



Detaljplan för Tumba skog



Perspektiv från Kyrkvärdsvägen som illustrerar mötet mellan befintlig och planerad bebyggelse.
Källa: White Arkitekter

Innehållsförteckning

Inledning	3
Planens syfte och förfarande	3
Plandata	3
Planhandlingar	3
Översiktliga planer	4
Riksintresse – Västra stambanan och Tumba bruk	5
Kulturmiljöprogram – Segersjö	5
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB	5
Bedömning av behovet att upprätta en Miljökonsekvensbeskrivning	6
Övriga kommunala beslut	6
Förutsättningar och förändringar	7
Bebyggelseområden	7
Bebyggelsens gestaltning	10
Friytor	12
Trafik	14
Teknisk försörjning	16
Natur	18
Miljöförhållande	19
Miljökvalitetsnormer – Segersjö vattenskyddstäkt	19
Buller	20
Risk för utspårning av transport med farligt gods	20
Genomförande	21
Tidplan och avtal	21
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	21
Konsekvenser av planens genomförande	24
Sammanfattning av MKB	24

2017-04-10

Inledning

Planens syfte och förfarande

Inför granskning har syftet uppdaterats till:

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i Tumba skog, motsvarande fastigheten Tumba 7:112 och en del av Tumba 8:13.

Enligt beslut i samhällsbyggnadsnämnden i februari 2015 att påbörja planarbetet för Tumba 7:112 m.fl. fasttoldes följande syfte:

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i Tumba skog, motsvarande fastigheten Tumba 7:112 och en del av Tumba 8:13. Fler bostäder kan även medföra att behovet av nya förskoleplatser behöver tillgodoses. Dessutom bör möjligheten att inrymma ett gruppboende för vård- och omsorgsförvaltningen studeras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen valt att inte reservera ytor för varken förskola eller för äldreboende, utöver de planerade bostäderna. Dessa verksamheter är ytkrävande till följd av krav på in- och utfart på tomten samt krav på stora gårdar. Det är prioriterat att bevara återstoden av naturmarken som också är av allmänt intresse.

Plandata

Planområdet består av ett område som är cirka 14 hektar, väster om Tumba centrum och norr om Segersjö. Området avgränsas av:

- Skogsområdet och KP Arnoldssons väg i norr
- Björkhagaskolan i öster
- Befintliga bostadskvarter i söder
- Skogsområdet i väster

Förutom ett skogsområdet ingår även en enskild väg som sammankopplar skogsområdet med Kyrkvärdsvägen. Vägen är med för att ändra dess huvudmannaskap från enskilt till kommunalt.

Planhandlingar

Till detaljplanen för Tumba skog hör:

2017-04-10

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser.
- Fastighetsägarförteckning

Därutöver har en behovsbedömning tagits fram den 2015-09-29.

Utredningar

Flera utredningar har tagits fram som underlag till denna detaljplan:

- Gestaltungsprogram White, Urbio, Svenska Hyres Hus– 2017-03
- Arkeologisk utredning – Stockholms länsmuseum - 2015-09-30
- Naturvärdesinventering med kartläggning av rekreativvärden – Ekologigruppen - 2015-11-13
- PM: Naturvärden och ekologiska samband i den västra delen av planområdet Tumba skog – Ekologigruppen - 2016-02-17
- Kulturmiljöutredning Tumba skog – Tyréns - 2016-06-16
- Tumba skog: Trafikbullerutredning för detaljplan - Åkerström Hallin akustikkonsult – 2017-03-13
- Riskhänsyn vid fysisk planering: Tumba skog – BRIAB - 2016-04-11
- Trafikutredning för Tumba skog – TUB - 2016-11-29
- Dagvattenutredning Tumba skog – Geosigma – 2017-03-10
- Utredning VA-Tumba skog, Sweco - 2016-06-10
- Översiktligt PM – Masshantering och dagvatten – Structor - 2015-11-23
- PM: Planerad avfallshantering Tumba skog-Urbio - 2016-06-10
- Trädinventering – Ekologigruppen – 2017-04-05
- Översiktlig markmiljöundersökning, Structor miljöteknik AB, 2017-03-07
- MKB, Ekologi Gruppen, 10-04-2017
- Utrednings PM Geoteknik, Structor Geoteknik Stockholm AB, 30-03-2017

Till antagandeskede kommer en fördjupad naturinventering och en fladdermusinventering att tas fram.

