

Riktlinjer

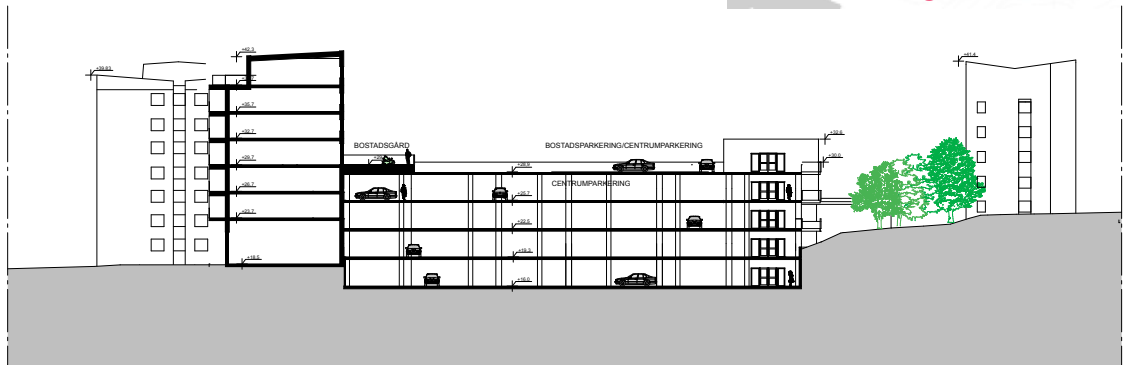
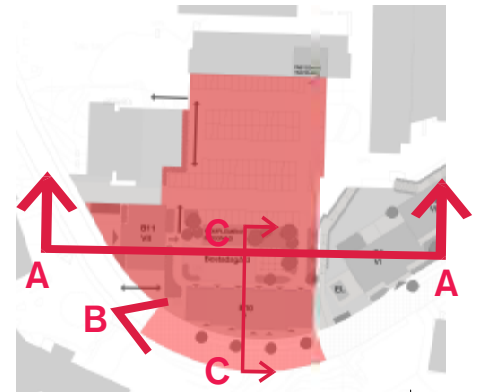
- Hus B5-B6 ska utformas som ett landmärke och komplettera gestaltningen av höghusen på centrumbyggnaden.
- B7, B8 och B9 ska ha en indragen takvåning från Gröndalsvägen.
- Husen B5-B9 ska ha en markvåning som är 3 meter hög och som är anpassad för att rymma lokaler.
- Muren i byggnadens norra fasad ska vara väl gestaltad med t.ex. klängväxter.



A-A

Parkerings- och bostadshus

Det befintliga parkeringsdäcket byggs på med två våningar. Intill p-däcket byggs även två nya bostadshus. De boende ska ha tillgång till en bostadsgård på parkeringshusets takterrass.



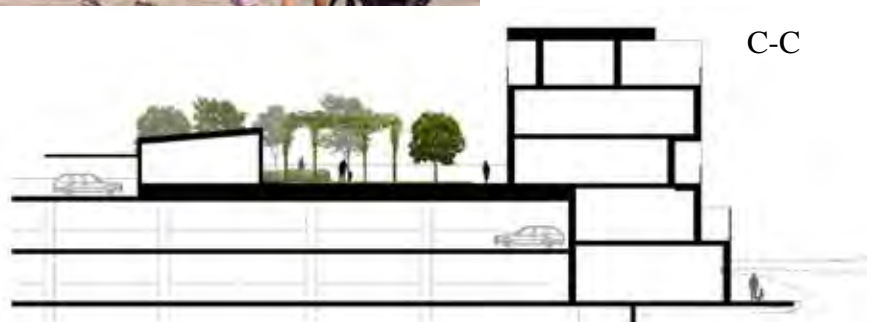
A-A

B10

Stadsradhusen uppförs i två nivåer. De nedre nivån har två plan med entré från Gröndalsvägen. Det övre planet har en längsgående balkong med buller avskärmande glas. Markvåningen ska utformas för att möjliggöra lokaler i markplan. Den övre nivån av stadsradhus byggs på taket till de nedre husen. De övre husen har entréplanet mot en gemensam bostadsgård på parkeringshuset.



B

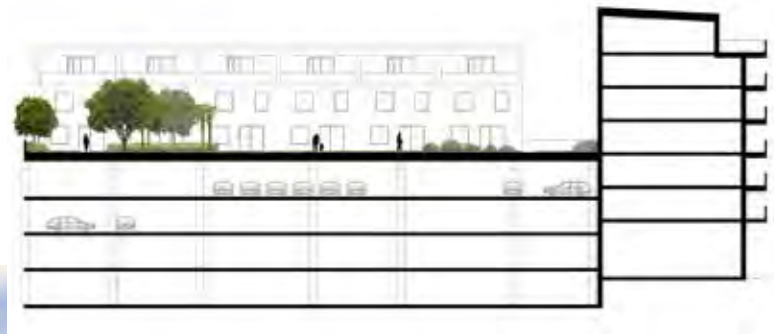


C-C

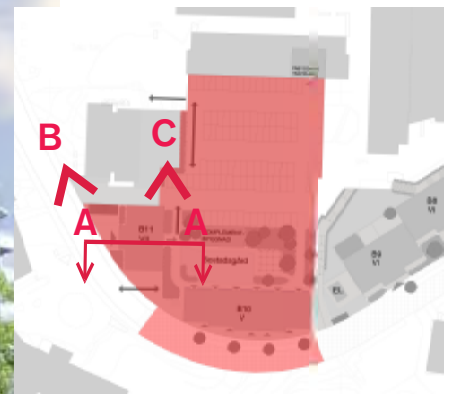
B11

Huset ligger väster om parkeringsdäcket mellan det befintliga bostadshuset Apotekaren och infarten till parkeringsdäcket.

Huset är i skala, höjd och liknande fasad anpassat till Apotekaren. Bottenvåningen har en takhöjd för att möjliggöra lokaler för handel. Takvåningen är indragen för att hålla nere höjden mot gatan. Huset förses med balkonger.



A-A



B

Gemensam bostadsgård

B10 och B11 uppförs vid och till viss del på det befintliga p-däcket, efter att detta har byggts på med två plan. Den södra delen av p-däckets takterrassen är avsedd att användas till bostadsgård och den norra till parkeringsplatser. För att skärma av de olika delarna kommer en komplementbyggnad att uppföras och vegetation att anordnas. I mitten av gården anläggs en trädgård med vistelseytor. Ett antal träd binder i form och funktion ihop platsen. Den sydvästra hörnan lämnas fri från högre vegetation för att inte skugga bort eftermiddagssol.

Parkeringshusets fasad

P-däcket byggs på med två plan. Fasader utformas med skivmaterial som har ett abstrakt mönster. Väggen ska samverka med växtlighet grön arkitektur. Det innebär att växter ska klättra upp på fasaden från växtbädd. Bakom skivorna är fasaden ljus och reflekterar himmelsljuset. Bakomliggande ljuskällor ger intressant ljus genom öppningar i olika nivåer under mörka timmar.



Riktlinjer

- Husens övre våning ska vara indraget för att ta ner skalan mot Gröndalsvägen.
- Husens markvåning ska vara 3 meter och vara anpassad för att rymma lokaler.
- Fasaden till p-däcket ska gestaltas med skivmaterial som ska samverka med växlighet och grön arkitektur. På fasaden ska fästas skivor och bakom skivorna ska en ljus kulör användas som reflekterar himmelsljuset.





2014-02-18

Referens
Olof Karlsson

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Tumba centrum Tumba; Botkyrkas kommun

Bakgrund

- I juni 2012 godkänner kommunfullmäktige ramavtal med Tumba centrumfastigheter för utveckling av Tumba centrum med option på köp av en del av fastigheten. Fullmäktige förnyar även planuppdraget att ta fram en detaljplan för del av Tumba centrum.
- Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Tumba centrum.
- I juni 2013 beslöt samhällsbyggnadsnämnden att samråda om ett förslag till detaljplan för del av Tumba centrum.

Planens syfte

I beslutet som togs av samhällsbyggnadsnämnden att samhällsbyggnadsförvaltningen ska ta fram en detaljplan för del av Tumba centrum framgår tre mål:

- Bygg ut centrum kopplat till busstorget.
- Förtäta Tumba centrum genom att bygga flerbostadshus vid Gröndalsvägen.
- Modernisera detaljplanerna för Tumba centrum.

Samråd

Detaljplanen har varit på samråd från den 12 juni till den 17 juli 2013. Samtliga handlingar har funnits tillgängliga för granskning i kommunalhuset i Tumba på plan 7, på medborgarkontoret i Tumba samt på www.botkyrka.se.

Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt I Botkyrka-Salem den 11 juni. Då framgick ett felaktigt slutdatum för samrådet, vilket rättades till med en ny annons den 18 juni.

Samrådsmöte

2014-02-18

Den 19 juni ordnade samhällsbyggnadsförvaltningen ett informationsmöte om samrådet i Xenter. Mötet inleddes med en presentation om detaljplanen. Representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen och exploatören bemanade därefter tre stationer med varsitt tema; handel bostad och trafik. Där fördes en dialog med besökarna, de som hade synpunkter uppmanades att skriva ner dessa och skicka in dessa till förvaltningen.

Samrådsmötet var även ett dialogforum för Grödinge och Tumba. Dialogforum är ett sätt för lokalpolitiker att träffa sina väljare. Flera politiker närvarade för att ta del av och lyssna in reaktionen på samrådsförslaget. Från mötet finns minnesanteckningar som är bifogade till planhandlingarna och finns att ladda ner på kommunens hemsida, under sidan Dialogforum Tumba.

Ändringar av detaljplanen efter samrådet

Förändring av planområdet

Efter samrådet har en del av detaljplanen tagits bort som var i korsningen mellan KP Arnoldssonsväg och Dalvägen. Denna del kommer att ställas ut senare, prelimenärt 2015.

Bearbetning av detaljplanen

Detaljplanen har arbetats igenom för att bli tydligare. Detta påverkar dock ej möjligheten att bygga ut centrumet i enlighet samrådsförslaget i stort. Vissa begränsningar har införts för att koppla detaljplanen till det exploateringsavtal som har upprättats, där kommunen säljer mark. Av samma skäl har byggrätter begränsats för att motsvara den bruttoarea som omskrivs i exploateringsavtalet, vilket ger en mindre flexibilitet. Krav har ställts på fasadutformning av parkeringsdäck med hänsyn till intilliggande bostadshus.

Miljö- och hälsa

Två nya bestämmelser har tillkommit för att motverka risken med närheten till trafik med farligt gods. En som säkerställer att utrymning sker bort från riskkällorna i centrumets markplan och en som säkerställer att brandfarlig vätska inte rinner ner mot de som väntar på bussarna. En skyddsbestämmelse har införts som säkerställer en god luftkvalitet.

Dagvattenbestämmelsen har också bort eftersom detta nu regleras i separat va-avtal som är kopplat till exploateringsavtalet.

Parkering

Parkering regleras i detaljplanen för tillkommande handel och bostäder. Bestämmelsen är en försäkring mot att kraven på parkering skulle höjas framöver vilket skulle omkullkasta exploateringsavtalet.

Plankartan

Plankartan och grundkartan har bearbetats för att bli tydligare. Av samma skäl har även illustrationerna byts ut. Kartan har uppdaterats med ett nytt höjdsystem vilket innebär att cirka en halv meter har lagts till för alla markhöjder samt höjder angivna bestämmelser.

Utredningar och avtal

Efter samrådet har riskutredningen och bullerutredningen reviderats. Ytterligare utredningar har tillkommit, luftutredning och miljöåtgärdsprogram. För att säkerställa en god formgivning av den planerade bebyggelsen har även ett gestaltungsprogram tagits fram.

Sedan hösten har även tre avtal tagits fram som är bilagda till detaljplanen, ett exploateringsavtal, ett va-avtal och ett intensionsavtal mellan kommunen, Trafikverket och Trafikförvaltningen.

Sammanfattning av inkomna synpunkter på detaljplanen

Under samrådet har 25 yttranden inkommit som redovisas i följande tabell. Därefter redovisas yttrandena i sin helhet eller i relevanta delar och kommenteras. Samtliga original av yttrandena finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen, stadsbyggnadsenheten.

<i>Nr</i>	<i>Avsändare</i>	<i>Datum</i>
1	Länsstyrelsen	07-19
2	Lantmäteriet	07-16
3	Trafikverket	06-28
4	Trafikförvaltningen	07-16
5	FTI	07-05
6	SBFF	07-15
7	Miljö- och hälsoskydds- nämnden	09-13
8	Tekniska nämnden	09-03
9	Utbildningsnämnden	
10	Socialnämnden	28-08
11	Ägare till trädgårdsmästaren 14	08-07
12	BRF Apotekaren 3	07-05

13	BRF Tumba torg	07-17
14	Ägare till bostadsrätt inom Apotekaren 3	07-03
15	Ägare till hyresrätt inom Trädgårdsmästen 12, Gröndalsvägen 16	07-16
16	Hyresgästförening Botkyrka /Salem	07-02
17	Tumba missionsförsamling/Centrumkyrkan	07-01
18	Svenska kraftnät	07-11
19	Södertörns fjärrvärme	06-28
20	Skanova	07-01
21	Vattenfall	07-05
22	Syvab	06-28
23	Botkyrka Pingstförsamling	07-08
24	Hela människan/ Botkyrka Salemn	07-18
25	Boende på boställsvägen	07-09
26	PRO	06-24

1. Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen anser att framför allt risker med farligt gods och bullersituationen behöver undersökas närmare och hanteras i det fortsatta planarbetet för att tillgodose statliga intressen. Om planen antas med nuvarande utformning kan det inte uteslutas att Länsstyrelsen kan komma att pröva kommunens beslut och upphäva planen med stöd av 11 kap. 11 § PBL.

Trafikbuller/Hälsa och säkerhet m.m.

Planerade byggnader omgärdas av både höga ekvivalentnivåer och höga maximala ljudnivåer. Kommunen avser att tillämpa avstegsfall B för merparten av de planerade bostäderna. Länsstyrelsen anser att planområdets service- och kollektivtrafiknära läge kan motivera avsteg från gällande riktvärden. Med tanke på bullrets hälsopåverkan är det dock viktigt att söka lösningar som minimerar avstegen.

Länsstyrelsen anser att det av bullerutredningen inte tydligt framgår vilka

2014-02-18

förutsättningar som legat till grund för bullerberäkningarna när det gäller omfattning av lokala bullerskydd på balkonger för att klara bullerkraven med avstegsfall. Länsstyrelsen kan acceptera en avskärmning till 50 % som en åtgärd för att klara bullerkraven. I enskilda fall kan upp till 75 % tillåtas som en åtgärd att begränsa bullret. För att kunna bedöma om bostäderna blir lämpliga behöver redovisas i vilken omfattning lokala skärmar vid balkonger krävs för att klara avstegsfall.

Övriga störningar/Hälsa och säkerhet m.m.

Det är bra att kommunen uppmärksammar risken för vibrationer. I fortsatt arbete behöver visas att vibrationer och störningar från stomljud inte kommer att bli ett problem. Länsstyrelsen anser att den fortsatta planeringen även bör uppmärksamma risken för buller från transporter till och från centrum samt buller från fläktar och andra aggregat. Bedömningsgrund för buller från verksamheter till bostäder är Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller.

Riskhänsyn/Hälsa och säkerhet m.m.

Planområdet gränsar till tre vägar och en järnväg där transporter av farligt gods sker. Dalvägen och Hågelbyvägen är rekommenderade primära transportleder för farligt gods och Huddingevägen samt KP Arnoldssons väg är rekommenderade sekundära transportleder.

Trafikverket arbetar tillsammans med kommunen för närvarande med en åtgärdsvalsstudie för området, som ska föreslå åtgärder för att höja trafiksäkerheten, särskilt i området kring korsningen mellan väg 258, Hågelbyleden och Väg 226, Huddingevägen. Länsstyrelsen noterar från Trafikverkets yttrande att de hävdar ett 13 meter brett byggnadsfritt område från Huddingevägen i dess nuvarande form. Länsstyrelsen förutsätter att arbetet med detaljplanen samordnas med åtgärdsvalsstudien.

Länsstyrelsen rekommenderar att ett avstånd om 75 meter hålls mellan sammanhållen bostadsbebyggelse eller annan personintensiv verksamhet och väg för transporter av farligt gods och 50 meter från järnväg. För kontorsbebyggelse är rekommendationen 40 meter från väg för transport av farligt gods och 25 meter från järnväg. 25 meter bör lämnas bebyggelsefritt både från väg och järnväg för transporter av farligt gods. Länsstyrelsen kan godta avsteg från riktlinjerna om en riskbedömning visar att risknivån ändå blir acceptabel.

Det som främst behöver utredas vidare och förtydligas i det fortsatta planarbetet är den byggrätt som finns i planområdets östra del. Planen tillåter en byggnad för parkerings- och centrumändamål ca 10 meter från Huddingevägen och ca 30 meter från järnvägen.

Användningen Centrum medför att även hotell tillåts på platsen. Länsstyrelsen ställer sig tveksam till lämpligheten att tillåta hotellverksamhet då sådan ska anses utgöra känslig bebyggelse. Riskerna från Huddingevägen och järnvägen behöver bedömas och markanvändningen anpassas efter detta.

I riskanalysen (Briab, 2012-12-13) tas endast hänsyn till Dalvägen, KP Arnoldssons väg samt järnvägen vid bedömningen av risksituationen vilket innebär att riskbidraget från Huddingevägen och Hågelbyvägen inte tas med i bedömningen. Länsstyrelsen anser att riskutredningen behöver kompletteras så att den tar hänsyn till samtliga riskkällor intill planområdet.

Riskanalysens konsekvensberäkningar har baserats på att persontätheten inom planområdet kommer vara lika stor som den genomsnittliga befolkningstätheten för Tumba tätort. Efter utbyggnaden kommer planområdet att utgöra ett av Tumbas mest befolkade områden med koncentrerad centrumbebyggelse, flerbostadshus, handel m.m. Att räkna med ett medelvärde för Tumba kan därför inte anses vara ett rimligt antagande - särskilt inte då känslighetsanalysen identifierade persontätheten som en av de parametrar som har störst inverkan på samhällsrisk. Länsstyrelsen anser att befolkningstätheten kan förmodas vara högre i planområdet än genomsnittet för tätorten som helhet. Detta bör beaktas i riskanalysen.

Riskanalysen förslår att järnvägen ska förses med skydd mot urspårning; till exempel genom att spåren förses med skyddsräler. Sådana åtgärder omfattas inte av detaljplanen och resonemanget bygger på att Trafikverket är villiga att genomföra dem. För att kunna tillgodogöra sig den riskreducerande åtgärden "skydd mot urspårning" ska det visas att Trafikverket ämnar förse spåren med skyddsräler eller liknande. Om det inte kan säkerställas att Trafikverket kommer vidta åtgärder som skyddar mot urspårning behöver det visas att risksituationen ändå blir acceptabel genom andra säkerhetshöjande åtgärder eller förändringar i planen.

Riskanalysen anger att "utrymning ska vara möjlig bort från järnvägen i samtliga lokaler i byggnader inom 30 meter från järnvägen". Denna information saknas i plankartan och behöver läggas till där. Länsstyrelsen anser att plankartan även ska reglera att utrymning ska vara möjlig bort från rekommenderade vägar för farligt gods. Helst bör även entréerna placeras så att de vetter bort från närmaste riskkällor (järnvägen eller rekommenderade vägar för farligt gods). Detta beror på att människor tenderar till att utrymma genom samma väg som de kom in. Länsstyrelsen samlar också en motivering till varför endast byggnader inom 30 meter från transportleder för farligt gods ska kunna utrymmas bort från riskkällan.

I riskanalysen anges att det ska finnas ett skydd mot vätskespridning, vid korsning väg 226/258 och väg mot Tumba torg, som en riskreducerande åtgärd. Detta återfinns varken i plankarta eller i Plan- och genomförandebe-

skrivningen. Det är även osäkert hur ett sådant skydd rent praktiskt bör utformas samt vilken riskreducerande effekt detta ger. I Plan- och genomförandebeskrivningen anges även att "Vätskepölens storlek och spridning ska bestämmas vid särskild utredning". Länsstyrelsen anser att lösningen med ett skydd mot vätskespridning bör undersökas och redovisas tydligare för att den riskreducerande effekten ska kunna tillgodoräknas.

Riskanalysen anger att fasader inklusive fönster i riktning mot väg 226/258, belägna inom ett kortare avstånd än 40 meter, ska skyddas mot värmestrålning. Plankartan saknar denna information för den byggnad som ligger cirka 20 meter från Dalvägen och behöver kompletteras med bestämmelser om detta.

Riksintresse järnväg

Det hör även till Länsstyrelsens uppgifter att bevaka att riksintresset järnväg enligt 3 kap. 8 § miljöbalken inte påtagligt skadas. Om hänsyn till känslig bebyggelse skulle innebära inskränkningar för samhällsviktiga transporter och stambanans funktion, kan påtaglig skada befaras.

Luftkvalitet

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning av miljökvalitetsnormerna för luft kommer att klaras. I den kringbyggda och överdäckade bussterminalen bedöms MKN inte gälla, då det ej räknas som utomhusmiljö. Eftersom utvärderingsmöjligheterna blir sämre när busstorget byggs in är det dock angeläget att en fråga om luftkvalitet utreds vidare så att en god luftmiljö kan säkerställas. I det fortsatta arbetet kan kommunen med fördel studera Trafikverkets utredningar om luftkvalitet i Förbifart Stockholms tunnel där kortvarig vistelse i förorenad miljö beskrivs bra och som kan jämföras med situationen vid bussterminalen.

Miljöbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, får behandlas och bedömas inom ramen för planarbetet.

Kommentar:

För att säkerställa att den planerade bebyggelsen är lämplig har flera skyddsbestämmelser införts och både risk- och bullerutredningen förtydligats. Till exempel har en luftutredning tagits fram som föreslås att ett riktvärde inte får överskridas. Värdet är 300 mikrogram kväveoxid per kubikmeter luft och gäller för den inbyggda delen av bussterminalen. Riktvärdet är reglerat i detaljplanen med en bestämmelse. Planen har även utvecklats för att beakta riskerna för buller, vibrationer och risker.

2014-02-18

Buller och vibrationer

45 lägenheter (17%) klarar Riksdagsbeslutet om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga boningsrum. Avstegsfall B tillämpas i hela detaljplaneområdet. I detaljplanens hus B1-B11 finns 268 lägenheter. I tabellen nedan klargörs hur många lägenheter som klarar Avstegsfall B utan avskärmning, med 50 % avskärmning samt 75% avskärmning. Optimal placering och utformning av lokala skärmar har tagits fram för att skapa den bästa möjliga lösningen för varje enskild lägenhet.

Uppfyller	Antal lägenheter	Andel lägenheter
Riksdagsbeslutet	45	17%
Klarar avstegsfall B	102	38%
Avst B m 50% skärm	57	21%
Avst B m 75% skärm	64	24%

I bullerutredningens förslag till detaljplanetext föreslås riktvärden för komfortvibrationer samt stomljud från vibrationer. (Utdrag ur föreslagen text: Bostäder skall utföras så att stomljud inte överstiger 30 dBA maximal ljudnivå Slow vid tågpassage. Vibrationerna i byggnaden ska normalt inte överstiga 0,3 mm/s komfortvägd vibrationshastighet på grund av trafik.)

Vidare arbete med mätning av vibrationer i befintlig byggnad intill planerad bebyggelse pågår. Detta kommer ligga till underlag för fortsatt bedömning. Med rätt grundläggning och konstruktioner kommer 0,3 mm/s från trafik ej överskridas.

Bedömningsgrund för buller från verksamheter till bostäder är Naturvårdsverkets och de är numera en vägledning och ej riktlinjer. Detta är beaktat i bullerutredning, avsnitt 16. Vid hus B7-B9 överskrider nivåerna från lastbilar dagens riktvärde för den maximala ljudnivån mellan kl 06-07, vilket klassas som nattetid. Industribullermodellen är en vägledning. Arbete pågår för att justera denna för industribuller. Förslag finns att nattperioden ska pågå fram till kl 06, vilket är i enlighet med europeiska riktlinjer. Vid bygglovsansökan beaktas gällande riktvärden för industribuller genom att exempelvis anpassa transporter, bygga bostäder med högre ljudisolering etc.

Befintliga och nya fläktar och aggregat kartläggs och anpassas till gällande riktvärden för industribuller inför bygglovsansökan.

Risk

I förslaget till detaljplan som var på samråd i juni 2013 föreslogs en byggrätt mot korsningen KP Arnoldssons väg och Huddingevägen. Den delen har nu tagits bort från detaljplanen och kommer att prövas senare i en särskild granskningsutställning, med bakgrund av samrådet i juni 2013.

Riskutredningen beaktar samtliga riskkällor i närområdet. I texten kunde benämningarna av vägar uppfattas otydliga. De angavs ibland med namn och ibland med länsvägsnumret. Detta är nu tydligare i riskutredningen.

Avståndet 30 meter från järnvägen anges i riskutredningen för att den planerade centrumbyggnadens norra fasad ska inrymmas av rekommendationen, att utrymning ska ske bort från järnvägen. För att tydliggöra syftet med riktlinjen har detaljplanen kompletterats med en bestämmelse; att byggnaden ska kunna utrymmas från både korsningen Hågelbyleden/Dalvägen och från Västra stambanan.

Det är inte motiverat att anlägga en skyddsriäl eftersom centrumbyggnadens norra fasad är 25 meter från det närmaste järnvägsspåret. Ett mindre avstånd skulle kunna motiveras med en skyddsriäl. Ett mindre avstånd begränsas dock av den föreslagna byggrätten i detaljplanen.

Angående risken från Hågelbyleden och Dalvägen har detaljplanen kompletterats med en skyddsbestämmelse som syftar till att hindra vätskespridning från korsningen ner mot det planerade busstorget. Det är inte befogat att införa en bestämmelse om särskilt brandskydd för fasaderna till bostadsbebyggelsen som endast är 20 meter från Dalvägen. Det beror på en höjdskillnad av 10 meter mellan vägen och marken som är avsedd för bostäder. Denna motivering framgår ny tydligare av riskutredningen.

2. Lantmäteriet

Övergripande

Lantmäterimyndigheten ser ett stort värde i att genomförandefrågor redovisas på ett tydligt sätt i planhandlingarna så att berörda fastighetsägare förstår vilka åtgärder (lantmäteriförrättningar m.m.) som kommer att bli nödvändiga och vem som kommer att stå för olika slag av kostnader (framtida underhåll av gemensamma anläggningar, marklösen, förrättningskostnader mm). Arbetsprocessen blir inte rationell om berörda och framtida fastighetsägare inte kunnat läsa ut Dessa uppgifter under planprocessen. Följden blir då att dessa frågor måste behandlas i efterföljande lantmäteriförrättning, vilket troligen leder till längre genomförandetid.

Ett förslag vore att utveckla en konsekvensbeskrivning som har ett

2014-02-18

tydligt "fastighetsperspektiv". Text kan men redovisa planens innehåll och dess genomförande "ämnesvis" medan konsekvenserna redovisas "fastighetsvis", dvs. en syntes av vad olika bestämmelser om byggande, allmänna platser, finansiering, etc. betyder för de enskilda fastighetsägarna. På så sätt blir även genomförandefrågorna tydligare.

Bussterminal och busstorg används i plankarta och beskrivning på ett sätt som förvirrar. Vore bra att särskilja dem på ett tydligare sätt.

Delar av planen som måste förbättras

- Uppgifter om grundkartan saknas. Tydliggör gällande fastighetsgränser samt framhäv uppgifterna om grundkartan. Den nedtonade grundkartan är svåräst speciellt i planområdet.
- Otydlig sektion (a-a) - är det en trappa som förbinder x-området? I plankartan syns två x-områden, oklart om dessa ligger i samma nivå.
- Sektion b-b: Planbestämmelser BCP säger att våningen i nivå med Gröndalsvägen kan användas till centrum eller bostad. I sektionen anges endast B - otydligt. Ärt tydliga var nivå Gröndalsvägen är i sektionen. Plan under parkering anges som C. Ska det vara detta och inget annat? Var står detta beskrivet mer i detalj?
- Bostäderna vid Gröndalsväg (BCP), redovisat i sektion c-c, står att våningarna under Gröndalsvägen är avsedda för parkering. Hela sektionen är ej redovisad - Gröndalsvägen och underliggande plan saknas. Är det möjligen bara kvarteret i öster som avser denna parkering? Förtydliga Gröndalsvägens nivå i sektionen eftersom alla verbala beskrivningar tar höjd från denna.
- Del av Centrum och x-området i västra delen är med i redovisningen, men inte redovisad i färg mm. Går det att komplettera denna del, då den kan vara svår att förstå dessa - illustrationen skulle kunna bidra till bättre förståelse här.
- Infart för bussarna går under handelsfastigheten, är den gemensam med infart för på- och avlastningsplats samt in- och utfart till centrumet? Oklart i beskrivningen. Hur ska denna infart i sådant fall säkras? Om allmänheten har rätt att åka in här borde det vara allmän gata, om endast transporter till och från centrum samt infart för bussar ska vara möjligt borde det ordnas med en gemensamhetsanläggning? Servitut?
- 3D- fastighet för parkering. Är det så att plan 2 består av två våningar med parkeringsplatser (som beskrivningen, sid 20, anger)?
- Plan 3 - Gröndalsvägen: Den beskrivna lokalgatans läge oklar.
- Plan 3-4: Anges B som saknar beskrivning under "Planbestämmelser". Det är väl B(C)1 som avses?
- Sektionerna är bra - de bör dock förtydligas med angivande av våningsplan som motsvarar våningsplan i "Illustration av en del av planområdet, uppdelat i olika nivåer" samt de våningsplan som omnämns i beskrivningen. Redovisa även tydligare Gröndalsvägens nivå, se ovan.

2014-02-18

- Överväg möjligheten att redovisa nivåillustrationen på fler blad istället för att klämma in dem på plankartan. På så sätt kan man även redovisa användnings- och egenskapsbestämmelser tydligare.

Plan- och genomförandebeskrivningen

I och med nya regler i PBL är idag Fastighetsplaner en bestämmelse i gällande detaljplan, så kallade fastighetsindelningsbestämmelse. En sådan kan upphävas genom en ändring av detaljplanen (ÅDP), det går inte att upphäva fastighetsplan. Vad gäller de fastighetsindelningsbestämmelserna (tid. fastighetsplaner/tomtindelningar) som finns inom området bör det tydliggöras vilka som avses upphävas i sin helhet eller i delar och vilka som avses bestå.

Det står att Tumba centrum 1 är belastat med ett avtalsservitut för gångväg till förmån för den kommunala fastigheten Tumba 8:36. Detta för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet genom det befintliga torgstråket i Tumba centrum. Detta är tre officialservitut (0127- 96/40.1-3) bildade i lantmäteriförrättning år 1996. Har föreslagen DP tillgodosett allmänhetens tillgänglighet på motsvarande sätt som servitutet? Är det så att förbindelsen genom Tumba torg går i nivå som ej är planlagd (se sektion a-a)?

Befintliga byggnader i kv. Handelsmannen verkar delvis felaktigt beskrivna. "Ett av husen ligger söder om busstorget, orienterat i väst- östlig riktning", vår bedömning är att huset ligger på, det i föreslagen DP, torget (allmän plats). Det andra huset ligger delvis på allmän plats och delvis inom kvartermark. Trapplöpet som beskrivs kan vi inte finna. Båda husen ligger enligt oss väster om busstorget. Byggnaderna inom kv. Handelsmannen, som ska rivas, bör beskrivas tydligare.

Den befintliga bebyggelsen är korrekt beskriven men bekräftas inte av föreslagen detaljplan som möjliggör en helt annan bebyggelse. Trapplöpet och de befintliga husen avses att ersättas med tillkommande bebyggelse som ligger till grund för detaljplanen, denna beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen, avsnitt:

Genomgående cykelstråk i öst-västlig riktning omnämns, men hur ska det lösas? Är det stråk som omnämns på sid 15 i Plan- och Genomförandebeskrivningen? Dvs. ska cykelstråk och gångstråk ligga på allmän platsmark (Huvudgata)? Cykelstråket kan redovisas tydligare i kartan. Befintlig in- och utfart som förbinder bostadsbebyggelsen vid kv. Handelsmannen med KP Arnoldssons väg (samt även på- och avlastning till befintlig centrumanläggning och räddningstjänstens fordon). Hur löses detta? Ser ut som att det endast går att ta sig via bussterminalen, är det meningen och är det lämpligt? Se ovan under "Illustrationen av del av del av planområdet".

Informationen bör kompletteras med att ansökan ska skickas in till Lantmäteriet samt förtydligande information om förrättningskostnader. Lantmäteriför-

2014-02-18

rättningar som krävs för genomförande av planen debiteras av Lantmäteriet enligt gällande förrättningstaxa samt information om vem som ska stå för förrättningskostnaderna för fastighetsbildning.

3D-fastighet för parkering. Är det så att plan 2 består av två våningar med parkeringsplatser? Se ovan. Bostadsfastigheterna på plan tre styckas av. Här står att de tre entreplanen leder upp till centrumbyggnadens fjärde plan. Stämmer detta? I sektionen finns ingen centrumbyggnad på fjärde planet, eller? Fastighetsbildningen för torget borde vara en 2D-fastighet eftersom det inte finns någon byggnad som avgränsar torget uppåt.

Övriga delar är omslutna på något sätt och kan således bilda 3D-fastigheter. Rättigheter Allmänt vatten kan också säkras med ledningsrätt. Finns vattenledningen samt fjärrvärmeledningen upptagna som u-område i DP? Är dagvattenledningen allmän, alltså under kommunens ansvar och ägande? Annars är det inte möjligt att bilda ledningsrätt. I rubriken står "Servitut för dagvatten", i texten står ledningsrätt ... Ska dagvatten tas omhand av berörda fastigheter är istället en gemensamhetsanläggning att föredra. U-område finns i delar av planen. Ska ledningsrätt upplåtas inom alla nivåer eller bara inom vissa? Det verkar högst sannolikt att en eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas i området. En mer utförlig beskrivning av anläggningar med ett gemensamt intresse bör tas fram. Hur dessa ska organiseras rent fastighetsrättsligt samt hur ska förvaltningen av dessa ordnas?

Övrigt

Fastighetsförteckning saknas.

Kommentar:

Detaljplanen har kompletterats med nya illustrationer och med en tydligare grundkarta. Lantmäteriet har även tagit fram en fastighetsförteckning som har bilagts till detaljplanen.

Plan- och genomförandebeskrivningen har skrivits om så att genomförandet av detaljplanen är tydligare ur ett fastighetsperspektiv.

Planbestämmelserna har ändrats så att benämningen bussterminal används i de användningar som är markerade med ett "T". I de bilagda illustrationerna är det samma benämningar för användningarna som används i detaljplanen.

Plan- och genomförandebeskrivningen har blivit tydligare med vilka fastighetsplaner som kommer att sluta gälla när detaljplanen upphävs under avsnittet rubricerat "rättigheter".

3. Trafikverket

Järnväg

Generellt kräver Trafikverket ett byggnadsfritt avstånd från järnvägen om 30 m. Dessa 30 m ska dels skydda mot olyckor vid en eventuell urspårning, dels ge utrymme för räddningsinsatser vid en sådan olycka. Ett sådant utrymme medger även komplettering av riskreducerande åtgärder om risksituationen förändras. Avståndet medger även en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Inom 30 m från järnvägen kan dock viss verksamhet finnas där människor endast tillfälligtvis uppehåller sig, till exempel parkeringar, trafikanläggningar, garage, förråd och vegetation.

Enligt plankartan kommer den nya bebyggelsen att placeras 30 m ifrån närmaste spårmitt medan det från andra våningen från marknivå kommer att vara en utskjutande del som hamnar 28 m från spårmitt. Så länge länsstyrelsen bedömer att riskaspekten är tillräckligt utredd och acceptabel kan Trafikverket acceptera att andra våningen placeras 28 m från spårmitt. Detta är dock ett avsteg från Trafikverkets generella riktlinjer gällande avstånd för ny bebyggelse intill järnväg.

Väg

Så som detaljplaneförslaget är utformat så ligger planerade byggnader alldeles för nära Huddingevägen. Trafikverket hävdar för Huddingevägen i dess nuvarande form ett 13 m brett byggnadsfritt område, varav 8 m mellan beläggningkant och kvartersgräns och 5 m mellan kvartersgräns och byggnad. Detta är det minsta avståndet från Huddingevägen som Trafikverket kan acceptera för den planerade bebyggelsen. Med hänsyn till risk- och säkerhet kan länsstyrelsen komma fram till andra avstånd.

Trafikverket, Botkyrka kommun, Trafikförvaltningen SLL och Citycon/Strabag arbetar tillsammans med att göra en åtgärdsvalsstudie för att bland annat se över trafiksituationen, särskilt i området kring korsningen mellan Hågelbyleden och Huddingevägen, i samband med att detaljplanen för Tumba centrum tas fram. Åtgärdsvalsstudien har tagit fram förslag till åtgärder som kan hjälpa till att förbättra trafiksituationen i området. Åtgärdsvalsstudien är ännu inte klar och kommer att fortsätta parallellt med att detaljplanen arbetas fram i höst. Ett arbete återstår med att effektbedöma åtgärdsförslagen och att komma överens mellan parterna om vilka åtgärder som ska göras.

För att hitta en lösning som säkrar trafikförsörjningen och som fungerar med planerna för Tumba centrum behöver parterna vara överens om en principlösning för trafiksystemet som kan förprojekteras inom ramen för detaljplanen. Detta för att tillräckligt utrymme ska kunna garanteras för åtgärden i detaljplanen.

Innan detaljplanen antas ska ett avtal skrivas och undertecknas mellan Trafikverket och kommunen som reglerar ombyggnadsåtgärder som påverkar de statliga vägarna. Återkommande underhandskontakter om detaljplanen kopplat till arbetet med åtgärdsvalsstudien, kommer att krävas, för att en långsiktigt hållbar lösning ska kunna hittas.

Farligt gods

På sid. 10 har en felaktighet smugit sig in i texten. Där står att Dalvägen och Huddingevägen är primära transportleder för farligt gods. Det ska istället stå att Dalvägen och Hågelbyleden är primära transportleder medan Huddingevägen är sekundär transportled för farligt gods. Farligt gods kan också gå på Västra stambanan, precis som planen nämner.

Buller och vibrationer

Enligt Trafikverkets riktlinje ska avsteg från bullerriktvärdena enbart förekomma i undantagsfall och då i vissa väl definierade områden under förutsättning att en god boendemiljö kan åstadkommas. Detta innebär i förlängningen att förtäta i redan förtätade centrala delar av städer med nära tillgång till skola och omsorg, arbetsplatser, handel, restauranger, kulturinrättningar samt offentlig service och andra tjänsteinrättningar. Trafikverket kan acceptera att avsteg från riktvärdena används inom denna detaljplan då det handlar om förtätning i nära anslutning till kollektivtrafik och till all upptänklig service. Dock anser Trafikverket att följande ska gälla vid avsteg för att det ska finnas förutsättningar för en god boende-, vård- eller skolmiljö:

- Om den ekvivalenta ljudnivån vid byggnadens mest bullerexponerade fasad är mellan 55 dBA och 60 dBA ska byggnaden även ha tillgång till en tyst eller ljuddämpad sida.
- Om den ekvivalenta ljudnivån vid byggnadens mest bullerexponerade fasad är mellan 60 och 65 dBA ska bostaden ha tillgång till en tyst sida. Det ska särskilt utredas och redovisas att den maximala ljudnivån på den tysta sidan inte överstiger 70 dBA (L_{max}). Inomhusnivån bör minst uppfylla ljudklass B enligt Svensk standard SS 25267:2 004 för bostäder samt ljudklass B enligt Svensk standard SS 25268:2007 för undervisningslokaler och vårdlokaler.
- Vid ljudnivåer över 65 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus bör överhuvudtaget inga nya bostäder eller skolor få planeras.

Gränserna ska gälla i alla planerade bostäder och skolbyggnader, inkluderat alla våningsplan och väderstreck. Kommunen bör påvisa att det är möjligt att uppnå dessa värden för de planerade bostäderna.

Sammanfattning

Avslutningsvis anser Trafikverket att det är positivt att kommunen planerar i kollektivtrafiknära lägen men det är också nödvändigt att parallella processer

2014-02-18

upprätthålls för att säkra upp att åtgärderna som kommer fram i åtgärdsvalsstudien är realistiska och genomförbara.

Kommentar:

Under våren 2013 har en åtgärdsvalsstudie upprättats för Tumba centrum och den intilliggande infrastrukturen. Studien identifierar flera trafikproblem och ger förslag på möjliga lösningar. Under hösten har Trafikverket, Trafikförvaltningen och Botkyrkas kommun arbetat vidare utifrån studien och utvecklat förslag till förbättringsåtgärder på statens vägnät för att förbättra kapaciteten. Genomförandet säkerställs genom ett avtal mellan de tre parterna. Många svar till Trafikverkets och Trafikförvaltningens synpunkter finns i avtalet.

Alla lägenheter erhåller Avstegsfall B, högst 55 dBA ekvivalent på ljuddämpad sida vid minst hälften av boningsrummen, i enlighet med den sk Stockholmsmodellen. Stockholmsmodellen är en vedertagen modell som Länsstyrelsen accepterar i samband med förtätningsprojekt.

Ljudklass C är den nivå inomhus som man enligt BBR är skyldig att uppnå. Detta innebär 30 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 45 dBA maximal ljudnivå inne i bostaden. Med Ljudklass C är det en godtagbar ljudmiljö som uppfylls. Att sträva mot att nå en bättre ljudmiljö, Ljudklass B, minskar risken för störningar hos boende. I detta fall kan det dock vara omöjligt att uppnå i de mest utsatta lägenheterna. Med höga maximala ljudnivåer från spår- och vägtrafik är det svårt att hitta tillverkare som kan erbjuda tillräckligt hög ljudisolering på exempelvis fönsterdörrar. Att skriva in ett krav på Ljudklass B i planen kan innebära att bostäderna på den planerade centrumbyggnaden (hus B1-B3) ej är möjliga att genomföra.

Det är den maximala ljudnivån från tågtrafiken som är dimensionerande vid hus B1-B3. Om den maximala ljudnivån från tågtrafik innehåller 45 dBA (Ljudklass C) kommer den ekvivalenta ljudnivån bli betydligt bättre än 30 dBA (Ljudklass C).

Att bygga strikt efter Ljudklass B kan medföra stora merkostnader i ett projekt. Byggaren kan vara tvungen att byta stomsystem/konstruktion, fönster kan bli dyra speciallösningar och klumpiga att hantera för boende, byggaren kan tvingas att välja annat ventilationssystem etc. Vår bedömning är därför att det inte är rimligt att skriva in krav på ljudklass B i detaljplanebestämmelserna. Bostäderna på den planerade centrumbyggnaden (hus B1-B3) är ej heller möjliga att genomföra i ljudklass B.

Det mest utsatta bostadshuset är hus B5-B6. Huset är placerat med hänsyn till att 65 dBA ekvivalent ljudnivå, frifältsvärde, ej ska överskridas. Detta tydliggörs i bullerutredningens bilaga 6.

Angående övriga synpunkter kring buller, risk och vibrationer, se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

4. Trafikförvaltningen

I den åtgärdsvalsstudie som pågår för Tumba centrum har bl.a. följande målsättningar tagits fram för trafiken i området.

- Biltrafikens andel av det lokala och regionala personresandet ska minska.
- Det ska vara mer attraktivt att gå, cykla eller färdas kollektivt än ta bilen för inköpsresor till Tumba C.

Det är viktigt att detaljplan och åtgärdsvalsstudie samordnas så att inga motsättningar uppstår.

Kontakt bör tas med Trafikförvaltningen även i det fortsatta planarbetet

Störningar

Trafikförvaltningen ser generellt sett positivt på nybebyggelse i bra kollektivtrafiklägen som detta. Att bygga bostäder ovanpå en bussterminal intill järnvägen ställer dock stora krav på utformningen för att inte boende ska bli störda av buller, vibrationer och avgaser. Trafikförvaltningen förutsätter att gällande riktvärden för buller och vibrationer beaktas. Det är Förvaltningens erfarenhet, avseende busstrafik, att framförallt lågfrekvent buller vid starter och accelerationer kan upplevas som störande. För de bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av fastigheterna ske så att Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. Trafikförvaltningen ser positivt på att en utredning planeras där luftkvaliteten beräknas för den planerade bussterminalen.

