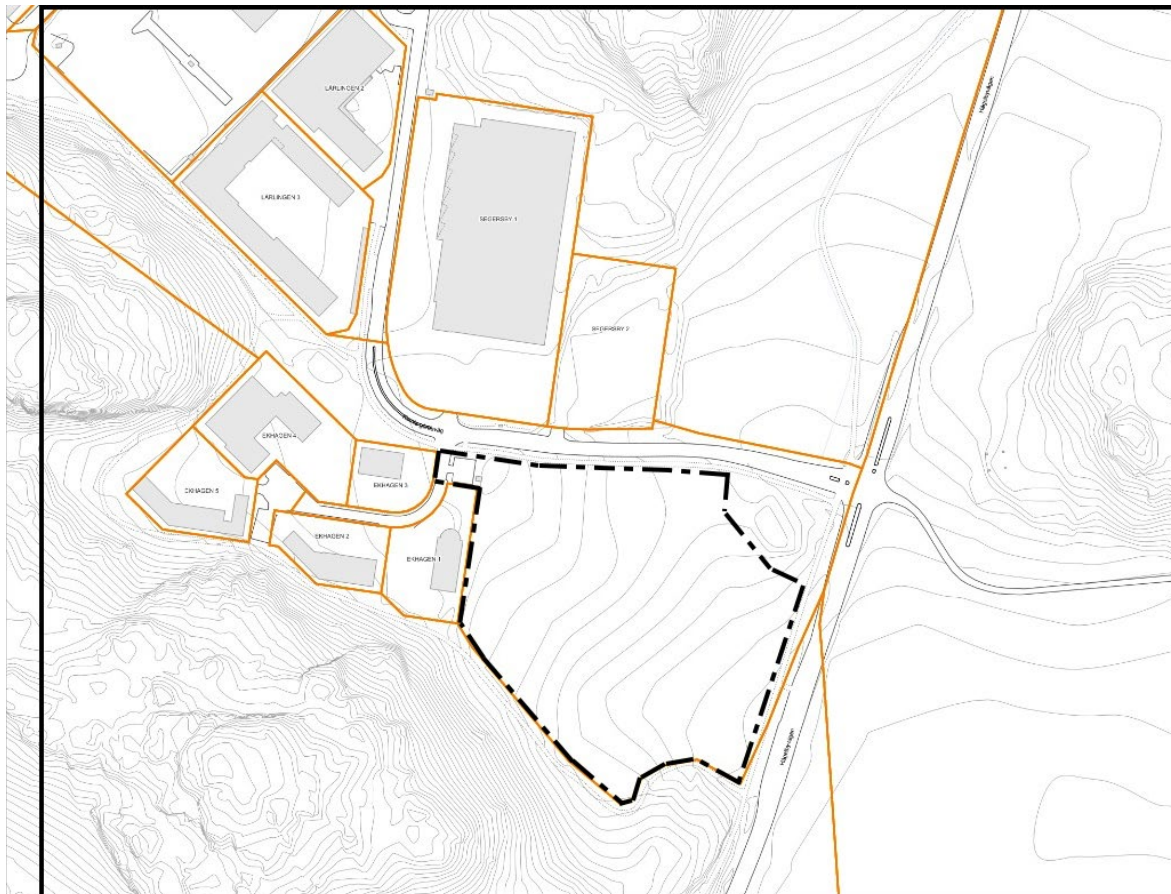
Expedieras till
Planadministratör
Sökande
Botkyrka församling
Botkyrka Södra porten AB

Bilagor

- Föreslagen avgränsning av detaljplanen

Bilaga 1

Föreslagen avgränsning av detaljplanen samt planmosaik:



Preliminär planmosaik över Södra porten