Översiktliga planer

I översiktsplanens markanvändningsstrategi är planområdet beskrivet som en gles stadsbygd. Genom planområdet finns ett grönt samband i form av ett stråk mellan grönområden. Stråket behöver upprätthållas för att skapa en sammanhängande grönstruktur.

2017-04-10

I översiktsplanen framgår flera utvecklingsstrategier. En avvägning har främst gjorts mellan två av strategierna. En av dem är ”Plats att växa”. Bostadsbyggandet ska öka. Översiktsplanen ger utrymme för 20 000 nya bostäder. En annan av dessa strategier heter ”Nära till storstadsnatur”. Det ska bli lättare att komma ut i naturen och uppleva avskildhet och lugn.

Riksintresse – Nära kollektivtrafik Västra stambanan och Tumba bruk

Norr om planområdet finns två riksintressen, den västra stambanan och Tumba bruk. Framkomligheten på järnvägen får inte begränsas. Hänsyn har tagits till framkomligheten genom att hålla ett byggnadsfritt avstånd på 75 meter från järnvägen, enligt rekommendationer i bilagd riskutredning.

Norr om järnvägen finns Tumba bruk, ett riksintresse för kulturmiljövården. Bruket beskrivs i framtagna kulturmiljöutredning. Tumba bruk är ett enskilt byggnadsminne och skyddat enl. 3 kap. kulturmiljölagen. Hänsyn har tagits till bruket genom krav på gestaltning av den planerade bebyggelsen. Detsamma gäller kulturmiljön som beskrivs i nästa stycke.

Kulturmiljöprogram – Segersjö

Sydväst om planområdet ligger flerbostadsområdet Segersjö som byggdes på 1950- och 60-talen. Bostadsområdet finns med i Botkyrkas kulturmiljöprogram där det bl.a. omnämns för sin tidstypiska arkitektur med höga kvaliteter.

Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Vattenskyddsområde

Länsstyrelsen har fastslagit skyddsområdet för grundvattentäkt med stöd av 19 kapitlet, 2 paragrafen i vattenlagen (1983:291). Skyddsområdet motsvarar vattentäktens tillrinningsområde för grundvatten. Det innebär t.ex. att uttag av sand och grus inte får ske. Länsstyrelsen kan medge undantag om det finns särskilda skäl.

Skälet är att uppnå målet ”Plats att växa” som är angivet i kommunens översiktsplan. Utbyggnaden av bostäder inom skyddsområdet förutsätter dock att vattentäkten inte hotas. Täkten skyddas genom att särskilda krav ställs på dagvattenhantering av gatuvattnet och släckvattnet från kvarteren. Dessutom kommer krav att ställas på ett varsamt byggande, se styckena dagvatten och geoteknik.

2017-04-10

Strandskyddsområde

Den föreslagna bebyggelsen ligger utanför Kvarnsjöns strandskyddsområde. Strandskyddet upphävs inte i förslaget till detaljplan.

Bedömning av behovet att upprätta en Miljökonsekvensbeskrivning

Sammantaget bedöms detaljplanen innebära risk för betydande miljöpåverkan och kräver därmed miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB). De tre miljöaspekterna som framför allt medför risk för betydande miljöpåverkan är följande:

- ökad biltrafik som kan innebära betydande störningar för boende i närområdet
- ett tätortsnära skogsområde med höga rekreativvärden och påtagliga naturvärden riskerar att påverkas på ett betydande sätt.
- risk för försämring av grundvattenkvaliten, inom det inre skyddsområdet för Segersjö vattentäkt.

Därför har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram, som har bilagts till detaljplanen.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen har inför beslut om detaljplan, godkänt ett ramavtal som innebär att kommunen ska pröva cirka 500 bostäder i Tumba skog, 2014-11-27.

Kommunstyrelsen har tagit beslut att bygga ut den intilliggande skolan Björkhaga som idag rymmer cirka 400 elever. Utredning pågår om omfattningen, men det kan innebära att skolan kan inrymma ca 900 elever. Detta kan påverka framkomligheten på Kyrkvärdsvägen vid skolans infart, i anslutning till hämtning och lämning av skolbarn. För att undvika ytterligare belastning på Kyrkvärdsvägen ansluts det planerade området till KP Arnoldssons väg, läs mer om detta i stycket ”trafik”. Utökningen av skolan innebär även att tillgången till offentlig service kommer att förbättras.