Bussterminalen och vägkorsningar

I trafikutredningen till detaljplanen (Sweco 2013) nämns följande "Stängning av infarten från Dalvägen till bussterminalen är en tänkbar, men inte nödvändig, åtgärd. I detaljplanen ges möjlighet att stänga infarten."

Trafikförvaltningen motsätter sig starkt en stängning av infarten då det medför längre restider för bussresenärer till och från Tumba centrum samt ökade trafikeringskostnader för busstrafiken. Kapacitetshöjande åtgärder bör i första hand gynna kollektivtrafiken och inte tvärtom. Att 85 % av busstrafiken till och från Tumba centrum får en omväg med 150 -200 meter och tvingas passera ytterligare en signalkorsning kan inte accepteras. Det korta avståndet mellan korsningarna gör framkomlighetsproblemen än värre då bussarna dessutom måste korsa körfält. En stängning strider dessutom mot ovan nämnda mål från åtgärdsvalsstudien.

Trafikutredningen hänvisar till korsningsstudier av WSP 2009. En av slutsatserna i WSP studien är dock att en särskild studie, om hur bussarna påverkar och påverkas av åtgärdsförslagen, bör tas fram. Trafikförvaltningen föreslår

att en stängning av korsningen Huddingevägen/KP Arnoldsson studeras eftersom en sådan har betydligt mindre påverkan på busstrafiken.

I trafikutredningen till planen anges att två alternativ för bussterminalen studerats. För alternativ 2 nämns att trafikanalyser visar att bussarnas framkomlighet inte påverkas negativt. Trafikförvaltningen önskar ta del av dessa analyser innan vi kan ta ställning till alternativen.

Trafikförvaltningen förutsätter att de gångvägar som planeras vid byten mellan buss och tåg utformas så att gångtiden inte blir längre än idag. En beskrivning saknas av den alternativa gångförbindelsen som ska finnas mellan bussterminalen och stationen de tider centrum är stängt. Förbindelsen måste vara fullt tillgänglighetsanpassad och upplevas som trygg. De alternativa förbindelser som finns över spåren idag fungerar i teorin men är inte alls uppskattade i praktiken. Cykelbanan över torget (från trafikutredningen) saknas i situationsplanen. Om det ska vara hållplats här för avstigning kan det bli konflikter med cykelbanan.

Vid den västra infarten till terminalen finns risken att bussar kommer att stå på övergångsstället eftersom sikten annars blir dålig för föraren.

Vägen mellan centrumbyggnaden och det nya P-huset har en märklig indelning med infarter i två far. Förslagsvis läggs all trafik söderut i det västra faret medan person- och lastbilar norrut använder det östra faret. In- eller genomfart från Dalvägen hindras genom att förlänga refugen så genomfarten blir relativt smal. Den är avsedd endast för buss.

Lastintaget söder om bussvägen bör göras enkelriktad. Infarten rymmer endast ett fordon i taget och det kommer att vara svårt med kommunikationen mellan lastfordonen som ska in eller ut. Ett alternativ är att refuger anläggs som förtydligar att bussgatan är dubbelriktad. Ett annat alternativ är att bussgatan görs enkelriktad från och med Övergångsstället, vilket då kan smaldas av. Vädskydden vid hållplatserna kan placeras i möbleringszonen.

Trafikförvaltningen har följande synpunkter på de korsningar som redovisas i trafikutredningen. Gröndalsvägen/Grödingevägen: Framkomligheten för linje 715 måste tryggas vid dimensioneringen. Gröndalsvägen/Grödingevägen och KP Arnoldssons väg: Framkomligheten för linje 715 måste tryggas vid dimensioneringen.

Hågelbyleden/Storvretsvägen: Korsningen nämns inte i detaljplanen av förklarliga skäl. I WSP:s utredning 2009 ingår dock denna korsning vilket bör beaktas när det hänvisas till åtgärder som föreslogs i den.

Mot bakgrund av ovanstående anser Trafikförvaltningen att trafikutredningen bör ses över och fördjupas. Särskilt skall då förutsättningarna för busstrafiken utredas vidare så att förutsättningarna för kollektivtrafiken inte försämras.

2014-02-18

Plankarta och planbestämmelser

Trafikförvaltningen anser att det bör finnas planbestämmelser i störnings-skyddsbestämmelsen som reglerar stomljud och vibrationer till bostäder från terminalen. Störningsskyddsbestämmelse från spårtrafiken avseende vibrationer saknas också. Takhöjden i terminalen saknas på plankartan och behöver kompletteras.

Avtal

Överenskommelse måste träffas mellan parterna och SL/SLL innan detaljplanen antas avseende förutsättningar och ansvarsfördelning för genomförande, framtida drift- och underhåll, ansvar för kostnader och åtgärder för buller- och vibrationsdämpande åtgärder för bebyggelse inom planområdet m.m. Trafikförvaltningen förutsätter att anläggandet av tillfälliga och permanenta busshållplatser samt de förändringar av bussterminalen inklusive eventuella behov av kompletterande installationer som förutsätts för plangenomförandet bekostas av kommunen och/eller exploatören. De förändrade förutsättningarna för framtida drift och skötsel måste ses över. Ansvar för framtida drift och ägande måste klarläggas i det fortsatta planarbetet.

Övrigt

Trafikförvaltningen ser positivt på att fler cykelparkeringar anordnas. En stor del av dessa bör ligga intill bussterminalen och stations entréerna.

Kommentar:

Angående åtgärdsvalsstudien så se kommentarer till Trafikverkets yttrande. När det gäller frågor om vibrationer och buller så se kommentarerna till Länsstyrelsens yttrande.

Kommentarer kring bussterminalen finns tillagt i bullerutredningen. Bussterminalen är placerad under/i centrumbygganden. När bussarna är på väg in i samt ut från bussterminalen är klassas det som trafikbuller. Dessa busspassager är beaktade i de beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåerna från vägtrafiken. När bussarna är stillastående är dessa under tak och bostäderna utsätts inte för direktbuller från dessa. Vid dimensionering av byggnaderna ska man ta hänsyn till dessa bussar för att stomljud och luftljud inte ska överskrida gällande riktvärden vid bostäderna.

Detaljplanen innebär inte att infarten för bussar från Hågelbyleden kommer att stängas. Hur intilliggande vägar och infarter påverkas på längre sikt framgår i avtalet mellan Trafikverket, Trafikförvaltningen och kommunen. Avtalet är bilagt till detaljplanen.

Utformningen av den västra infarten till terminalen har utvecklats för att förbättra sikten, så att bussar inte behöver stå på övergångsstället. Trafikrummet i bussterminalen kommer att delas av bussar och varutransporter till och från centrumet, ej av personbilstrafik.

I planbestämmelserna finns en bestämmelse om störningsskydd som reglerar stomljud och vibrationer till bostäder från terminalen, se stycke vibrationer under kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Detaljplanen har kompletterats med en bestämmelse om lägsta fria höjd till den inbyggda delen av bussterminalen som är 4,6 meter.

Ett särskilt avtal mellan Trafikförvaltningen och kommunen reglerar villkoren för ombyggnad av bussterminalen och provisorier under byggtiden.

5. Förpacknings- och tidningsinsamlingen

I samrådshandlingen nämns att det vid Gröndalsvägen finns en återvinningsstation; detta är inte en komplett station utan är enbart två behållare för glasförpackningar.

FTI önskar att det i detaljplaneförslaget ritas in en yta för återvinning; då det är naturligt att i anslutning till affärer även ha återvinning av förpackningar och tidningar – som en service till dem som nyttjar centrumet och dessa affärer/butiker.

I situationsplanen för centrumet som finns på Botkyrkas hemsida finns inritad en yta benämnd ”miljö”, men något liknande (eller yta för återvinning) saknas (såvitt vi kan bedöma) på den detaljplan som ingår i samrådshandlingen.

Kommentar:

Utbyggnaden av Tumbacentrum förutsätter att återvinningsstationen flyttas. Den nya platsen kommer att lokaliseras i samband med detaljplanens genomförande.

6. Södertörns Brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 609 Framkomlighet för räddningstjänstens fordon, bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet vid Gröndalsvägen och vid den nyskapade Tumbaterassen.

Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet. Både som alternativ lösning när man gör avvikelser i det byggnadstekniska brandskyddet och som en del i brandskyddet i de fall där inga avvikelser förekommer. Både så kallade bostadssprinkler (t ex enligt SBF-reglerna) i en- eller flerbostadshus och konventionella sprinkleranläggningar i

2014-02-18

andra byggnader utgör ett bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador. I de fall kommande exploatörer är kända bör en diskussion ske mellan kommunen och dessa redan i detaljplanskedet för att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna.

Södertörns brandförsvarsförbund har inga ytterligare synpunkter angående risker än de som redan har beaktats i riskanalysen.

Kommentar till Södertörns Brandförsvarsförbund

PM 609 är beaktat i trafikutredningen. Det finns tillräckligt med kapacitet i vattenledningarna för att möjliggöra sprinklers. Hur byggnaderna ska klara kraven mot brand (vilka krav) kommer att säkerställas i bygglovs-skedet.

7. Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten

Ett förslag till detaljplan har tagits fram för del av Tumba centrum. Planområdet omfattar det befintliga busstorget och parkeringsområdet öster därom samt ytor i anslutning till Gröndalsvägen i söder. Detaljplanen syftar till att skapa större möjligheter att bygga ut centrumet med verksamhetslokaler och bostäder. Miljöenheten har följande synpunkter på planen:

- Fönster, ytterväggar och eventuella uteluftsdon bör dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus i bostäder blir högst motsvarande Ljudklass B. Detta innebär att trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte får överstiga 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå. Angivna nivåer bör också uttryckligen stå i detaljplanebestämmelserna.
- Fläktbuller *kan* vara ett problem när bostäder byggs i närheten av t.ex. centrumtak med ventilationsanläggningar.
- Det är mycket positivt att man föreslår att använda gröna tak, fördröjningsmagasin för dagvatten, lagring regnvatten för att använda för bevattning samt överdäckning av busstorget, för att minska belastningen av förorenat dagvatten på nedströms liggande recipienter. Miljöenheten föreslår att uppgifter om grönytefaktor skrivs in i planbestämmelserna.
- Det är mycket viktigt att utreda luftföroreningsförhållandena i det busstorg som planeras att vara överdäckt. Det bör finnas möjlighet att öka ventilationen vid behov och att avluftning kan ske utan att skapa olägenhet för boende och besökare i Tumba centrum.
- Planområdet omfattar delvis områden som är markerade som s.k. *akt-samhetsområde* vad gäller risk för ras och skred, vilket bör utredas

2014-02-18

närmare.

- Föreslaget *Miljöåtgärdsprogram* kan vara ett lämpligt instrument för följa upp de åtgärder som föreslås för att minimera miljöpåverkan. Men för att nå framgång är det av yttersta vikt att programmet synliggörs och förankras såväl i den egna organisationen som hos blivande byggherrars och entreprenörers organisationer.

Miljöaspekter

Möjliggörande av bostäder i ett centrum med mycket god kollektivtrafik skapar förutsättningar för ett boende utan bilberoende, vilket är positivt när det gäller att begränsa utsläpp av växthusgaser och luftföroreningar. Men i en tät bebyggelse i trafiknära läge riskerar andra miljöproblem att uppstå. De mest kritiska miljöaspekterna är buller, vatten, luftföroreningar och vibrationer. Miljöenheten har följande synpunkter:

Flertalet av planerade bostadshus är utsatta för ibland mycket höga bullernivåer från väg- och järnvägstrafik. Det kollektivtrafiknära läget i centrum motiverar att avstegsfall görs från gällande riktvärden. I planförslag hänvisar man till avstegsfall B ska klaras. För att kompensera för den mycket bullerutsatta utomhusmiljön föreslås i underliggande bullerutredning att strängare krav ska ställas på ljudnivån inomhus; *Ljudklass B* ska klaras, i enlighet med Boverkets rekommendationer. Detta är ett krav som regelmässigt används i Stockholmsområdets centralare delar när man bygger i bullerstörda miljöer. Detta krav återfinns inte i planförslagets samrådshandling. Miljöenheten är av den åsikten att fönster, ytterväggar och eventuella uteluftsdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande *Ljudklass B*. Detta innebär att trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte får överstiga 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå. Angivna nivåer bör också uttryckligen stå i detaljplanebestämmelserna (alltså inte bara hänvisa till att *Ljudklass B* ska klaras).

Tidigare nämnd bullerutredning tar inte upp ev. fläktbuller. Miljöenheten vill uppmärksamma på att detta *kan* vara ett problem när bostäder byggs i närheten av t.ex. centrumtak med ventilationsanläggningar.

Miljöenheten ser mycket positivt på förslaget att använda gröna tak, fördröjningsmagasin för dagvatten, lagring regnvatten för att använda för bevattning samt överdäckning av busstorget. Dessa åtgärder förväntas minska både flöde och mängden föroreningar i dagvatten till Tumba ån. För att försäkra sig om att det verkligen blir gröna tak och planteringar, kan ett sätt vara att i planen skriva in vilken grönytefaktor som ska gälla.

Miljöenheten betonar vikten av att utreda luftföroreningsförhållandena i det busstorg som planeras att vara överdäckt. Det bör finnas möjlighet att öka

2014-02-18

ventilationen vid behov och att avluftning kan ske utan att skapa olägenhet för boende och besökare i Tumba centrum.

Planområdet omfattar delvis områden som är markerade som s.k. *aktsamhetsområde* vad gäller risk för ras och skred. Denna aspekt bör utredas närmare, förslagsvis i den geotekniska undersökning som föreslås.

Risken för vibrationer bör utredas.

I detaljplaneförslaget har flera miljöaspekter utretts i underliggande rapporter där det visats att olägenheter är möjliga att begränsa med rätt planering, utformning av bebyggelse och olika typer av åtgärder. Miljöenheten finner anledning att betona vikten av att i den fortsatta plan- och byggprocessen följa upp dessa intentioner. Förslaget *Miljöåtgärdsprogram* kan vara ett lämpligt instrument för detta. Men för att nå framgång är det av yttersta vikt att programmet synliggörs och förankras såväl i den egna organisationen som hos blivande byggherrars och entreprenörers organisationer.

Kommentar till Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Angående ljudklass B eller C, se svar till trafikverket. Angående fläktar, vibrationer och luftkvalitet, se svar till Länsstyrelsen

Istället för att införa krav på grönytefaktor regleras dagvattenfrågan genom ett avtal. Där anges nivåer för hur mycket dagvatten som får släppas till det allmänna nätet.

Risker för ras och skred beskrivs i ett geotekniskt PM som är bilagt till planhandlingarna. Som underlag till PM-et finns ett flertal geotekniska utredningar som tidigare tagits fram i området. Det är ett tillräckligt underlag för en geotekniker att konstatera; att marken är lämplig att bebygga, utan att behöva göra ytterligare markundersökningar. Där markförutsättningarna är som sämst förutsätts pålning, enligt PM-et.

8. Tekniska nämnden, vatten- och avlopp

Verksamhetsområde:

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Ledningar:

I marken under busstorget går kommunens huvudvattenledning för vatten och avlopp som försörjer stora områden runt Tumba centrum. Ledningar finns även i vägen längs med Gröndalsvägen. Vi ser inte idag att man har kunnat presentera hur man skall lägga eller flytta dessa ledningar i och med att busstorget skall flyttas samt att nya fastigheter skall byggas där ledningarna är idag. Att flytta eller ändra dessa ledningar är av stor risk för samhällsförsörjningen från stora områden runt Tumba centrum så en god planering är av

2014-02-18

största vikt för detta projekt. En förprojektering som visar på risker och hur dessa elimineras saknas. Det är av stor vikt att man tar hänsyn till hur drift och skötsel ska utföras framledes.

Geotekniska förutsättningar:

Marken i området består till största delen av lera med dåliga förutsättningar för ledningar, väg, infiltration och perkolation. Skall man ändra ledningarnas läge krävs det att man spontar eller på annat sätt förstärker hela området så banvall och väg inte kan flyttas, vilket i sin tur kan skada ledningarna. Det är av största vikt att man bygger utifrån ett drift- och underhållsperspektiv när ledningarna skall ändras annars kommer stora störningar att ske den dag ledningarna ska bytas för området. I de mer höglänta delarna mot Gröndalsvägen kan det däremot finnas bättre förutsättningar för perkolation. En geoteknisk utredning som visar på risker och hur dessa elimineras saknas.

Dagvattenhantering:

Avrinningen inom området sker idag till dagvattenledningar i bussterminalen som rinner österut via Tumba ån till Tullingesjön. De delar av området som planeras, består till största delen av hårdgjorda ytor, t.ex. busstorget, parkeringsytan och parkeringsdäck. Föroreningar från dessa ytor är omfattande om ingen rening sker, t.ex. av oljeprodukter, metaller, fosfor och kväve. Tumba ån har klassats till måttlig ekologisk status och god kemisk status medan Tullingesjön har klassats till god ekologisk status och god kemisk status. Dessutom rinner Tumba ån ut i vattenskyddsområde för Östra Mälaren samt Tullinge vattentäkt. En fullständig dagvattenutredning som visar på att man minskar flöde och föroreningar från området i erforderlig omfattning saknas.

Kommentar:

Ett va-avtal har upprättats inför granskningen av detaljplanen. Avtalet reglerar att en projektering och riskutredningar ska arbetas fram i samband med bygglovsskedet till ombyggnaden av den allmänna vatten- och avloppsledningen.

Angående krav på dagvattenhanteringen, se kommentaren till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

9. Utbildningsnämnden

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen anser att förslaget till detaljplan för del av Tumba centrum (sbf/2012:449) brister vad gäller att ta i beaktande att 300 nya bostäder också kommer att leda till en betydande ökning vad gäller efterfrågan på framför allt förskoleplatser men även skolplatser.

Mark för förskola på 4 avdelningar

Vad gäller förskoleplatser så vet utbildningsförvaltningen att det krävs stora insatser och investeringar de närmaste åren för att klara att täcka behovet. Därför är det viktigt att det redan i planeringsskedet avsätts mark för att kunna bygga en förskola på fyra avdelningar i detaljplanen för Tumba centrum.

Mark för nybyggnad av skola

För att kunna göra mer tillförlitliga uppskattningar om behovet av eventuell nybyggnad av skola i detaljplanen för Tumba centrum, behöver kommunledningsförvaltningen ta med de 300 nya bostäderna i befolkningsprognoserna, som utbildningsförvaltningen kommer att ha som underlag för framåtsikt 2015-2018. Det kan alltså behövas mark även för en ny skola i detaljplanen för Tumba centrum.

Kommentar till utbildningsnämnden:

Utbyggnadsbehov av skola eller förskola bedöms inte vara en planfråga utan kan hanteras i samband med kommunens lokalplaneringsgrupp.

Tumba centrum är olämpligt för en kommunal förskola eftersom de inte klarar fastighetsenhetens krav på tillgång till lämplig utomhusmiljö. Däremot finns möjliga alternativ i närheten till såväl förskola som skola. Tunagården på Tumba gärde är t.ex. tom. Byggnaden är i dåligt skick men tomten kan nyttjas för att bygga en ny förskola. På Björkhaga skolan sydväst om Tumba planeras en renovering. I planeringen borde möjligheten ses över att skapa utrymme för en framtida utökning av antalet platser för att möta ett ökat elevantal från centrala Tumba.

10. Socialnämnden

Socialförvaltningen önskar att det hade gjorts en hållbarhetskonskvensbedömning (HåKB) då hade bland annat eventuella konsekvenser för andra centrum och hur utbyggnaden påverkar möjligheterna att klara de hållbarhetsutmaningar som kommunen fastställt kunnat diskuteras.

Övergripande synpunkter

Ett nytt modernare centrum inklusive nya bostäder kan öka Tumbas attraktivitet inom och utanför stadsdelen. Nya arbetstillfällen skapas såväl under projekteringen som när nya arbetsplatser tillkommer i centrum. Det ger även möjlighet till nytt företagande och kan även ge ny injektion till befintliga företag i hela Botkyrka. Det framgår dock inte av detaljplanen eller dess tillhörande utredningar om analys av behovet av större centrum gjorts samt analys av tänkbara konsekvenser för andra mindre lokala centrum i kommunen. Finns det risk att handel i det nya centrumet inte får tillräckligt kundunderlag? Om det hade gjorts en hållbarhetskonskvensbedömning (HåKB) hade bland annat eventuella konsekvenser för andra centrum kunnat diskuteras.

2014-02-18

ras samt hur utbyggnaden bidrar till att nå de hållbarhetsutmaningar som kommunen fastställt. Likaså hade texten under rubriken ”Hållbar utveckling” blivit fylligare och mer analyserande.

Förändringar och konsekvenser

Ett nytt centrum med bostäder kan öka tryggheten. Att blanda bostäder och arbetsplatser ger en ökad rörlighet och ett folkliv under hela dygnet vilket ökar tryggheten. Det ger även en tryggare miljö vid bussterminalen. Det är bra ur trygghetssynpunkt att det är öppet mot KP Arnoldssons väg så att passagerare som väntar vid hållplatserna är synliga.

Vi ser det positivt att utveckla såväl handel som bostäder i kollektivnära lägen samt att utnyttja redan exploaterade ytor för att minska att ta grönytor i anspråk. Det närmsta större rekreativsområdet är på andra sidan järnvägsspår. För att minska upplevelsen av barriär till rekreativsområdet kan krav behöva ställas på gestaltningen.

Positivt är också att bygga bostäder som kan ge ett större underlag till befintliga skolor i området. Det är gångavstånd till såväl Tunaskolan som Björkhagaskolan. Skolvägarna är trygga till Tuna, men en trygg övergång för gående behöver ordnas vid förslaget till ny rondell vid Gröndalsvägen – inte bara för skolbarn som ska till Björkhaga, utan för alla gångtrafikanter.

Det är positivt med ett tillskott av nya bostäder men det är viktigt att det blir ett blandat boende; olika åldersgrupper men även hyresrätter och kanske några studentlägenheter. Att flytta till mer servicenära bostäder kan vara attraktivt för äldre invånare som inte längre orkar med att ha egna hus. Men det kan även vara attraktivt för yngre personer, barnfamiljer och yrkesverksamma som vill ha nära till kollektivtrafiken och till studier och arbete. Blandade upplåtelseformer kan komma att locka grupper som befinner sig i olika faser i livet vilket kan öka det sociala kapitalet i området. Även för personer som befinner sig utanför den ordinarie bostadsmarknaden ger ett tillskott av nya bostäder en chans att förändra sin situation. Socialförvaltningens senaste hemlöshetskartläggning från mars 2013 visar att 490 vuxna personer i kommunen är hemlösa. 280 barn bor helt eller delvis med föräldrar som är hemlösa. Dessa är i första hand i behov av hyresrätter för att lösa sin boendesituation. Socialförvaltningen ser Tumba centrum som ett område i Botkyrka där fler hyresrätter i form av flerbostadshus kan uppföras utan att det negativt påverkar målet med en blandad bebyggelse med varierande upplåtelseformer.

Bland gruppen hemlösa bedöms 85 % klara av ett eget boende med eget kontrakt, vissa av dessa med boendestöd. Idag är flera av dessa placerade i boendelösningar såsom institution, hotell, vandrarhem som genererar höga kostnader för kommunen. Socialförvaltningen betalade 2012 13,1 miljoner kronor enbart för vandrarhem, härbärg och hotell. Då är ej institutionsboenden inräknade. Att ”bo fel” exempelvis på ett hotellboende utan stöd när behovet är

2014-02-18

eget boende med boendestöd innebär att individen riskerar att fara illa i form av accelererande missbruk. Detta leder i sin tur till höga kostnader och lidande för den enskilde. Den främsta möjligheten att sänka dessa kostnader och skapa möjlighet för individer att ”bo rätt” är att få tillgång till fler hyresrätter.

Socialförvaltningen har idag 21 hyreslägenheter i Botkyrkabyggens bestånd att använda som jourlägenheter. Jourlägenheter är ett varaktigt behov inom förvaltningen för att kunna lösa akuta boendesituationer. När vi nyttjar hyreslägenheter för detta ändamål blockerar vi samtidigt dessa till att nå den reguljära bostadsmarknaden och de kan inte heller omvandlas till kommunkontrakt. Medel finns avsatta för att investera i bostadsrätter och därigenom hoppas vi framöver kunna fasa ut de jourlägenheter vi har och upplåta dem som hyresrätter. Socialförvaltningen kommer därför att titta på möjligheten att investera i bostadsrätter för att använda som jourlägenheter i de nybyggda hus som kommer att ha denna upplåtelseform.

Socialförvaltningen driver idag tre särskilda boenden med totalt 30 lägenheter i fastigheten på Tumba torg 112, även den ägd av Citycon. I diskussioner med Citycon i februari i år kom frågan upp om vi kunde tänka oss att lämna dessa för att möjliggöra för kommersiella lokaler/vårdinrättningar att flytta in och att dessa tre boenden då skulle kunna inrymmas i de nybyggda husen längs Gröndalsvägen. Socialförvaltningen ställer sig positiva till detta då det skulle kunna resultera i mer anpassade lokaler för i första hand brukarna men även för medarbetarna.

Rättigheter

Det är svårt att i plankartan, situationskarta och bilderna i detaljplanen läsa ut hur det kommer att se ut när man står på torget och ska ta sig från en plats till en annan. Det kan finnas en risk att det blir svårt att orientera sig i området, exempelvis för boende och besökare som ska passera alternativt ta sig till bussar och tåg, exempelvis från Tumbaterassen. Detta kan lösas med tydlig skyltning och med tydlighet omkring passagerna i den fysiska miljön. I PM för mark och landskap står det att ledorden för gestaltningen bör vara ”lättoorienterat och tryggt” – även detta bör följas upp i den fortsatta processen.

Störningar

Det är av stor vikt att de åtgärder som anges i trafikbullerutredningen verkligen genomförs – och följs upp i genomförandet - för att minska skadligt buller för boende. I förslaget till detaljplan anges att en utredning gällande luftföroreningshalter ska genomföras. Viktigt att det blir av samt att frågan om eventuellt förhöjda halter kan lösas för att minska risk för centrumbesökare och pendlare.

Natur och park

Det finns många idéer för trivsamma gårdar och grönska vid såväl torgen som bostadsgårdarna. Att skärma av gårdarna för att minska buller och vind samt ge en tydlig rumslighet är säkert bra, men vi ställer oss tveksamma till skärmar av glas. Det finns redan idag problem med glaskross vid busskurer. På gator och trottoarer där busskurerna finns är det lättare att få bort glaset, men om detta sker på bostadsgårdarna kan städning vara svårare – vilket ger större konsekvenser. Detta kan t.ex. komma att innebära glas på gårdarna där barn leker. Ge möjlighet till lek på bostadsgårdarna är annars positivt, vilket även ger möjlighet till de boende att stanna till och mötas. En damm föreslås nära yta för lek med sand – detta är inte bra ur barnsäkerhetssynpunkt. Om damm ändå planeras måste det lösas så inte barn som är ute på egen hand kan hamna i vattnet – det behövs inte djupt vatten för att ett barn ska drunkna.

Eventuellt planeras en mindre lekplats i den norra delen vid B4. Om denna lekplats öppnar upp även för barnfamiljer som besöker centrum skulle den kunna bli en ytterligare mötesplats i området.

Teknisk försörjning

Idag är det problematiskt och krångligt att passera Tumba centrum på cykel vilket beskrivs i trafikanalysen. I denna lyfts två alternativ fram hur detta skulle kunna lösas samtidigt som busstrafiken ska kunna fungera med sina hållplatser. Trafikanalysen har valt ett alternativ för ökad säkerhet med redogör inte på vilket sätt. Det framgår inte av skisserna, bilderna eller plankartan hur det kommer att lösas säkerhetsmässigt. Det finns risk för att det fortfarande kan bli svårighet och otydligheter hur man som cyklist ska passera centrumet och bussterminalen. Dessutom kan det finnas risk för kollisioner mellan cyklister och personer som ska till busshållplatserna och andra personer som besöker centrumet. Här krävs fysiska lösningar som minimerar risken för olyckor, tillbud och irritation.

Den övre delen av Gröndalsvägen planeras som väg med blandade trafikslag på de gåendes villkor. Vi förstår att det är den lösningen som kan fungera bäst men det är ändå viktigt att det blir tydligt var personer ska gå även om det inte finns en trottoar. Vuxna kan hantera att röra sig och ha uppsikt över såväl cyklar och bilar men barn har inte den fysiska förmågan att vara uppmärksam eller att kunna bedöma avstånd – och det gäller inte bara de minsta barnen.

Vi ser positivt på att korsningen Gröndalsvägen/ Grödingevägen görs om till en rondell. Det är dock viktigt att göra en säker övergång för gående där.

För att inte minska tillgängligheten till Tumba station för boende i andra delar av Tumba är infartsparkeringarna viktiga, vilka redan idag är hårt belastade. Många p-platser planeras enligt förslaget men de flesta är för centrum-

2014-02-18

besökare och boende. Det finns även förslag att bygga ett kontorshus eller hotell på nuvarande infartsparkeringen närmast centrum och att infartsparkeringen ska byggas in. Men om det blir ett stort kontorshus behövs p-platser för såväl de som arbetar där som för besökare.

Det är bra att så många cykelparkeringar planeras – vi förutsätter att de planeras utifrån normerna för trygga cykelparkering i kommunens cykelplan, vilket är en förutsättning för att de ska användas fullt ut.

Övrigt

Tiden för genomförandet av detaljplanen är 15 år. Om det planeras spårbunden tvärbana mellan Tumba och Alby – kräver det planering av ytor för detta redan nu – det vill säga möjliggör förnyelsen av Tumba centrum en framtida spårbunden trafik?

Tumba centrum används av en stor del av Botkyrkaborna. Det kan ha varit svårt för många invånare att hinna ge sina synpunkter i just denna detaljplan då remisstiden är relativt kort och i anslutning till semestertider. Vid en annan tidpunkt hade man kunnat ha dialoger direkt i centrum för att nå så många grupper av Botkyrkabor som möjligt. Å andra sidan har Tumba centrum funnits med i dialogen kring översiktsplanen där många önskat fler bostäder och mer handel i Tumba. Vid en sådan stor förändring som Tumba centrum nu föreslås genomgå är det viktigt att invånarnas och centrumbesökarnas synpunkter tas till vara. Socialförvaltningen ställer frågan om det är möjligt att bemanna en utställning/information om förslagen i Tumba centrum under augusti månad för att använda tiden fram till nämndernas sammanträden för att ge fler kvinnor, män, flickor och pojkar i Botkyrka möjligheter att ge synpunkter på förslaget till utbyggnad?

Kommentar:

Istället för att ta fram en Hållbarhetskonskvensbeskrivning (HåKB) så beskrivs konsekvenserna i plan- och genomförandebeskrivningen och i bilagda utredningar.

I plan- och genomförandebeskrivningen beskrivs olika hållbarhetsaspekter av den centrumutveckling som detaljplanen möjliggör. Beskrivningens huvudsyfte är dock att motivera de bestämmelser som finns i detaljplanen, vilket även begränsar beskrivningens innehåll och omfattning. Ett exempel på en olämplig bestämmelse är en som bestämmer vilka typer av lägenheter som bostadshusen ska innehålla. Det finns inget sådant lagstöd i PBL 2010.

Det finns andra sätt att driva frågor som rör socialstyrelsens behov av lokaler, t.ex. att beskriva behovet för kommunens planeringsgrupp.

2014-02-18

Under hösten har ett gestaltningsprogram tagits fram som tydligare visar hur Tumbaterrassen kommer att upplevas och hur fotgängare ska ta sig till och från terrassen. Angående vilka krav som kommer att ställas på, risker, buller och luft så läs kommentarerna till Länsstyrelsens yttrande. De miljöer som beskrivs i yttrandet angående lekmiljöer är på kvartersmark. De kommer att utgöra privata gårdar till de boende. Att dessa lek- miljöer utförs på ett säkert sätt regleras i BBR.

I socialnämndens yttrandet förs även flera synpunkter fram på den tekniska försörjningen. Detaljplanen innebär varken att några infartsparkeringar försvinner eller tillkommer. Istället kommer ett antal förbättringar att genomföras för fotgängare och cyklister. Dessa ändringar innebär en mer tillgängligare knytpunkt för de som åker kollektivtrafiken.

Detaljplanen reglerar inte heller om Gröndalsvägen ska vara blandtrafik. Däremot föreslås ett gångfartsområde i trafikutredningen. Det innebär att oskyddade trafikanter ska kunna röra sig över hela trafikrummet. Det förutsätter och säkerställer att bilarna rör sig på fotgängarnas villkor. Att anvisa särskilda gångstråk skulle motverka syftet med ett gångfartsområde.

2005 upprättades en stråkstudie på en spårförbindelse mellan bland annat Tumba och Alby. Stråket ska enligt studien gå parallellt och norr om järnvägen genom Tumba centrum. Förutsättningen att genomföra en förbindelse mellan Tumba och Alby påverkas inte av detaljplanen för Tumba centrum, som är lokaliserad söder om järnvägen.

I samband med granskningen av detaljplanen kommer sakägare och allmänhet få ett nytt tillfälle att ta del och tycka till om detaljplanen för Tumba centrum.

11. Ägare till Trädgårdsmästaren 14

Jag äger Gröndalsvägen 20 och har tidigare pratat med er om arrenderade parkeringen som har 35 p-platser och möjliggör att lärare från SFI-skolan och kunder till Secondhandbutiken som drivs av Hela Människan, ni sa tidigare att detta har tagits till beaktande och kommer att lösas, dessa p-platser möjliggör att butik kan drivas där och skolan har många lärare, så för att hyresgästerna ska kunna verka i huset hoppas jag att detta löses även under byggtiden.

Synpunkter skickade till er av Hela Människan:

1. Anslutning för kunder att lämna varor till butiken på plan ett, kortsidan av huset måste förändras jmf med förslaget. De måste gå att direkt från Gröndalsvägen komma dit

2014-02-18

2. Parkeringar för våra kunder måste i närheten till butiken vara tillgodosedda
3. Stopp och avlämningsplats måste finnas utanför butiksingången
4. Parkering och tillgänglighet under byggtiden för våra kunder och besökare måste säkerställas.

Kommentar till Ägare till Trädgårdsmästaren 14

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad för bostäder på grusplanen där fastighetsägaren arrenderar 35 parkeringsplatser.

Detaljplanens genomförande förutsätter att arrendet upphör av platserna. Ägaren till Trädgårdsmästaren 14 kan samråda med exploatören om att hyra parkeringsplatser eller använda de platser som finns i centrumets parkeringshus. För besökare kan centrumets parkering nyttjas.

I samrådsförslaget till detaljplan föreslogs en ny gemensam infart till den planerade bostadsbebyggelsen och den befintliga verksamheten inom Trädgårdsmästaren 14. Granskningsförslaget är nu omarbetat så att infarten till verksamheten förblir oförändrad efter detaljplanens genomförande.

12. Bostadsrättsföreningen Apotekaren 3

Detta yttrande lämnas av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apotekaren 3, som är berörd av den föreslagna detaljplanen för Tumba centrum.

Styrelsen ser med oro på planerna för höghusliknande bebyggelse vad gäller påbyggnaden av parkeringsdäcket och byggandet av punkthuset väster om parkeringsdäcket. De negativa konsekvenserna för en stor del av de boende i Apotekaren 3 framgår av den solstudie som ingår i samrådshandlingen. Höjden på de planerade nybyggnaderna innebär dramatiskt ökad skuggning för hälften av lägenheterna i Apotekaren 3. Samma boende riskerar också att drabbas av kraftigt ökad insyn. Skuggningen och insynen innebär för dessa en avsevärd försämring av boendemiljön. Styrelsen i Apotekaren 3 ställer sig frågande till behovet av att bygga nytt så nära och så högt att så många drabbas av ökad skuggning och sämre utsikt. Dessa försämringar innebär i sin tur att värdet på fastigheten Apotekaren 3 och föreningens lägenheter riskerar att minska.

Styrelsen välkomnar den övergripande ambitionen att utveckla Tumba centrum. Styrelsen ställer sig dock frågande till att det i detaljplanen talas om fantastisk utsikt i planerade bostäder samtidigt som befintliga bostäder tvingas offra både utsikt, dagsljus och solsken. Att prioritera boendemiljön i nybyggen på bekostnad av boendemiljön i befintlig bebyggelse är inte rimligt. Därför bör påbyggnaden av parkeringsdäcket och byggandet av punkthuset inte genomföras enligt det förslag som nu ligger.

2014-02-18

Kommentar bostadsrättsförening Apotekaren 3

Utbyggnaden av centrumet förutsätter att det tillkommer parkeringsplatser enligt en parkeringsnorm som är upprättad i samband med detaljplanen. För att få ett bra trafikflöde genom Tumba så bör dessa platser vara samlade i ett parkeringshus. Därför behöver parkeringshuset uppföras med ytterligare två däck på det befintliga p-däcket.

Enligt bygglov till befintligt p-däck är plushöjden till det övre däck 22,5 och med väggar blir det en totalhöjd av 23,5 meter.

Enligt gällande detaljplan från 1993 så har det befintliga p-huset en outnyttjad bygggrätt, planen medger en totalhöjd på 26 och 29 meter över grundkartans nollplan för det norra respektive det södra däck.

Hur förutsättningar för solljus kommer att förändras för Apotekaren har tydliggjorts i bilagd skuggstudie som har bilagts till detaljplanen. Inskränkningen av ljus och utsikt kompenseras till viss del av att gestaltungsbilagan och detaljplanen ställer krav på parkeringshusets fasad mot intilliggande bostäder.

Under hösten har representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen och exploatören träffas styrelsen från bostadsrättsföreningen. En slutsats av mötet var att tillfarten söder om huset till det intilliggande parkeringsdäcket även används som infart till bostadshuset. In- och utfarten mot Gröndalsvägen kommer att behållas för de boende.

13. Bostadsrättsföreningen för Tumba torg

Bostadsrättsföreningen Tumba torg ligger i direkt anslutning/ovanpå nuvarande Tumba Centrum. Vi bildades genom en 3D avstyckning från Tumba Centrum. Vi kommer på olika sätt bli direkt berörda av omvandlingen av Tumba centrum och är därför sakägare. Vi har idag parkeringstillstånd för 28 parkeringar på övre parkeringsdäck. Vår utemiljö/trädgård ligger ovanpå centrum och i anslutning till ett gångstråk till pendeltågstationen. De flesta av oss använder Tumba centrum som vårt centrum och gör huvuddelen av våra inköp i dess butiker. Vi ser därför positivt på möjligheterna till ett utbyggt centrum med fler affärer. Vi vill dock framföra några farhågor inför ombyggnaden som vi vill att Samhällsbyggnadsförvaltningen beaktar:

- Ombyggnaden vid ingången till stationen vid Tumba Torg 104 som finns antydd i materialet förtydligas. Vi har stort behov av en förändring av situationen vid denna ingång där det ofta förekommer stora störningar för de boende i vårt hus. Vi vill gärna vara mer delaktiga vid diskussionen av utformningen av denna ombyggnad eftersom den är i direkt anslutning till vårt hus.
- Solstudien som finns i samrådsmaterialet tyder på att våra hus och vår gård efter nybyggnationen inte får något direkt solljus. Vi vill att man funderar en gång till på antalet våningar på de nya husen.

- Vi som boende i Tumba Centrum behöver tillgång till parkeringsplatser både under och efter ombyggnaden.
- Den besvärliga trafiksituationen vid utfarten från centrum löses i samband med ombyggnationen. Det gäller både korsningen Gröndalsvägen/ Grödingevägen och utfarten mot KP Arnoldssonsväg. Vi tror inte på den föreslagna lösningen i den korsningen mot KP Arnoldssons väg då köer kommer skapas som även skapar stopp i den föreslagna inre rondellen. Vi tror att en gemensam rondell för båda dessa korsningar är den bästa lösningen.

Kommentar till bostadsrättsförening Tumba torg:

Efter samrådet har representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen och exploatören träffas styrelsen till bostadsrättsföreningen i Tumba torg. Där redovisades ett bearbetat förslag till utbyggnad av centrumbyggnaden för att möjliggöra en ny entré mot Tumbatorg. Detta förutsätter ett utbyte av mark mellan Citycon och bostadsrättsföreningen. Till mötet redovisades även en ny skuggstudie som visade att bostadsrättsföreningen knappt påverkas. Studien är bilagd till detaljplanen.

Bostadsföreningens tillgång till parkeringar påverkas inte av detaljplanens genomförande. Därmed är det inte en planfråga, utan en fråga mellan Citycon och föreningen.

I samband med planutredningen har en omfattande trafikutredning tagits fram. I utredningen finns en föreslagen förändring av den befintliga trafiksituationen vid korsningen av KP Arnoldssonsväg, Gröndalsvägen, Gröndalsvägen och infarten till ett parkeringsdäck. Denna lösning har prövats i en trafiksimulering och kommer enligt simuleringen att ge ett mycket bättre trafikflöde. Föreningens yttrande föreslår en alternativ lösning; en gemensam rondell för alla fyra trafikströmmar. Detta skulle vara alltför ytkrävande. I norr begränsar järnvägsvallen en större trafiklösning och i väster ligger kulturparken.

14. Ägare till bostadsrätt inom Apotekaren 3, adress Gröndalsvägen 1,

Bra med fler cykelbanor, ju fler desto bättre. Även cykelparkering vid centrum är bra. Långsam genomfart på Gröndalsvägen är bra.

Det redan befintliga parkeringsdäcket är anskrämligt under stor del av året, nämligen när inte lövverk fångar blicken och döljer betongen. Jag önskar att detta får en rejäl uppmärksamhet, då det annars fortsätter vara en slumbaksida på en bättre fasad.

Väldigt mycket av grönskan som finns nu, verkar försvinna i det nya förslaget, vilket är en stor förlust. Ett bostadsområde ska vara attraktivt även för

själen. Att se gröna träd genom fönstret ger oss välbefinnande/bättre arbetsresultat på jobbet. Det har forskning visat. Därför är det angeläget att spara maximalt antal träd och plantera grönska. Exempelvis täcka parkeringsdäcket med grönska. Det går om man vill och kan bli ett under av nyskapande, inget svårt alls.

Låt för all del så många träd som möjligt stå kvar. Grönskan är oersättlig!!
Tänk på att skapa utrymmen för stadsodling både högt och lågt, inte bara dekoration.

Med tanke på trygghet, trivsel och arbetstillfällen i många olika typer av parkarbeten under hela året, förordar jag stationära park-arbetare. Vi behöver praktiska arbeten åt de många som av olika skäl inte kan tillägna sig teoretiska yrken. Centrumet ska vara till för människor och människor ska beredas trivsel här. Förbiser politikerna sådana infallsvinklar är det andras skyldighet att realisera dessa, anser jag. Varför inte en yrkesskola / avancerad praktikplats inom all fastighetsskötsel?! Bisträckning åt äldre är ett nisch-område som behöver utvecklas i samhället. Mänsklig misär finns framför oss om hörnet.

I utställningens datorbilder och skisser ser man inte hur högt de olika byggnaderna reser sig i förhållande till varandra och i förhållande till befintlig bebyggelse. Med den kuperade terrängen vi har här är det mycket svårt att göra sig en bild av hur konsekvenserna blir, även för oss som bor här. Det är fräckt gentemot befintliga hyresgäster och ägare att nonchalera. Ingen vinner något på detta. När man alltså vill se hur mycket av solljuset som de två tänkta nybyggnaderna (B10 och B11) rakt söder om det befintliga parkeringsdäcket i centrum skulle komma att lägga beslag på så går det inte. Inte ens på den bild som avser visa skugg-förhållandena på vårdag-jämningen. Man får intrycket att allt kommer i skuggan. Tillsammans med ett parkeringsdäck som hotar höja sig åtskilliga meter ovanför nuvarande högsta yta, så är det ytterst dåliga perspektiv. Min balkong vetter åt öster, så jag vet precis vad jag talar om. Så gott som allt solljus avskärmas alltså sannolikt, till stort men för alla redan befintliga bostadshus runt parkeringsdäcket. Vi som har balkonger vill kunna använda oss av dem på samma sätt som tidigare. Från Gröndalsvägen 1 med balkong i öster försvinner solen redan 11.30 med nuvarande byggnader runt omkring. Den begränsningen räcker långt, tycker jag.