2017-04-10

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelseområden

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har tagits fram för planområdet. Under utredningen gjordes en inventering av planområdet. Då hittades fyra fornlämningar i den östra delen av planområdet. Objekt 3, 5, 6 och 7 enligt den arkeologiska utredningen. Kommunen avser att ansöka om att få ta bort den del av objekt 3 som berörs av den föreslagna vägen. Objekt 5-7 ligger i naturmark eller utanför planområdet och påverkas inte av bebyggelseförslaget.

Bostäder



Källa: White Arkitekter

Bebyggelsestruktur

Strukturen på den föreslagna utbyggnaden av Tumba skog har främst bestämts av svaret på tre frågor:

- Hur ska de planerade bostäderna anslutas till allmän väg?
- Hur mycket av skogen kan behållas när bostäderna är utbyggda?
- Hur kan nya attraktiva bostadskvarter byggas i väl fungerande grannskap?

2017-04-10

En förutsättning att kunna exploatera i Tumba skog är att förse området med en ny väg, Blekängsvägen som ansluter till Kyrkvärdsvägen och till KP Arnoldssons väg; vägen utförs med kanstensparkering, trädplantering samt gång- och cykelbana, se stycket ”trafik”. För att bevara en sammanhållen skog koncentreras planerade bebyggelse i anslutning till de befintliga kvarteren. De nya bostäderna delas upp i mindre kvarter. Byggnaderna i kvarteren gestaltas som sammanhängande volymer och anpassas till terrängen. Husen placeras i lameller eller grupperas i kvarter kring gårdar. Mellan dessa kvarter går gröna kilar som sammanlänkar befintlig bebyggelse med naturen. Ett sammanhängande naturstråk bevaras i öst västlig riktning som skapar ett samband genom hela området.

Förslaget innebär att den befintliga bebyggelsestrukturen i Segersjö förlängs med nya lamellhus i den sydvästra delen av området. Ett kvarter med stor innergård planeras på andra sidan lamellhusen. Centralt i området, norr om den nya vägen, föreslås tre öppna kvarter som har gårdarna vända mot naturmiljön och fasader utmed vägen, se illustrationsplan.

Söder om den nya vägen föreslås två kvarter med gården vänd mot den befintliga villabebyggelsen. Mot de befintliga byggnaderna planeras radhus. Längre ned mot KP Arnoldssons väg föreslås ytterligare två kvarter.

Boendeparkering är tänkt att ske i huvudsak i garage i souterräng när det är möjligt samtidigt som besöksparkering och parkering för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga kan ske utmed den nya vägen. Möjligheten till kommersiella lokaler ges i tre kvarter för att kunna ge liv till gatan.

2017-04-10



Illustrationsplan med bebyggelseförslaget. Källa: White Arkitekter.

Bebyggelsens skala

Våningshöjden till den planerade bebyggelsen anpassas till närliggande bebyggelse. Hänsyn har även tagits till landskapsbilden. Planområdet utgör den södra höjden av en dalgång där Tumbaån går (idag kulverterad). I anslutning till ån ligger Tumba bruk som inramas av två skogsbevuxna höjder. Denna landskapsbild kommer att bevaras genom att hålla ner höjden på ny bebyggelse. Våningsantalet till den bebyggelsen som syns från Tumba bruk begränsas till fyra.

De nya lamellhusen och kvarteret närmaste Segersjö utförs med fyra till fem våningar så som kvarter i centrala delen av planområdet. Kvarterna närmaste Tumba bruk i norra delen utformas från tre till fyra våningar; antalet motsvarar det som delvis råder för våningar inom bruksmiljön. Radhusen utförs med två till tre våningar för att binda ihop de nya kvarterna till villaområdet.

2017-04-10

Bebyggelsens gestaltning

Den planerade bebyggelse gestaltas så att den binder ihop flera områden med olika karaktär: Tumba bruk, skolaområdet, villaområdet, Segersjö och naturen i norra delen. Målet med gestaltningen är att skapa en integrerad helhet med den befintliga bebyggelsen med respekt för tradition, kulturarv och identitet. För att uppnå det ska de planerade åtgärderna ta inspiration av områdets karaktär i form, material och kulör så att åtgärderna smälter ihop med den närmaste omgivningen och samtidigt ska kunna bygga vidare på områdets variation och identitet.

Form

De nya bostadskvarterna ska skapa ett tydligt gaturum i regel med de långa fasaderna mot gata. Husen närmast Segersjö har istället gestaltas som lameller med gavel mot gatan för att knyta an till den befintliga typologin i kulturarvsområdet. Söder om den nya gatan planeras slutna eller halvslutna kvarter. Närmaste villaområdet planeras lägre bebyggelse i form av radhus för att skapa en bättre övergång till den lägre bebyggelsen.

Där bebyggelsen möter gatan ska förgårdsmarken bidra till att forma en välkomnande plats. Långa och monotona fasader ska undvikas mot gatan. För att kunna befolka gatan öppnas byggnaderna upp med flera entréer och fönster och det möjliggörs för en varierad användning av bottenvåningen.

Mellanrummet mellan de nya kvarterna ska ge flera möjligheter för de gående att kunna överblicka och komma in i naturen. Övergångsställen har planerats vid de naturliga entréerna till skogsområdet och tillgängliga stråk har skapats genom bebyggelsen.

För att bevara skog och spara ut viktiga träd och topografin har merparten av boendeparkeringen ordnas i garage under gårderna. För att också kunna undvika sprängning placeras flera av dessa parkeringar i souterränglägen. Garagen ska avskiljas från gaturummet med bostadshus och taken till garagen ska användas som gårdar för lek och rekreation. Parkering för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan anordnas längs gatan eller i parkeringsgarage.

Taken på den planerade bebyggelsen ska utformas som sadeltak för att bibehålla typologin som finns i Segersjöområdet, villaområdet och Tumba

2017-04-10

bruk. Vid Tumba bruk kan taket utformas också som kuverttak och för de kvarterna mot skogen kan taket utformas också som pulpettak med takterrass.



Källa: White Arkitekter

Material och kulör

För att skapa en helhet över stadsdelen ska de flesta flerfamiljehusen gestaltas i naturträ med inspiration från skogsområdet eller i trä målat i ljusa kulörer som knyter an till färgglada fasader i närområdet. I intilliggande Segersjöområdet har fasaderna en avvikande kulör kring fönster, entrepartier eller hörn. Detta tema kan tas upp i den tillkommande bebyggelsen. Entré till flerfamiljehus ska utformas i trä och/eller tegel med inspiration från Segersjöområdet.

Speciell hänsyn har tagits till flerbostadhusens på de två nordligaste kvarter som syns från Tumba bruk som är ett riskintresse för kulturmiljövärden. De fasaderna ska utformas med putsmaterial i gul kulör som liknar det som används i Tumba bruk.

Radhusen ska gestaltas i trä och/eller tegel med ljusa kulörer som tar inspiration från de närliggande villorna.

2017-04-10

Geoteknik

Grundvattnet i den västra delen av planområdet ingår i Segersjö vattenskyddstäkt och rinner mot Segersjö vattenskyddstäkt. Grundvattnet i den norra delen av planområdet rinner ner mot Kvarnsjön som i sin tur rinner ner i Tumbaån i riktning mot Tullingesjön. Borrningar har gjorts i planområdet för att utreda var gränsen går mellan de olika avrinningsområdena för grundvatten och grundvattenrör har placerats.

Service

En kilometer öster om området finns Tumba centrum med ett bra utbud på både offentlig och privat service. Närheten till skola är god, eftersom planområdet angränsar till både för- och grundskola. I Segersjö finns även en mindre matbutik.

Friytor

Lek och rekreation

Tumba skog har höga rekreativa värden. Skogen används för t.ex. hundpromenader och lekplats för skolbarn. Det går flera stigar genom området som visar att området är väl använt. En naturvärdesinventering har tagits fram som beskriver de rekreativa värdena ytterligare. Detaljplanen innebär att cirka en tredjedel av skogen tas i anspråk.

Efter utbyggnaden av Tumba skog kommer användningen av skogsområdet att öka. Slitage kan undvikas genom att genom att anlägga särskilda platser för lek, rekreation och motion.

Två kvartersparker med lekutrustning och ytor för samvaro kommer att anläggas inom planområdet. I gestaltningsprogrammet framgår en studie av lämplig placering av nya platser, lekplatser. Dessa platser kommer att anläggas i samband med detaljplanens genomförande.