Är det själva centrumbyggnaden man vill fokusera på, så behövs inte B10 och B11. De sticker dessutom fram mycket nära vägen, vilket får anses innebära risk. Varför inte en låg byggnad som tillåter många träd runt om! Att det lilla området söder om parkeringsdäcket behöver en lyftning är jag starkt medveten om. Ett klart bättre alternativ är självklart möjligt. Små trivsamma, ev. stenlagda stigar med trappor, omgivna av grönska o blommor är trevliga och

2014-02-18

funktionella för lokalboende. Det uppmuntrar jag, t.ex. utmed västersidan av parkeringsdäcket, upp över tänkta innergården vid B10 o B11 och vidare uppåt Gröndalsvägen på norra sidan.

Med rejält tilltagna parkeringsutrymmen under B 7-9 utmed Gröndalsvägen, borde inte parkeringsdäcket behöva höjas. Man tänker sig kunderna ur kretsen omstigande från ena kollektiva trafiken till den andra. Vilka bilburna vill överge Kungens Kurva o Heron City? Inte en chans. Det stora utbudet kan inte matchas av nya Tumba centrum. Vi får förstå att vi svenskar nog peak - konsumerar för närvarande. Vi har det mycket bra, på vilket sätt skulle vi förhöja vår konsumtion? Second hand, reparation och återanvändning på nya sätt är en trend i kommande. Låt oss satsa på mysig centrumbyggnation och att förbättra befintlig miljö. Att ytterligare maximera konsumtionen är inte ens önskvärt. Det är bra som det är.

Solpaneler på alla taken är ett måste för att begränsa koldioxidutsläppen från nya Tumba centrum, annars visar ni en bakåtsträvande hållning. Även grönytor på tak med växter som tar upp dagvatten är självklart. Detta på tak som syns från balkonger. Och ju mer växter på och runt parkeringsdäcket är också självklart. Odlingskragar, gröna partier, klängerväxter o städsegröna växter vill vi ha lite överallt.

Tänk stort och tänk framåt, men gör det i människornas tjänst. Jag ser fram emot en ny utställning i höst där mina önskemål visas upp!

Kommentar:

Se kommentar till yttrandet från bostadsrättsföreningen till Apotekaren.

15. Ägare till hyresrätt inom Trädgårdsmästaren 12, Gröndalsvägen 16

Vi som bor i centrala Tumba vet idag hur mycket trafik det är nu runt centrala Tumba. Det är mycket olyckligt att då bygga fler våningar på P-garaget. Med fler bostäder kommer bilismen ytterligare att öka. Fler flyttar också ut till Grödinge och dessa kommer att stanna på vägen hem för att handla i Tumba Centrum. Blir det dessutom fler affärer så kommer fler från Tullinge att åka hit. Jag har inget emot utbyggnaden men trafiken kommer att bli kaosartad. Bygg istället ett nytt P-garage på tomten bortom Tumba Köpcentrum där Dalskolan och vuxenutbildningen en gång låg. Den tomten står ju tom nu och bygg en monorälsbana från P-garaget och rätt in i nya Tumba Centrum. Ni kommer att få besökare från när och fjärran som vill se på denna idé. Använd istället P-garaget i Tumba till de som bor där, nya och gamla (läs om Berjet ett kvarter i Örestad utanför Köpenhamn). Det övre garageplanet kan man göra om till en trevlig park.

2014-02-18

Jag förstår inte att ni 2013 satsar på bilismen, lär istället hur man gör ute i Europa där man försvårar för bilismen och istället satsar på kommunala färdmedel (Läs gärna om Freiburg i västra Tyskland). Det är dags för Botkyrka Kommun att bli "Långt ifrån lagom". Gör något nytt, våga, Botkyrka kan vara först. Nu har vi chansen. Inne i centrum behövs också en plats (Scen) där Botkyrkas föreningar kan få göra reklam för sig. Botkyrka har ett mycket rikt föreningsliv med mycket ideellt arbetande människor. Ge de en plats i nya centrumet. En plats även för kulturskolans elever, Alby Fejm etc. Jag vädjar, tänk er för innan ni fyller upp Tumbas centrala delar med bilar, det som forskare och politiker säger måste minska.

Kommentar:

Detaljplanen ställer låga krav på att ordna parkeringsplatser och ställer även krav på att ordna cykelplatser. De låga kraven beror på läget, med god tillgång till kollektivtrafik och lokal service. För att gynna fotgängare och cyklister kommer flera kopplingar att bli genare och attraktivare, vilket ökar chansen att fler väljer bort bilen. Samtidigt behöver vi ha ett centrum och bostäder som klarar konkurrensen i marknaden, vilket förutsätter tillgång till parkeringsplatser.

16. Hyresgästföreningen i Botkyrka Salem

Vi har fått ta del av förslaget till detaljplan för del av Tumba Centrum vad gäller att däcka över delar av buss torget och det tror vi på. Och att få in 300 lägenheter på den föreslagna ytan det tror vi även på men vi tror att en del av de här byggda lägenheterna kommer att få en del av vad man inte vill ha nämligen störning från både den spårbundna och den gatudrivna trafiken. Vi tror att det trots allt finns så mycket mark i Botkyrka att bygga på så att man inte behöver förtäta Centrum på det här viset och sättet.

Kommentar:

Se kommentaren till yttrandet av Länsstyrelsen och Trafikverket angående synpunkter om bebyggelsens lämplighet ur ett bullerperspektiv.

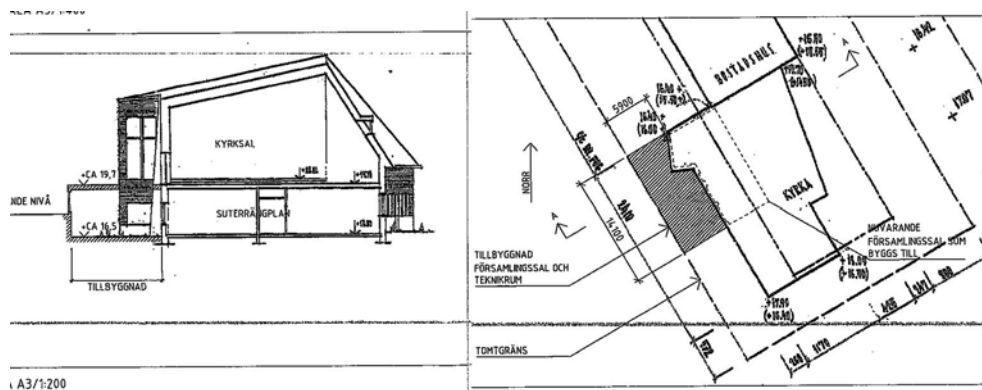
17. Tumba Missionsförsamling/Centrumkyrkan

Centrumkyrkan ligger i anslutning till centrum och kommer p.g.a. kyrkans läge bli direkt berörd av föreslagen förändring. Centrumkyrkan är därför sakägare. Tumba missionsförsamling Centrumkyrkan har inget att invända mot att en förändring av centrum sker. Vi är en kyrka i centrum och vill dela människors vardag och livsvillkor. Att kyrkan, om möjligt, blir än mer centralt i Tumba är glädjande. Vi bedriver ett omfattande arbete bland unga och äldre. Förutom gudstjänster varje söndag används kyrkans lokaler mycket av andra grupper. Det flödar av liv största delen av dagarna och kvällarna.

Musikgrupper, AA, scoutverksamhet, ungdomsverksamhet, dagledigträffar och stor äldreverksamhet. Församlingens pastor och ungdomsledare har också ett brett kontaktnät med människor som söker deras tjänster. Vi vill dock påtala och göra samhällsbyggnadsförvaltningen uppmärksam på att:

- Äldreverksamheten ökar kontinuerligt och många av de besökande har behov av transport till och från kyrkan med färdtjänst. Det är därför av yttersta vikt att möjligheten att komma direkt till kyrkans entré inte hindras. Dessutom sker det kontinuerligt förrättningar i kyrkan, t.ex. begravningar, vilket innebär att också dessa transporter måste komma fram.
- Centrumkyrkan ska även fortsättningsvis kunna använda de två parkeringsplatser som ligger på vår mark och som används av kyrkans anställda. I det fall utfarten inte kan lösas på ett tillfredställande sätt ska två andra platser beredas kyrkan i dess omedelbara närhet.
- Det är en mycket besvärlig trafiksituation vid de olika in- och utfarterna från centrum, speciellt korsningen Gröndalsvägen och KP Arnoldssons väg. Vi förväntar oss en helhetslösning som också innefattar trafikfrågorna.

Efter samrådet har Missionskyrkan kommit in med ett tillägg. Kyrkan har behov att bygga ut sin församlingslokal vilket inte är möjligt enligt gällande detaljplan. Därför efterfrågas en utökning av planområdet för att möjliggöra utbyggnaden av församlingslokalen.



Kommentar till Missionskyrkans yttrande:

Detaljplanen begränsar inte tillgängligheten till centrumkyrkan. De två platserna som kyrkan har anlagt med utfart mot Gröndalsvägen kan flyttas så att de kan nå via infarten från vägen väster om byggnaden.

Angående frågor om korsningen KP Arnoldssons väg och Gröndalsvägen så se kommentaren till bostadsrättsföreningen Tumba torg. Centrumkyrkan har fått sitt kompletterade yttrande besvarat med ett brev, med följande innehåll:

2014-02-18

"Tumba Missionsförsamling/Centrumkyrkan har i ett kompletterande yttrande till förslag till ny detaljplan för Tumba Centrum framfört önskemål att utöka planområdet så att en ökad byggrätt kan skapas på fastigheten.

Kommunen har lovat att pröva detta i det fortsatta planarbetet. Som underlag för detta har kommunen erhållit idéförslag utarbetat av Nyréns Arkitektkontor.

I kommunens projektplan för de närmsta åren ska ett planarbete påbörjas under 2014/2015 för området runt Grödingevägen för att pröva kompletterande bostadsbebyggelse. I det arbetet kommer också Centrumskyrkans fastighet att beröras. I ett sådant planarbete kan ert behov prövas utifrån en helhet vilket också kan ge förutsättningar för och större frihet till andra utbyggnadsmöjligheter än det som hittills har redovisats från Nyréns.

Kommunen har prövat förutsättningen för en utökad byggrätt enligt förslag. Centrumkyrkan har ett stort arkitektoniskt värde. En utbyggnad bör ske med stor varsamhet vilket kräver en mer noggrann avvägning med tydliga bevaranderegler. Även intilliggande bostadshus som är uppfört samtidigt som Centrumkyrkan har ett sådant värde. Att då rycka loss en del av en helhet känns inte rätt. Med den tidplan som för närvarande gäller för Tumba Centrum så kommer kommunen inte att på ett tillfredställande sätt klara av att pröva ert utbyggnadsbehov i den detaljplanen.

Kommunen föreslår att Centrumskyrkans utbyggnadsbehov prövas vid kommande planläggning som redovisats ovan. Då skapas förutsättningar för en helhetsprövning som också ger ett bättre långsiktig hållbar lösning."

18. Svenska kraftnät

Svenska Kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Svenska Kraftnät vill ändå upplysa om att vi har av regeringen fått i uppdrag att, tillsammans med elnätsföretagen Vattenfall och Fortum, utreda en helt ny struktur för Stockholmsregionens elnät. Utredningen går under namnet Stockholms Ström och har resulterat i ett femtiotal stora och små projekt som när de genomförs leder till ett elnät som säkrar elförsörjningen i regionen för en lång tid framöver. Projekten innebär att drygt 20 kommuner kommer att beröras av nybyggnationer och ombyggnationer där en del befintliga luftledningarna kommer att rivas och nya anläggningar kommer att byggas.

19. Södertörns fjärrvärme

Om kommunalmark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrätts- avtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren. Vid projektering och byggstart ska byggaren ta kontakt med Södertörns Fjärrvärme AB för dokumentation och utsättning av fjärrvärmeledningar. Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Södertörns Fjärrvärme föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området Tumba Centrum är ansluten till fjärrvärme.

Kommentar:

Vilken teknik eller leverantör av värme som kommer att handlas upp i samband med planens genomförande är ingen planfråga. Det är en förhandlingsfråga mellan Södertörns fjärrvärme och exploatören.

20. Skanova

Skanova har markförlagda telekablar inom området. Se bifogad kartbild. Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt.

Vidare så förutsätter Skanova att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten. Om så önskas kan läget för ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas i planeringsunderlaget. Vänligen kontakta www.ledningskollen.se

21. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution bedriver en verksamhet och bygger en infrastruktur som bidrar till att skapa förutsättningarna för vårt moderna samhälle. Det är en uppgift som anses så viktig att vi tillägnats möjligheten att driva fram denna infrastruktur med hjälp av koncession för att möta den anslutningsplikt vi har. Vi har därmed rätten och skyldigheten att för denna, gentemot tredje man farliga verksamhet, säkerställa att verksamheten kan bedrivas säkert, tillförlitligt och effektivt. Detta för att Vattenfall på lång sikt kan uppfylla rimliga krav på överföring av el. Vi ska därför bevaka denna rätt och skyldighet och kräva att annan verksamhet håller adekvata avstånd till våra anläggningar eller konstruktivt bidra till att minska risken för att verksamhetens mål ej kan uppnås.

Vi bedömer därför med hjälp från verksamhetens olika delar de medgivanden och krav som kan ställas på annan verksamhet eller exploatering i vår närhet.

2014-02-18

För att uppnå tidigare nämnda mål behöver vi, för att kunna garantera en kvalitativ elförsörjning, kunna få den markåtkomst som krävs vid exploatering. Ledningar tjänar regelmässigt allmänt ändamål vars tillgodoseende för kommunen självt utgör ett viktigt intresse. Vattenfalls behov för att möta den samhällsutveckling som sker kräver markåtkomst enligt lag. Vattenfall ser för närvarande med oro på den utveckling där markåtkomsten försvåras vilket leder till ett ineffektivt ledningsnät med låg kvalitet, strömavbrott och försenade nyanslutningar för tredje man. Vattenfall önskar sig därför en mycket mer konstruktiv dialog där vi tillsammans med kommunen kan trygga den elförsörjning som kommunens invånare har rätt att kräva.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, turkos linje = 20 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Hieldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxförsedd kvadrat.

Vattenfall uppmärksammar att e-område utmärkt med beteckningen E(PB) enligt plankarta för rubricerad detaljplan; dels ytmässigt är för litet för placering av nätstation och dels beskriver att marken kan användas som anslutning för intilliggande användningsområden för bostäder och parkering. Vattenfall yrkar därför på att ytan justeras enligt bifogad skiss och att e-området endast tillåter placering av transformatorstation.

Vattenfall bedömer att ytterligare ett antal e-områden om 10x10 meter kommer att krävas om detaljplanens förutsättningar skall kunna mötas med ett driftsäkert och kvalitativt elnät. Vattenfall bedömer dessutom att u-områden kommer att krävas i kvartersmark. Vattenfall yrkar därför på att dessa e- och u-områden medtages i detaljplanen enligt bifogad skiss.

Vattenfall har två nätstationer i området vilka är placerad på ett sådant sätt att de kommer att vara i vägen för planerad bebyggelse. Vattenfall yrkar därför på att avtal ska skrivas med kommunen och fastighetsägaren för att reglera kostnader för ersättning av dessa stationer samt uppförande av nya nätstationer på grund av planerad bebyggelse enligt rubricerad detaljplan. Avtal ska skrivas och undertecknas innan detaljplanen antas, i annat fall kommer Vattenfall se sig tvingad att överklaga detaljplanen.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Kommentar:

Detaljplanen förutsätter att befintlig elstation rivs. Två lägen har studerats för att ersätta den befintliga stationen. Den ena stationen byggs in i det befintliga parkeringsdäcket. Den andra stationen byggs in i den planerade utbyggnaden

av centrumet, vid den inbyggda utrymmet för lastning och lossning av varor och återvinning.

22. Syvab

Planen berör ej Syvabs anläggningar i området. Noterar minskad förekomst av dagvatten i detaljplanen vilket är positivt ur bolagets synpunkt och i linje med strategierna i ReVAQ-arbetet.

23. Botkyrka Pingstförsamling

Med tanke på att samrådstiden sammanfaller med de tre sommarmånaderna, förbehåller sig församlingen att eventuellt återkomma med ytterligare synpunkter när vår styrelse haft sitt första sammanträde efter sommaren. Vi vill också hänvisa till vår spontanskrivelse den 30 maj, där vi bland annat påpekade att förslaget tagits fram utan vår samverkan, trots att vi alltså funnits som fastighetsägare i centrum sedan cirka 35 år. De synpunkter som där framställdes kvarstår. Vi bifogar fyra skisser som visar dels befintlig situation, dels situation enligt förslaget till detaljplan.

Befintlig situation

Pingstkyrkan ligger i norrsluttningen vid Gröndalsvägen 9. Byggnaden har anpassats till sluttningen och har sitt huvudplan i nivå med Gröndalsvägen. På huvudplanet finns kyrksalen med biutrymmen. I sluttningen mot norr finns två fullt dagsljusbelysta suterrängsvåningar, som innehåller församlingslokaler för bland annat ungdomsverksamhet, konferenser, fester, kontor för de anställda etcetera. Alla publika lokaler har flödande dagsljus och fria utsikter mot norr. I väster gränsar kyrkobyggnaden mot ett obebyggt skogsparti i Gröndalsslätten, i öster och nordost finns ett par mindre byggnader i tre plan.

Byggnaden har ett öppet och skyddat läge med värdefulla, fria, utblickar. Detta har stor betydelse för den verksamhet som bedrivs i byggnaden och var ursprungligen en stark bevekelsegrund för etableringen på denna plats.

Byggnadens användning

Den av Botkyrka pingstförsamling självfinansierade kyrkan, som invigdes i mars 1980, byggdes inom den då gällande detaljplanen. Kyrkan används för gudstjänster, barn- och ungdomsverksamhet, sång- och musikevenemang, seniorträffar och annan verksamhet både av församlingsmedlemmar och andra Botkyrkabor. Församlingen har cirka 700 medlemmar och antalet årsbesök är uppskattningsvis cirka 35 000. Församlingsvåningen används för bröllops-, födelsedags och andra fester.

Konsekvenser av föreslagen detaljplan

Tumba centrum förslås få en kraftig utbyggnad med ny bussterminal integrerad med ett flervåningscentrum för kommersiella och kulturella ändamål. Ovan centrumblocket föreslås ett antal höga bostadshus. Kyrkobyggnaden blir helt instängd av den nya bebyggelsen - de närmaste husen är oproportionerligt höga. De fria utblickarna mot norr blockeras effektivt av den höga centrumbebyggelsen, som enligt förslaget kan bli betydligt mer kompakt än de smäckra teckningar som bifogats planen. Skogspartiet i väster ersätts av bostadshus högre än kyrkan och den låga bebyggelsen i öster ersätts också av höga bostadshus. Gröndalsvägen höjs och läggs i en slinga som gränsar till kyrkans östra fasad.

I detaljplaneförslaget påstås att "I söder får Pingstkyrkan en framträdande position med en anslutning till torget". Enligt förslaget blir det endast det översta planet som når upp till torgets nivå. Pingstkyrkan blir avskild från torget av ett djupt schakt i norr samt i öster av ett schakt mot den nya Gröndalsslingan. Istället för fria utblickar begränsas nu synfältet av höga betongväggar.

Yttrande över detaljplanen

Botkyrka pingstförsamling kan inte acceptera detaljplanen. Ett genomförande skulle göra det omöjligt att bedriva dagens verksamhet. Byggnaden kan svårigen användas för andra ändamål och förlorar därmed sitt ekonomiska värde. Botkyrka pingstförsamling kräver därför att detaljplanen dras tillbaka för en djupgående omarbetning för att bevara kyrkobyggnadens förutsättningar och kvalitet. Vid denna bearbetning måste stor uppmärksamhet ägnas åt befintliga förhållanden i nivåer. I redovisningen av detaljplanen finns en besvärande brist på sektionsstudier.

Till yttrandet är flera sektioner bifogade som visar hur utbyggnaden av centrumet skymmer utsikten.

Komplettering till yttrandet inskickat den 10 september 2013

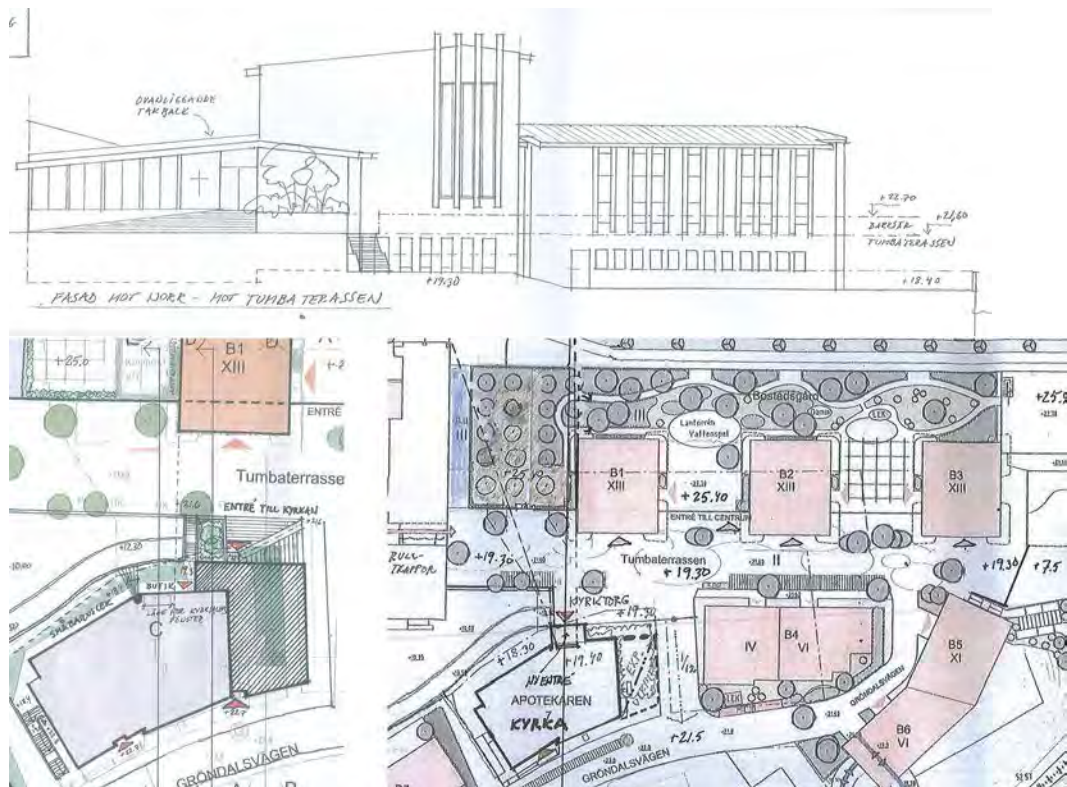
Inför samrådstiden påbörjades en dialog mellan representanter från Pingstkyrkan, från Samhällsbyggnadsförvaltningen och från exploatören. Dialogen pågick under samrådet och har fortsatt under hösten 2013. Den 10 september har Pingstkyrkan lämnat illustrationer som visar hur deras kyrka påverkas av genomförandet av detaljplanen. Illustrationerna visar även ett förslag om hur kyrkan kan byggas ut. Förslaget visar även hur centrumet kan byggas ut på ett sätt som beaktar utblickarna från kyrkans lokaler.

Det planerade punkthuset B1 skymmer sikten från kyrkans altarfönster. Enligt kyrkans representanter har det en symbolisk betydelse att bevara utsikt över himlen vid gudstjänsterna. Detta kan uppnås genom att husen

2014-02-18

flyttas femton meter österut, som benämns i situationsplanen med B1, B2 och B3. Byggrätten på Tumbaterrassen ska sänkas från +21,6 över samhällets nollplan till +19,3 så att kyrkan inte hamnar i ett hål. Kyrkan ges en ny entré till församlingslokalen direkt från Tumbaterrassen.

Även och terrassen sänkts och hus flyttas så innebär utbyggnaden av Tumbaterrassen att suterrängplanet skuggas och att utblickar därifrån försvinner. Dessa lokaler behöver ersättas med nya. Pingstkyrkan har tagit fram ritningar på en utbyggnad till kyrkan med nya lokaler. Genomförandet av denna utbyggnad innebär att kopplingen mellan Tumbaterrassen och Gröndalsvägen behöver skjutas 5,5 meter österut. Det påverkar och begränsar även den föreslagna byggrätten öster om kopplingen, som benämns med B4 i situationsplanen.



Bilden överst visar kyrkans norra fasad efter den föreslagna utbyggnaden. Bilden nedan till vänster visar utbyggnadens omfattning med förslag till ny entré och koppling mot Tumbaterrassen. För att bevara utblickarna från kyrkans församlingslokal behöver hus B1-B3 omlokaliseras femton meter österut, enligt bilden nere till höger.

Pingstkyrkan vill ha en ekonomisk ersättning för kostnaden att genomföra den föreslagna utbyggnaden. Sedan denna begäran dök upp på agendan övergick dialogen i en förhandling mellan Pingstkyrkan och exploitören. Varken dialogen eller förhandlingen innebär att parterna har nått samsyn om hur detaljplanen bör utformas. Pingstkyrkan har framfört sin ambition

att överklaga planen och begära planskada om den planerade utbyggnaden inte anpassas till den intilliggande kyrkobyggnaden.

Kommentar:

Detaljplanen har ändrats för att medge den utbyggnad som Pingstkyrkan föreslår. Detaljplanen säkerställer även en möjlighet för kyrkan att utöka tomten och anpassa den till den planerade terrassen, som kommer att avgränsa kyrkans tomt. Att ändra nivåerna på Tumbaterrassen är inte möjligt med hänsyn till våningshöjderna i centrum och med hänsyn till behovet av fri höjden i bussterminalen. Att flytta bostadshus på Tumbaterrassen försvarar förutsättningarna att göra avsteg från gällande bullerkrav.

En överenskommelse kommer att träffas mellan kommunen, exploatören och Pingstkyrkan för att reglera marköverföring m.m.

24. Hela människan Botkyrka Salem

Hela Människan arbetar sedan 35 år med socialt lokalt arbete i anslutning till Tumba centrum. Sedan 3 år är vi lokaliserade på plan 1 och 2 Gröndalsvägen 20. Vi bedriver där ett omfattande arbete bland människor i utsatt situation, i form av öppen verksamhet för personer med missbruksproblematik, för barn och vuxna som lever i relation med missbrukande släktingar och för personer med svårigheter att etablera sig på den ordinarie arbetsmarknaden.

Vi är positiva till planen och intentionen att utveckla centrum med ökat bostadsinslag och finner planen generellt tilltalande. Vi anser också att vår nuvarande verksamhet utgör ett viktigt komplement till de kommersiella och kulturella aktiviteter som de nya lokalytorna möjliggör. Våra lokaler ligger i omedelbar anslutning till planområdet söder om Gröndalsvägens övre avslutande del. Där bedrivs bl.a. second handbutik och café. Denna verksamhet kan komma att beröras framför allt av ändrade villkor för trafik och bilparkering på Gröndalsvägen. För att inte vår verksamhet ska försvåras och i vissa delar omöjliggöras fordras följande:

1. Anslutning till vår varuinlämning på den östra kortsidan av fastigheten från Gröndalsvägen måste även fortsättningsvis finnas kvar. Planförslaget kan tolkas som att denna kommer att försvinna.
2. Då parkeringsplatsen vid vändplanen planeras för bostadsbygge måste kund- och besöksparkering ordnas på annat vis. Tillgång till den nuvarande parkeringen ingick i bygglovets för ombyggnad av våra lokaler till affärsverksamhet. Den stora centumparkeringen ligger på alltför stort gångavstånd.
3. Stopp- och avlämnings måste finnas utanför huvudingången.
4. Parkering och tillgänglighet under byggtiden måste säkras.

2014-02-18

Vi ser fram mot ett framtida centrum där vi får vara en del med stort ansvar för att även Människor med små resurser och svag röst ges plats.

Kommentar:

Se kommentar till fastighetsägare till Trädgårdsmästaren 14.

25. Boende på Boställsvägen 8

Min önskelista till nya Tumba centrum:

Nr 1

- Clas Ohlson och Hobbex
- Teknik magasinet
- Intersport eller stadium

Nr 2

- Brödbutik
- Burgerking eller Max
- Klädaffär
- Musikaffär
- Filmbutik, dvd m.m.
- Kjell och Kompani
- Hushållsbutik.

Och sedan torghandel, jag är jätteglad att man kan handla ute på torget som förr. Och nästa önskelista, jag vore tacksam om ni kunde få bort dagdrivare och A-lagare och ungdomar som bara hänger på centrum så att vanliga kan få vara eller handla i fred.

Lycka till!

Kommentar:

Synpunkter på vilka butiker det nya centrumet ska innehålla är inga planfrågor. Yttrandet är skickat till Citycon: företaget som enligt exploateringsavtalet kommer att äga och förvalta den nya centrumutbyggnaden, när detaljplanen är genomförd.

26. PRO

Om bostäder för äldre

Vi ser med stor glädje fram emot att det planeras bostäder i Tumba centrum. Vi har vid flera tillfällen framfört att vi som seniorer (ålder över 65 år) bör få möjlighet att bo i närheten av kommersiella centra och närhet till kommunikationer.

Synpunkterna har bland annat framförts i en arbetsgrupp inom Botkyrkabyggen år 2012, där två pensionärsorganisationer deltog, PRO och SPF. Vi fram-

2014-02-18

förde då starkt önskemålet att seniorboende bör tillkomma i kommunens södra delar, vilket alltså skulle passa in i Tumba centrum. I Tunaområdet finns ett seniorboende och detta är en bostadsrättsförening, Kaplanen. I Tumba skulle ett seniorboende med hyresrätt komplettera dessa hus, oavsett vilken hyresvärd det skulle bli.

Ett seniorboende med hyresrätt skulle planeras med trygghetscertifiering och planeras med gemensamhetslokaler i bottenplan. Det huset bör också vara avsett enbart för seniorer. Det finns en grupp seniorer som redan nu vill planera för sitt framtida trygga och bekväma boende då skötsel av villa och/eller radhus blivit för betungande. Denna grupp har råd att bo i nyproducerad lägenhet och bör därför komma i fråga. Efterfrågan beräknas stiga eftersom andelen äldre ökar för varje år.

Om ett av de första husen planeras för seniorer är det också positivt som man skriver i förslaget att en bil pool skulle kunna startas. Det vore en utmärkt lösning för pensionärer som kanske inte behöver bilen varje dag.

Förslaget om att göra en rondell i hörnet av Grödingevägen, Gröndalsvägen och KP Arnoldssons väg är bra. Vi förutsätter att det hus som nu används av tre pensionärsorganisationer, det s.k. Seniorhuset, inte kommer att störas.

Vi förutsätter att man kommer att ljudisolera lägenheterna så långt det är möjligt.

Det är viktigt att under byggtiden informera medborgarna och speciellt kringboende om de störningar som kommer att ske. Det gäller särskilt vibrationer och starka ljud vid pålning.

Kommentar:

Synpunkter på vilka butiker det nya centrumet ska innehålla är inga planfrågor. Yttrandet är skickat till Strabag, Det är en byggkoncern som enligt överenskommelse med Citycon kommer att genomföra bostadsbyggelsen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



2014-05-20

Referens

Olof Karlsson

Granskningsutlåtande

Del av Tumba centrum, 10-44x

Tumba, Botkyrka kommun

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-03-18, § 43 om granskning av detaljplan för del av Tumba centrum 10-44x.

Planens syfte

Planens syfte är att:

- Bygga ut centrum kopplat till busstorget.
- Förtäta Tumba centrum genom att bygga flerbostadshus vid Gröndalsvägen.
- Modernisera detaljplanerna för Tumba centrum.

Granskning

Detaljplanen har varit på granskning under tiden 24 februari till 17 mars 2014. Samtliga handlingar har funnits för granskning i kommunalhuset i Tumba på plan 7, på medborgarkontoret i Tumba samt på www.botkyrka.se. Kungörelse har varit införd i Dagens nyheter 2014-04-23. Information om granskningen har annonserats i lokaltidningen MittI Botkyrka-Salem den 2014-03-25.

2014-03-06 ordnades ett informationsmöte om granskningsförslaget för allmänheten i Xenter, 19:00-20:30.

Sammanfattning av ändringar

Från Lokalgata till Busstorg

Allmän platsmark har ändrats till kvartersmark, från användningen huvudgata till busstorg. Ändringen syftar till att möjliggöra det exploateringsavtal som säkerställer att detaljplanen kan genomföras. Den nybyggda bussterminalen ligger som ett servitut på Citycons blivande kvartersmark. Allmänhetens tillgänglighet till, från och genom bussterminalen tryggas i servitutsavtal. Servitut kan inte belasta allmän platsmark, därför ändras marken till kvartersmark.

2014-04-23

Begränsad byggrätt för att säkerställa sikt från bussterminal

För att säkerställa en acceptabel sikt för utfarten från bussterminalen mot KP Arnoldssons väg har centrumets byggrätt begränsats.

Utökad byggrätt för kyrka

Byggrätten för kyrkan har ändrats så att den är enhetlig enligt synpunkter från Pingstkyrkan.

Fastlagda lägen för transformatorstationer

Efter synpunkter under granskningen från Vattenfall och Lantmäteriet har lägen lagts fast i detaljplanen för de två transformatorstationer som behöver flyttas i samband med detaljplanens genomförande. I granskningsförslaget var lägen för stationerna inte bestämda, istället det medgavs flera lägen och en möjlighet att uppföra stationerna i källarplanet till bostäder. Detta är nu ändrat.

Redaktionella ändringar

Efter granskningen har flera redaktionella ändringar genomförts som inte innebär någon förändring i möjligheterna det som detaljplanen medges. Här beskrivs de två största redaktionella ändringarna, angående våningsantal och centumparkering.

I samrådet räknades våningsantalet från KP Arnoldssons väg men i granskningen räknas våningsantalen för byggrätterna från närmsta väg, d.v.s. även från Gröndalsvägen. I samrådet medgavs två våningar för kyrkan och tretton våningar för användningsområdet för bostäder som angränsar till park. Eftersom våningarna i granskningsförslaget utgår från Gröndalsvägen kan de sänkas till en våning för kyrkan och tio våningar för bostad, de övriga våningarna kan fortfarande byggas men räknas som källar- och suterrängvåning.

Användningen centumparkering har tagits bort. För motsvarande användningsområde medges parkering. Därmed saknar ”centumparkering” betydelse. Centrumfas-tigheten kan rymma både centrum och parkering.

Yttranden

Under samrådet har 9 yttranden inkommit. 4 yttranden anger att avsändaren inte har något att erinra mot förslaget.

Avsändare	Datum	N
1. Länsstyrelsen	2014-03-17	
2. Lantmäteriet	2014-03-17	
3. Trafikverket	2014-03-16	
4. Trafikförvaltningen	2014-03-17	
4. Hyresgästföreningen Botkyrka-Salem	2014-03-10	

2014-04-23

5. Syvab	2014-03-17	
6. Södertörns fjärrvärme	2014-03-19	
7. Svenska kraftnät	2014-03-17	
8. Tidnings- och förpackningsindustrin	2014-03-11	
9. Vattenfall	2014-03-22	

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att de revideringar som genomförts i detaljplanen inför den formella granskningen, har medfört att planens utformning med avseende på risk och hälsoaspekter nu kan anses vara godtagbar. Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen anser dock att det med fördel kan säkerställas med en bestämmelse i plankartan att bostadsbyggnaderna ska utformas så att varje lägenhet får tillgång till uteplats i anslutning till bostaden med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Länsstyrelsens granskning omfattar inte att planen är formellt korrekt och Länsstyrelsen påtar sig därför inget ansvar för att det i planen inte kan finnas brister av juridisk karaktär.

Kommentar:

Detaljplanen har ändrats i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.

2. Lantmäteriet

I texten har bestämmelsebeteckningar angivits som inte överensstämmer med plankartan. Tag bort dessa ur texten för att undvika missförstånd alternativt ta bort alla BCE i text. Mycket bra att man har lyft fastighetsbildningsfrågan och förklarat tilltänkt fastighetsbildning. Nedan följer synpunkter på fastighetsbildningen mm: Vid beskrivning av befintliga fastigheters storlek och utökning är det inte lämpligt att exakta arealer anges. Dessa kan vara felaktiga vilket kan leda till att planen blir feltolkad (se tex Apotekaren 7). Handelsmannen 1: kan bilda 3D-fastighet för bostäder. Förtydliga att område för kyrka kan överföras till Apotekaren 7. Ska 3D-fastighet avstyckas för buss-terminal? Tumba Centrum 1: Vilken väg tar bilarna in till P-huset?

Infartsförbud i söder och x-område i norr i befintlig plan (P93/0930). Tumba 8:36: Står att 3D-utrymme överförs till 3D-fastighet för parkering i plan 2 under Handelsmannen 1 och Tumba 8:524. Medges detta verkligen inom föreslagen planbestämmelse? Ett P borde medge parkerings-fastigheten.

Se över texten om E-områden. Se över andra meningen. Inte helt tydligt hur u-området sträcker sig ut mot KF Anderssons väg. Inte helt tydligt var yl-området sträcker sig. Avseende pilarna till egenskapsgränserna för tex

(v1x1y3) är det lite oklart vad som menas. Är det hela området fram till egenskapsgräns som pilen pekar på?

De sektioner som tidigare fanns med i plankartan har nu tagits bort. En illustration med valda sektioner där användningsgränser i de olika planen redovisas kan vara till stor nytta för att få en förståelse för planen i alla nivåer.

Kommentar:

Planbeskrivningen har ändrats enligt Lantmäteriets yttrande. Detaljplanen har även bearbetats angående läge för transformatorstationer. Det finns inget x-område i den befintliga detaljplanen som förhindrar pågående markanvändning; utfart från centumparkering.

3. Trafikverket

Innan detaljplanen vinner laga kraft ska ett avtal mellan Botkyrka kommun och Trafikverket vara undertecknat som reglerar åtgärder i infrastrukturen som måste göras i samband med genomförandet av detaljplanen. I övrigt har Trafikverket inga synpunkter.

Kommentar:

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft i oktober. Innan dess ska de avtal upprättas som säkerställer detaljplanens genomförande. Enligt tidplanen så kommer exploateringsavtalet att godkännas av KF den 18 juni med tillhörande bilagor, t.ex. avtal mellan Trafikverket, SLL och kommunen.

4. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen vill påpeka att de avtal som åsyftas på sid 4 av planen samt i samrådsredogörelsen på sid 15 och 18, inte finns bifogade detaljplanen eller tillgängliga på kommunens hemsida. Avtalet mellan kommunen och Trafikförvaltningen är inte färdigställt, och ska vara klart och undertecknat innan detaljplanen antas.

I nuläget finns inget trepartsavtal mellan kommunen, Trafikverket och Trafikförvaltningen där kostnader fastställs.

Trafikförvaltningen vill även att åtskillnaden mellan bussar och varutransporter inuti bussterminalen tydliggörs i detaljplanens text, samt i plankartan. På sid 21, åttonde stycket, samt på sid 22, femte stycket, framgår inte denna åtskillnad. Varutransporter kan endast dela in- och utfart med busstrafiken. All trafikering med varutransporter måste vara hänvisad till därför avsedd lastfär/brandgata för att inte orsaka framkomlighetsproblem för busstrafiken.

I övrigt har Trafikförvaltningen inga synpunkter på planen.

Kommentar:

Se kommentar till trafikverket angående avtal.

Detaljplanen har blivit tydligare angående den gemensamma in- och utfarten med centrumets varutransporter. Infarten för varutransporterna

sker nu från Dalvägen. Egenskapsområdet för infarten har även begränsats. Utfart för godstrafik sker mot KP Arnoldssons väg.

5. Hyresgästföreningen i Botkyrka och Salem

Vi har tagit del av förslaget angående ny detaljplan för Tumba centrum och samtycker till det utsända förslaget. De boende i Botkyrka kan se fram emot en förtätning och att delvis nytt centrum, särskilt de i Tumba. Alla blir inte nöjda men vi tror att majoriteten blir nöjda. Det behövs fler bostäder, alltså ja till en förtätning av Tumba centrum.

6. Syvab

Då planen inte berör Syvabs tunnelsystem har bolaget inte något att erinra mot förslaget.

7. Södertörns fjärrvärme

Om kommunalmark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrätts- avtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren. Vid projektering och byggstart ska byggaren ta kontakt med Södertörns Fjärrvärme AB får dokumentation och utsättning av fjärrvärmeledningar. Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området Tumba Centrum är ansluten till fjärrvärme.

Kommentar:

Kommunen kommer att upprätta servitutsavtal innan marken överlåtes till exploitören. Servitutet innebär att den befintliga dragningen är skyddad. De kostnader som kan uppstå vid en flytt av ledningen belastar exploitören. In samband med byggnationen kommer samverka att ske med ledningsägaren.

8. Svenska kraftnät

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

9. Förpacknings- och tidningsinsamlingen

Då förslaget innebär att återvinningsstationen på Gröndalsvägen försvinner p.g.a. bebyggelse så vore det bra om det i detaljplanen avsätts yta för en ny återvinningsstation. Det är vid affärer/centrum som återvinningsstationer fungerar extra bra, invånarna tar med sig förpackningar tillbaka i samband med nya inköp.

Genom att avsätta yta i detaljplanen ges goda förutsättningar för att åstadkomma en bra och genomtänkt återvinningsstation; för långsiktigt nyttjande.

Kommentar:

Nytt läge för återvinningsstation hittas i samband med detaljplanens genomförande.

10. Vattenfall

Vattenfall har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande. Vattenfall yrkade i samrådsskedet på att E-område endast bör tillåta uppförandet av transformatorstation. Det är direkt olämpligt ur elsäkerhetssynpunkt att tillåta bostäder, centrumverksamhet och transformatorstation inom samma område.

I granskningshandlingarna har kommunen utplacerat ospecificerade och därigenom icke-platsbestämda E-områden inom kvartersmark. Vattenfall gör bedömningen att detta medför en allt för stor osäkerhet för placeringen av transformatorstationerna vilket gör att vi inte kommer att kunna klara strömförsörjningen inom detaljplanen med fullgod leverenskvalitet. En transformatorstation avger betydande magnetfält. Vattenfall understryker därför att stadigvarande vistelse ej är lämplig i transformatorstationernas närhet och att placering av lägenheter och arbetsplatser etc. måste beaktas i relation till transformatorstationen. Vattenfall hänvisar till nationella miljömålet – Säker strålmiljö – för att understryka vikten av att hitta en genomförbar lösning. Vattenfall kvarstår vid synpunkterna i samrådsskedet att transformatorstationerna ska bestå av fristående byggnader. Det är den enda lösning som Vattenfall finner lämplig för att förse planområdet med el.

I yttrandet från samrådsskedet pekade Vattenfall på vikten av att ett avtal upprättas mellan Vattenfall, kommunen och fastighetsägaren för att reglera kostnader för flytt och nybyggnation av nätstationer inom planområdet innan detaljplanen antas. Det kommer annars ej vara möjligt att säkerhetsställa elförsörjningen inom området.

Vattenfall kommer att vara tvungna att överklaga detaljplanen i det fall de krav som framförts ej tillgodoses. Vattenfall önskar därför kontakt med planmyndigheten samt exploatör för att hitta en godtagbar teknisk lösning. Vattenfall anser att ett avtal måste upprättas mellan parterna för att lösa problemen. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Kommentar:

Detaljplanen har ändrats för att låsa fast nya lägen för transformatorstationer. Det är ingen stadigvarande vistelse som medges i samband med stationerna. I läget vid Gröndalsvägen får transformatorstationen en egen tomt som kan underbyggas med en tunnel mellan de befintliga- och det planerade parkeringsdäcken. Transformatorstationen som idag står på busstorget flyttas in till ett stort rum som till större delen används för av- och pålastning av gods. Rummet har en fri höjd som är 4,6 meter, vilket

2014-04-23

säkerställs av bestämmelse i detaljplanen. Principlösning på detta har sänts till Vattenfall.

Charlotte Rickardsson
Gruppchef Plan

Olof Karlsson
Planarkitekt

Delges;

Sakägare som har fört fram synpunkter mot detaljplan för del av Tumba centrum har rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen. Här är en lista på sådana sakägare som även har rätt att ta del av samhällsbyggnadsnämndens beslut att godkänna detaljplanen:

- Ägare till Trädgårdsmästaren 14
- Bostadsrättsföreningen till Apotekaren 3
- Bostadsrättsföreningen till Tumba torg.
- Ägare till bostadsrätt inom Apotekaren 3
- Ägare till hyresrätt inom Trädgårdsmästaren 12.
- Centrumkyrkan/ Missionskyrkan.
- Botkyrka Pingstförsamling
- Hyresgäst till lokal inom Apotekaren 14: Hela människan.