2017-04-10

Parkernas placeringen är vald för att god tillgänglighet ska ges. En av parkerna, i den södra delen av planområdet, knyter ihop den befintliga bebyggelsen med den föreslagna bebyggelsen. Den andra parken planeras i närheten av den befintliga förskolan, i närheten av KP Arnoldssons väg. Denna parken förses med ett konstverk som ska vara platsspecifikt och ha en lokal förankring. Konstnären kan med fördel orienteras kring den naturliga källan i parken som redan idag är välkänd. Källan har stora förutsättningar att bli en målpunkt i området om den ramas in och lyfts fram med hjälp av en konstnärlig gestaltning.



Två kvartersparker. Källa: White Arkitekter

En nackdel med den planerade vägdragningen är att den begränsar möjligheten för intilliggande förskolor att använda skogen för lek och pedagogik. Vägen skapar en barriär mellan Björkbackens förskola och gula slingan. För motsvarande sträcka av vägen ska hastighetsdämpande åtgärder genomföras som får ner trafiken till gånghastighet. En sådan åtgärd kan begränsa barriäreffekten något. Intill förskolan ordnas en lekplats. Där kommer källan att återställas. Källan kommer att bli ett gestaltat inslag i parken.

Trafik

Gångtrafik

Längs Blekängsvägen finns gångbanor på var sida, på södra sidan i form av separerad gång- och cykelbana (4 meter bred) och på norra sidan i form av gångbana på 2,3 meter.



Gångtrafik. Källa: White arkitekter

Området är kraftigt kuperat med lutning upp mot 10 %. Därför är tillgängligheten en viktig fråga och vilplan med bänkar kommer att placeras ut längs Blekängsvägen.

Cykeltrafik

En separerad 4 meter bred cykelväg går längs med huvudgatan, från anslutningen till Blekängsvägen till KP Arnoldssons väg. Längs KP Arnoldssons väg finns ett regionalt cykelstråk mot Salem och Tumba centrum. Längs resterande del av Kyrkvärdsvägen mot Sergersjö sker cykling i blandtrafik vid 30 km/h.

2017-04-10

Kollektivtrafik

Det södra området ligger inom 1,4 km gång- eller cykelavstånd från Tumba station. I den nordöstra delen av området uppgår gång- och cykelavståndet till 850 meter från Tumba station.

Från Tumba finns mycket goda möjligheter till förbindelser med övriga delar av Stockholmsregionen, t.ex. via pendeltåg.

Söder om planområdet går busslinjen 715 längs Kyrkvärdsvägen. Bussen går till Tumba en gång i halvtimmen. Resan tar bara några minuter. Till de närmast belägna hållplatserna är det cirka 300 meter.

Bebyggelsen i den södra delen av planområdet föreslås på ett avstånd om 3-400 meter från busshållplatser som trafikeras av linje 715 (Solbo-Tumba Station). Bussar avgår varje kvart under rusningstrafik och en gång i halvtimmen under övriga tider på dygnet. Dessa hållplatser har låg tillgänglighet för de boende i den nordöstra delen av området till följd av topografin.

Biltrafik

Det planerade bostadsområdet ansluter till Kyrkvärdsvägen och KP Arnoldssons väg. Kyrkvärdsvägen har en beräknad dygnstrafik som är 1600 fordon per dygn. KP Arnoldssonsväg har en medeldygnstrafik som är 7200.

Till detaljplanen är en trafikutredning bilagd. De planerade bostäderna beräknas ge en trafikallsträng på totalt cirka 1600 rörelser per dygn till och från området. 75 % av dessa rörelser kommer att angöra det nya bostadsområdet från KP Arnoldssons väg, enligt bedömning från trafikutredningen. Det innebär att trafiken på Kyrkvärdsvägen endast kommer att öka marginellt. Ökningen är från 160 till 180 bilar då trafiken är som mest. Alternativet utan koppling mot KP Arnoldssons väg hade inneburit en fördubbling av trafiken på Kyrkvärdsvägen.

Den nya gatan får i vissa sträckor en lutning på 8-10%. I anslutningen mot KP Arnoldssons väg kommer den nya gatan att få väjningsplikt. Den reglerade hastigheten på vägen kommer att vara 30/40 km per timme. Gatan kommer att få följande dimensioner:

- Körbana med en bredd av 5,5 meter.
- En enkelsidig dubbelriktad gång- och cykelbana på totalt 4 meter bredd
- På gatans norra sida finns även en gångbana med en bredd av 2,3 meter

2017-04-10

- För gatan inkluderas en grönyta med planteringar, med en bredd på 2,5 meter.