De myndigheter och organisationer som har blivit remitterande under planprocessen och som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda ska också informeras. Beslutet att godkänna detaljplanen ska skickas till följande remissinstanser:

- Tidnings- och förpackningsindustrin
- Trafikverket
- Trafikförvaltningen
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Botkyrkas kommun
- Tekniska nämnden, Botkyrkas kommun
- Socialnämnden, Botkyrkas kommun
- Vattenfall.



Referens
Olof Karlsson
Nynke de Jong

Granskningsutlåtande2 Tumba centrum, 10-44x

Bakgrund

Med anledning av ändrad användning av en del av KP Arnoldssons väg från lokalgata till busstorg beslutade Samhällsbyggnadsnämnden 2014-05-20, § 134 om ytterligare en granskning av detaljplanen för Tumba centrum.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att skapa större möjligheter att bygga ut Tumba Centrum med lokaler för centrumverksamheter och bostäder. Det finns tre mål med detaljplanen:

- Bygga ut centrum kopplat till busstorget.
- Förtäta Tumba centrum genom att bygga flerbostadshus vid Gröndalsvägen
- Modernisera detaljplanerna för Tumba centrum.

Utvecklingen av centrum ska vara väl gestaltad och berika stadsbilden. Stor vikt ska läggas vid behovet att skapa allmänna platser och stråk, för att öka tillgängligheten och för att skapa attraktiva mötesplatser t.ex. nya torgytor.

Granskning

Detaljplanen har varit på granskning under tiden 28 maj till 19 juni 2014. Samtliga handlingar har funnits för granskning i kommunalhuset i Tumba på plan 2, på medborgarkontoret i Tumba samt på www.botkyrka.se. Kungörelse har varit införd i Dagens nyheter 2014-05-25. Granskningen har även annonserats i Mitt i Botkyrka Salem 2014-05-27.

Ställningstagande

Inkomna yttranden under andra utställningen föranleder endast smärre förändringar i planen. Ändringarna är inte av den karaktären att planen behöver ställas ut igen. Planen är därmed färdig för antagande.

Revideringar av plankarta

- Efter platsbesök med Vattenfall och Strabag har en bestämmelse kommit till på plankarta för att säkerställa att tunneln dimensioneras för överbyggnad av transformatorstation och markarbeten. Den nya bestämmelsen v13 lyder: ”Marken kan underbyggas med koppling

mellan intilliggande parkeringshus. Kopplingen ska vara konstruerad för att bara påbyggnad av transformatorstation och de markarbeten som krävs för att angöra stationen mot intilliggande lokalgata.”

Revideringar i planbeskrivning

- Beskrivningen har kompletterats under rubriken Rättigheter på sidan 22 med rubriken ”Servitut för bussterminal” med texten: ”Servitutsavtal har tecknats för att säkerställa bussterminalen.
- Texten på sidan 4 i planbeskrivningen angående avtalet har redigerats från: ”Det har även upprättats ett avtal mellan kommunen, trafikverket och trafikförvaltningen om de kostnader som krävs för att anpassa infrastrukturen till utbyggnaden av Tumba centrum.” till: ”För att reglera de åtgärder som krävs för att anpassa infrastrukturen till utbyggnaden av Tumba Centrum har ett avtal upprättats mellan kommunen och Trafikverket och ett avtal mellan Kommunen, Trafikförvaltningen och Citycon.”
- Illustrationen och tillhörande text på sidan 28, som visar hur fotgängare kan röra sig genom centrumbyggnaden, har uppdaterats.
- Illustrationstexten till principritning för utrymning på sidan 30 har ändrats.
- I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts.

Inkomna yttranden

Under granskningstiden har 12 yttranden inkommit som redovisas i följande tabell. Åtta yttranden som innebär erinringar eller synpunkter på planförslaget har kommit in. Yttrandena återges i helhet *eller i väsentliga delar*. Samtliga original av yttranden finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen, stadsbyggnadsenheten.

Avsändare	Datum
1 Länsstyrelsen	2014-06-19
2 Lantmäteriet	2014-06-17
3 Trafikverket	2014-06-11
4 Trafikförvaltningen	2014-06-19
5 Svenska Kraftnät	2014-06-18
6 Södertorns Fjärrvärme	2014-07-01
7 Miljöenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen	2014-06-02
8 Handikapporganisationernas Samrådsgrupp Botkyrka-Salem	2014-06-19
9 Pro Tumba	2014-06-16
10 Hyresgästföreningen	2014-06-10
11 Apotekaren 3	2014-06-17
12 Kollektivtrafikresande	2014-06-18

Yttrande av upplysningskaraktär och utan erinran

Länsstyrelsen, Svenska kraftnätet, Södertorns Fjärrvärme och Hyresgästföreningen Botkyrka Salem har inga ytterliga synpunkter att lämna.

2. Lantmäteriet

”Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2014-05-20) har följande noterats (utöver det som tidigare ingivits 2013-07-09 och 2014-03-10):

Lantmäterimyndigheten ser ett stort värde i att genomförandefrågor redovisas på ett tydligt sätt i planhandlingarna så att berörda fastighetsägare förstår vilka åtgärder (lantmäteriförrättningar m.m.) som kommer att bli nödvändiga och vem som kommer att stå för olika slag av kostnader (framtida underhåll av gemensamma anläggningar, marklösen, förrättningskostnader mm). Detta har påpekats sedan tidigare. Den möjliga/planerade fastighetsbildningen har beskrivits i ord vilket är bra. Eftersom det är omfattande fastighetsbildningar som krävs för att genomföra planen kan det vara svårt att förstå i enbart text. Det är svårt att förstå "slutprodukten" genom att bara läsa texten. En fastighetskarta som illustrerar den tänkta fastighetsbildningen skulle göra hela beskrivningen betydligt lättare att förstå.

I det första samrådsförslaget fanns sektioner som illustrerade användning och egenskaper i de olika planen. Sektionsredovisningarna gör planen mycket lättare att förstå tredimensionellt varför det är önskvärt att dessa finns med någonstans. Lantmäteriet hade synpunkter på dessa sektioner, detta innebär inte att vi önskade att de skulle plockas bort, bara att de skulle förtydligas ytterligare.

Plankartan är fortfarande oklar i gränsdragningen. Önskvärt att egenskaps- och användningsgränserna blir med distinkta.

Felskrivning under ”Allmän gång-och cykeltrafik inom kvarteretsmark”, se under pkt 2.

Lantmäteriförrättningar som krävs för genomförande av planen debiteras av Lantmäteriet enligt gällande förrättningstaxa samt information om vem som ska stå för förrättningskostnaderna för fastighetsbildning.

I och med nya regler i PBL är idag Fastighetsplaner en bestämmelse i gällande detaljplan, s.k. fastighetsindelingsbestämmelse. En sådan kan upphävas genom en ändring av detaljplanen (ÄDP), det går inte att upphäva fastighetsplan.

Det verkar högst sannolikt att en eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas i området. Det bör nämnas hur detta ska hanteras i stora drag. Hur dessa ska organiseras rent fastighetsrättsligt samt hur ska förvaltningen av dessa ordnas?

Fastighetsförteckning saknas.”

Kommentar

För fastighetsbildningen hänvisas till exploateringsavtalet bilaga 3.

Ytterligare sektioner tas fram i samband med lantmäteriförrättningen.

Plankartan är ritad med ett dataprogram som används i kommunen. Vi ser över våra grafiska gränssnitt i vårt fortsatta utvecklingsarbete av våra mallar. Visa justeringar har gjorts.

Meningen med bestämmelse under "Allmän gång- och cykeltrafik inom kvarteretsmark" under punkt 2 är att reglera att gående kan röra sig i hela centrumområdet från bron över järnvägen till busstorget och Tumba torget och visa versa m.a.o. mellan bro, Tumba torg och busstorg.

Synpunkter angående fastighetsplan och lantmäteriförrättningar är noterade.

Under rubriken "administrativa bestämmelser" på plankartan är beskrivit att fastighetsplanen för Kvarteret Handelsmannen upphör att gälla med att detaljplanen vinner laga kraft.

Angående synpunkten om gemensamhetsanläggningar hänvisas till exploateringsavtalet som godkänns av Kommunfullmäktige den 17e juni 2014.

Den av Lantmäteriet upprättade fastighetsförteckning fanns tillgänglig under granskningstiden hos kommunen.

3. Trafikverket

"Förslaget som visar hur bostäderna utsätts för buller vilket ser ut att klara Trafikverkets riktlinjer. Trafikverket vill ändå trycka på att bostäderna får en utformning så att en god miljö kan erhållas med hänsyn till buller och att kommunen ansvarar för eventuella bullerstörningar planerade bostäder kan komma att utsättas för."

Kommentar

Ansvaret för eventuella bullerstörningar som alstrar från vägen åligger verksamhetsutövare.

4. Trafikförvaltningen

"Trafikförvaltningen vill att följande skrivelse läggs till servitutsskrivelsen på sidan 22 av planbeskrivningen under rubriken Rättigheter;

"Servitut för bussterminal

Servitutsavtal har tecknats för att säkerställa bussterminalen. Servitutsavtalet belastar fastigheten Tumba Centrum 1."

Vi är fortsatt undrande till skrivelsen om avtal på sidan 4 av planen. Vi vill därför påpeka igen att det inte finns ett trepartsavtal mellan kommunen, Trafikverket och Trafikförvaltningen där kostnader fastställs. Det som finns i dagsläget är Åtgärdsvalsstudien (denna är i vår mening inte

att beakta som ett avtal), avtalet från 1990 som reglerar hur bytespunkten ska fungera, och trepartsavtalet mellan Botkyrka kommun, exploatören/fastighetsägaren, och Trafikförvaltningen.

Vi ser även gärna att illustrationerna på sidan 28 (understa) och på sidan 30 lyfts bort eller uppdateras då dessa är missvisande.

I övrigt har Trafikförvaltningen inga synpunkter på planen.”

Kommentar

Planbeskrivningen under rubriken Rättigheter har kompletterats med rubriken ”Servitut för bussterminal” med texten: ”Servitutsavtal har tecknats för att säkerställa bussterminalen.” Servitutsavtalet belastar inte fastigheten Tumba Centrum 1 och föreslagna texten ska därför inte vara med i planbeskrivningen.

Texten på sidan 4 i planbeskrivningen angående avtalet har redigerats till: ”För att reglera de åtgärder som krävs för att anpassa infrastrukturen till utbyggnaden av Tumba Centrum har ett avtal upprättats mellan kommunen och Trafikverket och ett avtal mellan Kommunen, Trafikförvaltningen och Citycon.”

Illustrationen och tillhörande text på sidan 28, som visar hur fotgängare kan röra sig genom centrumbyggnaden, har uppdaterats.
Illustrationstexten till principritning för utrymning på sidan 30 har ändrats.

8. Handikapporganisationernas Samrådsgrupp Botkyrka-Salem

”Samrådsgruppen har tagit del av de handlingar som ingår i granskningen. Det anges att detaljplanen har upprättats enligt Plan och bygglagen. Vi förutsätter då att man även följer de skärpta kraven i PBL och andra gällande regelverk vad gäller tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Detta gäller såväl infrastruktur och byggnader som allmänheten ska ha tillgång till. Vi förutsätter därför att tillämpliga krav på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning är uppfylld och då kommunen i sin tillståndsgivning bevakar så att detta uppfylles.

I skrivande stund behandlas regeringens proposition 2013/14: 198 i Riksdagen om Bristande tillgänglighet som en form av diskriminering, Lagförslaget föreslås träda i kraft den 1 januari 2015.
Propositionen innehåller förslag till ändringar i diskrimineringslagen (2008:567). Förslaget innebär att bristande tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning införs som en ny form av diskriminering i diskrimineringslagen. Med bristande tillgänglighet avses att en person med en funktionsnedsättning missgynnas genom att sådana åtgärder för tillgänglighet inte har vidtagits för att den personen ska komma i en jämförbar situation med personer utan denna funktionsnedsättning som är skäliga utifrån krav på tillgänglighet i lag eller annan författning och med hänsyn till de ekonomiska och praktiska förutsättningarna, varaktigheten och omfattningen av förhållandet eller kontakten mellan verksamhetsutövaren och den enskilde samt andra omständigheter av betydelse.”

Kommentar

Yttranden är noterat och tas med under bygglovskedet.

7. Miljöenheten

”Miljöenheten finner inte att ändringarna i granskningshandlingarna jämfört med samrådshandlingarna föranleder ett ändrat ställningstagande, utan miljö- och hälsoskyddsnämndens tidigare ställningstagande (mhn 2013-08-26, § 44) står fast.

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan har tagits fram för del av Tumba centrum. Planområdet omfattar det befintliga busstorget och parkeringsområdet öster därom samt ytor i anslutning till Gröndalsvägen i söder. Detaljplanen syftar till att skapa större möjligheter att bygga ut centrumet med verksamhetslokaler och bostäder. Miljöenheten har följande synpunkter på planen:

- Fönster, ytterväggar och eventuella uteluftsdon bör dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus i bostäder blir högst motsvarande Ljudklass B. Detta innebär att trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte får överstiga 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå. Angivna nivåer bör också uttryckligen stå i detaljplanebestämmelserna.
- Fläktbuller kan vara ett problem när bostäder byggs i närheten av t.ex. centrumsbyggnader med ventilationsanläggningar.
- Det är mycket positivt att man föreslår att använda gröna tak, fördröjningsmagasin för dagvatten, lagring regnvatten för att använda för bevattning samt överdäckning av buss torget, för att minska belastningen av förorenat dagvatten på nedströms liggande recipienter. Miljöenheten föreslår att uppgifter om grönytefaktor skrivs in i planbestämmelserna.
- Det är mycket viktigt att utreda luftföroreningsförhållandena i det busstorg som planeras att vara överdäckt. Det bör finnas möjlighet att öka ventilationen vid behov och att avluftning kan ske utan att skapa olägenhet för boende och besökare i Tumba centrum.
- Planområdet omfattar delvis områden som är markerade som s.k. aktsamhetsområde vad gäller risk för ras och skred, vilket bör utredas närmare.
- Förslaget Miljöåtgärdsprogram kan vara ett lämpligt instrument för följa upp de åtgärder som föreslås för att minimera miljöpåverkan. Men för att nå framgång är det av yttersta vikt att programmet synliggörs och förankras såväl i den egna organisationen som hos blivande byggherrars och entreprenörers organisationer.”

Kommentar

För kommentar hänvisas till samrådsredogörelse daterad 2014-02-18 sidan 22.

9. PRO Tumba

”Denna detaljplan har vi i ett tidigare skede yttrat oss som förening, men kan inte i det nuvarande materialet se om våra synpunkter tagits tillvara eller kommenterats. Det verkar som om ett skede i remissen har gått oss förbi. Vi vill dock veta om våra synpunkter har fått gehör i någon mån. Vi bifogar därför vårt tidigare yttrande och vidhåller de synpunkter vi sänt till Botkyrka kommun.

Framför allt vill vi betona det vi framfört om bostadsbyggande för äldre, som vill bo nära kommersiell service och kommunikationer. Vänligen se tidigare yttrande!

Angående trafiklösningen vid Gröndalsvägen, Grödingevägen och KP Arnoldssons väg vill vi helst att rondellen även innefattar KP Arnoldssons väg, eftersom utfarten till den är riktigt besvärlig vissa tider på dygnet. Vi har viss förståelse för om det inte går att ordna, men med ökat antal boende borde det framöver bli ännu större trafikproblem än nu.

PRO har fått tillfälle att yttra sig över samråd om detaljplan för del av Tumba centrum och vill lämna följande synpunkter.

Om bostäder för äldre

Vi ser med stor glädje fram emot att det planeras bostäder i Tumba centrum. Vi har vid flera tillfällen framfört att vi som seniorer (ålder över 65 år) bör få möjlighet att bo i närheten av kommersiella centra och närhet till kommunikationer.

Synpunkterna har bland annat framförts i en arbetsgrupp inom Botkyrka-byggen år 2012, där två pensionärsorganisationer deltog, PRO och SPF. Vi framförde då starkt önskemålet att seniorboende bör tillkomma i kommunens södra delar, vilket alltså skulle passa in i Tumba centrum. I Tunaområdet

finns ett seniorboende och detta är en bostadsrättsförening, Kaplanen. I Tumba skulle ett seniorboende med hyresrätt komplettera dessa hus, oavsett vilken hyresvärd det skulle bli. Ett seniorboende med hyresrätt skulle planeras med trygghetscertifiering och planeras med gemensamhetslokaler i bottenplan. Det huset bör också vara avsett enbart för seniorer. Det finns en grupp seniorer som redan nu vill planera för sitt framtida trygga och bekväma boende då skötsel av villa och/eller radhus blivit för betungande. Denna grupp har råd att bo i nyproducerad lägenhet och bör därför komma i fråga. Efterfrågan beräknas stiga eftersom andelen äldre ökar för varje år.

Om bilpool

Om ett av de första husen planeras för seniorer är det också positivt som man skriver i förslaget att en bilpool skulle kunna startas. Det vore en utmärkt lösning för pensionärer som kanske inte behöver bilen varje dag.

Om trafiken

Förslaget om att göra en rondell i hörnet av Grödingevägen, Gröndalsvägen och KP Arnoldssons väg är bra. Vi förutsätter att det hus som nu används av tre pensionärsorganisationer, det s.k. Seniorhuset, inte kommer att störas.

Om ljudnivån i husen

Vi förutsätter att man kommer att ljudisolera lägenheterna så långt det är möjligt.

Information under byggtiden

Det är viktigt att under byggtiden informera medborgarna och speciellt kringboende om de störningar som kommer att ske. Det gäller särskilt vibrationer och starka ljud vid pålning.”

Kommentar

Kommunala pensionärsrådet har varit med på sändlistan i alla planskeden. Vidare har handlingarna varit tillgängliga på kommunens hemsida och i kommunhuset under varje utställningstiden. I samrådsredogörelsen daterad 2014-02-18 har synpunkter från PRO Tumba kommenterats på sidan 45. Ytterliga kommentarer finns här.

Vilken typ av bostäder det blir i tillkommande byggnader är inte en planfråga.

Olika lösningar har prövats men det finns inte tillräckligt utrymme att rondellen även innefattar KP Arnoldssonsväg. För vidare information om trafiklösningar hänvisas till trafikutredningen.

Kommentar utöver samrådsredogörelses kommentar

Ljudnivån i husen ska vara så lågt som möjlig. För en mer detaljerad beskrivning om bullerstörningar och krav på byggande hänvisas till plankartan under rubrik Störningsskydd och rubriken Buller under rubriken Störningar i planbeskrivningen sidan 23.

Ansvar för att informera kringboende om de störningar som kommer att ske under byggtiden ligger på dem som bygger.

11. Brf Apotekaren 3

”Vi fick nyligen handlingar om planerna för Tumba centrum skickade till oss i styrelsen. Jag kan inte hitta någon information i handlingarna om två för oss betydelsefulla detaljer som vi tog upp vid vårt möte i höstas. Den ena är infarten till vår fastighet som det då inte tagits hänsyn till i planeringen - vi vill helt enkelt försäkra oss om att den finns kvar..... Och den andra är de miljörum som vi disponerar i parkeringshusets bottenplan - som vi också vill försäkra oss om att de inte försvinner. Det vore fint om du kunde reda ut de två punkterna för oss!”

Kommentar

Yttranden har besvarats i ett mail som Brf Apotekaren har mottagits positivt.

Kommunen: "Möjligheten till in- och utfart för er försvinner inte. På plankartan finns en bestämmelse markerad på användningsgränserna markerad med ringar och pilar. Bestämmelsen visar var man inte får anordna infart mot allmän väg. Enligt plankartan så finns inga sådana bestämmelser på befintliga in- och utfarter vid eran fastighet.

Angående tillgång till miljörum så är detta inte en planfråga, utan en fråga mellan er och centrumägaren Citycon. Jag ska skicka frågan till Citycon så får de återkoppla till er."

Apotekaren 3: "Det låter bra! Och tack för snabbt svar och för att du skickar sörumsfrågan vidare till Citycon!"

12. Kollektivtrafikresande

"Jag tycker vi som åker med kollektivtrafik blir illa behandlade allt för ofta. Nu skall Tumba centrum byggas om och bussarna får det trångt. Tumba är en stor bytesstation mellan pendeltåg och buss, och pendeltågen är ofta sena, för det mesta p g a att något med spår, el eller signaler inte fungera, vilket är trafikverkets ansvar.

Nu blir det krångligare att byta i Tumba och större risk att missa anslutningar vid försening, mest känsligt är väl anslutningen tåg-buss eftersom det i regel är längre tid mellan bussarna än mellan tågen.

Det är förmodligen så att utbyggnaden av centrum i sig är bra, även om jag tycker det är väl många köpcentrum. Men det skall visst byggas fler bostäder nära Tumba C tycker jag mig ha läst, så behovet kanske finns. Jag utgår från att ni har en dialog med SL så de anpassar tidtabeller då det troligen behövs längre bytestid eller marginaler.

Jag skall vara uppriktigt och säga att just jag inte pendlar via Tumba, men byter ofta mellan tåg och buss där på fritidsresor. Eventuellt kommer jag att åka bil istället under ombyggnadsperioden

Ni på kommunen är inte ansvarig för allt strul med kollektivtrafiken, men jag tycker det är dags att börja säga ifrån och det kan jag göra till fler organisationer."

Kommentar

Kommunen kommer att samarbeta med SL (trafikförvaltningen) för att göra så att ombyggnationen går så smidigt som möjligt.

2014-09-08

Charlotte Rickardsson
Gruppchef Plan

Nynke de Jong/Olof Karlsson
Planarkitekter

Delges;

Sakägare som har fört fram synpunkter mot detaljplan för del av Tumba centrum har rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen. Här är en lista på sådana sakägare som även har rätt att ta del av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen:

- Ägare till Trädgårdsmästaren 14
- Bostadsrättsföreningen till Apotekaren 3
- Bostadsrättsföreningen till Tumba torg.
- Ägare till bostadsrätt inom Apotekaren 3
- Ägare till hyresrätt inom Trädgårdsmästaren 12.
- Centrumkyrkan/ Missionskyrkan.
- Botkyrka Pingstförsamling
- Hyresgäst till lokal inom Apotekaren 14: Hela människan.
- Kollektivtrafikresande

De myndigheter och organisationer som har blivit remitterande under planprocessen och som har fört fram synpunkter mot detaljplanen ska också informeras. Beslutet att detaljplanen har antagits ska skickas till följande remissinstanser:

- Tidnings- och förpackningsindustrin
- Trafikverket
- Trafikförvaltningen
- Lantmäterimyndigheten
- Vattenfall
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Botkyrkas kommun
- Tekniska nämnden, Botkyrkas kommun
- Socialnämnden, Botkyrkas kommun
- Handikapporganisationernas Samrådsgrupp Botkyrka-Salem

**§ 119****Exploateringsavtal för Tumba Centrum (KS/2014:268)****Beslut**

Kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtal mellan kommunen och Citycon Tumba Centrumfastigheter AB.

Kommunfullmäktige godkänner fastighetsregleringsavtal mellan Botkyrka kommun och Botkyrka Pingstförsamling.

Kommunfullmäktige godkänner avtal mellan Citycon, Botkyrka kommun och Landstinget om bussterminalen.

Kommunfullmäktige godkänner avtal mellan Botkyrka kommun och Trafikverket.

Kommunfullmäktige godkänner att en ändring sker av hyresavtal för nytt bibliotek/konsthall mellan Botkyrka kommun och Citycon Tumba Centrumfastigheter AB.

Kommunfullmäktige fastställer budget för genomförande av detaljplan.

Kommunfullmäktige ger i uppdrag till kultur- och fritidsnämnden att ta fram förslag till nya lokaler för konsthallsverksamheten i Fittja.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har 2014-06-09 § 148 lämnat ett förslag till beslut.

Kommunen har i flera år arbetat med utvecklingsidéer för Tumba Centrum. Sedan år 2012 har dessa drivits fram i ett samarbete med centrumägaren Citycon Tumba Centrumfastigheter AB med samarbetspartner och tillsammans med bland andra Trafikverket och Landstinget. Planeringsfasen blir nu slutförd genom att kommunen träffar ett exploateringsavtal med fastighetsägaren, kopplat till en ändrad detaljplan.

2014-06-17

Dnr KS/2014:268

Utbyggnaden av Tumba centrum är både omfattande och komplicerad. De kommersiella ytorna i centrum ökar med mer än femtio procent, ungefär 300 nya bostäder kan byggas och bussterminalen blir överdäckad. Utbyggnaden kommer att ske i etapper och de inledande etapperna kommer att vara matchade med den stora utbyggnaden av pendeltågstrafiken. Bibliotek och konsthall får nya placeringar men blir kvar i centrum och Pingstkyrkan får möjlighet att bygga ut. Vissa åtgärder sker på vägarna för att klara trafiken till och genom centrala Tumba och samtidigt blir centrum mer tillgängligt för fotgängare och cyklister.

Exploateringsavtalet innebär omfördelning av mark och byggrätter i centrumområdet mellan kommunen och Citycon, som är de stora mark- och fastighetsägarna. Det innehåller också fördelning av utbyggnadsansvar och kostnadsåtaganden mellan parterna. Utöver exploateringsavtalet behövs också avtal med Landstinget om bussterminalen och med Trafikverket om åtgärder som rör det statliga vägnätet. Den sammantagna balansen mellan intäkter och kostnader för kommunen pekar på ett i sammanhanget begränsat underskott på cirka 3 miljoner kr.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse 2014-05-22.

Yrkanden

Gabriel Melki (S), Lars Johansson (FP), Helene Wåhleman (FP), Stefan Dayne (KD), Dan Gahnström (MP), Yngve RK Jönsson (M), Lars Schou (S), Mats Einarsson (V) och Kia Hjelte (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

Expedieras till:

- Samhällsbyggnadsnämnden
- Chef för Mark och exploatering Agneta Engver, samhällsbyggnadsförv.
- Projektledare Kristofer Uddén, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Planhandläggare Olof Karlsson, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Exploateringschef Heléne Hill, kommunledningsförvaltningen
- Förvaltningsrätten i Stockholm – bevis om laga kraft

**§ 176****Exploateringsavtal och antagande av detaljplan för Sandstugan i Tumba (KS/2014:424)****Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige antar samhällsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Sandstugan Uttran nr 60-35.

Kommunfullmäktige godkänner bilagt förslag till exploateringsavtal med Uttran Förvaltnings AB.

Kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtal med Riddarstigen AB, Uttran Sandstugan 1 AB och Uttran Sandstugan 2 AB samt exploateringsavtal med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB.

Kommunfullmäktige godkänner kommunledningsförvaltningens förslag till genomförandebudgeten för projektet Sandstugan.

Sammanfattning

Detaljplanen för Uttran Sandstugan omfattar ett område väster om Tumba vid kommungränsen till Salem och innehåller 300 nya bostäder, förskola och gruppboende. Samhällsbyggnadsnämnden har godkänt detaljplanen den 10 juni. Kommunen behöver träffa exploateringsavtal med de två privata fastighetsägarna inom planområdet, för att bland annat fördela kostnaden för allmänna anläggningar. Ett exploateringsavtal som reglerar markförsäljning av cirka 50 småhustomter för delar av kommunens fastighet har träffats med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Kommunen har dessutom ytterligare 18 småhustomter i området. Kostnader för allmänna anläggningar och detaljplanen är fördelad mellan markägarna i planområdet. Kommunens del av kostnaderna finansieras genom markförsäljning. Netto i projektet beräknas till ca +31 miljoner kronor.

Samhällsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet 2014-06-10 § 178.

2014-09-08

Dnr KS/2014:424

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse
2014-08-06.

Klimat- och planeringsberedningen har behandlat ärendet 2014-08-20 § 31.

—————
Expedieras till:
Kommunfullmäktige

**§ 31****Exploateringsavtal Sandstugan och antagande av detaljplan (KS/2014:424)****Klimat- och planeringsberedningens förslag till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige antar samhällsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Sandstugan Uttran nr 60-35,

Kommunfullmäktige godkänner bilagt förslag till exploateringsavtal med Uttran Förvaltnings AB, exploateringsavtal med Riddarstigen AB, Uttran Sandstugan 1 AB och Uttran Sandstugan 2 AB samt exploateringsavtal med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB

Kommunfullmäktige godkänner kommunledningsförvaltningens förslag till genomförandebudgeten för projektet Sandstugan.

Sammanfattning

Detaljplanen för Uttran Sandstugan omfattar ett område väster om Tumba vid kommungränsen till Salem och innehåller 300 nya bostäder, förskola och gruppboende. Samhällsbyggnadsnämnden har godkänt detaljplanen den 10 juni. Kommunen behöver träffa exploateringsavtal med de två privata fastighetsägarna inom planområdet, för att bland annat fördela kostnaden för allmänna anläggningar. Ett exploateringsavtal som reglerar markförsäljning av cirka 50 småhustomter för delar av kommunens fastighet har träffats med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Kommunen har dessutom ytterligare 18 småhustomter i området. Kostnader för allmänna anläggningar och detaljplanen är fördelad mellan markägarna i planområdet. Kommunens del av kostnaderna finansieras genom markförsäljning. Netto i projektet beräknas till ca +31 miljoner kronor.



2014-08-06

Dnr KS/2014:424

Referens
Heléne Hill

Mottagare
Kommunstyrelsen

Detaljplan och exploateringsavtal - Sandstugan Uttran/Lindhov (60-35)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige antar samhällsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Sandstugan Uttran nr 60-35,

Kommunfullmäktige godkänner bilagt förslag till exploateringsavtal med Uttran Förvaltnings AB, exploateringsavtal med Riddarstigen AB, Uttran Sandstugan 1 AB och Uttran Sandstugan 2 AB samt exploateringsavtal med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB

Kommunfullmäktige godkänner kommunledningsförvaltningens förslag till genomförandebudgeten för projektet Sandstugan.

Sammanfattning

Detaljplanen för Uttran Sandstugan omfattar ett område väster om Tumba vid kommungränsen till Salem och innehåller 300 nya bostäder, förskola och gruppboende. Samhällsbyggnadsnämnden har godkänt detaljplanen den 10 juni. Kommunen behöver träffa exploateringsavtal med de två privata fastighetsägarna inom planområdet, för att bland annat fördela kostnaden för allmänna anläggningar. Ett exploateringsavtal som reglerar markförsäljning av cirka 50 småhustomter för delar av kommunens fastighet har träffats med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Kommunen har dessutom ytterligare 18 småhustomter i området. Kostnader för allmänna anläggningar och detaljplanen är fördelad mellan markägarna i planområdet. Kommunens del av kostnaderna finansieras genom markförsäljning. Netto i projektet beräknas till ca +31 miljoner kronor.

Bakgrund

Planområdet är beläget ungefär 2 km väster om centrala Tumba i direkt anslutning till kommungränsen mot Salem. Området är idag inte detaljplanelagt.

2014-08-06

Dnr KS/2014:424

År 2010 tecknades ramavtal med de två privata markägarna i området. Viktor Hanson AB har aktivt bidragit med utredningar och underlag till detaljplanarbetet som intressent för den kommunala marken.

Samtidigt fick samhällsbyggnadsnämnden uppdrag om att starta planarbete och november 2012 om att gå ut på samråd som var under tiden 2012-11-27 till 2013-01-08.

Området ligger nära naturområden och en ny bebyggelse länkar samman Söderby i Salems kommun med området runt Uttrans sjukhus. En blandad och varierad bebyggelse ger ett tillskott till området. Infrastruktur finns redan till stor del och marken är redan använd eller har lågt naturvärde. Området lämpar sig väl för nya bostäder och ger möjligheter till attraktiva bostäder.

Detaljplanen

Detaljplanen gör det möjligt att bygga bostäder, förskola, äldreboende och gruppboende runt Uttrans sjukhus och västerut. Det nya byggområdet delas in i tre olika karaktärer, hus i park, trädgårdsstad och hus i skog. De tre områdena varierar i form, bostadsstorlek och täthet för att erbjuda något som kan passa alla. Det blir drygt 300 nya bostäder, allt från en etta med kök till friliggande villor i två våningar. Möjligheten till bostäder med hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt kommer att finnas inom planområdet.

Avtal och ekonomi

Kommunen ansvarar för utbyggnad av de allmänna anläggningarna. I planområdet finns förutom kommunen två privata fastighetsägare, som i sin tur genomför utbyggnaden genom flera olika bolag. Uttran Förvaltnings AB, som äger fastigheten Lindhov 15:25 och Riddarstigen AB, Uttran Sandstugan 1 AB samt Uttran Sandstugan 2 AB som äger fastigheten Lindhov 15:4

Två exploateringsavtal har träffats mellan kommunen och markägarna, som bland annat fördelar kostnader för allmänna anläggningar och detaljplanen. Kommunen äger själv mark i området, fastigheten Lindhov 15:24. Ett avtal om exploatering och markförsäljning för cirka 50 småhus har träffats med byggnadsfirma Viktor Hanson AB för områdets västra del. Viktor Hanson AB har förhandlat med kommunen om att få teckna exploateringsavtal redan i tidigt skede. De har även bidragit med utredningar och gestaltungsunderlag till detaljplanen. En förutsättning för att träffa avtal med Viktor Hanson var att de vara villiga att köpa tomterna enligt den värdering som kommunen beställt från extern oberoende värderare.

2014-08-06

Dnr KS/2014:424

Markpriset ligger mellan 700 000 kr till 750 000 kr per tomt inklusive gatukostnader. Priset är satt enligt en värdering som gjordes av Forum Fastighetsekonomi, den 17 juni 2013. Värderingen är baserat på läge, markförhållanden, tomternas storlek och hur stora byggnader som man enligt detaljplanen får uppföra. Tomterna är små och ligger mellan 500-600 kvadratmeter och byggrätterna är också små, mellan 120-130 BTA (Byggnadsteknisk area). Eftersom tomterna är små bedöms de inte lämpliga för självbyggeri där hus behöver uppföras vid samma tidpunkt. Även gestaltningskraven för husen är striktare med anledning av deras mindre storlek och behöver ha en mer enhetlig utformning. Exploateringsavtalet är indelat i 4 etapper. Etapp 2-4 kan endast avropas om etappen innan är genomförd eller under genomförande. Bolaget måste betala köpeskilling för nästkommande etapp senast efter 12 månader efter att de betalat för föregående etapp annars upphör samtliga kvarstående optioner att gälla. Om efterfrågan visar sig vara svag så kan tiden för att betala respektive etapp förlängas med 6 månader om kommunen medgivit detta. Köpeskillingen för respektive etapp 2-4 indexuppräknas från oktober 2014.

Kommunen äger också mark med 18 tomter i områdets östra del, benämnd som trädgårdsstad. Avsikten är att kommunen säljer dessa till privatpersoner för självbyggeri via mäklare. Dessa tomter är större än de som säljs till Viktor Hanson AB och passar därmed bättre för självbyggeri. Tomternas storlek är upp till 700 kvadratmeter.

Kommunledningsförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till budget för genomförande av detaljplanen i enlighet med bilaga 9. Netto i projektet beräknas till +31 miljoner kronor. Kommunens driftkostnader för skötsel av de nya allmänna anläggningarna inom området blir cirka 350 000 kronor per år.

KOMMUNLEDNINGSSFÖRVALTNINGEN

Mattias Jansson
Kommundirektör

Heléne Hill
Exploateringschef

Bilagor

Bilaga 1, Protokollsutdrag, § 178 beslut i Samhällsbyggnadsnämnden

2014-08-06

Dnr KS/2014:424

- Bilaga 2, Granskningsutlåtande
- Bilaga 3A, Plankarta med bestämmelser
- Bilaga 3B, Illustrationsplan
- Bilaga 4, Plan- och genomförandebeskrivning
- Bilaga 5, Gestaltningprogram
- Bilaga 6, Exploateringsavtal med Uttran Förvaltnings AB inkl. bilagor
- Bilaga 7, Exploateringsavtal med Ridderstigen AB, Uttran Sandstugan 1 AB, Uttran Sandstugan 2 AB inkl. bilagor
- Bilaga 8, Exploateringsavtal med Byggandsfirman Viktor Hansson AB inkl. bilagor
- Bilaga 9, Genomförandebudget

Expedieras till

Samhällsbyggnadsnämnden
Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Exploateringschef Heléne Hill, klf
Projektledare Åsa Hansson, sbf
Gruppchef för mark och exploatering Agneta Engver, sbf
Planadministratör Charlotte Nilsson, sbf
Inger Larsson, sbf
Monica Blommark, klf
Förvaltningsrätten, laga kraftbevis

**§ 178****Förslag till detaljplan för Uttran/Lindhov (sbf/2010:214)****Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för Sandstugan, Uttran och överlämnar till kommunfullmäktige för antagande.

Sammanfattning

Planområdet är beläget ca 2 km väster om centrala Tumba i direkt anslutning kommungränsen mot Salem Området är idag inte detaljplanelagt.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder, förskola, äldreboende och gruppboende runt Uttrands sjukhus.

Det nya byggområdet delas in i tre olika karaktärer, hus i park, trädgårdsstaden och hus i skog. De tre områdena varierar i form, bostadsstorlek och täthet för att erbjuda något som kan passa alla. Bostadsantalet är drygt 300 och omfattar allt från en etta med kök till friliggande villor i två våningar. Möjligheten till bostäder med hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt kommer att finnas inom planområdet

Ärendet

2010 godkändes ett planprogram för området. 2010 fick samhällsbyggnadsnämnden uppdrag om att starta planarbetet och november 2012 om att gå ut på samråd som var under tiden 2012-11-27 till 2013-01-08.

Den 31 mars till 28 april 2014 var planen på granskning. Totalt inkom 10 yttranden. De inkomna yttrandena berör främst fyra frågor; Kulturmiljö, Buller, E-område och Genomfartstrafik i Salem.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2014-05-16, utgör underlag för beslutet.

2014-06-10

Dnr sbf/2010:214

Ekonomi

Kommunen och två privata fastighetsägare äger marken i planområdet. Kommunen har tecknat ramavtal och ska teckna exploateringsavtal med de två privata markägarna där kostnader för allmänna anläggningar och detaljplan ska fördelas mellan de inblandade.

Kommunen förhandlar även med en byggherre om försäljning av kommunens mark om ca 47 tomter, samt att ca 18 småhustomter planeras säljas för självbyggeri. Kommunen har kostnader för sin del av utbyggnaden av de allmänna anläggningarna och kommer att få intäkter genom markförsäljning. Projektet kommer att ge ett positivt utfall. Framtida driftskostnader bedöms till ca 275 000 kr/år för de nya gatorna och ca 75 000 kr/år för park/lekplats.

Expedieras till:

Planadministratör

Kommunfullmäktige via kommunstyrelsen

Sakägare som har kvarstående invändningar

Kommunfullmäktiges beslut expedieras till:

Planadministratören

2014-05-23
SBN 2014-06-10Referens
Raad Al Khafagy

Granskningsutlåtande

Sandstugan, Uttran, Botkyrka kommun

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-03-18, § 78 om granskning av Sandstugan.

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra bostäder, förskola, äldreboende och gruppboende runt Uttrans sjukhus.

Granskning

Detaljplanen har varit på granskning under tiden 31 mars till 28 april 2014. Samtliga handlingar har funnits för granskning i kommunalhuset i Tumba på plan 7 och på www.botkyrka.se. Kungörelse har varit införd i Dagens nyheter 2014-03-30.

Yttranden

Under granskningstiden har 10 yttranden inkommit. Två yttrande, ett från Jernhusen AB och ett från Hyresgästföreningen, anger att man inte har något att erinra mot förslaget.

Avsändare	Datum	Sida
1 Södertörns Brandförsvarsförbund	140407	3
2 Hyresgästföreningen	140415	6
3 Lantmäterimyndigheten	140423	4
4 Trafikverket	140424	3
5 Jernhusen	140425	7
6 Trafikförvaltningen	140428	4

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

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

Direkt 08-53063576 · E-post fornamn.efternamn@botkyrka.seOrg.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax 08-530 612 54 · Webb www.botkyrka.se

7 Vattenfall	140428	4
8 Länsstyrelsen	140429	2
9 Södertörns Fjärrvärme	140429	5
10 Salems kommun	140430	5

Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar och underlag att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. PBL. Denna bedömning förutsätter att nedan redovisande synpunkter som rör förtydliganden och kompletteringar av planhandlingarna beaktas.

Kulturmiljö

I planhandlingarna hänvisas till den arkeologiska utredning som gjorts inom området. Centralt i planområdet, där det bland annat planeras för en förskola, påvisade utredningen att det fanns en fornlämning (RAÄ-nr Botkyrka 733) som består av en boplatz från stenålder. Av planhandlingarna framgår det tydligt att kommunen uppmärksammat fornlämningen, men sydost om denna finns ytterligare en lämning (objekt 7 i utredningsrapporten). Objekt 7 består av en terrassering och ett eventuellt spisröse. Hur gamla lämningarna är fastställs inte i utredningen, men utredaren bedömde att det inte var fornlämningar. Sedan 2014-01-01 har dock lagstiftningen på området skärpts. Länsstyrelsen gör nu bedömningen att objekt 7 kan utgöra fornlämningar enligt kulturmiljölagens nya tidsgräns, det vill säga att de kan ha tillkommit före år 1850.

Både den konstaterade fornlämningen (RAÄ-nr Botkyrka 733) och objekt 7 måste markeras tydligt på plankartan med dess beteckningar samt forn-R. Lämningarnas exakta avgränsningar är i dagsläget inte kända, men fornlämning 733 bör ritas ut med den utsträckning som har registrerats i fornminnesregistret. Objekt 7 kan dessvärre markeras med en punkt. Plankartan bör vidare kompletteras med en informations-/upplysningstext att inga markarbeten får utföras vid eller i närheten av lämningarna utan tillstånd från länsstyrelsen.

Länsstyrelsen gör den preliminära bedömningen att varken RAÄ-nr Botkyrka 733 eller objekt 7 är av sådan betydelse att de utgör hinder för ett förverkligande av planen, men eventuella tillstånd att ta bort lämningarna kommer att vara förenade med villkor om att det måste göras arkeologiska utredningar.

Buller

Länsstyrelsen förutsätter att Trafikverkets yttrande beaktas så att bullerförhållandena klargörs.

Kommentar

Plankartan har kompletterats med uppgifter om fornlämningar enligt länsstyrelsens synpunkter.

Enligt kommunens bullerkartor klaras bullernormerna för ny bebyggelse.

Trafikverket

Gång- och cykelväg

I planförslaget anges att ett arbete pågår med att få till stånd en gång- och cykelväg längs KP Arnoldssons väg, längs den sträcka där gång- och cykelväg idag saknas. Trafikverket har beviljat stöd till medfinansiering för utbyggnad av denna GC-väg som ingår i det regionala cykelvägnätet. Trafikverket förutsätter att detaljplanen medger utbyggnad av denna cykelväg som även bör utformas enligt standarden för regionala cykelstråk som anges inom SATSA II.

Västra stambanan

Västra Stambanan, som utgör riksintresse för kommunikationer, ligger strax söder om planområdet med planerade bostäder inom ca 300 meters avstånd. Terrängförhållandena och den mellanliggande Kvarnsjön gör att delar av bostadsområdet överslagsmässigt belastas av buller från järnvägstrafik överstigande 50 dB LA_{eq24} respektive 70 dB LA_{max}. Trafikverket vill att det ska säkerställas med en bullerutredning att de nya bostäderna inte utsätts för störande buller från järnvägstrafiken. Trafikverket anser att riktvärdena enligt riksdagens proposition 1996/96:53 ska klaras för de nya bostäderna. Kommunen är planerande myndighet och kan under vissa förutsättningar acceptera oönskat trafikbuller om kommunen gör avvägningen att den negativa påverkan vägs upp av andra faktorer. Om så sker har kommunen tagit ansvar för störningen och gjort en medveten avvägning. Därmed förutsätts att krav inte kommer att ställas på Trafikverket, att i egenskap av verksamhetsutövare, åtgärda trafikbullersituationen efter planens genomförande.

Kommentar

Detaljplanen omfattar inte gång- och cykelvägen längs med KP Arnoldssons väg, men medger att den byggs och den ska påbörjas till sommaren.

Enligt kommunen bullerkartor överskrider riktvärdet från Västra Stambanan endast på de södra delarna av detaljplanen och där ska inga hus byggas. Närmast planerade bostäder kommer att ligga närmare 350 m från Västra Stambanan.

Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har tidigare ämnat synpunkter på detaljplanen i programsamrådsskedet i yttranden daterad 2013-01-13. De förändringar som har bearbetats efter samrådsförslaget påverkar inte Södertörns tidigare ställningstagande.

Kommentar

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i de synpunkter som brandförsvarsförbundet lämnat och bedömer att detaljplanen ger möjlighet till de åtgärder som föreslås.

Lantmäteriet

Grundkarta

Orienterande koordinater saknas.

Fastighetsbeteckningar otydliga eller saknas.

Plankarta/planbestämmelser

Det blir tydligare om bestämmelsen g har en egenskapsgräns runtomkring sig. Det är också möjligt att inrätta gemensamhetsanläggningar även om g inte är med i planen.

Befintliga ledningar kan behöva säkras med u-område i planen. U för underjordiska ledningar finns med i planbestämmelserna, men återfinns inte i plankartan. Med tanke på texten i planbestämmelserna, "Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet", betyder det att det är u över hela planområdet?

Otydligt vad det är för skillnad på de olika parkmarkeringarna. Om enskilt huvudmannaskap ska finnas ska det ha en tydlig motivering. Parkerna 1 och 2 med enskilt huvudmannaskap skulle kunna ingå i CB (centrum bostäder) och ha park med små bokstäver som egenskapsbestämmelse.

Kommentar

Plankarna har justerats enligt lantmäteriets synpunkter.

Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Närmaste busshållplats ligger idag ca 450 m från planområdets mittpunkt. Trafikförvaltningen ser positivt på den flytt av busshållplatsen till ett läge ca 150 m bort från planområdet som nämns i samrådsredogörelsen. Det är viktigt att hänsyn tas till Trafikverkets riktlinjer i Ri-buss vad gäller gatubredder, lutningar samt utformning av hållplatser när dessa projekteras. Trafikförvaltningen vill delta i det fortsatta planeringsarbetet när det gäller de nämnda frågorna.

Trafikförvaltningen kommer att ta med den i samrådsredogörelsens ställda fråga om planområdets trafikering med närtrafik i planeringen av Närtrafiklinjen i Salem.

Gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken ska utformas säkra, trygga, gena och attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Kommentar

Synpunkterna har noterats.

Vattenfall

Vattenfall har i samrådsskedet redogjort för elanläggningar inom detaljplanen och denna information gäller alltjämt.

2014-05-23
SBN 2014-06-10

Inom detaljplanen saknas det ett E-område som vi begärde i samrådet, se bifogad karta. E-områdets placering i södra delen av planen gör att befintlig station måste flyttas. Vattenfall anser därför att ett gällande avtal måste tecknas mellan parterna innan planen antas. Eftersom E-område saknas kan vi inte förse kunder med tillräcklig god elkvalitet uppe i Nordöstra hörnet.

Uteblivet E-område tillsammans med att inget avtal har tecknats gör att Vattenfall kommer att bli tvungna att motsätta oss planen om inte förändringar vidtas. Vi uppmanar kommunen att ta kontakt med Vattenfall så fort som möjligt för att lösa frågorna.

Kommentar

Plankartan kompletteras med ytterligare ett e-område. Kommunen och vattenfall ska skriva ett avtal om flytt av befintlig station.

Södertörns fjärrvärme

Om kommunal mark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrätts- avtal, med ny fastighetsägare. Vid projektering och byggstart ska byggaren ta kontakt med Södertörns Fjärrvärme AB för dokumentation och utsättning av fjärrvärmeledningar. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren. Kartskiss över området se sida 2. (Ej bilagd)

Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Teknisk försörjning

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Sandstuguvägen och kv. Lindhov 15:25 Uttrans sjukhus är ansluten till fjärrvärme.

Kommentar

Kvartersmarksområde där ledning finns har redan markerats med u.

Salems kommun

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 2014-04-23 att översända följande synpunkter på förslag till "Detaljplan för Sandstugan, Uttran i Botkyrka kommun".

Salems kommun noterar tacksamt att flera synpunkter från kommunen på samrådsremissen har beaktats i det fortsatta detaljplanarbetet. Ett bra samarbete mellan kommunernas samhällsbyggnadsförvaltningar har resulterat i att Botkyrka avser att bygga ut GC-vägen mellan Tumba Bruk och kommungränsen (ingår i det regionala cykelstråket) redan 2014 och att lägen för gångvägar över kommungränsen har samordnats.

Salem ställer sig även positiv till att bebyggelsen utökas till 300 bostäder med tanke på den bostadsbrist som råder i Stockholmsregionen.

Den föreslagna byggnationen kommer dock att generera mer trafik på KP Arnoldssons väg- Söderby Gårds väg eftersom det dröjer lång tid innan den planerade Hågelbyleden kommer att byggas ut. Genomfartstrafiken i Salem befaras därför fortsätta att öka tills Hågelbyleden byggs ut. Det är därför av största vikt, ur framförallt trafiksäkerhetssynpunkt, att de förslag som tagits fram om en ny trafiklösning i korsningen KP Arnoldssons väg- Vattravägen och en förändring av avsmalningen av KP Arnoldssons (chikanen) genomförs snarast.

Det förslag till separat busslinje till området med minibuss som fanns med i samrådsförslaget har tagits bort. Salems kommun anser att möjligheterna att inrätta en separat busslinje till Tumba C från de centrala delarna av området måste finnas kvar. På sikt när även grustaget kan bebyggas kommer busslinje 725 som passerar området inte ha tillräcklig kapacitet. Salems kommun vill också upplysa att arbete pågår med att starta ett nytt äldreboende i närliggande Söderby Park med 54 platser.

Kommentar

För att långsiktigt möjliggöra en förbättrad framkomlighet på KP Arnoldssons väg har en delvis ny trafiklösning i korsningen KP Arnoldssons väg- Vattravägen med svängkörväg på KP Arnoldssons väg förprojekterats i samband med detaljplanarbetet. Denna åtgärd kommer dock inte genomföras i samband med detaljplanprojektet.

Sandstugans exploatering kommer inte ensam föranleda några direkta åtgärder på Hågelbyleden och Sankt Botvids väg men för dessa vägar finns en dialog med Trafikverket som är ansvarig väghållare.

För avsmalningen på KP Arnoldssons väg genomförs för närvarande en utredning för att ta reda på hur denna punkt kan förändras för ökad framkomlighet.

För busstrafiken ansvar trafikkörvaltningen och möjligheten att inrätta separat busslinje styrs inte av detaljplanen.

Hyresgästföreningen

Man blir glad när man får se ett förslag till detaljplan som det vid Sandstugan. Vi är glada över att inte det gamla sjukhusområdet blir liggande för att ingen vill göra något åt det. Det behövs ju bostäder och även om det blir exklusiva sådana är det välbehövligt. Om man tar det varligt inom området så blir det säkert bara bra. Alltså ja till en detaljplan och senare byggnation.

Kommentar

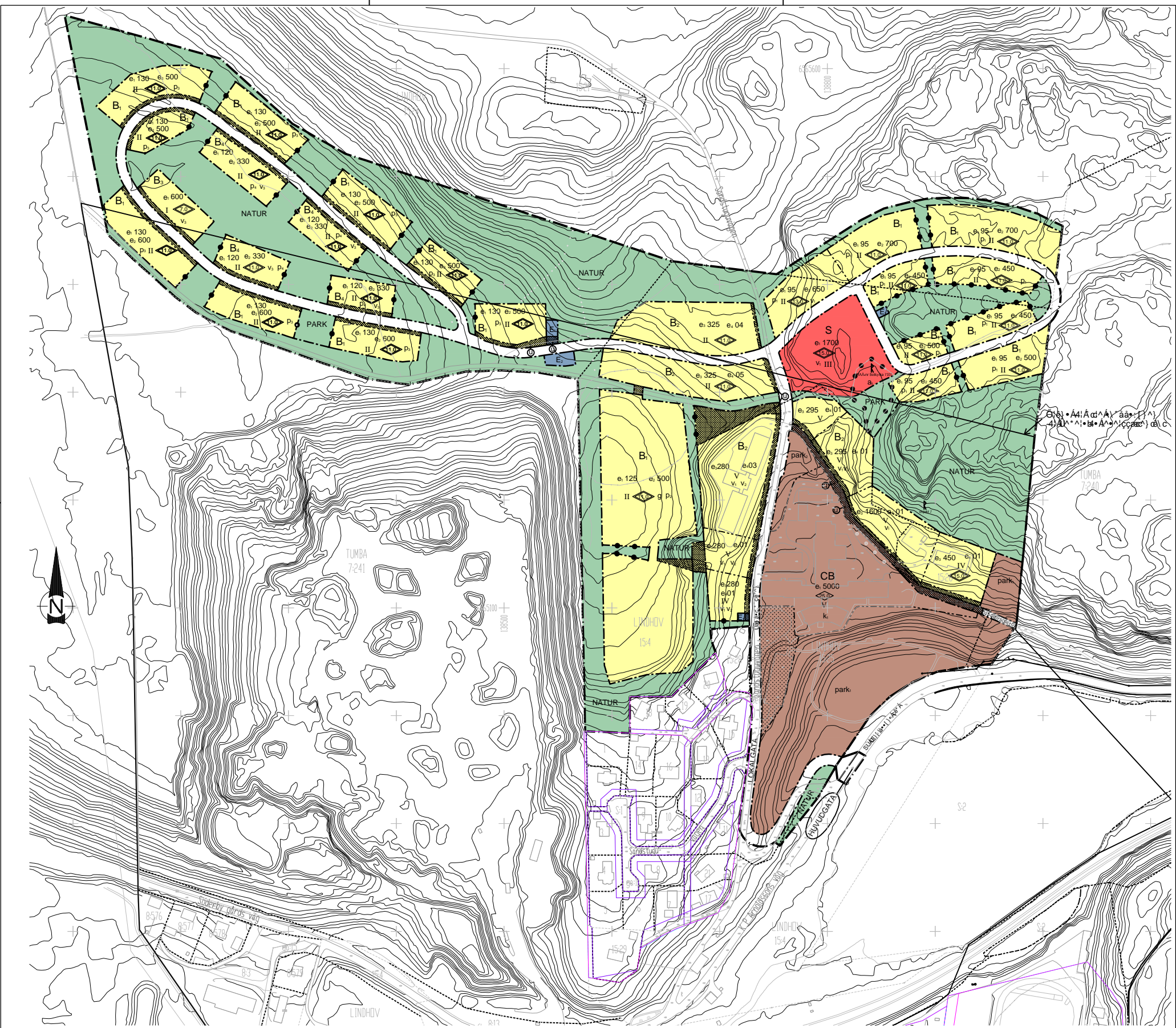
Inga kommentarer.

Jernhusen AB

Jernhusen AB har inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

Charlotte Rickardsson
Gruppchef Plan

Raad Al Khafagy
Planarkitekt



SKALA (A1) 1 : 2000, SKALA (A3) 1 : 4000



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- LOKALGATA: Lokaltrafik
- GÅNG/CYKELVÄG: Gångtrafik
- NATUR: Naturområde
- PARK: Anlagd park

Kvartersmark

- B₁: Bostäder friliggande enbostadshus
- B₂: Bostäder flerbostadshus
- B₃: Bostäder gruppboende
- B₄: Bostäder kedjehus alternativt friliggande enbostadshus
- CB: Centrum bostäder
- S: Skola förskola
- E₁: Tekniska anläggningar
- E₂: Miljöstation, plank som är 2,0 m högt ska anordnas mot naturmark

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁: Största byggnadsarea per fastighet
- e₂: Minsta tomtstorlek
- e₃: Största byggnadsarea per flerbostadshus
- e₄: Högsta antal flerbostadshus

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- g: Marken får inte bebyggas
- u: Marken får inte bebyggas, markparkering får anordnas
- park₁: Inom området ska mark vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kvartersgator och underjordiska ledningar.
- park₂: Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

För flerbostadshus ska minst en p-plats/ett garage per bostad finnas. Högst 30 kvm ska avsättas för garage/carport med högst 3,5 m totalhöjd. Areal inräknas inte i största byggnadsarea. All parkering ska ske på kvartersmark.

Utfart, stängsel

Staket med högst 1,10 m alternativt häck skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- P₁: Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från gatan och minst 3,0 m från tomtgräns mot granne. Garage/carport ska placeras minst 4,0 m från gatan och minst 1,0 m från tomtgräns mot naturmark respektive granne.
- P₂: Huvudbyggnad ska placeras minst 3,5 m från tomtgräns. Garage/carport ska placeras minst 6,0 m från gatan.
- P₃: Huvudbyggnad ska placeras centralt på tomten i förhållande till granne och minst 3,5 m från gata och minst 1,0 m från naturmark.
- P₄: För friliggande enbostadshus gäller P₁. För kedjehus ska huvudbyggnad placeras minst 3,5 m från gata och minst 1,0 m från naturmark.

Utformning

- Högsta totalhöjd i meter
- I: Högsta antal våningar
- v₁: Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- v₂: Garage får anordnas
- v₃: För gruppboende/kedjehus får bara p-plats/carport anordnas för bilparkering

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k₁: Utvärdig utformning och kulörer av sjukhusets befintliga fasader ska bevaras vid ombyggnad.

Byggnadsteknik

VA-ledningar ska utföras så att rotineträngning omöjliggörs under ledningarnas tekniska livslängd. Byggnader ska utföras radonsäkert.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Planinformation

a1: Forminnesområde ska undersökas och grävas ut innan bygglov ges. Tillstånd från Länsstyrelsen krävs. Del av planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för Segersjöns reservvattentäkt

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Väggkant
- Höjdukura
- Träd
- Betylningsstolpe
- Gränspunkt
- Byggnad
- Järnväg
- Fortlämning

GRUNDKARTA

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
Höjdsystem RH2000
Grundkartan upprättad i juni månad 2013 genom utdrag ur kommunens kartbas. Grundkartan utanför planområdet är ej färittrollerad

PLANHANDLINGAR

Översiktsplan för Sandstugan, Uttran
- gestaltungsprogram

Översiktsplan för Sandstugan, Uttran

SANDSTUGAN, UTTRAN

Botkyrka Kommun Utdrag av plan

ANTAGANDEHANDLING

Beslutsdatum	Instans
2014-06-10	SBN
Antagande	KF
2014-xx-xx	
Laga kraft	
201X-XX-XX	

CHARLOTTE RICKARSSON
Grupphchef plan

RAAD AL KHAFAGY
Planarkitekt

60-35



Långt ifrån lagom




Örnsjö | År 4: Å (18 år)
 Ritad av Reflex Arkitekter AB



LINK ARKITEKTUR

Örnsjö | År 4: Å (18 år)
 Ritad av Link Arkitektur

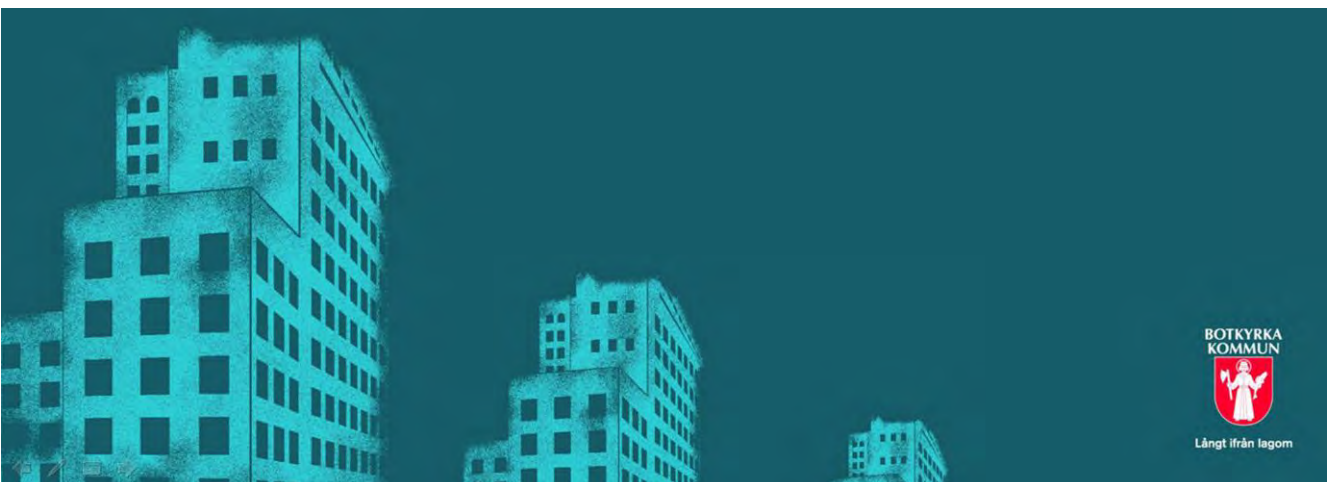
PLANHANDLINGAR Örnsjö År 4: Å (18 år) Örnsjö År 4: Å (18 år) - gestaltungsprogram		BOTKYRKA KOMMUN  Långt ifrån lagom
Örnsjö År 4: Å SANDSTUGAN, UTTRAN		
Botkyrka Kommun Utd & @ (18 år)		ANTAGANDEHANDLING
Beslutsdatum 2014-06-10		Instans SBN
Antagande 2014-xx-xx		KF
Laga kraft 201X-XX-XX		
CHARLOTTE RICKARDSSON Gruppchef plan		RAAD AL KHAFAGY Planarkitekt
		60-35



Antagandehandling

Förslag till detaljplan för SANDSTUGAN Uttran, Botkyrka kommun

Plan- och genomförandebeskrivning



Innehållsförteckning

.....	1
PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	5
Handlingar	5
Planens syfte	6
Bakgrund	6
Planens läge och areal.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Program för planområdet	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Riksintressen.....	7
Strandskydd	7
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	7
Behovsbedömning/Miljöbedömning.....	7
Sammanfattning av behovsbedömningen.....	7
Klimatstrategi för Botkyrka	9
De sex hållbarhetsutmaningarna	9
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
Markägförhållanden	10
Rättigheter	11
Geotekniska förhållanden, radon och skredrisk	12
Markföroreningar	12
Höga vattenstånd	12
Fornlämningar	12
Störningar	13
Bebyggelseområden	13
Befintliga bostäder	13
Arbetsplatser	13
Service	14
Tillgänglighet och trygghet	14
Sjukhusen	14
Kulturmiljö	15
Natur	15
Mark och vegetation.....	15
Lek och rekreation.....	17
Naturmiljö.....	17
Strandskydd	17
Teknisk försörjning.....	18
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	18
Kollektivtrafik.....	18
Parkering, varumottagning, utfarter	19
Riskanalys.....	19
Vatten, avlopp och dagvatten	19
Värme	19

El	19
Avfall	19
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	20
Fastighetsbildning,	20
Avtal	21
Projektkonomi	21
Gatukostnad	21
VA-kostnad	21
Geotekniska förhållanden och skredrisk.....	22
Radon.....	23
Markföroreningar	23
Fornlämningar	23
Störningar	24
Bebyggelseområden	24
Bostäder	24
Arbetsplatser	26
Övrig bebyggelse, Förskola.....	26
Service	26
Tillgänglighet.....	26
Kulturmiljö	26
Befintlig bebyggelse	27
Natur	27
Mark och vegetation.....	27
Lek och rekreation.....	27
Naturmiljö.....	27
Strandskydd	27
Teknisk försörjning.....	28
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	28
Kollektivtrafik.....	29
Parkering, varumottagning, utfarter	29
Riskanalys.....	29
Dagvatten	29
Vatten och avlopp	29
Värme	30
El	30
Avfall	30
Tekniska utredningar.....	30
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	30
Preliminär tidplan	30
Genomförandetid	30
Huvudmannaskap	31
Ansvarsfördelning	31

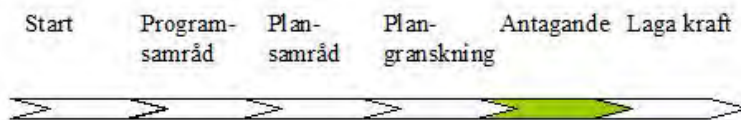
Inledning

Detaljarbetet för Sandstugan genomförs med normalt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan blir föremål för granskning. I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



Plan- och bygglagen 1987:10 ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen 2010:900. Arbetet med föreliggande detaljplan inleddes efter maj 2011 och planen har därför utformats och handlagts med stöd av den nya lagen.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Raad Al Khafagy	Planavdelningen
Åsa Hansson	Projektledare, mark och exploateringsenheten
Dan Arvidsson	Miljöenheten
Anton Anander	Gata/parkenheten
Sven-Gunnar Broström	Kart och mätenheten
Birgitta Persson	Fastighetsenheten
Tommy Kaya	VA-enheten

E-post: raad.alkhafagy@botkyrka.se

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar

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

Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet

- Fastighetsförteckning
- Program
- Utredningar;
Dessa finns delvis sammanfattade i planbeskrivningen samt i dess helhet att tillgå på nätet. www.botkyrka.se.
- PM Förprojektering Sandstugan Norconsult 2013-09-27. (Geoteknik, trafik och VA)
- Behovsbedömning av miljöpåverkan, Tumba november 2010 reviderad oktober 2012.
- Geoteknisk utredning Vectura Objekt nr: 105282 Tekniskt PM Geoteknik daterat 2010-12-03. Sandstugan Uttran Tekniskt PM, Geoteknik" Objekt nr 114978 2013-08-09.
- Rapport Mifo fas 1, Uttrans sjukhus uppdragsnummer 1155 677000, Sweco environment AB östra miljö, 2011-06-08. Övriga föroreningar i samband med byggnationerna kring Uttrans sjukhus, historisk inventering.
- "Uttrans sjukhus Arkeologisk utredning vid Uttrans sjukhus, Botkyrka socken och kommun, Södermanland. Rapport 2011:17 Stockholms läns museum"
- Trafikutredning Nordplan ab november 2007 (trafikutredning uppdatering Botkyrka kommun 2012-09-24).
- Översiktlig naturinventering av naturområde vid Uttrans sjukhus. Richard Vestin 2008.

Planens syfte

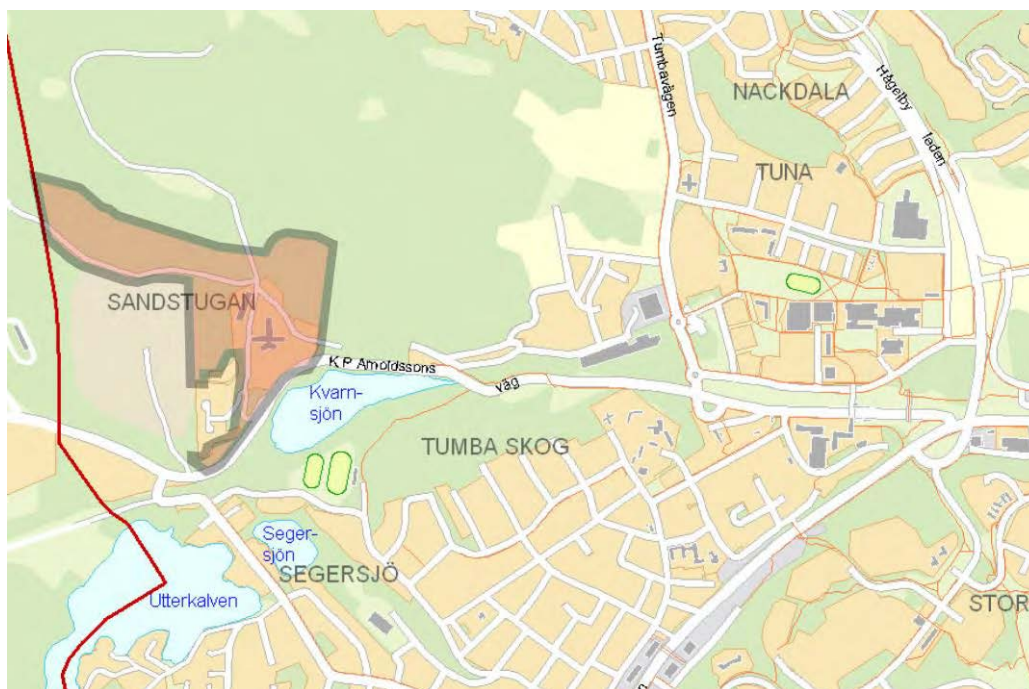
Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder, förskola, äldreboende och gruppboende runt Uttrans sjukhus.

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog ett beslut 2007-05-02 om att upprätta förslag till detaljplaneprogram för området kring Uttrans sjukhem som ligger ca 2 km väster om Tumba centrum. Den godkändes av kommunstyrelsen i maj 2010, § 102. Kommunstyrelsen gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan (2010-05-03 § 102), för att kunna handläggas med den nya Plan- och bygglagen som trädde i kraft i maj 2011. Uppdraget förnyades av samhällsbyggnadsnämnden i juni 2012.

Planens läge och areal

Planområdet är ca 27,80 hektar stort.



Planområdet ligger ca 2 km från Tumba centrum, i väst angränsande mot Salems kommun, i norr mot skog och i söder mot Kp Arnoldssons väg.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Program för planområdet

Ett program har upprättats som godkändes 2010. Programmet är ett förslag för i huvudsak nya bostäder runt Uttrans sjukhus. Läget lämpar sig väl för en etablering. Områdets stora fördel är dess topografi, närhet till naturområden och att en ny bebyggelse länkar samman Söderby i Salems kommun med området runt Uttrans sjukhus. En blandad och varierad bebyggelse skulle

kunna ge ett tillskott till området. Infrastruktur finns redan till stor del och den mesta marken är redan ianspråktagen eller har ringa naturvärde.

Programmet föreslog ca 150 bostäder. I nuvarande granskningsförslag är exploatering på drygt 300 bostäder. Förvaltningen har efter fortsatt arbete bedömt att området klarar en högre exploatering, eftersom områdets storlek gör att exploateringsgraden ändå blir fortsatt relativt låg. Nya trafikstudier har gjorts med denna etablering och visar endast en marginell ökning för omkringliggande gatunät. En högre exploatering medför ett bättre utnyttjande av VA-kapaciteten. Med ett större antal bostäder kan området utvecklas tydligare med särdragen i de tre olika delområdena.

Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30. För planområdet finns ingen markanvändning angiven. För grustaget som ligger i direkt anslutning är kommunens avsikter att efter avslutad grustäktverksamhet utreda områdets lämpliga användning och disponering.

Detaljplaner

Området är idag inte detaljplanelagt. Bredvid områdets sydvästra del finns ett område med ett cirka 20-tal bostäder (Dp 60-29 antagen 2002) samt en liten detaljplan för 3 bostäder (Dp 60-31 antagen 2006).

Riksintressen

Det finns inga riksintressen i området.

Strandskydd

Planområdets södra del ligger inom 100 meter från Kvarnsjön och innefattar därmed ett strandskydd.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Behovsbedömning/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.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Den aktuella planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Området är idag delvis redan ianspråktaget. Den planerade markanvändningen i form av bostäder ligger väl i linje med omkringliggande bebyggelse. Verksamheten i den intilliggande grustakten skiljer sig dock starkt från bostadsbebyggelse och kan ge upphov till störningar, främst i form

av buller och damning. Med rätt utformad bebyggelse förväntas inte landskapsbilden förändras avsevärt.

En naturinventering har utförts. Resultatet visar att höga naturvärden finns i det kuperade området i nordost, som därför inte bör exploateras.

För att minska barriäreffekten för djur- och friluftsliv bör gröna passager lämnas i bebyggelsen, speciellt i nord-sydlig riktning.

Om intentionerna med planen krockar med fornlämningarnas utbredning, måste befintliga fornlämningar undersökas och tas bort innan exploatering kan ske.

Befintlig asfalt bör provas med avseende på PAH i det fall den asfalterade ytan ska brytas upp.

Yt- och framför allt grundvattenrecipienterna är känsliga och dagvattenfrågan bör särskilt utredas i det fortsatta planarbetet, för att minska risken för en ökad föroreningsbelastning från området.

Södra delen av planområdet är utsatt för buller från närliggande vägar och järnväg. Bostäder bör därför inte uppföras i de områden där riktvärdena för buller överskrids, vilket även gäller områden berörda av buller från grustakten.

Vägrafiken förväntas öka med en ökad exploatering. Området är relativt väl försörjt med kollektivtrafik, buss, och GC-väg som skapar förutsättningar för alternativ till privatbilism. Ur miljösynpunkt skulle mycket vara vunnet om en pendeltågstation kan öppnas vid f.d. Uttrans station.

Klimatstrategi för Botkyrka

Botkyrka kommun har arbetat fram en klimatstrategi med målsättningen att bland annat minska utsläppen av växthusgaser. Klimatstrategin pekar främst på fyra områden:

- a. Fossilbränslefri kommunal organisation senast år 2015
- b. Fossilbränslefritt Botkyrka senast år 2030
- c. Klimatneutral kommunal organisation senast år 2020
- d. Klimatneutralt Botkyrka senast år 2040

De sex hållbarhetsutmaningarna

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

Botkyrkaborna har arbete

Botkyrkaborna känner sig hemma

Botkyrka har de bästa skolorna

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden



1. Lindhov 15:25, Uttrans förvaltning AB 2. Lindhov 15:4, Riddarstigen AB, Uttran Sandstugan 1 AB och Uttran Sandstugan 2 AB 3. Lindhov 15:24 Botkyrka kommun 4. Lindhov 15:26, Fastighetsaktiebolaget Lindhov 5. Tumba 7:241 Jernhusen Fastigheter AB 6. Tumba 7:240, Statens fastighetsverk.

Inom planområdet finns 3 större fastighetsägare; Uttrans förvaltning AB runt sjukhuset och Botkyrka kommun i framför allt nordvästra delen. Riddarstigen AB, Uttran Sandstugan 1 AB och Uttran Sandstugan 2 AB äger marken som är en hästskoformad fastighet norr om sjukhuset. Även en mindre fastighet som ägs av Fastighetsaktiebolaget Lindhov finns. Större markägare i direkt anslutning är vid grustaget i väst Jernhusen Fastigheter AB och i öst Statens Fastighetsverk.

Rättigheter

Nedan redovisas de servitut/ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar som finns inskrivna, antingen som en förmån eller belastning för fastigheten. Någon fullständig genomgång är inte gjord.

Fastighet: Lindhov 15:4 (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/belastning
Vägservitut	0127-02/70.3	B
Vägservitut	0127-05/16.1	B
VA-servitut	0127-05/16.3	B
VA-servitut	0127-06/7.1	B
Vägservitut	0127-06/7.2	B
Vägservitut	0127-06/7.3	B
Vägservitut	0127-95/52.1	B
Vägservitut	0127-97/17.1	B
Utrymmesservitut	0127-97/25.1	B
Vägservitut	0127-97/25.5	B
VA-servitut	0127-97/25.7	B
Ledningsrätt	0127-98/49.1	B
Vägservitut	0127-98/50.1	B
VA-servitut	0127-98/50.2	B
VA-servitut	0127-98/50.3	B
VA-servitut	01-IM7-82/26107.1	B
Servitut för fjärrvärme	01-IM7-82/8989.1	B
Servitut för kopplingsstation	01-IM7-94/4947.1	B

Fastighet: Lindhov 15:24 (i kommunal ägo)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/belastning
Vägservitut	0127-02/53.1	B
Ledningsrätt	0127-03/45.1	B
Ledningsrätt	0127-93/60.1	B
Utrymme	0127-93/7.6	B
Utrymme	0127-93/7.8	B
Ledningsrätt	0127-94/13.1	B
Utrymme	0127-94/18.1	B
Ledningsrätt	0127-94/74.1	B
Ledningsrätt	0127-95/35.1	B
Vägservitut	0127-95/52.1	B
VA-servitut	0127-95/71.1	B
Vägservitut	0127-97/17.1	B
Ledningsrätt	0127-98/49.1	B
Ledningsrätt	0127-98/49.2	B
Avtalsservitut	01-IM7-81/18283.1	B
Avtalsservitut	01-IM7-82/26107.1	B
Avtalsservitut	01-IM7-82/5281.1	B
Avtalsservitut	01-IM7-82/8989.1	B
Avtalsservitut	01-IM7-89/15817.1	B

Fastighet: Lindhov 15:25 (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/belastning
Vägservitut	0127-02/70.1	B
Vägservitut	0127-06/7.3	B
Vägservitut	0127-95/52.1	B
Vägservitut	0127-97/17.1	B
Vägservitut	0127-97/25.2	B
VA-servitut	0127-97/25.3	B
VA-servitut	0127-97/25.4	B
Vägservitut	0127-97/25.5	B
VA-servitut	0127-97/25.7	B
Vägservitut	0127-98/16.1	B
VA-servitut	01-IM7-82/26107.1	B
Servitut för fjärrvärme	01-IM7-82/8989.1	B
Servitut för kopplingsstation	01-IM7-94/4947.1	B

Fastighet: Lindhov 15:26 (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/belastning
Vägservitut	0127-97/25.2	F
VA-servitut	0127-97/25.3	F
VA-servitut	0127-97/25.4	F

Geotekniska förhållanden, radon och skredrisk

Jordmaterialet bedöms mestadels vara isälvmaterial av grus och sand. För att säkerställa de geotekniska grundförutsättningarna har två Geotekniska utredningar gjorts av Vectura; Tekniskt PM Geoteknik daterat 2010-12-03 och Sandstugan Uttran Tekniskt PM, Geoteknik 2013-08-09. Ett PM Förprojektering Sandstugan, Geoteknik, trafik och VA, har gjorts av Norconsult 2013-09-27. Enligt radonmätningarna klassificeras området som högradonmark. I dagsläget föreligger ingen skredrisk i området.

Markföroreningar

I samband med utvecklingen av området kring grannsjukhuset Söderby sjukhus uppdagades en gammal tipp från sjukhustiden som befanns innehålla föroreningar. För att säkerställa att det inte dyker upp oväntade föroreningar i samband med byggnationerna kring Uttrans sjukhus har en historisk inventering genomförts. Rapport Mifo fas 1, Uttrans sjukhus uppdragsnummer 1155 677000, Sweco Environment AB östra miljö, 2011-06-08.

Höga vattenstånd

Enligt kommunens översiktliga klimat- och sårbarhetsanalys finns inte risk för höga vattenstånd inom detaljplaneområdet.

Fornlämningar

I området finns fornlämningar och en arkeologisk utredning har gjorts.

"Uttrans sjukhus Arkeologisk utredning vid Uttrans sjukhus, Botkyrka socken och kommun, Södermanland. Rapport 2011:17 Stockholms läns museum". Vid utredningen framkom en yta med förekomst av flera bitar slagen kvarts av hög kvalitet samt en härd. Ytan tolkas utgöra en del av en mesolitisk boplats eller aktivitetsyta. Dateringen till mesolitikum grundar sig på höjden 50 meter över havet samt bedömningen av fyndmaterialet. I övrigt framkom lämningar av visst kulturhistoriskt intresse såsom skyttevärn, färdväg, täkter, husgrundsterrass, och ett gränsmärke. Vidare föreslås en ändring av statusen för den inom utredningsområdet angränsande hålvägen RAÄ 411:1 från Övrig kulturhistorisk lämning till Fast fornlämning.

Störningar

Områdets nya bebyggelse ligger inte inom område för bullerstörningar. I direkt anslutning till områdets västra del ligger ett grustäktsområde där Länsstyrelsen har beviljat verksamhet till 2014. Detaljplanen kommer inte att genomföras innan detta täkttillstånd löpt ut.

Bebyggelseområden

Befintliga bostäder

Planområdet gränsar i väst till det nyexploaterade Söderby i Salems kommun. Närmast planområdet finns ett större område med ca åttiotal friliggande villor.

I direkt anslutning i sydväst av planområdet finns ett relativt nybyggt villaområde med ett ca 20-tal större villor. Söder om Kp Arnoldssons väg ligger Uttrans villaområde. Det började bebyggas i samband med att ny järnvägsstation öppnades 1908. Det området har sedan dess vuxit successivt genom åren. Idag finns ca 400 villor uppförda mellan 1910-tal fram till idag.

Arbetsplatser

Uttrans sjukhus fungerar idag som äldreboende med 54 platser. Kommunen hyr delar av sjukhuset för daglig verksamhet som också genererar arbetstillfällen.

Service

Inga förskolor finns i området. Närmaste grundskola är Björkhagaskolan ca 1,3 km söderut och gymnasium finns i centrala Tumba. Vårdcentral finns centralt i Tumba. Full kommersiell service finns i Tumba centrum knappt 2 km öster ut och i Salem ca 3 km västerut.

Tillgänglighet och trygghet

Området är kuperat varför ganska stora höjdskillnader förekommer. Uttrans sjukhus är idag anpassad till handikappskrav då det fungerar som ett äldreboende.

Sjukhusen

Uttrans sjukhus tillhör den medicinska vårdens historia. Sjukhuset öppnades 1923 och var även det ett av länets första sanatorium. Platserna ansågs lämpliga i och med sitt höga fria läge ”med barrluft, sandåsgrund och måttliga nederbörd”. Idag bedrivs äldrevård i privat regi i Uttrans sjukhus.



Uttrans sjukhus sedd från ovan. Kvarnsjön ligger i förgrunden

Söderby sjukhus byggt 1907-10 och då landets största sanatorium ligger centralt i Söderbys nya bostadsområde. Det har under åren fungerat som sanatorium och därefter som äldreboende. Idag rymmer sjukhuset bostäder uppförda mellan 2005-07.



Det är en kilometer fågelvägen mellan Söderby och Uttrans sjukhus.

Kulturmiljö

Genom området går en gammal vägsträckning som en gång var förbindelsen mellan Tumba och Salem. Utefter vägen stod tidigare en runsten (Sö 305) som visar att vägen har ett förhistoriskt ursprung. Runstenen är känd sedan 1600-talets rannsakingar. På grund av att stenen hotade att rasa ner i ett grustag flyttades stenen en kort sträcka 1872. När man byggde en ny väg mellan Salem och Tumba flyttades stenen ännu en gång år 1927 ner till den nuvarande platsen vid nya vägen.

Natur

Mark och vegetation

Uttrans sjukhus ligger inbäddad i en dalsänka och runt om reser sig landskapet. I anslutning till sjukhuset ligger stora välansade gräsytor och från byggnaden har man fri sikt mot Kvarnsjön.

Öster om sjukhuset finns en bergsknalle med höga naturvärden. Den nordöstra sidan utgör ett naturligt och genuint skogsparti med fungerande ekosystem för icke arealkrävande arter. Här hittades blåsippa, harsyra, måbär med mera som är ovanliga i liknande branter på Södertörn. Planområdets nordöstra hörn består mest av späd och tät björkskog och vegetationen är slyg och tät.



Landskapet öppnar sig och en grässlätt leder upp till sjukhuset. Vy från KP Arnoldssons väg.

Området runt grustaget i nordväst består av välkött konventionell planterad och brukad ung tallskog. I stort sett är tall det enda trädslaget. Enstaka granar och björkar finns i kantonerna. Markskiktet hyser blåbär, lingon och diverse mossor som kvastmossor, björnmossor, väggmossa och husmossa. Utsikten är magnifik både söderut över grustaget och den mot Vretarna på den norra sidan. Tack vare det höga läget skymtar man ett milsvitt landskap mellan träden.



Från Platån öster om grustaget

Direkt väster om grustaget finns en platå. Där växer tallskog med inslag av björk och utsikt finns både mot grustaget och därbortom Söderby. I söder ser man Kvarnsjön.

Lek och rekreation

Runt Uttrans sjukhus bevaras den vackra parkmiljön som erbjuder fin utsikt från byggnaden och framhäver byggnadens tidstypiska stil.

Naturmiljö

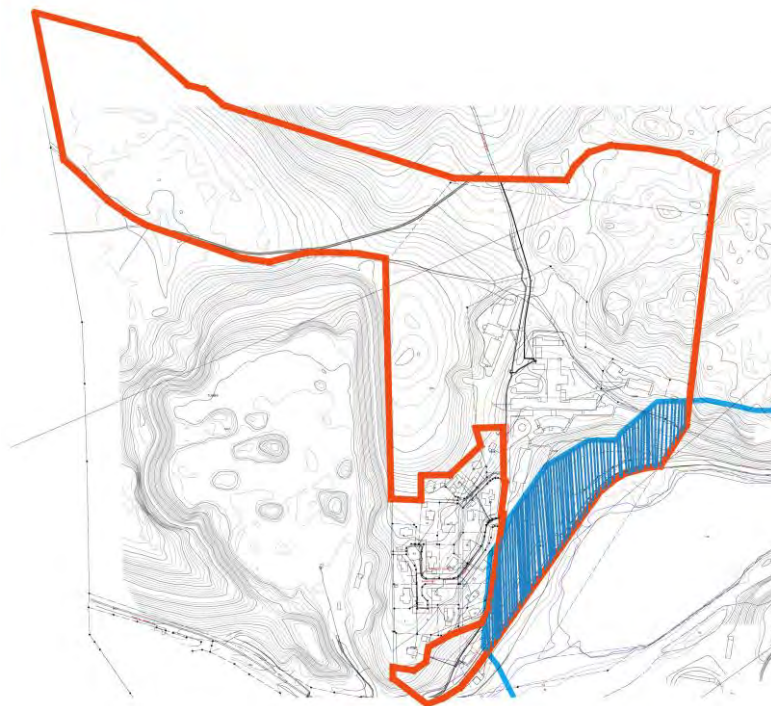
En av områdets stora fördelar är närheten till naturen, både vad gäller stigar och att ströva fritt i skogen. Den stig som idag går från Uttran till Söderby kommer att rustas upp och bitvis har man fri vy mot Kvarnsjön. Från området kan man också ta en skospromenad via Tumba bruk när man ska in till Tumba C.



Översiktlig karta över stigar i området. Den gröna passagen är till som korridor för växter och djur.

Strandskydd

En del av planområdet kommer att ligga inom strandskyddsområde för Kvarnsjön. Mellan sjön och planområdet ligger KP Arnoldssons väg.



Kvarnsjöns strandskyddsområde 100 meter (blåmarkerat)

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Området ligger norr om KP Arnoldssons väg som förbinder Salem med Botkyrka. Området har idag en in- och utfart via Sandstuguvägen. Från Sandstuguvägens utfart finns tre valmöjligheter av vägar att ta sig från området. KP Arnoldssons väg övergår till Söderby gårds väg vid kommungränsen till Salem. Denna väg leder fram till Salems kyrka. Närmsta anslutning till E4/E20 går via Söderby gårds väg och Skyttorpsvägen fram till Salemsvägen och trafikplats Salem. KP Arnoldssons väg mot Tumba går vidare mot Tumba trafikplats som knyter ihop KP Arnoldssons väg med Hågelbyleden, Huddingevägen och Dalvägen. En tredje väg från området är Vattravägen som leder till Dalvägen (väg 226) och till de södra delarna av Tumba och Vårsta.

Inom området finns idag en cykel- och gångväg som leder från busshållplats för 725:an upp till sjukhusområdet.

Kollektivtrafik

Två busshållplatser finns i anslutning till planområdet. För buss 725 som trafikerar sträckan Rönninge- Tumba och som i högtrafik går var femtonde

minut. På natten finns nattbuss 791 mot Stockholm. Vid Vattravägen finns buss 715 som går mot Solbo.

Parkering, varumottagning, utfarter

Cirka 50 parkeringar samt plats för varumottagning finns i direkt anslutning till sjukhusbyggnaden. Sydväst snett framför byggnaden finns ytterligare en parkeringsplats för ca 40 bilar samt en vändplan för varumottagning.

Risakanalys

Inga riskanläggningar finns i närheten som direkt påverkar området. För de två transportlederna söder om området, Söderby gårds väg och KP Arnoldssons väg, gäller att man beaktar att de kan vara transportleder för farligt gods och att bilar som kör av vägen inte påverkar området genom ren krockkraft. För järnvägen gäller att lämna ett 25 m område fritt för en avkörning och för eventuellt farligt gods som transporteras bedöms att ett område av 50 m bör hållas fritt.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon i Segersjö vattenskyddsområde och dess skyddsföreskrifter ska följas. Enligt skyddsföreskrifterna får dagvatten från förorenade ytor till exempel nya trafik-, parkerings- och industriytor inte infiltreras utan kommunens tillstånd.