Parkering

Med en p-norm på 0,7 har området ett behov av 350 parkeringsplatser. I förslaget tillgodoses merparten av parkeringsbehovet i parkeringsgarage. Cirka 54 besöksparkeringar ordnas med kantstensparkering. Möjlighet till parkering för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga ges längs gata på allmänplats mark för de kvarter som saknar parkeringsgarage.

Botkyrkabyggen kompenseras med nya p-platser för de befintliga platserna som försvinner genom att en ny gc-bana anläggs till Segersjö centrum.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp

De nya bostäderna försörjs med vatten via befintliga vattenledningar i Kyrkvärdsvägen.

Merparten av de planerade bostäderna anslutas till en ny självfallsledning för avlopp. Självfallsledningen löper utmed den nya vägen genom området som ansluter till KP Arnoldssons väg. Därefter förs spillvattnet i ledningar som förläggs i gång- och cykelvägen som löper parallellt med KP Arnoldssons väg. Slutligen leds spillvattnet i en kulvert under järnvägen för att ansluta till en ledning i Sedelvägen vid Tumba bruk. En mindre del av de nya bostäderna ansluts till avlopp via kyrkvärdsvägen

Dagvatten

Till detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram. För att skapa en fungerande dagvattenhantering med lokal rening och infiltration av dagvattnet, efter föreslagna förändringar av fastigheten, föreslås följande åtgärder:

2017-04-10

- Dagvatten från takytor och kvartersmark omhändertas lokalt (LOD), exempelvis med mindre växtbeklädda makadamdiken som infiltrerar i marken. Inom inre skyddszon krävs dock en lösning som förhindrar infiltration i händelse av brand med påföljande avrinnande släckvatten, som behöver förhindras från att infiltrera i marken.
- Takvatten från byggnader inom vattenskyddsområdet leds, i slutna ledningar eller i ett tätt svackdike, ut ur inre skyddszon för att sedan infiltrera.
- Dagvatten från asfaltsytor avleds till ett svackdike med underliggande makadam för rening, infiltration och fördröjning. Svackdiken i och strax intill vattenskyddsområdet anläggs med tät botten för att förhindra infiltration av föroreningar.
- Längs svackdikets sträckning utanför vattenskyddsområdet anläggs ett flertal diken som avleder dagvattnet norrut till naturmarken för infiltration. Ett infiltrationsmagasin med makadam anläggs längst nedströms.
- Gång- och cykelvägar som inte är belägna intill lokalgator höjdsätts så att dagvattnet avrinner mot intilliggande naturmark.
- Material till byggnader och takytor väljs så tillskottet av föroreningar till dagvattnet minimeras.
- För att undvika uppkomst av översvämningsskador höjdsätts byggnader och vägar så att dagvattnet kan avrinna ytligt längs lokalgatorna vid extrema nederbördshändelser. Området kring dikena bör utformas så att de kan hantera extrema flöden utan att skador uppstår på intilliggande byggnader.
- För att säkerställa att inget kontaminerat släckvatten infiltrerar till grundvattnet inom inre skyddszon föreslås en tät zon på 2 meter intill byggnadernas fasader. Val och utformning av de tekniska lösningar som krävs för att hindra spridning av släckvatten görs för respektive fastighet.

EI

Genom området går en ledning för el. Planerad utbyggnad förutsätter att denna ledning kommer att behöva flyttas.

2017-04-10

Avfall

Ett särskilt PM om avfallshantering har bilagts till detaljplanen, här är en sammanfattning: Sopsortering sker i källsorteringsrum, i anslutning till tre av de planerade parkeringsgarage i området. Brännbart avfall hanteras på respektive fastighet. Mot den nyplanerade vägens sida utan cykelbana kan fraktionerna hanteras i underjordskärl. På den andra sidan får kärnen hanteras i soprum i bottenvåning eller i komplementbyggnad.

För radhusen som angörs från Sveavägen, Karlavägen och Vasavägen planeras fristående och rullbara kärl som kan inrymmas i ett soprum. Tömningen av dessa kärl kan ske i samma tur som hämtar från anslutande villafastigheter. För sopsortering hänvisas radhusägarna till kommunala återvinningsstationer.