Värme

Området kommer att förses med fjärrvärme. Centralt inom området finns en fjärrvärmeledning varför möjligheterna är goda för en enkel anslutning.

El

Inga elstationer finns inom området.

Avfall

Transportvägarna in i området bedöms som goda.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Lindhov 15:25

Kvartersmarkark om ca 1400 kvm regleras över till Linhov 15:25 från fastigheten Lindhov 15:26 enligt överenskommelse mellan fastighetsägarna. Kvartersmark om ca 650 kvm regleras över från fastigheten Lindhov 15:4.

Ett område om ca 100 kvm planläggs som förskola och överförs från Lindhov till kommunens fastighet Lindhov 15:24.

Linhov 15:25 får nya byggrätter för att uppföra 9 flerbostadshus med ca 145 lägenheter totalt. Mark som planläggs som allmänplats om ca 1400 kvm överförs genom fastighetsreglering från Lindhov 15:25 till kommunens fastighet Lindhov 15:24 eller annan lämplig fastighet.

Lindhov 15:4

Lindhov 15:4 får byggrätter som ger möjlighet för att uppföra ca 45 lägenheter och 51 fristående villor.

Ett markbyte sker mellan Lindhov 15:4, som får ca 3100 kvm kvartersmark från fastigheten Lindhov 15:24 i utbyte mot ett område om ca 6 800 kvm som planläggs som förskola.

Ett område om ca 50 000 kvm planläggs som allmänplats (gata, natur och parkmark) och överförs genom fastighetsreglering till kommunens fastighet Lindhov 15:24.

Sandstuguvägens sydvästra del byggs om till en gångfartsgata för att bli en del av cykelvägen mellan Tumba och Salem.

Lindhov 15: 24

Ett område om ca 30 000 kvm avstyckas och ska säljas till ny fastighetsägare som ska uppföra friliggande småhus/radhus som därmed bilda ca 55 nya bostadsfastigheter, varav en är ett gruppboende.

Ytterligare om ca 8 000 kvm ska avstyckas för att bilda 14 nya bostadsfastigheter för friliggande småhus.

Tumba 7:240

Ett område om ca 150 kvm planläggs som allmän plats och överförs genom fastighetsreglering till kommunens fastighet Lindhov 15:24.

Lindhov GA:9

Gemensamhetsanläggningen avseende del av Sandstuguvägen ska avvecklas, då vägen planläggs som allmän plats och kommunen övertar vägen.

Parterna (kommunen resp. exploatörerna/byggherrarna) ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som krävs för exploaterings genomförande. Detta kommer att regleras i exploateringsavtalet. Exploatören för respektive kvarter ansöker om och bekostar bildandet av nödvändiga gemensamhetsanläggningar för kvartersgator, gångytor, parkeringar, sophantering och VA-anordningar inne på kvartersmark

Fastigheterna belastas idag av servitut och ledningsrätter enligt redovisning på sidan 11. Rättigheterna fastställs i samband med fastighetsbildningen.

Avtal

Ramavtal upprättas med fastighetsägarna till Lindhov 15:25 och Lindhov 15:4 2010, som reglerar ansvar och kostnader under planskedet, samt principer för genomförandet.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och blivande exploatörer. Avtalen reglerar marköverlåtser, fördelning av gatukostnader och genomförandefrågor, såsom utbyggand av allmänna anläggningar och uppförande av bebyggelse. Exploateringsavtalen ska godkännas i samband med att detaljplanen antas.

Avtal om övriga fastighetsregleringar ska skrivas mellan berörda parter.

Projektekonomi

De kostnader som denna detaljplan ger upphov till är kostnader för utbyggnad av gator, gångbanor gång- och cykelvägar, belysning, lekpark samt vatten- och avloppsledningar. Dessa kostnader fördelas mellan de fastighetsägare som får nya byggrätter enligt planen och regleras i exploateringsavtal med kommunen.

Kommunen erhåller intäkter genom markförsäljning.

Gatukostnad

Gatukostnader fördelas på de fastigheter som får nya byggrätter inom detaljplaneområdet och regleras i exploateringsavtalen.

VA-kostnad

Anläggningsavgift kommer att debiteras vid debiteringstillfället gällande taxa.

Geotekniska förhållanden och skredrisk

Grundläggning av bebyggelser

I den övre delen av exploateringsområdet planeras nya byggnader. Jordmaterialet bedöms vara isälvmaterial av grus och sand, vilket är ett gott material för att grundlägga på som normalt inte behöver några geotekniska förstärkningsåtgärder. Byggnaderna bedöms kunna plattgrundläggas med armerad betongplatta på den naturliga jorden. Eftersom berg har observerats lokalt relativt ytligt kan bergschakt eventuellt krävas och i så fall kan grundläggning ske på minst 0,5 m packad sprängsten på berg.

Skredrisk vid grusgrop

Bebyggelse planeras byggas minst 20 m från släntkrön öster om grusgrop med högst 2 våningar och närmare släntkrön i norr. Enligt marknivåer som Vectura har som underlag är släntlutningen i norr ca 1:3, och i öster 1:1,6.

En slänt utförs av sandigt och/eller grusigt material är stabil, utan krav på särskild stabilitetsberäkning, om släntlutning inte är brantare än 1:2 och ingen last förekommer vid släntkrönet. Slänten vid norr är flackare än 1:2; den är då stabil vid dagens förhållanden och ingen risk finns för att skred skall inträffa.

Husbyggande för nära släntkrönet kan påverka stabiliteten, byggnader rekommenderas då bygga minst 10 m från släntkanten och byggnaderna rekommenderas vara max 2-3 våningar höga.

Släntkanterna får ej belastas med upplag av schakt- eller fyllnadsmassor, framför allt öster om grusgropen.

Den nya geotekniska utredning som utfördes av Norconsult visar att stabiliteten för anläggning av gata- och VA är tillfredsställande men ska kontrolleras för husbyggnation. Endast små sättningar under byggtiden är att vänta i norra området. Sättningsrisken vid anslutningen mot KP Arnoldsson väg ska däremot detaljstuderas i projekteringsskedet. Schakt för ledningar ska utföras med en flack släntlutning för den ytliga sanden.

Ny infart

I läget för ny infart från Kp Anderssons väg bedöms jordmaterialet bestå av torv och lösjord som har mycket låg till låg relativ fasthet. Torv rekommenderas att schaktas bort och återfyllning samt uppfyllnader rekommenderas utföras med friktionsjord.

Enligt den nya utredningen som utfördes av Norconsult ska den nya infarten detaljstuderas i projekteringsskedet. Om inga höjdförändringar utförs så behöver inga åtgärder vidtas.

Radon

Enligt radonmätningarna klassificeras området som högradonmark, vilket innebär att byggnaderna skall utföras radonskyddande mot mark. Det är viktigt att undvika sprickor på betongplattan, d.v.s. att armerad betongplatta skall dimensioneras så att inga sprickor bildas. Genomföringar i plattan bör utföras täta. Byggnader med källare bör undvikas. Om detta inte är möjligt ska väggkonstruktioner byggas med armerad betong och dimensioneras så att inga sprickor bildas där betongen är i kontakt med marken.

En bestämmelse infördes på plankartan som reglerar radontätt byggande.

Markföroreningar

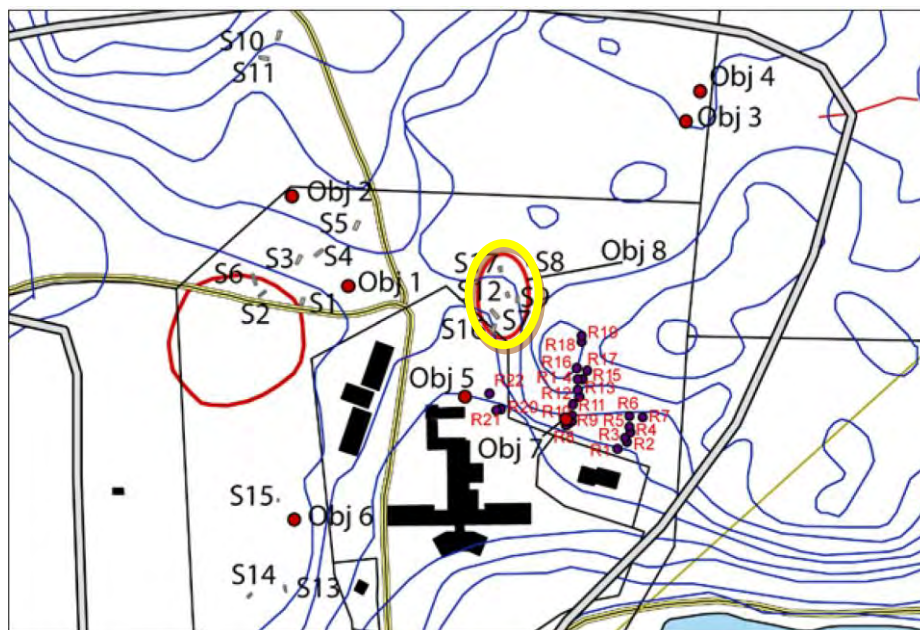
Enligt MIFO-metodiken bedöms risken för människors hälsa och miljö vara liten i och med att lite tyder på att en sjukhustipp finns inom området och att andra potentiella föroreningar anses vara av en begränsad omfattning. Dock skall det noteras att följande områden kan innehålla föroreningar som kan kräva speciell hantering av i samband med ombyggnationer eller dylikt.

- Område med PAH i asfalt
- Område med påfyllning och förvaring av eldningsolja.

Den tipp som ligger i närheten av Mosstorp, norr om planområdet, är troligtvis en gammal tipp med avfall från avloppsreningsverket för Söderby sjukhus. Avfallet kan innehålla höga halter av tungmetaller. Sweco rekommenderar att området undersöks med syfte att klargöra föroreningssituationen. Sweco rekommenderar att asfaltsprov uttas för analys med avseende på PAH i det fall asfalterade ytan ska brytas upp.

Fornlämningar

Vid arkeologisk utredningen framkom en yta med förekomst av flera bitar slagen kvarts av hög kvalitet samt en härd. Ytan tolkas som en del av en mesolitisk boplats eller aktivitetsyta. Dateringen till mesolitikum grundar sig på höjden 50 meter över havet samt bedömningen av fyndmaterialet. Vid kommande exploatering är det nödvändigt att fornlämningen undersöks för att här kunna bygga den förskola som har sin lämpligaste placering här. Fornlämningsområde som markerats på planen skall undersökas och undersökningsanmälan kommer att lämnas till Länsstyrelsen.



Gulmarkerat område för närmare undersökning av fornlämnning

Störningar

För närvarande ger det intilliggande grustaget upphov till buller i delar av planområdet. Täcktilståndet löper ut 2014 och det mesta gruset är redan uttaget. Detaljplanen kommer inte att förverkligas innan dess. I randzonen av detaljplanens södra del finns buller från trafik men inga nya byggrätter ges i det området utan marken planläggs som parkmark och lokalgata.

Bebyggelseområden

Bostäder

En intention i planarbetet har varit att knyta ihop de två gamla sjukhusområdena med ett pärlband av bebyggelse. Ny bebyggelse länkas samman med det nya Söderbys villaområde. Detta sker med att bostadshusen placeras längs med en väg som sträcker sig från fastighetsgränsen i öster mot Salem i väster.

Planområdet formas med tre karaktärer; Hus i skog, Trädgårdsstad och Hus i park.

Hus i skog

ligger i planområdets västra del. Små klungor av friliggande enbostadshus inplaceras i den yttre kanten av lokalgatan mot det öppna omgivande skogsområdet. I den inre kanten finns små klungor med möjlighet att bygga kedjehus alternativt friliggande enbostadshus. Denna möjlighet har skapats dels för att kunna erbjuda olika bostadsformer inom planområdet och dels för att alternativet att bygga kedjehus togs bort från resten av planområdet.



De tre nya bostadskaraktärernas placering i det nya planområdet

Här ryms även ett LSS-boende med ca 6 boende i smålägenheter. Marken intill är anlagd som natur för att bevara känslan av att befinna sig i landskapet. Dessutom förslås en allmän park på höjden med några sittplatser för att ta nytta av den härliga utsikten mot Kvarnsjön och det fria på området. En planbestämmelse har införts i plankartan som tillåter att med kedjehus får bara p-plats/carport anordnas för bilparkering för att behålla öppenheten i denna del av planområdet. Placeringen av de friliggande enbostadshusen ska vara centralt på tomten i förhållande till granne för att bekräfta känslan av att man bor i skog.

Krav på staket med högst 1,10 m alternativ häck ska finnas på vissa tomtgränser för att bevara de gröna passagerna på området.

Trädgårdsstaden

ligger centralt i planområdets mitt och har en tätare bebyggelse. Här föreslås flerbostadshus med högst två våningar och i området som ligger direkt öster

om grustaget finns tätt friliggande enbostadshus. Entréerna vänder sig mot gatan och baksidan vetter mot naturen. Här finns också förskolan som ytterligare förstärker områdets publika karaktär.

Hus i park

De nya husen i parken lägger sig i en solfjädersform runt sjukhusbyggnaden. De har en öst-västlig riktning. De ligger i souterräng för att ta upp höjdskillnaderna. De består av åtta stycken flerbostadshus. Ett av husen, på den östra sidan av sjukhuset kommer att delvis bli ett äldreboende med ca 54 lägenheter i tre våningar. Ovanpå äldreboendet kommer det att byggas ca 16 små lägenheter i 2 våningar. En solstudie som visar ljus- och skugggrörelse under året är bifogad separat till denna planbeskrivning. Det äldreboende som finns idag i sjukhusbyggnaden kommer att avvecklas och troligtvis byggas om till ca 20 små lägenheter. Utvändigt utformning och kulörer av befintliga fasader av sjukhuset ska bevaras vid ombyggnad.

Arbetsplatser

Eventuellt några nya arbetsplatser kan genereras vid Uttrans sjukhus, förskolan och på LSS-gruppboende.

Övrig bebyggelse, Förskola

En förskola föreslås centralt i området. Den kommer att ligga i souterräng för att ta upp höjdskillnaderna och kunna vara tre våningar hög. Planen möjliggör en förskola med sex avdelningar. Kantstenparkeringar är planerade på den norra delen av förskolan. Förskolans placering är också vald med hänsyn till de behov av plana ytor för lek som verksamheten kräver. I anslutning till förskolans södra tomtgräns föreslås att en allmän lekyta ska finnas. Den platsen kan nyttjas av alla och blir en mjuk övergång mellan organiserad förskolemiljö-lekplats-natur. Där går också den befintliga stigen idag som leder ut i området.

Goda möjligheter för lek i skog och spontana pulkabackar finns då området är så kuperat.

Service

Närmaste grundskola blir Björkhaga skola och gymnasium finns i Tumba. Kommersiellt utbud finns närmast i Tumba centrum 2 km österut.

Tillgänglighet

Området har en kuperad terräng och är inte optimal med hänseende på rörelsehindrade. Gång- och cykelvägar utformas efter handikapps krav och den stig som leder genom hela området kommer att prepareras så att den kan brukas av personer med rörelsenedsättning.

Kulturmiljö

I planförslaget kommer den gamla vägen att bevaras som en gång- och cykelväg genom bostadsbebyggelsen. Kommunen har nu ansökt om att flytta tillbaka runstenen och placera den längs med gångvägen där den en gång stod. Ursprungsplatsen är tämligen väl känd genom en markering på en

skifteskarta från år 1780. Dessutom finns en äldre angivelse att stenen står 300 meter väster om torpet Sandstugan.

Runstenen är dock skör och att flytta den är inte optimalt. Länsstyrelsen föreslår en besiktning på plats med stenkonservator för att undersöka möjligheten.

Befintlig bebyggelse

Den dominerande byggnaden är Uttrans sjukhus. Planbestämmelserna är utformade så att inga större förändringar i storlek är möjlig då det är av godo att sjukhuset ligger så nära sitt ursprungsuppförande som möjligt. Att byggnaden inte förvanskas är angeläget då det är ett landmärke för hela området och därför finns en bestämmelse om att bevara sjukhuset ursprungliga fasader i plankartan.

Natur

Mark och vegetation

Detaljplanen tar tillvara platsens förutsättningar genom att bebyggelse tillåts antingen i plana lägen eller i souterräng för att bevara landskapsbild. De gröna kilarna och de generösa naturområdena är till för att bevara skogskänslan. En liten del i de centrala delarna har prickat som kvartersmark i plankartan för att kunna skapa möjlighet till kolonilotter på kvartersmark. Sjukhusets vackra park som ligger med sin stora öppna gröna ytor nedanför sjukhuset säkerställs. Parken bildar en ståtlig entré till området.

Lek och rekreation

Detaljplanen föreslår ett område för lek vid förskolan. Naturstigar och svampskog finns direkt in på knuten.

Naturmiljö

Området är också rikligt försedd med naturmark för att säkerställa en av platsens högsta kvaliteter - skogskaraktären. Det finns goda möjligheter att i hela området ta sig ut i naturen.

Genom hela området löper en stig från Salem vidare mot Tumba. På vägen bjuds man på utblickar, gröna släpp och ett kolonilottsområde. Stigen ska bevara, så långt som möjligt, sin enkla utformning. Vid stigens högsta punkt finns möjlighet att anordna en utsiktsplats med möjlighet till picknick genom att marken anläggs som park.

Strandskydd

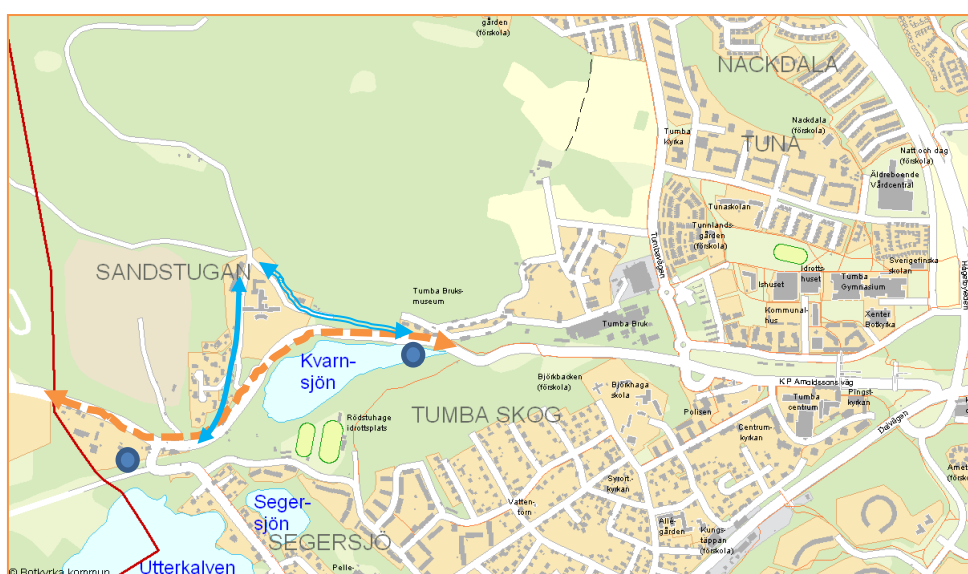
En del av området befinner sig inom strandskyddsområde för Kvarnsjön. Detaljplanen redovisar park för del av strandskyddsområdet och i övrigt påverkas inte strandskyddet.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

I samband med planarbetet pågår ett arbete för att binda samman cykelvägen mellan Tumba och Salem som idag saknar en sträckning ungefär vid planområdets södra del och vidare till kommungränsen. Inom planområdet kommer två cykelvägar finnas så man lätt kan ta sig antingen mot centrala Tumba eller mot Salem. Inne i området norr om sjukhuset kommer cykling att ske i blandtrafik. Planområdets västra och östra delar bedöms generera så pass lite biltrafik att en separat cykelväg ej är nödvändig.

Hastighetsbegränsning sätts till 30 km/h. Gångbanor kommer att anläggas längs med planområdets alla nya vägar. All parkering ska ske på kvartersmark.



Inom planområdet bevaras befintliga och anläggs nya cykelvägar så att man lätt ska kunna ta sig ut mot antingen Tumba eller Salem (blå pilar). En sammanlänkning cykelvägen Salem-Tumba är under arbete (orange pil). Blå cirklar är planområdets närmsta busshållplatser.

Sandstugevägen får ny in- och utfart för området. Den flyttas cirka 25 meter österut för att öka trafiksäkerheten.

Nordplan gjorde 2007 en trafikutredning för området som gata/parkenheten gjort en fristående uppdatering av. Den tillkommande trafikstringen bedöms bli 750 nya trafikrörelser/dygn.

Nordplans trafikutredning beräknar att ca 10 % av den tillkommande trafiken från Sandstuguvägen kommer gå via Vattravägen (75 rörelser/dygn.) 2010 var siffran 2868 rörelser/dygn). 55 % väntas gå KP Arnoldssons väg till/från Tumba. (drygt 400 rörelser/dygn 2008 var siffran 12 591 rörelser/dygn) och 35 % kommer att gå KP Arnoldssons väg från från/till Salem. (260 rörelser/dygn)

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns två busshållplatser. Förvaltningen kommer att i fortsatta arbetet kontakta SL och undersöka möjligheten att utöka busstrafiken med till exempel minibussar upp i området.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering kommer att ske på kvartersmark. För sjukhuset avsätts mark för att säkerställa den parkering som finns idag. Samtidigt finns möjlighet att parkera i direkt anslutning till sjukhuset. Förskolans varumottagning kommer att ligga så centralt som möjligt i området och ha bra förutsättningar för in- och urlastning.

Risakanalys

Det finns inga betydliga riskkällor på planområdet. Dessutom ligger den nya bebyggelsen på ett tillräckligt avstånd med marknivåskillnad från järnvägen som går söder om planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras enligt kommunens dagvattenstrategi. Detta innebär i korthet att rent dagvatten ska separeras från förorenat och att dagvattnet ska tas omhand lokalt (enligt LOD). Det är viktigt att gator placeras på en lägre nivå än byggnader. Utrymme för öppen dagvattenhantering måste skapas för omhändertagande av sådan extrem nederbörd som kan förväntas i framtiden. Detta kan göras genom att utnyttja de släpp som finns mellan husen. Gatorna inom planområdet förses med kantsten och vägdagvattnet leds till dagvattenbrunnar och leds vidare i ledningar.

Från den norra delen av planområdet föreslås att vägdagvattnet släpps ut via flera släpp ut i naturmarken till ett dike som anläggs på planområdets norra sida, utanför sekundär skyddszon för vattenskyddsområde.

För vägdagvattnet från Sandstugevägen föreslås kontrollerad rening före det släpps ut i Kvarnsjön. I deras PM förprojektering Sandstugan rekommenderar Norconsult att Sandstugevägen ska ha ett system med filterbrunnar som kan kompletteras med översilning över befintlig gräsyta innan det släpps ut i Kvarnsjön. Norconsult rekommenderar också att hårdgjorda ytor på tomtmark ska minimeras genom att t ex anlägga gröna tak, och genomsläppliga material på garageuppfarter.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för vatten, spillvatten eller dagvatten. Därmed måste verksamhetsområde för vatten och spillvatten inrättas.

Området försörjs med vatten från en ny huvudvattenledning som passerar norr om planområdet. Spillvatten avleds med självfall till kommunalt reningsverk.

Anslutningspunkter för kommunalt VA avsätts i fastighetsgräns utmed de allmänna gatorna i stadsdelen. Ledningarna inom kvartersmark blir enskilda och de blivande fastighetsägarna ansvarar för drift och underhåll.

Värme

Planområdet kommer att förses med fjärrvärme

EI

Planrådets förslår två nya E-områden för att tillgodose behoven för transformatorstationer.

Avfall

Ett område är avsatt för allmänt ändamål där möjlighet till sophantering finns. Detta ligger i direkt anslutning till allmän lokalgata och möjlighet att köra vidare finns så vändplaner bedöms ej nödvändigt.

Tekniska utredningar

Vid uppförande av ny bebyggelse kan en geoteknisk undersökning komma att behövas inom varje fastighet, som sedan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Nödvändiga geotekniska undersökningar på tomtmark åligger blivande fastighetsägare. Detsamma gäller radonundersökningar och andra tekniska utredningar som kan bli aktuella.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Beslut om granskning SBN	mars 2014
Beslut om godkännande SBN	juni/augusti 2014
Beslut om godkännande KS	augusti/september 2014
Beslut om antagande KF	oktober/november 2014

För att samordna arbeten med utbyggnaden av infrastruktur respektive kvartersmark ska en tidsatt samordningsplan upprättas i samförstånd med exploitören.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna gator och VA. Fastightsägarna/
exploatörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson

Raad Al Khafagy

Åsa Hansson

Gruppchef planenhet

Planarkitekt

Mark- & exploatering

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR NYA BOSTÄDER VID UTTRANS SJUKHUS



Detaljplan för Sandstugan 60-35
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN JUNI 2014



Långt ifrån lagor

Gestaltningens syfte

Programmets syfte

Programmet ska säkerställa att områdets övergripande utformning sker i enlighet med markägarens och kommunens intentioner och förväntningar för området, genom att valda lösningar och kvaliteter illustreras och formuleras i ett tidigt skede. Genom text och bild beskrivs de ambitioner och riktlinjer som byggherren i samråd med kommunen och arkitekten kommit fram till.

Gestaltningens program har upprättats dels i ett samarbete mellan Botkyrka kommun, Liljestrand fastigheter, Reflex arkitekter och Kelin marksupport och omfattar de delar av Kvarnsjön/Uttran som ägs av Liljestrand fastigheter och dels i samarbete mellan kommunen, Viktor Hanson AB, Link Arkitektur och Kod Arkitekter AB för den västra delen av planområdet.

Programmets funktion

Gestaltningens program fungerar som en fördjupning av detaljplanen och är ett stöddokument vid utformningen av byggnader, landskap, vägar och parkering.

Programmet utgör referensmaterial i den kommande processen som framtagna handlingar kommer att prövas mot - vid ansökan om bygglov, projektering, byggande och förvaltning.

Övergripande vision

Vision

Platsen har stor potential genom att det ligger högt med vacker natur runt omkring. Namnet Uttran har också ett gott renommé. I den utveckling som nu sker, kommer de två gamla sjukhusområdena Söderby och Uttran att byta skepnad och knyts samman med ett pärlband av ny bostadsbebyggelse. Området har, med sitt höga läge och sin vackra natur, en mycket stor potential att kunna utvecklas till ett högkvalitativt bostadsområde. Det karaktäristiska skogslandskapet kommer att bevaras i största möjliga utsträckning, och flertalet tomter kommer att gränsa till orörd naturmark.

Den nya bebyggelsen ska harmoniera med den övergripande landskapsbilden, där det höga läget och de gynnsamma förutsättningarna – med sol och utsikt åt samma håll – tas tillvara. De nya byggnaderna kommer att införlivas i terrängen med stor omsorg.

Kulörer och material väljs så att de står i samklang med sin omgivning.

Ekologi

Planarbetet inriktas mot ett ekologiskt tänkande. De mest lämpliga metoderna prövas ut och kombineras för att skapa ett ekologiskt hållbart boende. Gröna tak, passiva hus, solpaneler, återvinning av värme från spillvatten, lokalt omhändertagande av dagvatten är exempel som kan tänkas att användas.

Det kommer genom avtal läggas fokus på åtgärder som kan möjliggöra en stor varsamhet med naturresurserna.

Koncept

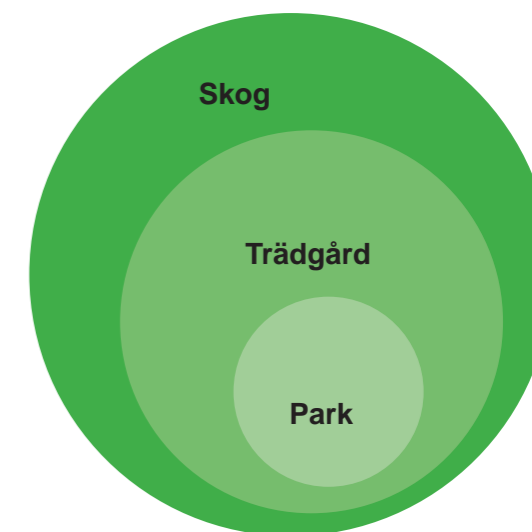
Det är av stor betydelse att området får en tydlig identitet genom sitt namn och sin karaktär.

Namnet *Kvarnsjön/Uttran* placerar området både geografiskt och i lokalhistorien och kommer att upplevas som positivt och tilltalande för de som bor och vistas i området. I den fortsatta utvecklingen av området bör detta namnet förankras.

Områdets gestaltning utvecklas genom tre starka landskapskaraktärer: park - trädgård - skog. Det gamla sjukhuset ligger som en herrgård mitt i en park med stora uppvuxna träd, gräsmattor och en vattenspegel i fonden. Kring parkområdet ligger trädgårdsstaden med sina friliggande villor och stadsvillor längs med tuktade alléer. Byggnaderna vänder sin andra sida mot skogen. I väster vackert inpassade mellan tallar i blåbärsriset - hus i skog.

Det är en stark arkitektonisk idé - anpassad och unik för platsen. I ett tidigt skede vägs form, färg och materialval in. Stor omsorg läggs vid detaljer liksom de allmänna utemiljöerna såsom grönsläpp, vägar och utkiksplatser.

Den gångväg som löper genom hela området från Salem vidare bort mot Tumba Bruk kommer att kantas av gröna släpp och utsiktsplatser där vyn är som mest slående.



Befintliga förhållanden

Värden i landskap och bebyggelse

Området Kvarnsjön/Uttran nås från Söderby Gårds väg och K P Arnoldssons väg intill Kvarnsjön.

Centralt i området ligger en stor södervänd parksluttning med uppvuxna solitära träd. Högst upp i parken tronar det gamla länsanatoriet som med sin monumentala fasad tar den stora dalsänkan i sin besittning och bildar en gräns mellan park och skog. Utsikten över Kvarnsjön är storslagen.

Landskapet runt parken präglas av uppvuxen skogsmark, furu- och björkskog, små kullar med berg i dagen och större stenbumlingar. Det höga läget ger möjlighet till vacker utsikt över landskapet och sjöarna i söder, men även det intima skogslandskapet har stort upplevelsevärde för vistelse och lek, likväl som utsikt från de nya bostäderna.



Parklandskapet med den befintliga huvudbyggnaden har en slående utsikt över Kvarnsjön.



De västra delarna mot sandtaget präglas av uppvuxen, något glesare tallskog.



De centrala delarna består av tätare tallskog

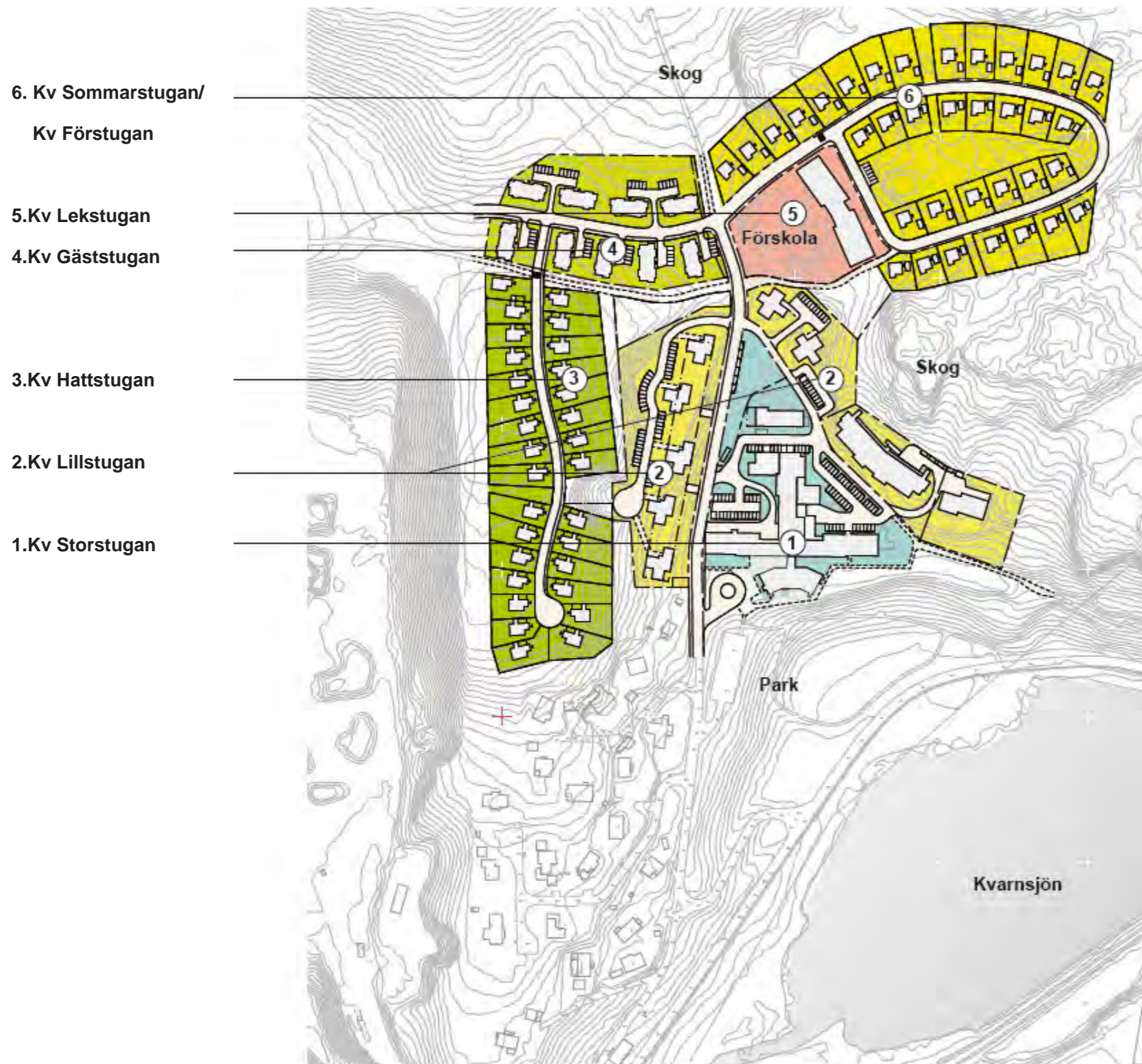


De östra delarna innehåller större inslag av björkskog

ILLUSTRATIONSPLAN



Gestaltningens omfattning för Trädgårdsstad och Hus i park



Karta som visar vilka områden som omfattas av gestaltungsprogrammet:

Landskap och gaturum

Övergripande idé

Område 1 och 2: "Hus i park"

Området ska präglas av en etablerad parkmiljö med generösa gräsytor och solitära träd, som i största möjliga utsträckning kommer att bevaras. Parkeringsbehovet tillgodoses dels genom ett parkeringsdäck (delvis under mark) och dels genom omsorgsfullt utplacerade parkeringsytor. Hårdgjorda ytor och parkeringsplatser direkt mot byggnaderna undviks i så hög utsträckning som möjligt. De flesta lägenheterna får ett "privat" uterum i form av balkong eller terrass som inte vetter mot någon grannes uterum. Byggnadernas form, balkonger och terrasser bryter upp huskropparna och ligger så att de ramar in huvudbyggnaden



Område 3,4,5 och 6: "Trädgårdsstad"

Området ska präglas av närheten till den befintliga skogen – främst bestående av barrträd men i nordöst även med tydliga inslag av björk. Viss avverkning behöver ske så att ljuset når de nya bostäderna, men för övrigt gäller stor varsamhet om det befintliga trädbeståndet. De flesta tomterna kommer att ligga i direkt anknytning till naturmarken, som i många fall kan tillåtas inkräkta på tomtmarken. I gränsen mellan tomt och gata planteras häckar och entrépunkterna markeras med en enhetlig trädplantering. En förskola ligger inplacerad och förstärker ytterligare den allmänna karaktären.



Gata

Gata utföres med trottoar på en sida och kantsten av granit enligt normal kommunal standard, gatubelysning på trottoarsida - på Sandstuguvägen med 7m ljusarmatur, på övriga lokalgator med 4m ljusarmatur.

Allmänningar

I allmänningar ska den ursprungliga skogsmiljön bevaras och vid behov gallras. Områden där terrängen formas om ska återplanteras med vegetation i enlighet med befintlig situation.

Gångstråk i skogsområden ska förstärkas.

Avfallshantering

Miljöstationer kan utföras som nergrävda anläggningar. Återvinningsstation för området placeras i för bostäderna ostörande läge - under utredning.

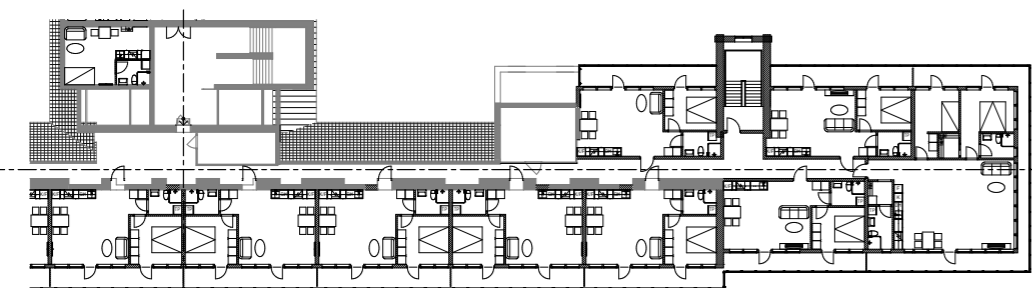
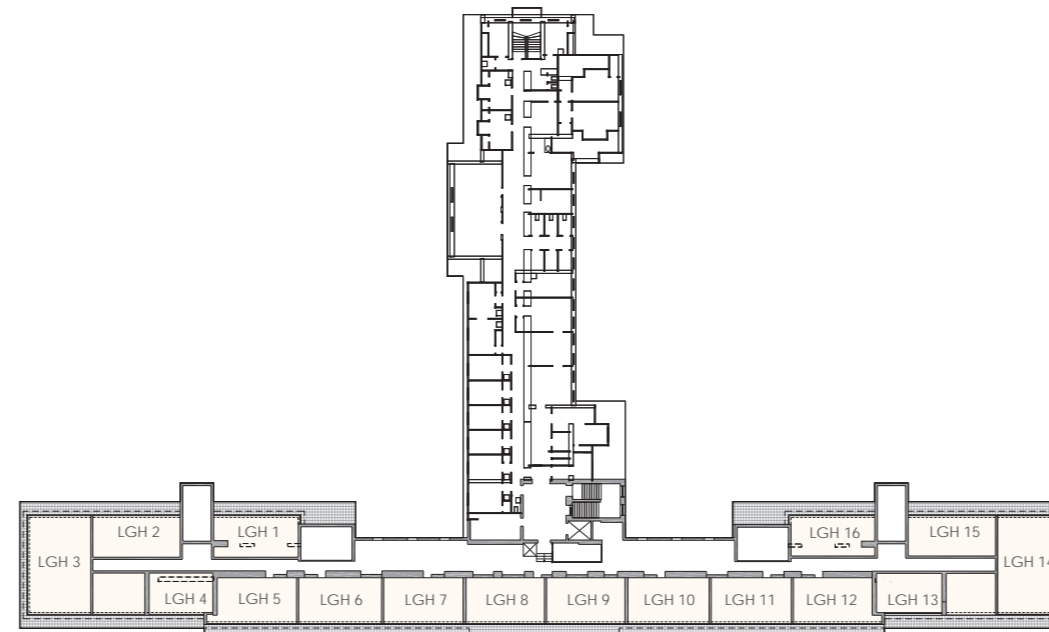


1. Kv Storstugan

Övergripande idé

Den monumentala huvudbyggnadens arkitektur, som med stor pondus dominerar omgivningen, bevaras och vid behov renoveras till ursprungligt skick.

En indragen kungsvåning adderas och utformas som ett läsbart tillägg där svagt roströda fasadpartier varvas med inslag av träpanel och glasräckan. Utförandet är nära besläktat med de omgivande punkthusen (se Kvarteret Lillstugan) – tillsammans kommer det att utgöra ett tydligt nutida tillskott i området.



Planskisser för lägenheter, påbyggnad

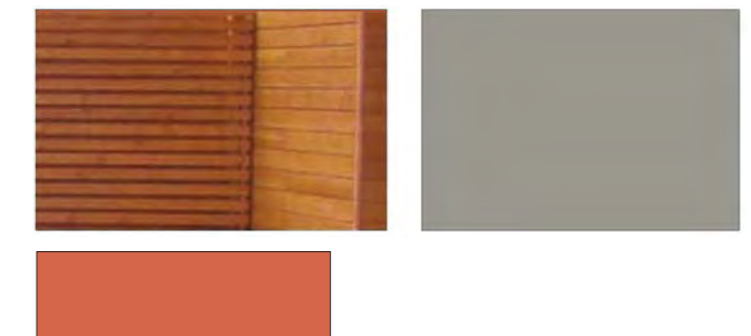
Referenser



Kungsvåning med balkong. Stora fönsterytor speglar himlens skiftande kulörer.

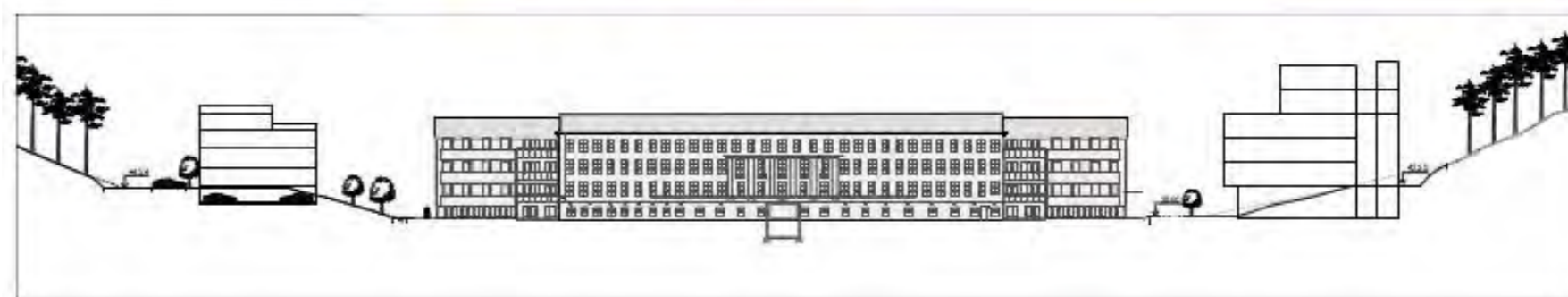
Material och kulör

Fasaderna putsas i en varmt roströd ton, i samklang med huvudbyggnadens gula nyans, men har även inslag av träpanel. Balkongräcken utförs i glas som tillvaratar den storslagna utsikten



1. Kv Storstugan

Illustrationsplan

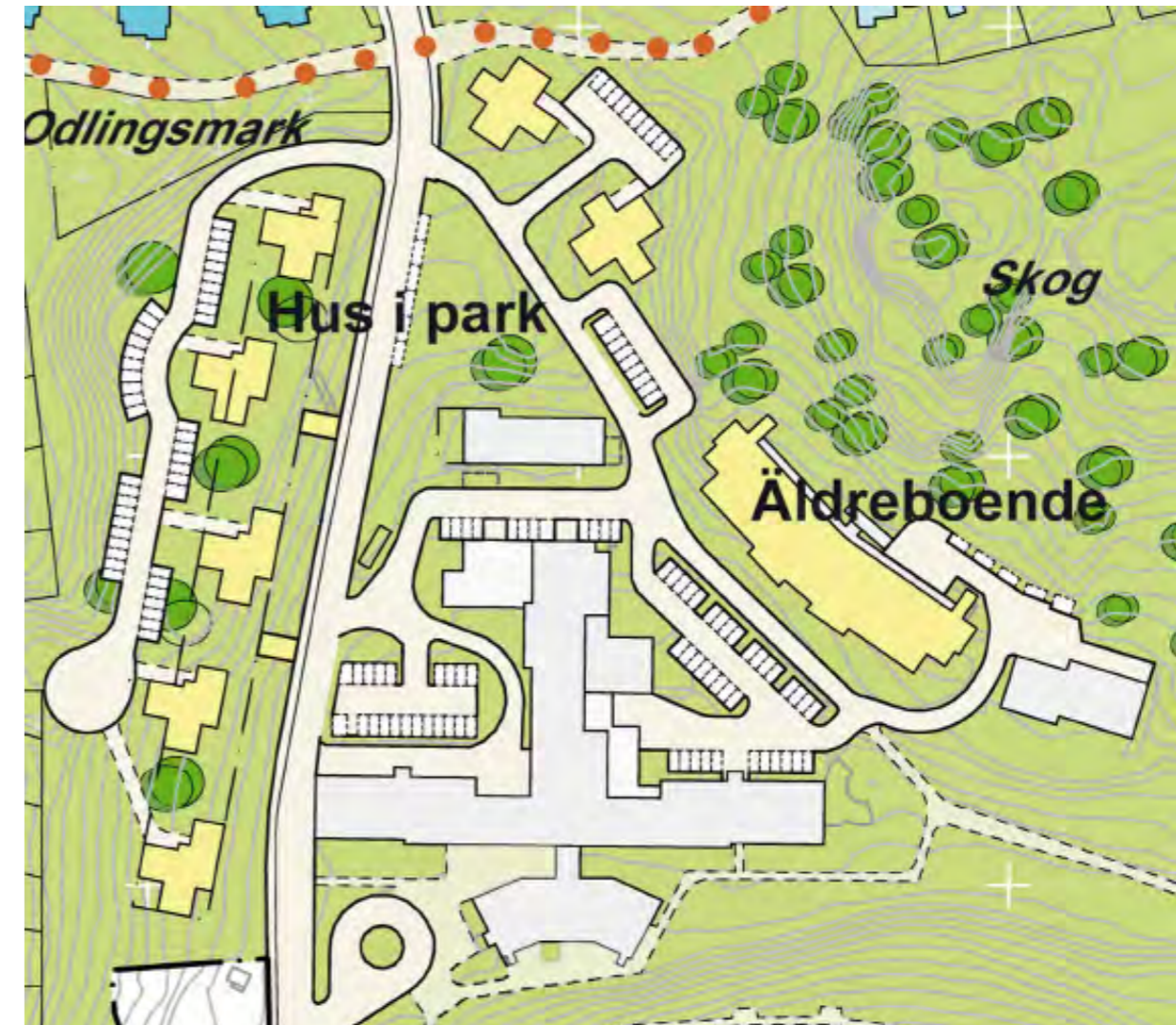


Sektion/fasad

HUS I PARK



Vy från norr ner mot sjukhuset. Parkmiljön runtomkring är bevarad



Byggnader kommer att uppföras enligt denna situationsplan



De nya bostadshusen ligger som en ram runt Uttrans sjukhus (till höger i bild). De är uppbrutna volymer i trä som fungerar som en motpol till sjukhusets enkla form i puts.

2. Kv Lillstugan

Övergripande idé

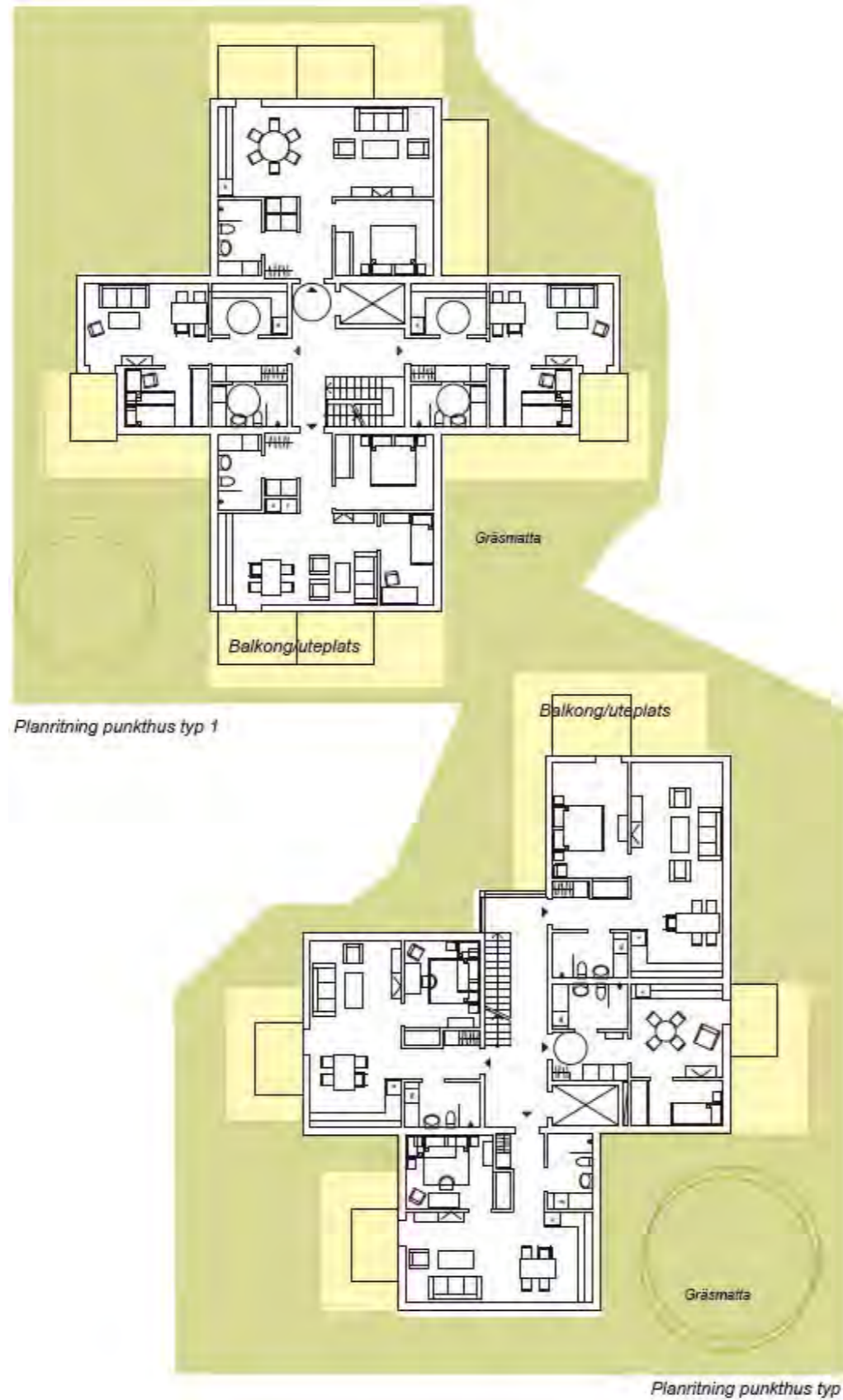
De sju punkthusen i fyra till fem våningar grupperar sig i en södervänd v-form kring den befintliga huvudbyggnaden. De nya byggnaderna relaterar starkt till den befintliga och nytillskotten utformas så att de harmonierar med den befintliga arkitekturen.

De västra punkthusen placeras på ett parkeringsdäck som på grund av topografin till stor del ligger under mark. Resterande parkeringsbehov löses som markparkering i anslutning till entrégatan "bakom" byggnaderna. Upplägget gör det möjligt att skapa en generös växtzon längs Sandstuguvägen.

De två punkthusen norr om huvudbyggnaden står luftigt utplacerade i terrängen. Precis som i väster kommer denna del präglas av grönskan och bidra till en "hus-i-park"-känsla.

Planformen för respektive hustyp bidrar till punkthusens slanka proportioner.

Hustyper



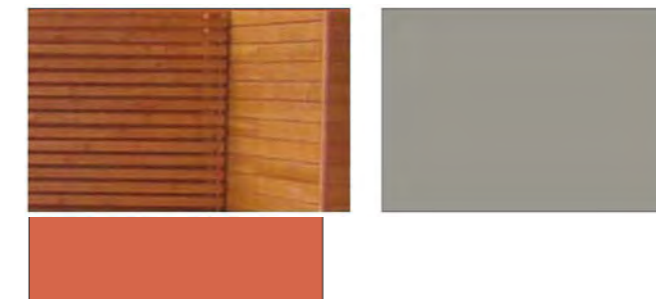
Referenser



Punkthus med balkonger och höga fönster för vackra ljusinsläpp mot grönskan.

Material och kulör

Fasaderna utförs i en varmt roströd ton, i samklang med huvudbyggnadens gula nyans. Fasadmaterial träpanel och/eller puts. Balkongräcken utförs i glas som tillvaratar den storslagna utsikten.



2. Kv Lillstugan

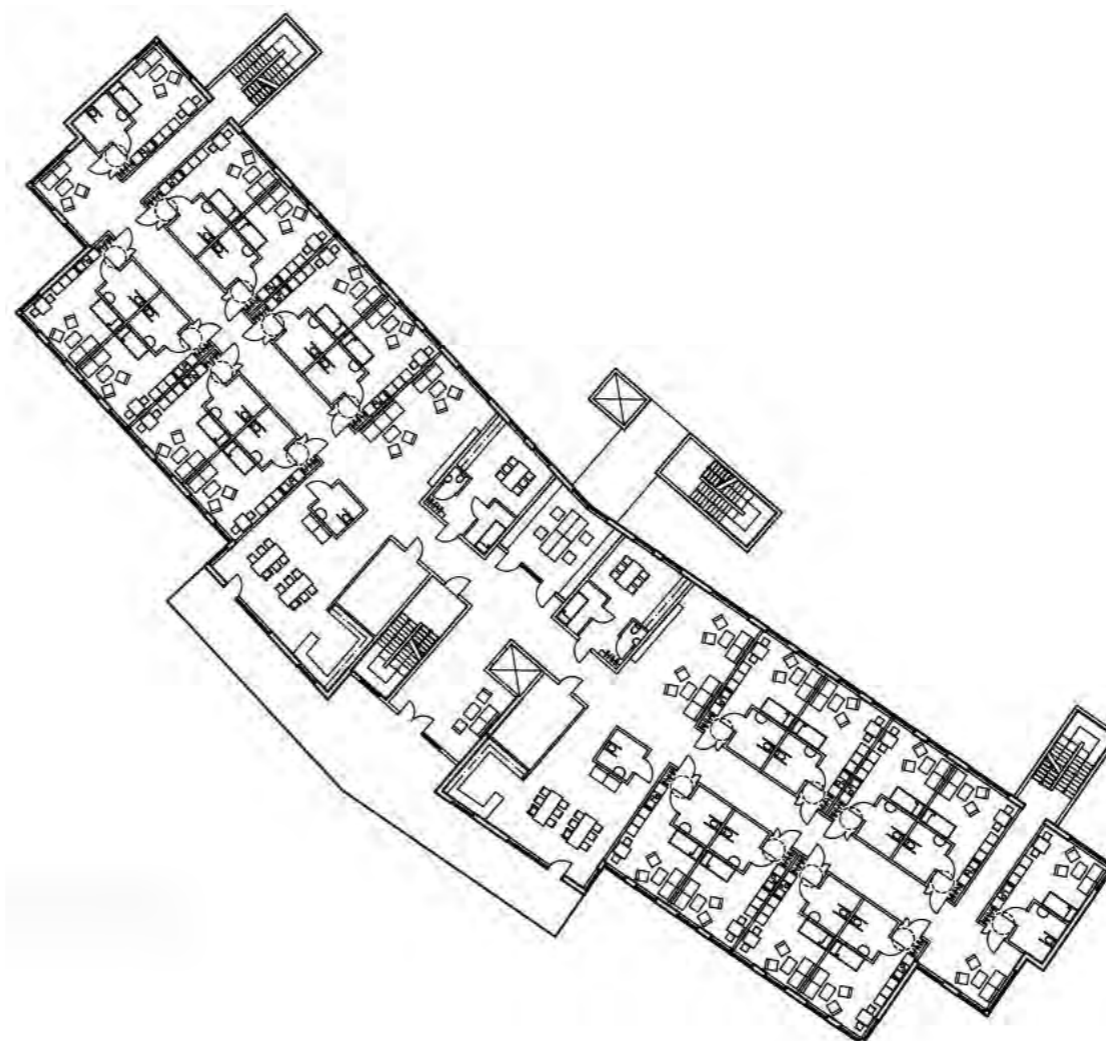
Övergripande idé

Den sydvästvända sluttningen i öster rymmer en långsträckt byggnad i fem våningar och ett entréplan i souterräng. Genom sin storlek och sina proportioner samspelar den med huvudbyggnaden. De tre undre våningarna planeras för ett äldreboende och de två övre för någon typ av kategoriboende, sannolikt för "seniorer". De två funktionerna har separata entréer och trapphus.

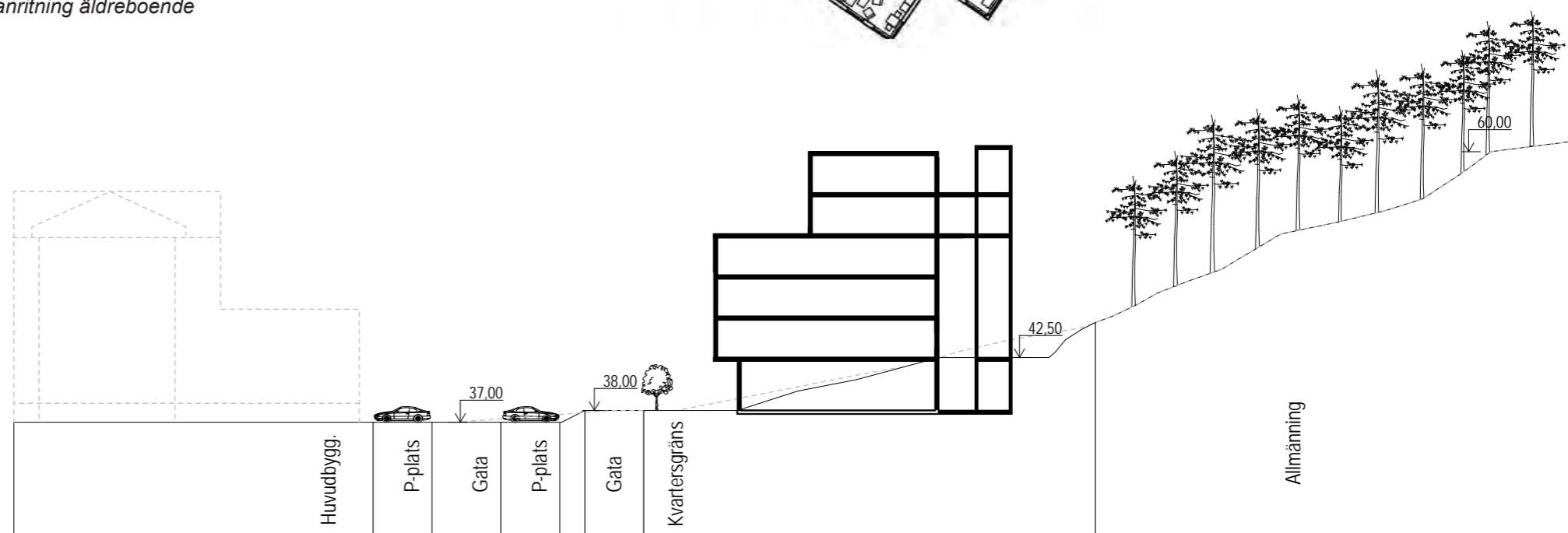
De stora lövträdssolitärerna bevaras i så hög utsträckning som möjligt.

Samtliga byggnaderna utformas med rymliga balkonger och generöst glasade fasader mot sol och utsikt. Genom sitt moderna formspråk bildar de en tydlig årsring i områdets centrala nav.

Hustyper



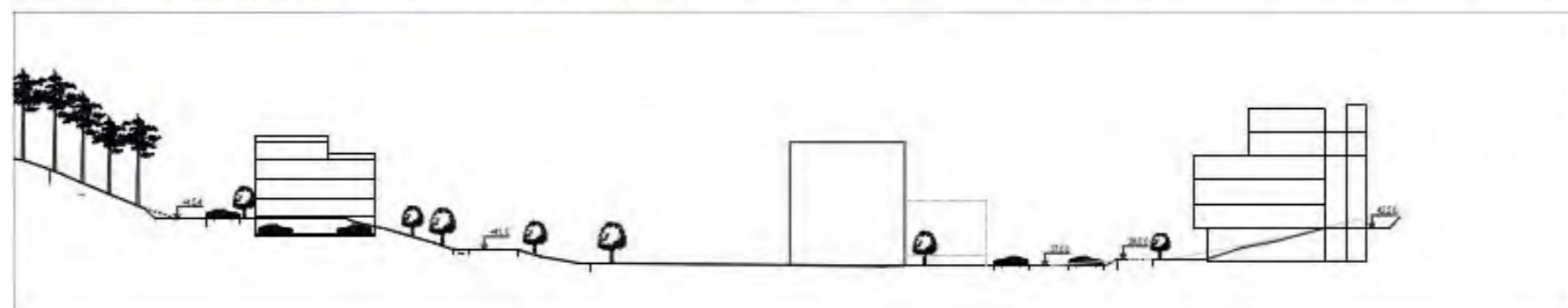
Planritning äldreboende



Sektion äldreboende med bostadslägenheter "på taket".

2. Kv Lillstugan

Illustrationsplan



Sektion

3. Kv Hattstugan

Övergripande idé

De friliggande villorna ligger relativt nära den nordsydliga, mjukt böjda gatan och har konsekvent vardagsrum och kök i anslutning till soliga uteplatser. Mot gatan planteras häckar och blommande lövträd som står i kontrast till den omgivande barrskogen. Gatan kommer att få en intim och ljus karaktär, med starka drag av klassisk trädgårdsstad.

Villorna uppförs i två våningar med en något högre våningshöjd i entréplanet. Alla hus har egen carport och plats för ytterligare en bil på tomtmark.

Husen är klädda med träpanel, färgsatt i en sammanhållen palett. Husen har en mättad bas i olika nyanser men med en varmvit panel i anslutning till uteplatserna.

Hustyper

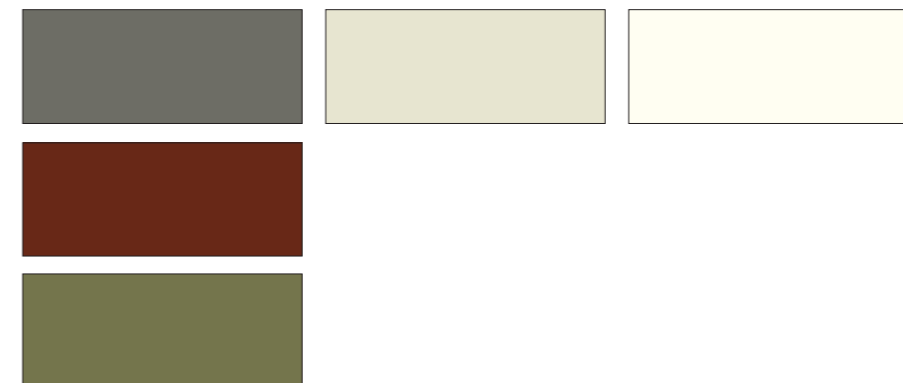


Referenser



Material och kulör

Fasader utförs med liggande träpanel. Varje hus har en bas i en mättad kulör (en av tre nyanser) och ljust, varmvit panel i anslutning till uteplatserna.



3. Kv Hattstugan

Illustrationsplan



Sektion

4. Kv Gäststugan

Övergripande idé

De två våningar höga flerbostadshusen ligger stramt grupperade längs den genomgående gatan. Byggnaderna norr om gatan vänder sina långsidor mot gatan och solen, medan villorna i söder vänder sina gavlar mot gatan – därigenom släpps ljuset fram och fina utblickar mot söder skapas. Den omgivande barrskogen tillåts komma nära inpå och gallras endast så mycket att solen når ned till uteplatser och terrasser. Byggnaderna söder om vägen har sina uteplatser mot väster.

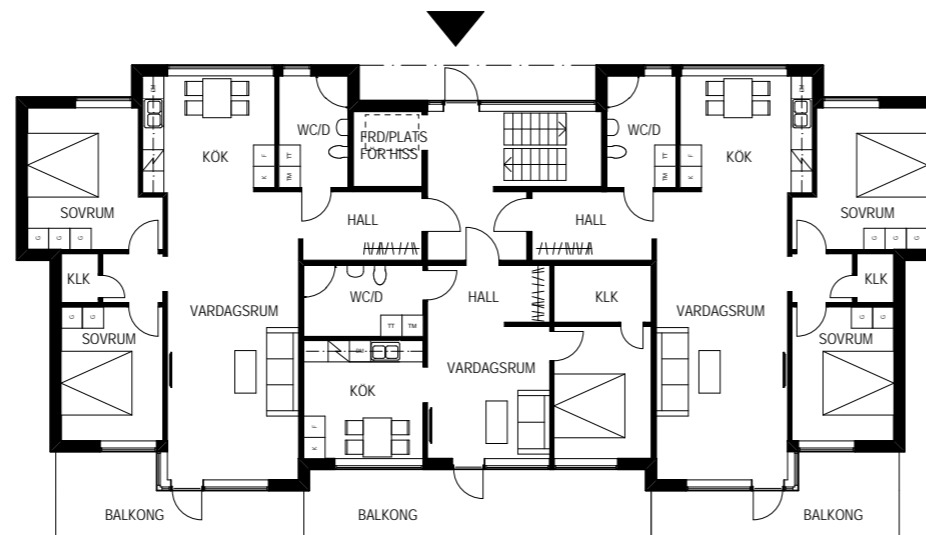
Bostadshusen uppförs i två våningar med 5 lägenheter i varje hus. Parkering löses med markparkering.

Fasaderna utförs med en blandning av puts och träpanel. Lägenheterna på entréplanet får uteplatser på mark medan de på övre planet får generösa balkonger och terrasser.

Hustyper



Området består av 9st tvåvånings flerbostadshus, bebyggelsesstrukturen öppnar sig mot söder och skapar goda soliga vistelseytor och kontakt med landskapsrummet.



Typplan flerbostadshus

Referenser



Uppglasade fasader mot väster och söder, generösa balkonger

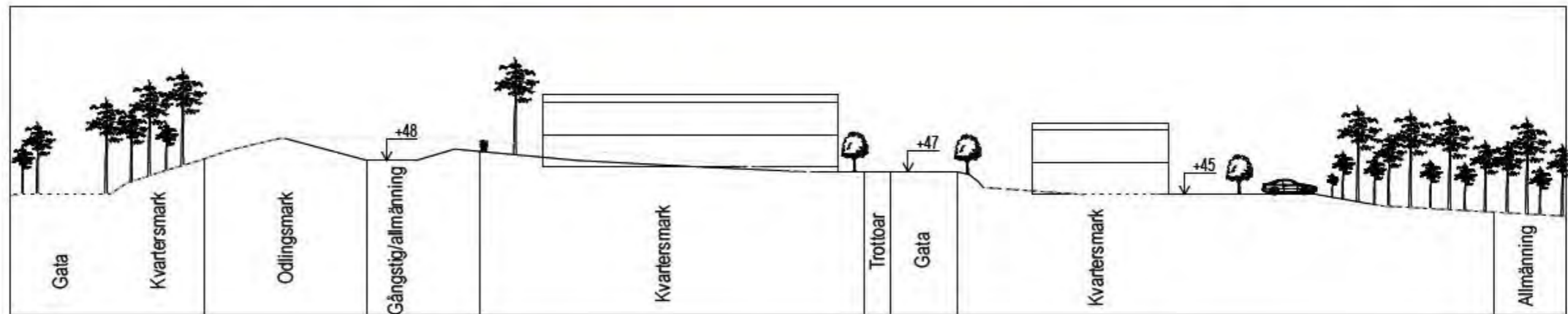
Material och kulör

Fasader utförs med en blandning av träpanel och putsade ytor. Balkongräcken görs genomsiktliga. Putsytorna kulörsätts i samklang med omgivande natur – i en palett av gröna nyanser. Husen får en stark karaktär av materialitet genom panelerna i naturträ.



4. Kv Gäststugan

Illustrationsplan



Sektion

5/6. Kv Sommarstugan/ Kv Förstugan/ Kv Lekstugan

Övergripande idè

De friliggande villorna grupperas konsekvent med sina framsidor mot söder. Det innebär något olika förhållningssätt till gatan – de som ligger norr om slingan dras tillbaka längre och får därigenom fina vistelseytor mellan hus och gata, medan de som ligger söder om slingan placeras närmare. Detta ger gatan dess speciella karaktär (jämför referens).

Tomterna i de yttre raderna gränsar direkt mot en naturmark medan de i områdets mitt vetter mot en gemensam "village green", bestående av förädlad naturmark. Längs gatan planteras nya träd - i detta fall björkar som förstärker det befintliga beståndet. Villorna uppförs i två våningar med en något högre våningshöjd i entréplanet. Alla hus har egen carport och plats för ytterligare en bil på tomtmark.

Fasaderna utförs med träpanel i varmvita kulörer.

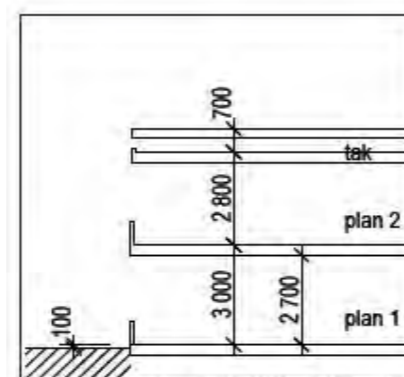
Kombinationen med nya och befintliga björkar kommer att ge området en utpräglad ljus karaktär.

Förskolan är i detta läge inte närmare utredd, inte heller den exakta placeringen på tomten – två alternativ har studerats. I det fortsatta arbetet med förskolan, kommer stort fokus att läggas på samspelet mellan den tre våningar höga byggnaden och den karakteristiska topografin. Kulörer och material väljs så att de harmonierar med de omgivande villorna.

Hustyper



Området består av 35st friliggande villor med garage kring en gemensam allmänning. Två promenadstråk korsar området.



Något högre våningshöjd i entréplanet

Referenser



Vita villor i Södra Ängby, Stockholm. Konsekvent placering i förhållande till gatan, en sammanhållen kulör för området skapar helhet, men ger utrymme för variation av fönstersättning och detaljering.

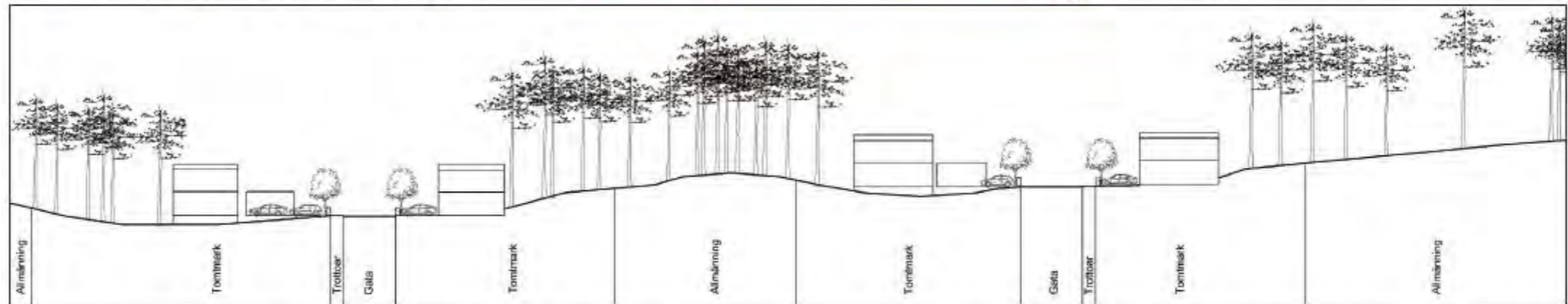
Material och kulör

Fasader utför med en blandning av liggande och stående träpanel i en sammanhållen varmvit skala. Balkong- och terrassräcken kommer att vara karakteristiska inslag i exteriören och kan tillåtas variera i sin utformning. Denna fråga är i dagsläget inte studerad.



5. Kv Sommarstugan/ Kv Förstugan/ Kv Lekstugan

Illustrationsplan



Sektion

HUS I SKOG



Situationsplan på en del av bebyggelse som visar husens placering i förhållande till varandra, skiss av Viktor Hanson



Referensbild



En illustrationsbild som visar öppning emellan husen, skiss av Viktor Hanson

Betongtakpannor eller

Takpapp

Trä- eller
Aluminiumfönster

Mörkblå/svart
träfasad

Ljust trädäck

Blåbärsris



IDÉ

Det mest attraktiva på platsen är skogen därför är exploateringsgraden låg. Alla bostäder kommer att ha minst en sida med utblick mot skogen. Känslan av att man bor i en skog ska vara påtaglig. Denna plats är också det högst belägna inom planområdet och bjuder på strålande utsikt mot Kvarnsjön i söder och i norr mot Vretarna. Här löper en del av den så viktiga gångvägen mellan Salem och Uttran. Längs den kommer en park med utsikt- och rastsplats att finnas.

Husen är placerade i grupper med tre till sex friliggande villor på den yttre sidan av lokalgatan mot skogen och med friliggande villor alternativt kedjehus på den inre sidan. Friliggande villor ska placeras centralt på tomten i förhållande till granne och för gruppboende/kedjehus ska bara carport/p-plats för bilparkering tillåtas att byggas för att behålla den fria utsikten mot naturen från olika håll. Alla hus har parkeringsplats eller carport på den egna tomten.

Om man väljer att bygga med alternativet friliggande villor på den inre sidan ska husen ligga förskjutna så att utblickar mot skogen bildas. Tallskogen som omger bebyggelsegrupperna ska bevaras och den blir en inbjudande plats för lek i området.

Färgval: Minst två tredje delar av de friliggande husen på yttre sidan av den lokala gatan kommer att få en mörkblå/svart kulör som smälter in i den stora fria skogen omkring. Ljusa färger kan vara på fönster, dörrar och däck. De blåbärsblåa husen kommer att bli ett signum för området. Resten av husen inklusive gruppboende kommer att få en annan kulör som inspireras från naturen omkring.



Enkla bostäder ligger inbäddade i tallskogen.

Uttrans Förvaltnings AB och Botkyrka kommun har tidigare ingått ramavtal som behandlar planläggning och vissa genomförandefrågor för exploatering inom området. I ramavtalet fastställs att parterna ska ingå ett exploateringsavtal. Med anledning av detta har Uttrans Förvaltnings AB org. nr. 556183-9191, nedan kallad Bolaget, och Botkyrka kommun genom dess kommunstyrelse, org. nr. 212000-2882, nedan kallad Kommunen, träffat följande

EXPLOATERINGSAVTAL

§ 1 Allmänna villkor

1.1. Exploateringsområde

Geografiskt omfattar åtagandena i detta avtal det markområde som redovisas med rätt i **bilaga 1**, nedan kallat exploateringsområdet. Exploateringsområdet är en del av ett större område, motsvarande detaljplaneområdet, där vissa åtagande föreligger.

1.2. Detaljplan

Som grund för exploateringen ska gälla förslag till detaljplan för Sandstugan nr 60-35 upprättad i mars 2014, med syfte att möjliggöra bostäder och förskola.

1.3. Tidigare avtal

Kommunen och Bolaget har tidigare träffat följande avtal

Ramavtal, daterat 15/ 3 och 29/6 2010.

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och Exploateringsavtalet undertecknats upphör Ramavtalet att gälla.

1.4. Giltighet

Parterna förutsätter

att Botkyrka kommunfullmäktige senast 2014-12-31 godkänner detta avtal och att detta därefter vinner laga kraft.

att ovanstående förslag till detaljplan, utan betydande förändring, antas av Botkyrka kommun senast 2014-12-31 där antagandebeslutet därefter vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om parterna inte är överens om annat.

§ 2 Marköverlåtelse

Markområde om ca 800 kvm som markerats med rött, **bilaga 2A**, planläggs som allmän plats och överlåts till kommunen utan ersättning.

Marköverlåtelse sker i enlighet med överenskommelse om fastighetsreglering, **bilaga 2**.

§ 3 Samordning, tidplan och syn

3.1. Samordning

Arbeten på kvartersmark och allmän platsmark ska i största möjliga utsträckning samordnas.

Bolaget kallar berörda parter till startmöte för genomgång av exploateringsförutsättningarna i god tid, minst en månad, innan exploateringen påbörjas.

3.2. Tidplan

Kommunen bygger ut allmänna anläggningar. Bolaget och Kommunens ombud enligt § 6.6 ska i god tid före påbörjande av byggnation upprätta en samordnad tidplan för genomförandet av Bolagets och Kommunens arbeten. Bolaget tar initiativ till upprättande av tidplanen.

Kommunens arbeten är alltid prioriterade före Bolagets arbeten. I det fall det där utav uppstår konflikt mellan Kommunens entreprenör och Bolaget ska Bolaget rätta sig efter Kommunens anvisningar för att minimera intressekonflikten

Parallellt med Bolagets arbeten kan andra exploatörer komma att påbörja och genomföra sina arbeten med exploatering av sina delar av exploateringsområdet. Bolaget är tillsammans med övriga exploatörer ansvarig för att samordning sker mellan dem.

§ 4 Utbyggnad av kvartersmark

4.1. Utformning

Bostäderna och omkringliggande mark ska utformas med vägledning av gestaltungsprogrammet, område ”hus i park” **bilaga 3**.

Bolaget svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark.

4.2. Bostäder

Bolaget ska bebygga exploateringsområdet i enlighet med detaljplanen.

4.3. Information, marknadsföring

Före byggstart ska Bolaget på egen bekostnad sätta upp väl synlig informationstavla, på eller i anslutning till exploateringsområdet, vilken beskriver och informerar om det aktuella projektet.

Bolaget ska vidare informera närboende/närliggande fastighetsägare om projektet i god tid innan byggstart och när så bedöms befogat under genomförandetiden.

4.4. Byggnation

Bolaget ska vid byggnation inom exploateringsområdet ställa krav på att material och metoder som underlättar återanvändning eller återvinning vid en framtida rivning används. Utsläpp av miljöfarliga ämnen får inte ske. Bolaget ska vid byggnation inom kvartersmark källsortera byggavfallet i minst fyra fraktioner.

4.5. Teknisk försörjning

4.5.1. Energi, värme

Byggnationen ska anslutas till energikälla för uppvärmning så att miljöfördelar och kostnadseffektivitet uppnås.

Uppvärmning får inte ske med olja eller direktverkande el.

4.5.2. Dagvatten

Bolaget svarar för att kommunens principer för dagvattenhantering, som redogörs för i Kommunens dagvattenstrategi, uppfylls för exploateringsområdet. Detta innebär att dagvattnet från exploateringsområdet ska omhändertas inom exploateringsområdet genom olika fördröjningslösningar.

Yt- och markvatten till kvarteret från intilliggande naturmark ska omhändertas av Bolaget och på Bolagets bekostnad.

Dagvattenlösningar ska godkännas av kommunens VA-enhet före ansökan om bygglov.

4.5.3. Avfall

Möjlighet till Källsortering av avfall ska finnas inom exploateringsområdet.

4.5.4. El, tele, datakommunikation

Bolaget överenskommer med samtliga ledningsägare med flera om villkor för anslutning.

4.6. Etablering

Innan markarbeten påbörjas ska Bolaget upprätta etableringsplan och färdigställandeplan, som ska godkännas av kommunens ombud. Plats för bodar och upplagsplats under byggnadstiden redovisas.

Allmän plats får inte till någon del tas i anspråk för etablering utan ett beviljat polistillstånd enligt ordningslagen. I samband med polistillståndet tar Kommunen ut en avgift enligt taxa för upplåtelse av allmän plats. Polistillståndet är förenat med villkor om till exempel städning, avgränsning och återställning.

Bolaget ska på egen bekostnad ordna VA- och elförsörjning under byggtiden.

I det fall kommunal mark tas i anspråk utan polistillstånd ska Bolaget erlägga ett vite till Kommunen som utgår med 150 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför godkänd byggetableringsyta.

I det fall kommunal mark inte städas från bygg- och restmaterial efter det att polistillståndet upphört har Kommunen rätt att på Bolagets bekostnad ombesörja städning och återställande.

Bolaget ska vid utbyggnad av kvartersmark svara för erforderlig syn av grannfastigheter vid grävning, sprängning, pålning med mera.

I Bolagets åtaganden ingår jämväl bekosta och iordningställa eventuella skador, som orsakas av Bolaget eller någon för vilken Bolaget ansvarar, som uppstår under byggnadstiden på intilliggande gator och parkanläggningar inklusive gatubelysning. Om Bolaget inte fullgör sina åtaganden äger Kommunen rätt att åtgärda brister på allmän platsmark på Bolagets bekostnad.

4.7. Parkering

All parkering erforderlig för exploateringsområdet ska av Bolaget tillskapas på kvartersmark. Detta gäller även erforderliga gästparkeringar.

Bolaget ska till den nya bebyggelsen anlägga parkeringsplatser så att antalet bilplatser per lägenhet uppgår till minst 1.

4.8. Buller

I Bolagets åtaganden ingår utförande och bekostande av eventuellt erforderliga bullerskydd för exploateringsområdet. Bolaget beslutar om utformningen av dessa i samråd med Kommunens miljöenhet.



4.9. Kvartersanläggningar

Bolaget förbinder sig att utföra kvartersanläggningar i takt med inflyttning så att antalet parkeringsplatser är tillräckliga på kvartersmark och att grönytor och entrévägar i möjligaste mån är färdigställda vid inflyttning, varvid hänsyn dock ska tas till årstid.

Bolaget utför erforderliga anslutande arbeten i kvarterens ytterkanter till för Kommunen normal nybyggnadsstandard. Detta gäller till exempel utfarter från kvarteret till den nya lokalgatan. Det åligger Bolaget att anpassa projekteringen av kvarteren till Kommunens projektering av den nya lokalgatan.

Utfart till lokalgata ska anslutas på ett sådant sätt att en personbil säkert ska kunna stå och vänta för att köra ut på lokalgatan.

Vid gemensamma VA-ledningar, ansvarar Bolaget för att en mätarbrunn eller motsvarande enligt publikation P100 kallvattenmätare installeras på kvartersmark så nära koppling till allmän anläggning som möjligt.

På grund av området ingår i Segersjö vattenskyddsområde ska spillvattenledningar utföras med teknik som är absolut täta under ledningarnas tekniska livslängd.

4.10. Gemensamhetsanläggning, samfällighetsförening, övrig fastighetsbildning

Bolaget ansöker om erforderliga gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen på kvartersmark inom exploateringsområdet. Bolaget ska då svara för samtliga förrätningskostnader och för framtagande av nödvändiga handlingar.

Bolaget ansvarar för drift och underhåll av den mark som ska ingå i gemensamhetsanläggningen tills denna övertagits av samfällighetsförening eller motsvarande.

Bolaget ansöker om och bekostar samtliga fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder som berör kvartersmark.

4.11. Ledningsrätt och Servitut

En ledningsrätt ska bildas för VA-ledningar. Ledningsrättsområdet är markerat med röd linje på **bilaga 4** och ska upplåtas utan ersättning. Ledningsrättsområdets läge anpassas efter detaljprojektering och utförande.

Ledningshavaren ska äga tillträde till det upplåtna området för tillsyn, reparation och ombyggnad av ledningarna. Ledningsområdet får inte bebyggas, belastas med upplag eller planteras med träd vars rotsystem kan skada ledningarna. För andra anläggningar ska medgivande inhämtas från ledningshavaren.

Bolaget upplåter till förmån för fastigheten Lindhov 15:24 härskande, servitut, i del av fastigheten Lindhov 15:25, tjänande, avseende rätt att som gång -och cykelstråk i överensstämmelse med det i **bilaga 5 med** rött markerade området.

Bolaget upplåter till förmån för fastigheten Lindhov 15:24 härskande, servitut för delar av fastigheten Lindhov 15:25, tjänade, avseende rätt till vägslänt i överensstämmelse med de i **bilaga 5** områdena markerade med **rött**.

Servituten ska upplåtas enligt separat överenskommelse utan ersättning.

4.12. Tillstånd, lov, godkännanden

Bolaget ansvarar för inhämtning av erforderliga tillstånd, lov och godkännanden enligt särskild lagstiftning, och svarar för samtliga kostnader härför. Det kan till exempel gälla tillstånd, lov eller godkännanden enligt plan- och bygglagen, miljöbalken samt lokala föreskrifter.

5. Utbyggnad av allmän plats

5.5. Allmänna anläggningar

5.1.1. Utformning

Allmänna anläggningar byggs ut av Kommunen och utformas enligt Kommunens tekniska standard.

Förbindelsepunkt för bebyggelsen upprättas av Kommunen efter samråd med Bolaget. Förbindelsepunkt redovisas på nybyggnadskartan.

5.2 Avgifter samt ersättning för allmänna anläggningar

5.2.1. Anläggning för vatten och avlopp

Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs enligt Kommunens vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

5.2.2. Kostnad för gata och parkanläggningar

För utbyggnad av gator, lekytor och övriga allmänna platser inom detaljplaneområdet ersätter Bolaget Kommunen för självkostnad. I självkostnad ingår kostnad för projektledning, förprojektering, projektering, byggnation samt byggledning.

Bilaga 6 A och 6B visar en uppskattad kalkyl av utrednings- och investeringskostnaderna mm för området Sandstugan, där uppskattade kostnader för utbyggnad av gator inom fördelningsområdet, samt fördelning av dessa kostnader framgår. Det slutgiltiga kostnadsunderlaget kan dock inte göras förrän entreprenaden är färdigställd och slutbesiktigad.

Ersättningen ska betalas vid 2 tillfällen. Första betalningen erläggs mot faktura efter Sandstuguvägens utbyggnad. Andra betalningen erläggs efter godkänd slutbesiktning av gator och gångbanor inom exploateringsområdet.

5.3.3 Planavgift

Som ersättning för Kommunens planarbete erläggs en ersättning om 770 000 kr. Beloppet erläggs mot faktura senast 4 veckor efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Särskild planavgift utgår därmed inte i bygglovavgiften.

5.3.4 Framtida avgifter

Har Bolaget till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska ägare till fastighet inom exploateringsområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad och annan allmän plats med därtill hörande anläggningar enligt aktuell detaljplan för Sandstugan nr 60-35 upprättad år 2014.

6. Övriga åtaganden

6.1. Kommunikation

Parterna ska samverka kring en gemensam plan för information och dialog under hela projektet.

6.2. Faktura, dröjsmålsränta

Kommunen ställer faktura till Uttrans Förvaltning, Lärjungevägen 4, 136 69 Vendelsö. Har inte fakturerat belopp erlagts på förfallodag utgår därefter dröjsmålsränta uppgående till gällande referensränta + 8 procentenheter.

6.3. Solidarisk ansvar

Moderbolaget Liljestrands Fastigheter är solidariskt ansvarig för projektets genomförande i enlighet med detta avtal.

6.4. Överföring av åtaganden

Bolaget förbinder sig att vid försäljning av de enskilda bostadskvarteren överföra åtaganden i detta avtal i tillämpliga delar. Vid eventuell tvist förbehåller Kommunen sig rätten att driva dessa frågor gentemot Bolaget.

6.5. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan den andra partens skriftliga medgivande.

6.6. Tvist

Tvist mellan Kommunen och Bolaget i anledning av detta avtal avgörs av allmän svensk domstol.

6.7. Ombud

Kommunens ombud är exploateringschefen. Ombudet äger behörighet att företräda Kommunen inom ramen för detta avtal och där det inte gäller Kommunens myndighetsutövning.

Bolagets ombud är Stefan Liljestränd. Ombudet äger behörighet att företräda Bolaget i alla frågor rörande exploateringen och träffa därvid erforderliga överenskommelser.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tumba den

Tumba den 5/6 - 2014

För Botkyrka kommun

För Uttrans Förvaltnings AB

Heléne Hill
Exploateringschef



Stefan Liljestränd
Björn

Bilagor:

- 1) Exploateringsområde
- 2) Fastighetsregleringsavtal
- 3) Gestaltningprogram
- 4) Ledningsrätt
- 5) Servitut
- 6) Kalkyl gatukostnader

Bilaga 1



M

**BOTKYRKA KOMMUN
ÖVERENSKOMMELSE**

**BILAGA 2, ANSÖKAN OCH
OM FASTIGHETSREGLERING**

Part: 212000-2882, Botkyrka kommun, nedan kallad kommunen, 147 85 TUMBA.

Fastighet: Lindhov 15:24, Botkyrka kommun.

Part: 556183-9191 Uttrans Fastighetsförvaltning AB , nedan kallad fastighetsägaren.

Fastighet: Lindhov 15:25, Botkyrka kommun.

ÖVERFÖRT OMRÅDE Sex områden av fastigheten Lindhov 15:25, markerad med rött på bilaga A, skall genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Lindhov 15:24, eller annan lämplig kommunalägd fastighet.

ERSÄTTNING Ingen ersättning för marken ska utgå.

FÖRRÄTTNINGEN Kommunen ansöker om och Fastighetsägaren (Lindhov 15:25) bekostar lantmäteriförrättningen för att genomföra marköverföringen genom fastighetsreglering. Fastighetsägaren biträder härmed ansökan.

AREAL Den areal som vid blivande förrättning fastställs för den överlåtna marken skall vara gällande för denna överenskommelse.

TILLTRÄDE Tillträde till området sker när förrättningen vunnit laga kraft. Denna överenskommelse är villkorat av att förslag till detaljplan nr. 60-35 för Sandstugan, Uttran vinner laga kraft.

Denna överenskommelse är upprättad i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit varsitt och ett utgör ansökan om fastighetsreglering.

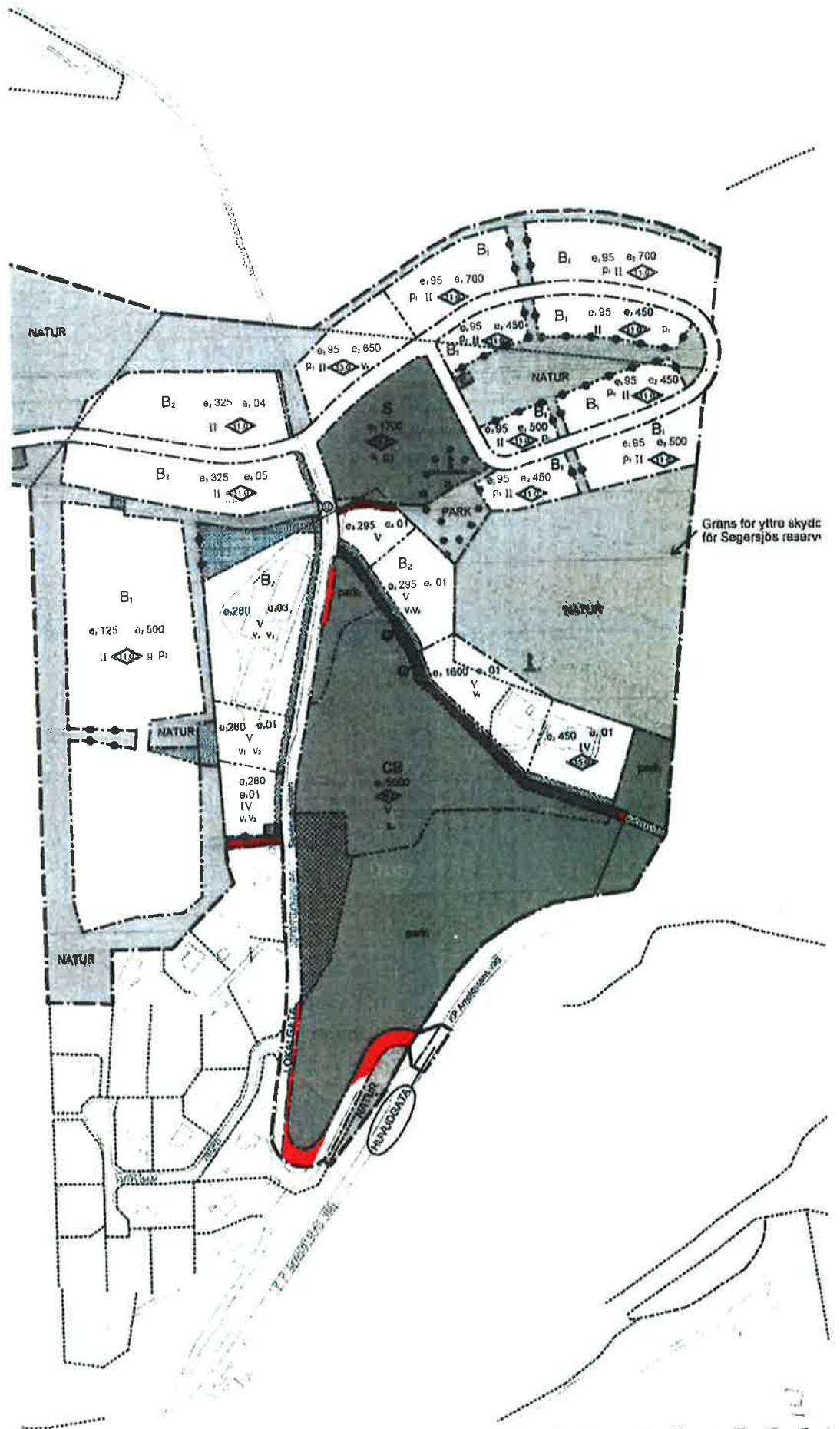
Tumba 2014-
För Botkyrka kommun:

2014- 06 - 05
För Uttran Fastighetsförvaltning AB



Bevittnas för kommunen:

Bevittnas för :



Grans for yttre skydd för Segersjöns reserv



MK

Gestaltungsprogram Sandstugan



Bilaga 3

REFLEX

Reflex Arkitekter AB
www.reflexark.se

LILJESTRAND
FASTIGHETER AB

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'M' or similar character.

Innehåll

Gestaltningens syfte	s.2
Övergripande vision	s.2
Befintliga förhållanden	s.3
Gestaltningens omfattning	s.4
Landskap och vägar	s.5
<i>Delområden:</i>	
1. Kv Storstugan	s.6-7
2. Kv Lillstugan	s.8-10
3. Kv Hattstugan	s.11-12
4. Kv Gäststugan	s.13-14
5. Kv Sommarstugan/Kv Förstugan/ Kv Lestugan	s.15-16



Sandstugan
Gestaltningens program

2014-03-12

s.1/17

REFLEX

Gestaltningens programmens syfte

Programmets syfte

Programmet ska säkerställa att områdets övergripande utformning sker i enlighet med markägarens och kommunens intentioner och förväntningar för området, genom att valda lösningar och kvaliteter illustreras och formuleras i ett tidigt skede. Genom text och bild beskrivs de ambitioner och riktlinjer som byggherren i samråd med kommunen och arkitekten kommit fram till. Gestaltningens programmet har upprättats i ett samarbete mellan Botkyrka kommun, Liljestrand fastigheter, Reflex arkitekter och Kelin marksupport och omfattar de delar av Kvarnsjön/Uttran som ägs av Liljestrand fastigheter och som ska utvecklas till ett nytt, högkvalitativt bostadsområde.

Programmets funktion

Gestaltningens programmet fungerar som en fördjupning av detaljplanen och är ett stöddokument vid utformningen av byggnader, landskap, vägar och parkering. Programmet utgör referensmaterial i den kommande processen som framtagna handlingar kommer att provas mot - vid ansökan om bygglov, projektering, byggande och förvaltning.

Övergripande vision

Vision

I den utveckling som nu sker, kommer de två gamla sjukhusområdena Söderby och Uttran att byta skepnad och knyts samman med ett påfband av ny bostadsbebyggelse. Området har, med sitt höga läge och sin vackra natur, en mycket stor potential att kunna utvecklas till ett högkvalitativt bostadsområde. Det karaktäristiska skogslandskapet kommer att bevaras i största möjliga utsträckning, och flertalet tomter kommer att gränsa till orörd naturmark. Den nya bebyggelsen ska harmoniera med den övergripande landskapsbilden, där det höga läget och de gynnsamma förutsättningarna – med sol och utsikt åt samma håll – tas tillvara. De nya byggnaderna kommer att införlivas i terrängen med stor omsorg. Kulörer och material väljs så att de står i samklang med sin omgivning.

Ekologi

Planarbetet inriktas mot ett ekologiskt tänkande. De mest lämpliga metoderna prövas ut och kombineras för att skapa ett ekologiskt hållbart boende. Gröna tak, passiva hus, solpaneler, återvinning av värme från spillvatten, lokalt omhändertagande av dagvatten är exempel som kan tänkas att användas. Ett miljögårdsprogram kommer att tas fram av byggherren. Det kommer genom avtal lägga fokus på åtgärder som kan möjliggöra en stor varsamhet med naturresurserna.

Koncept

Det är av stor betydelse att området får en tydlig identitet genom sitt namn och sin karaktär.

Namnet *Kvarnsjön/Uttran* placerar området både geografiskt och i lokalhistorien och kommer att upplevas som positivt och tilltalande för de som bor och vistas i området. I det fortsatta utvecklingen av området bör detta namnet förankras.

Områdets gestaltning utvecklas genom tre starka landskapskaraktärer: park - trädgård - skog. Det gamla sjukhuset ligger som en herrgård mitt i en park med stora upp vuxna träd, gräsmattor och en vattenspegel i fonden. Kring parkområdet ligger trädgårdsstaden med sina friliggande villor och stadsvillor längs med tuktade alléer. Byggnaderna vänder sin andra sida mot skogen.

Det är en stark arkitektonisk idé - anpassad och unik för platsen. I ett tidigt skede vägs form, färg och materialval in. Stor omsorg läggs vid detaljer liksom de allmänna utemiljöerna såsom grönsläpp, vägar och utviksplatser.

Den gångväg som löper genom hela området från Salem vidare bort mot Turba Bruk kommer att kantas av gröna släpp och utsiktsplatser där vyn är som mest slående.



Befintliga förhållanden

Värden i landskap och bebyggelse

Området Kvarnsjön/Ultran nås från Söderby Gårds väg och K P Arnoldssons väg intill Kvarnsjön.

Centralt i området ligger en stor södervänd parkslutning med uppvuxna solitära träd. Högst upp i parken tronar det gamla länsanatoriet som med sin monumentala fasad tar den stora dalsånkän i sin besittning och bildar en gräns mellan park och skog. Utsikten över Kvarnsjön är storslagen.

Landskapet runt parken präglas av uppvuxen skogsmark, furu- och björkskog, små kullar med berg i dagen och större stenburlingar. Det höga läget ger möjlighet till vacker utsikt över landskapet och sjöarna i söder, men även det intima skogslandskapet har stort upplevelsevärde för vistelse och lek, likväl som utsikt från de nya bostäderna.



Parklandskapet med den befintliga huvudbyggnaden har en såsande utsikt över Kvarnsjön.



De västra delarna mot sandtaget präglas av uppvuxen, något glesare tallskog.

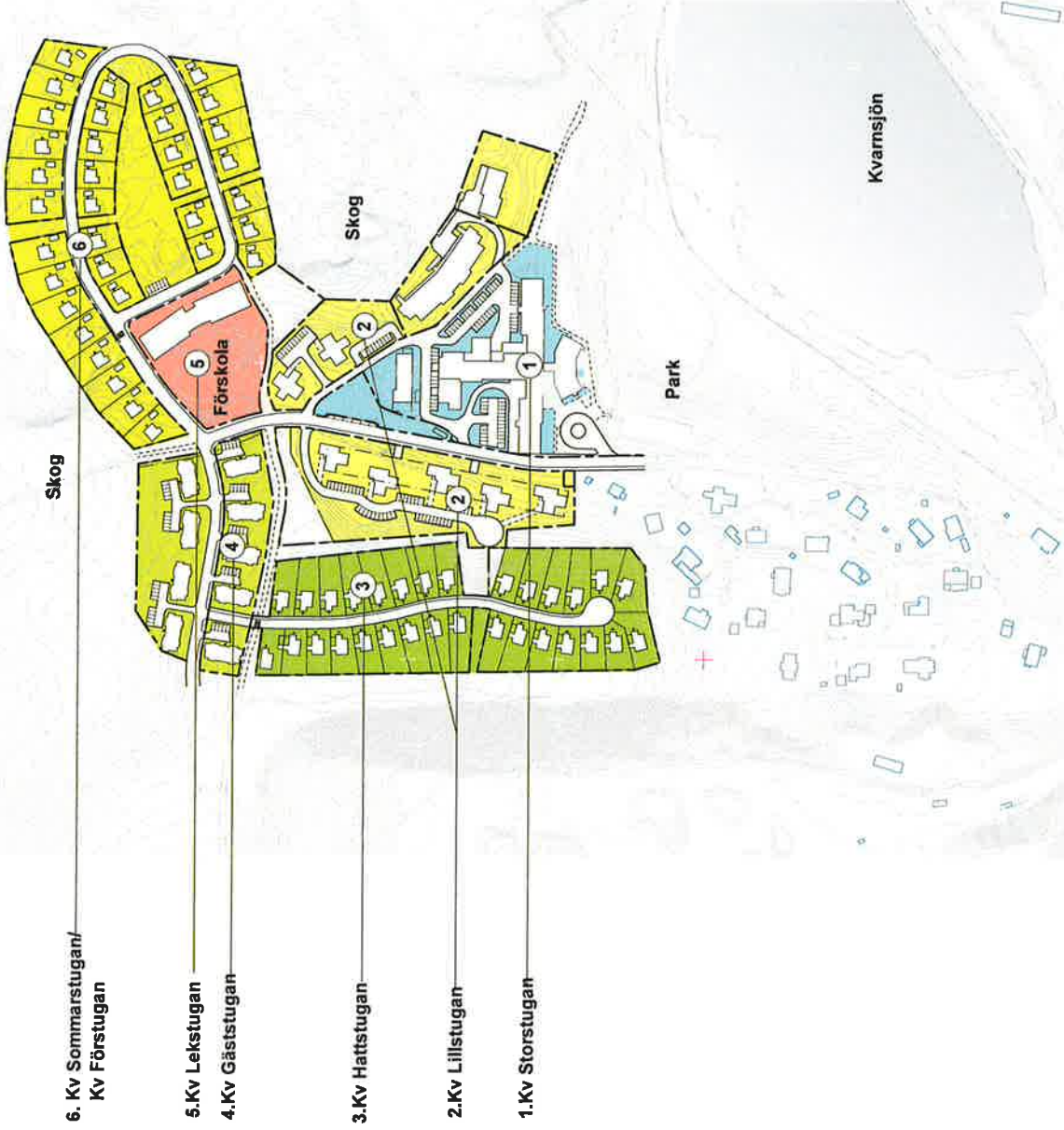


De centrala delarna består av tätare tallskog



De östra delarna innehåller större inslag av björkskog

Gestaltningens programets omfattning



6. Kv Sommarstugan/
Kv Förstugan

5. Kv Lekstugan
4. Kv Gäststugan

3. Kv Hattstugan

2. Kv Lillstugan

1. Kv Storstugan

Karta som visar vilka områden som omfattas av gestaltningens programmet.



Sandstugan
Gestaltningens program

2014-03-12

s.4/17

REFLEX

Landskap och gaturum

Övergripande idé

Område 1 och 2: "Hus i park"

Området ska präglas av en etablerad parkmiljö med generösa gräsytor och solitära träd, som i största möjliga utsträckning kommer att bevaras. Parkeringsbehovet tillgodoses dels genom ett parkeringsdäck (delvis under mark) och dels genom omsorgsfullt utplacerade parkeringsytor. Hårdgjorda ytor och parkeringsplatser direkt mot byggnaderna undviks i så hög utsträckning som möjligt.

Område 3, 4, 5 och 6: "Hus i kultiverad skogsmiljö"

Området ska präglas av närheten till den befintliga skogen – främst bestående av barrträd men i nordöst även med tydliga inslag av björk. Viss avverkning behöver ske så att ljuset från de nya bostäderna, men för övrigt gäller stor varsamhet om det befintliga trädbeståndet. De flesta tomterna kommer att ligga i direkt anknäring till naturmarken, som i många fall kan tillåtas inkräkta på tomtmarken. I gränsen mellan tomt och gata planteras häckar och entrépunkterna markeras med en enhetlig trädplantering.

Gata

Gata utföres med trottoar på en sida och kantsten av granit enligt normal kommunal standard, gatubelysning på trottoarsida - på Sandslugvägen med 7m ljusarmatur, på övriga lokalgator med 4m ljusarmatur.

Allmänningar

I allmänningar ska den ursprungliga skogsmiljön bevaras och vid behov gallras. Områden där terrängen formas om ska återplanteras med vegetation i enlighet med befintlig situation. Gångstråk i skogsområden ska förstärkas.

Avfallshandling

Miljöstationer kan utföras som nergrävda anläggningar. Återvinningsstation för området placeras i för bostäderna ostörande läge - under utredning.



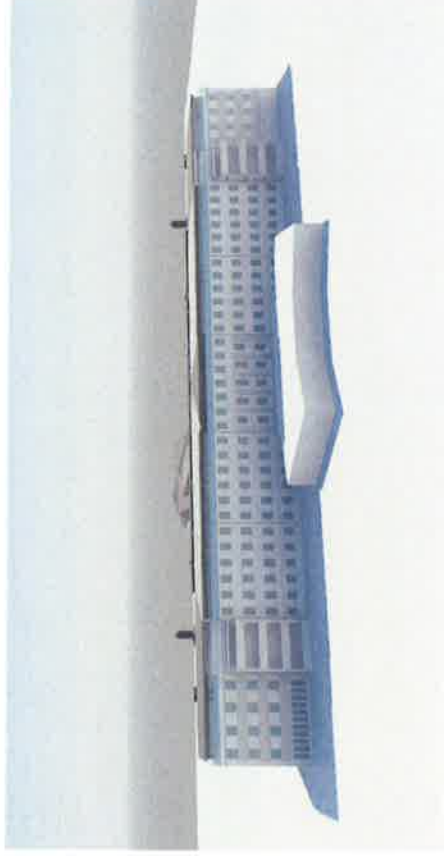
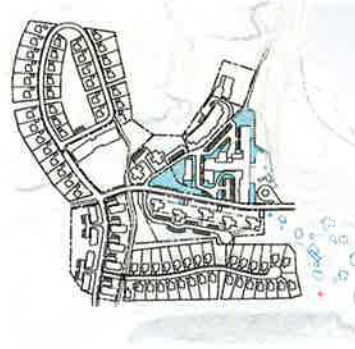
1. Kv Storstugan

Övergripande idé

Den monumentala huvudbyggnadens arkitektur, som med stor pondus dominerar omgivningen, bevaras och vid behov renoveras till ursprungligt skick.

En indragen kungsvåning adderas och utformas som ett läsbart tillägg där svagt roströda fasadpartier varvas med inslag av träpanel och glasräckan. Utförandet är nära besläktat med de omgivande punkthusen (se Kvarteret Lillstugan) – tillsammans kommer det att utgöra ett tydligt nufidna tillskott i området.

Parkeringsbehovet samordnas med Kvarteret Lillstugan, genom en kombination av parkeringsdäck och markparkering. De parkeringsytor som omger huvudbyggnaden anknäver i första hand till gatorna – ambitionen är att undvika hårdgjorda ytor i direkt anslutning till fasaderna så långt detta är möjligt.



Referenser



Kungsvåning med balkong. Stora fönsterytor speglar himlens skiftande kulörer

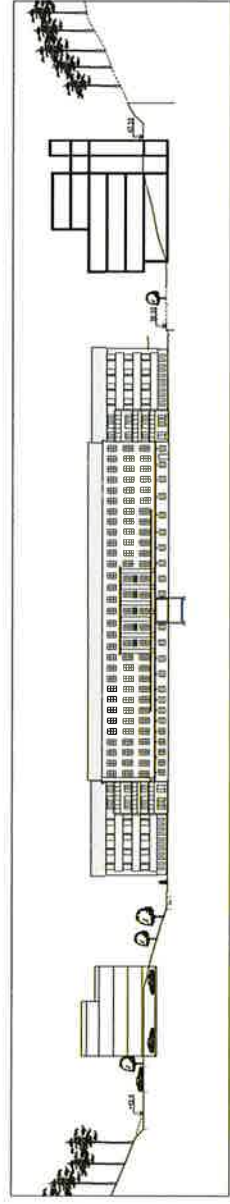
Material och kulör

Fasaderna putsas i en varmt roströd ton, i samklang med huvudbyggnadens gula nyans, men har även inslag av träpanel. Balkongräckan utförs i glas som tillvaratar den storslagna utsikten



1. Kv Storstugan

Illustrationsplan



Sektion/fasad

2. Kv Lillstugan

Övergripande idé

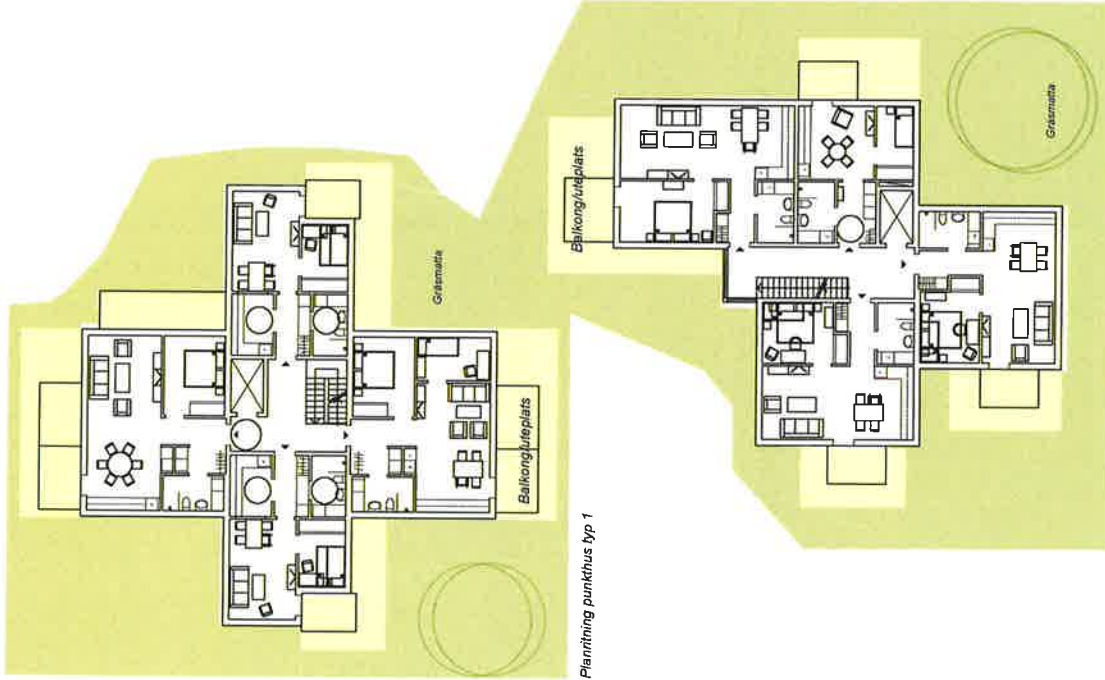
De sju punkthusen i fyra till fem våningar grupperar sig i en södervänd v-form kring den befintliga huvudbyggnaden. De nya byggnaderna relaterar starkt till den befintliga och nyttillskotten utformas så att de harmonierar med den befintliga arkitekturen.

De västra punkthusen placeras på ett parkeringsdäck som på grund av topografin till stor del ligger under mark. Resterande parkeringsbehov löses som markparkering i anslutning till entrégatan "bakom" byggnaderna. Upplägget gör det möjligt att skapa en generös växtzon längs Sandstuguvägen.

De två punkthusen norr om huvudbyggnaden står luftigt utplacerade i terrängen. Precis som i väster kommer denna del präglas av grönskan och bidra till en "hus-i-park"-känsla.

Planformen för respektive hustyp bidrar till punkthusens slanka proportioner.

Hustyper



Planritning punkthus typ 1

Planritning punkthus typ 2

Referenser



Punkthus med balkonger och höga fönster för vackra ljusinsläpp mot grönskan.

Material och kulör

Fasaderna utförs i en varmt roströd ton, i samklang med huvudbyggnadens gula nyans. Fasadmateriäl träpanel och/eller puts. Balkongräcken utförs i glas som tillvaratar den storslagna utsikten.



2. Kv Lillstugan

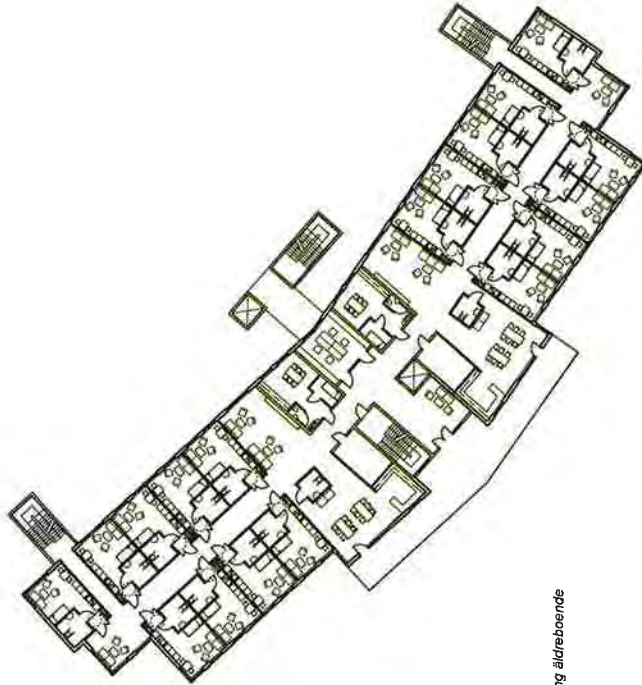
Övergripande idé

Den sydvästvända slutningen i öster rymmer en långsträckt byggnad i fem våningar och ett entréplan i soutergång. Genom sin storlek och sina proportioner samspelar den med huvudbyggnaden. De tre undre våningarna planeras för ett äldreboende och de två övre för någon typ av kategoriboende, sannolikt för "seniorer". De två funktionerna har separata entréer och trapphus.

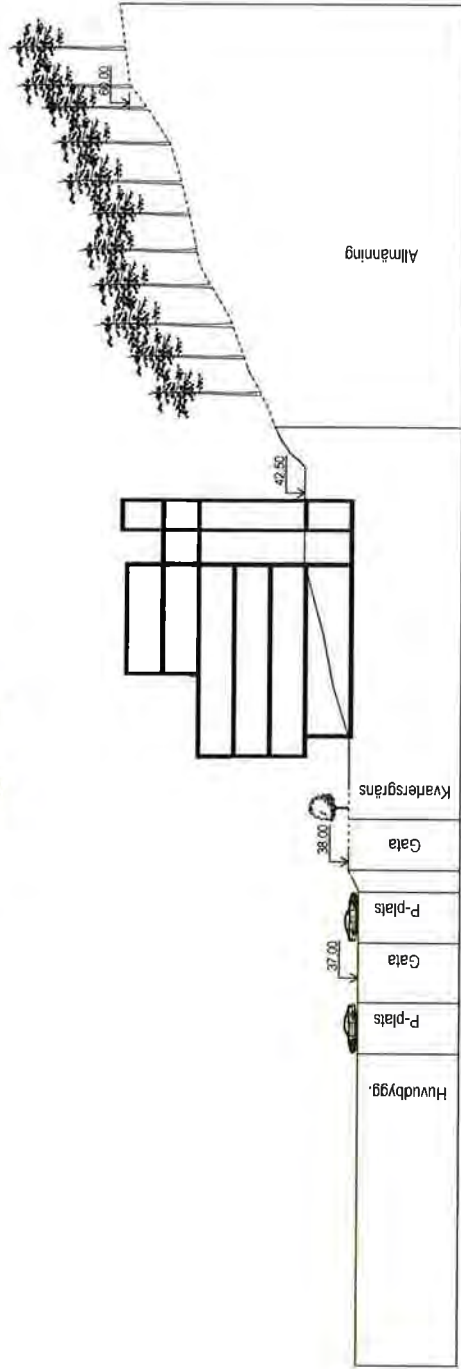
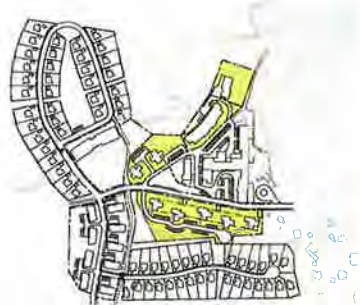
De stora lövträdssolitärerna bevaras i så hög utsträckning som möjligt.

Samtliga byggnaderna utformas med rymliga balkonger och generöst glasade fasader mot sol och utsikt. Genom sitt moderna formspråk bildar de en tydlig årsring i områdets centrala nav.

Hustyper



Planritning äldreboende



Sektion äldreboende med bostadslägenheter "på taket".



M

Sandstugan
Gestaltungsprogram

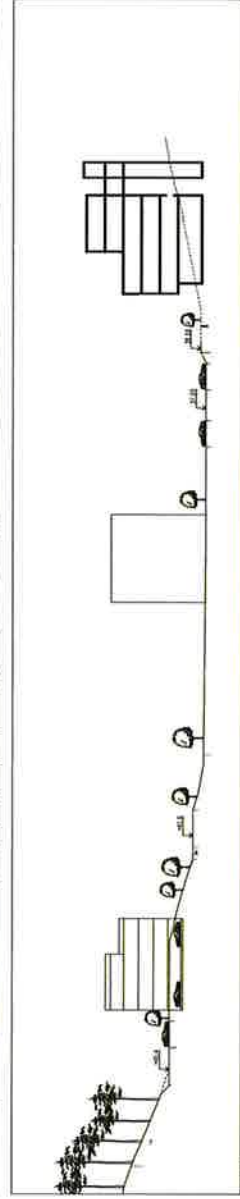
2014-03-12

s. 9/17

REFLEX

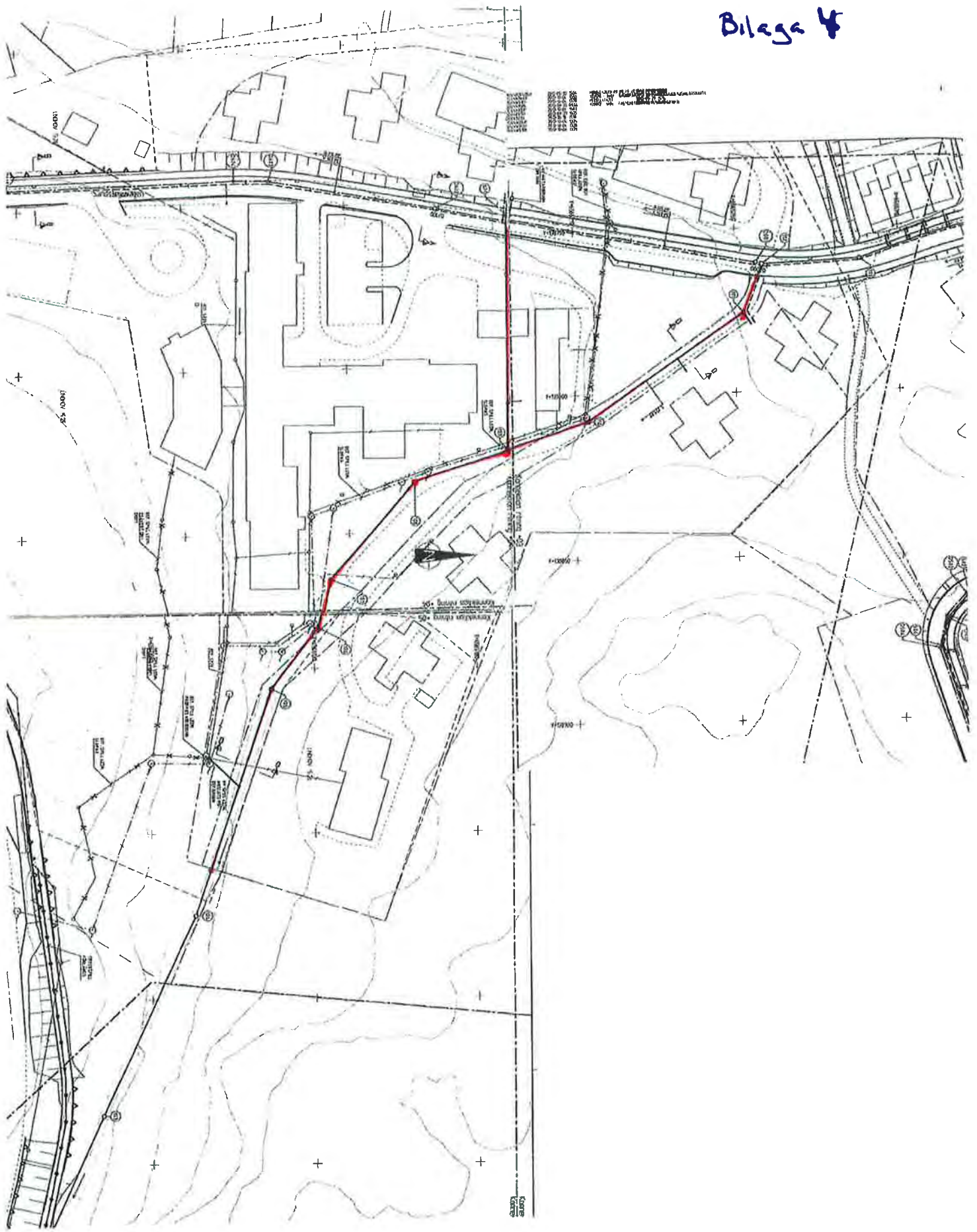
2. Kv Lillstugan

Illustrationsplan



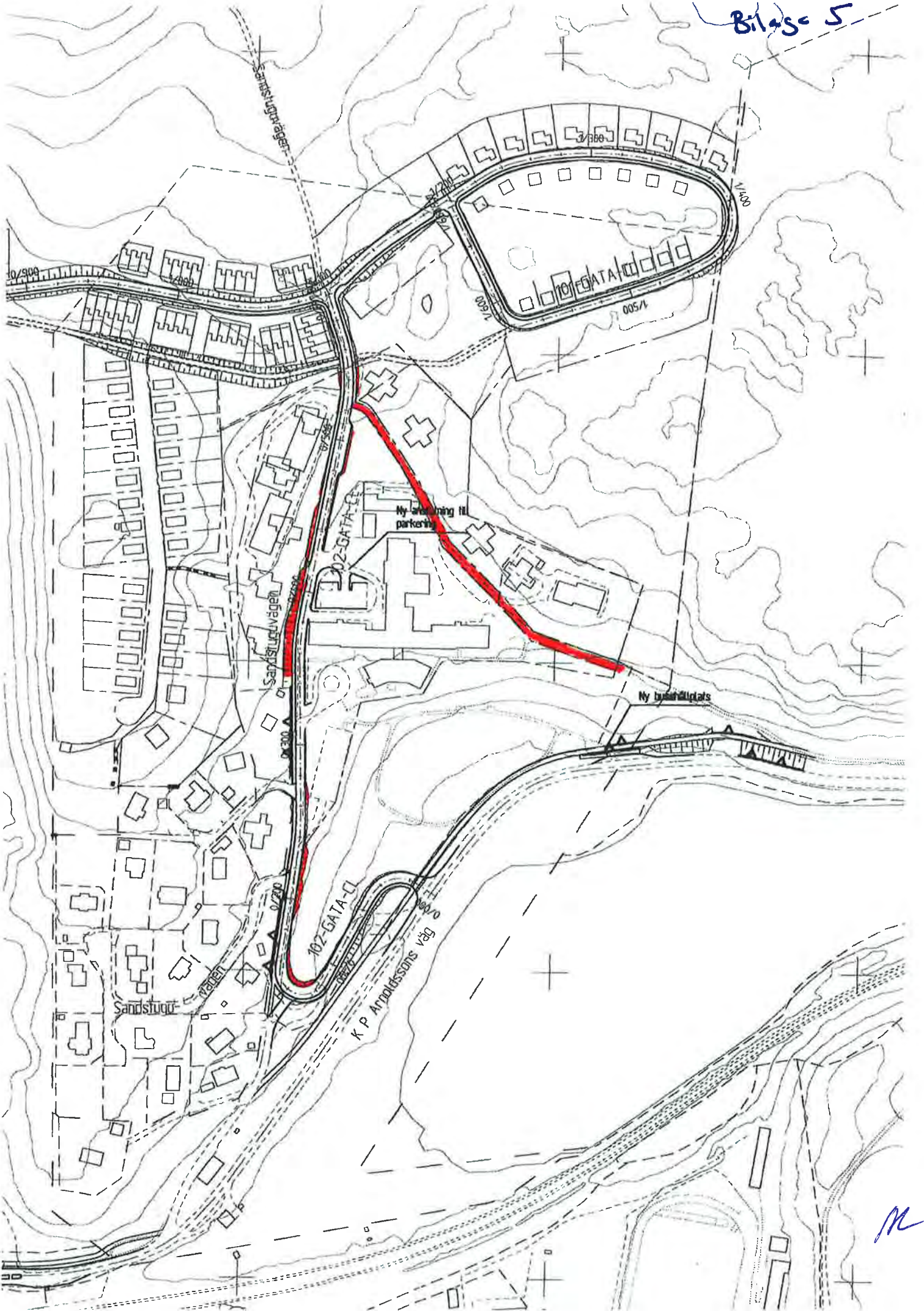
Sektion

Bilaga 4



M

Bilaga 5



M

Områden

Enheter	194 lgh	194 i nya hus
Område 1	30 villor	
Område 2	45 lgh	
Område 3	35 villor	
Område 4	55 tot	54 villor
Område 5	8 villor	
Område 6, förskola	367	1 grupp

BOA Flerbostadshus

2184
1694
4800
1658
10336
764 tak
550 bost. Pav
11 650

OMRÅDE	Bostadstyp	BOA/enhet m ²	Antal st	Summa
1	Små lgh i flerb.hus	150	194	11650
2	Villor friliggande	80	30	4500
3	Lgh	150	45	3600
4	Villor friliggande	150	35	5250
5	Villor friliggande	150	55	8250
6	Förskola	150	8	1200
			367	34 450

UF Uttran Förvaltning
RS Riddarstigen mf
BK Botkyrka kommun

Varje bolags del av de olika gatorna

Längd	Kostnad	Kr/m	Områden						UF	RS	BK	
			Omr 1	Omr 2	Omr 3	Omr 4	Omr 5	Omr 6				
Sandstugevägen	600	5 974 900	9 958	2 020 539	780 466	624 373	910 544	1 430 854	208 124	35%	32%	33%
Östra	600	4 824 237	8 040	3 926 705				897 533	6450	6%	46%	48%
Västra del 1	160	1 286 463	8 040					649 133	16350		50%	50%
Västra kommunens mark	900	7 377 950	8 198	354 072	283 258			7 377 950			100%	
GC grus Östra mot Tumba	110	244 580	2 223	82 710	31 948	25 558	37 273	58 571	8 519	35%	32%	33%
GC grus mot Salem	750	1 478 400	1 971	499 952	193 115	154 492	225 300	354 044	51 497	35%	32%	33%
Busshållplats		1 000 000		338 171	130 624	104 499	152 395	239 478	34 833	35%	32%	33%
Lekpark		22 186 530		845 428	326 560	261 248	380 987	598 694	87 083	35%	32%	33%
Tot		2 500 000		3 786 801	1 816 785	1 453 428	5 633 203	10 708 723	1 287 589			

Uttran Förvaltning

Riddarstigen AB mf

Botkyrka kommun

Område 1, del av område 6

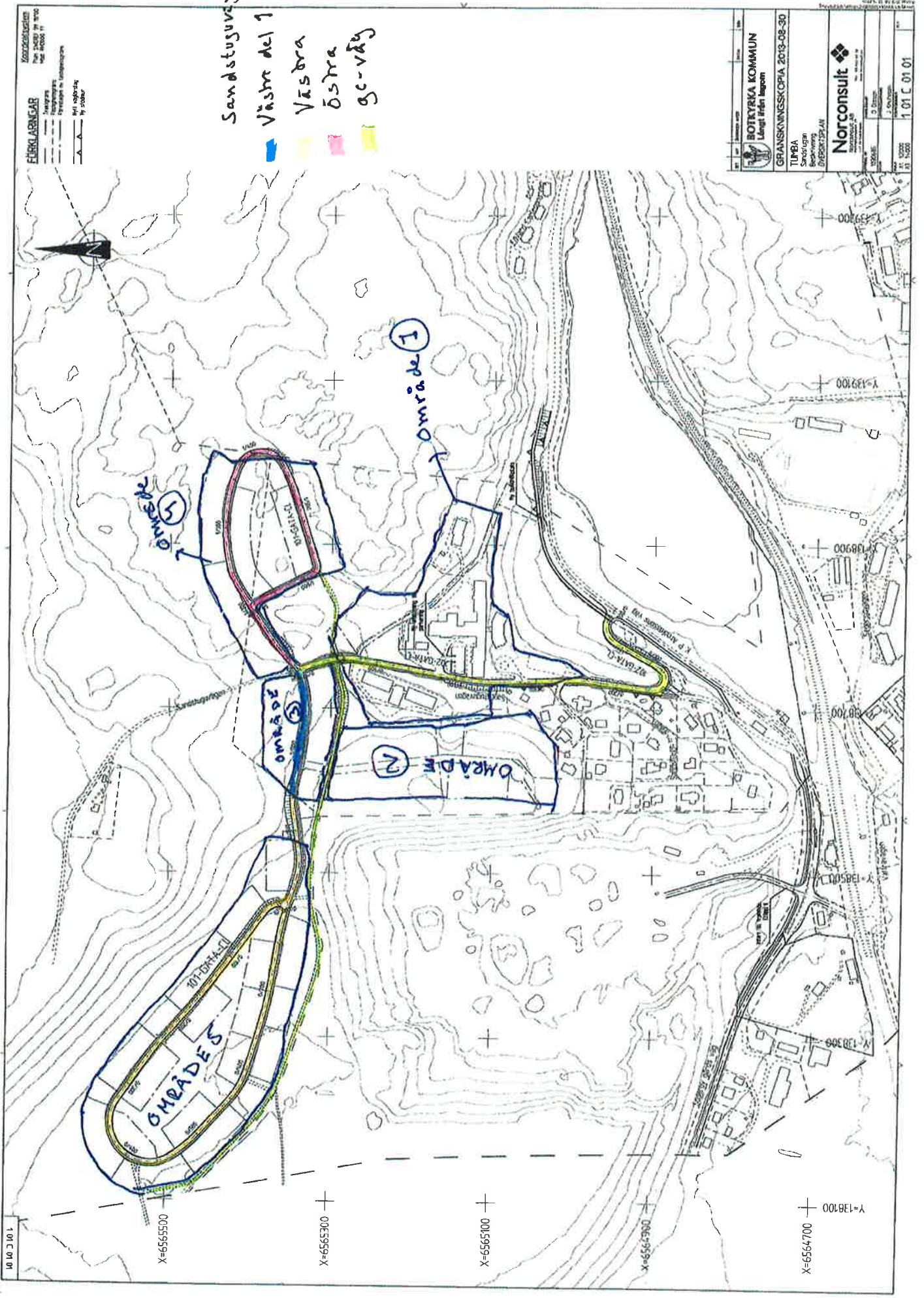
Område 2, 3, och del av 4, del av omr. 6

Område 5, och del av 4, del av omr 6

17%

26%

57%



M



Riddarstigen AB och Botkyrka kommun har tidigare ingått ramavtal som behandlar planläggning och vissa genomförandeåtgärder för exploatering inom området. I ramavtalet fastställs att parterna ska ingå ett exploateringsavtal. Med anledning av detta har Riddarstigen AB org. nr. 556414-7147, Uttran Sandstugan 1 AB org. nr. 556950-8863, Uttran Sandstugan 2 AB org. nr. 556950-8871, nedan kallad Bolaget, och Botkyrka kommun genom dess kommunstyrelse, org. nr. 212000-2882, nedan kallad Kommunen, träffat följande

EXPLOATERINGSAVTAL

§ 1 Allmänna villkor

1.1. Exploateringsområde

Geografiskt omfattar åtagandena i detta avtal det markområde som redovisas med rätt i **bilaga 1**, fastigheten Lindhov 15:4, nedan kallat exploateringsområdet.

Exploateringsområdet är en del av ett större område, motsvarande detaljplaneområdet, där vissa åtagande föreligger.

1.2. Detaljplan

Som grund för exploateringen ska gälla förslag till detaljplan för Sandstugan nr 60-35 upprättad i mars 2014, med syfte att möjliggöra bostäder och förskola.

1.3. Tidigare avtal

Kommunen och Bolaget har tidigare träffat följande avtal

Ramavtal, daterat 12/ 3 och 29/6 2010.

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och Exploateringsavtalet undertecknats upphör Ramavtalet att gälla.

1.4. Giltighet

Parterna förutsätter

att Botkyrka kommunfullmäktige senast 2014-12-31 godkänner detta avtal och att detta därefter vinner laga kraft

att ovanstående förslag till detaljplan, utan betydande förändring, antas av Botkyrka kommun senast 2014-12-31 där antagandebeslutet därefter vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om parterna inte är överens om annat.