Natur

En naturvärdesinventering har tagits fram för planområdet för att inventera och värdera skogen. Delar av skogen har ett påtagligt värde och andra delar har ett visst naturvärde. I värderingen har en SIS standard tillämpats. Skogen utgör ett svagt samband mellan två gröna kilar som är av regionalt intresse. Norr om planområdet finns Bornsjökilen och söder om planområdet finns Hanvedskilen. Skogen inom planområdet har samma typ av granskog som även finns i de intilliggande kilarna. Det innebär att arter som flyger eller sprids med vinden kan mellanlanda i granskogen inom planområdet. Bland annat finns tallticken inom planområdet. Det är en rödlistad art som växer på stora tallar.

Naturvärdesinventeringen har identifierat två stora ytor där det växer stora tallar. Det ena av dessa områden kommer att bevaras samt ett stort sammanhängande skogsparti i öst-västlig riktning.

En trädinventering har tagits fram för området för att säkerställa att vissa träd inte får fällas annat än av biologiska eller säkerhetsmässiga skäl.

2017-04-10

Miljöförhållande

En miljöbedömning enligt MIFO fas 1 samt en miljöprovtagning har genomförts för en del av området som befaras ha använts som deponi för det närliggande Tumba bruk där sedeltillverkning har pågått sedan 1759.

Området har sannolikt endast använts för trädgårdsodling i Tumba brukets regi. Naturlia massor har hittats i området, både på ängsmark och i skogspartier men det finns några årformationer som sannolikt kan vara upplag av schaktmassor.

Förorening i form av förhöjda halter jämfört med riktvärdet för känslig markanvändning i jord har hittats i en punkt. I denna punkt hittades föroreningar av PAH-H samt bly. I två av de övriga fyra punkterna har bly i halter nära riktvärdet för KM hittats, vilket gör att vidare provtagning för att avgränsa föroreningen är lämplig.

Avgränsande provtagning innan eller i samband med schakten för bostadsbyggnation rekommenderas, för att säkerställa att boende på fastigheten inte kommer exponeras för förorenade massor genom till exempel trädgårdslek eller enklare grönsaksodling.

Miljö kvalitetsnormer – Segersjö vattenskyddstakt

Detaljplanen kan beröra miljö kvalitetsnormen för vatten, eftersom en del av planområdet ingår i Segersjö vattenskyddsområde. Om markarbeten sker på ett ovarsamt sätt och om dagvattnet inte renas tillräckligt kan detta medföra en risk för vattentäkten.

2017-04-10

Buller

Till detaljplanen har en bullerutredning tagits fram. Den visar att de planerade bostadshusen utsätts för måttliga ljudnivåer från järnvägs- och vägtrafik samt ljud från lekande barn etc. Vid fasaderna mot järnvägen och KP Arnoldssons väg blir ekvivalentnivån ca 60 dB(A).

Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med lämplig lägenhetsutformning samt vissa bullerdämpande åtgärder kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. För de flesta lägenheterna kan Riksdagens riktvärde högst 55 dB(A) vid alla boningsrum innehållas. Några lägenheter får högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen, Avstegsfall B.

Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Många lägenheter kan även få enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer.

Ljudkvalitetsindex för projektet blir, med förstärkt trafikbullerisolering, 1,5. Index är högre än minimikravet 1,0 och bostäder med god ljudkvalitet kan byggas.

Risk för utspärning av transport med farligt gods

En riskutredning har tagits fram som ett underlag till detaljplanen. I närheten finns främst en riskfaktor; närheten till västra stambanan. På banan åker ett mindre antal tåg som kan transportera farligt gods. Risken för utspärning begränsas genom att bostäder inte får uppföras inom 50 meter från järnvägen. Inom 50 meter får endast komplementbyggnad uppföras för garage.

2017-04-10

Genomförande

Tidplan och avtal

Tidplan

Beslut om Granskning – maj 2017

Beslut om Antagande – hösten 2017

Utbyggnad 2018 till 2025

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 7 år från den dag att planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap

Botkyrka kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad av anläggningar på allmän plats, såsom gata, park, Valedningar, samt dagvattenlösningar på allmänplats.

Blivande exploatörer ansvar för utbyggnad på kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Konsekvenser för befintliga fastigheter

Nedan följer en redovisning av konsekvenserna för de fastigheter som påverkas av förslaget till detaljplan.

Tumba 7:112

2017-04-10

Den största delen av detaljplanen består av fastigheten Tumba 7:112 som ägs av Rödstu Hage Projekt AB. Fastigheten idag saknar detaljplan och består av naturmark. Förslagen detaljplan innebär att delar av fastigheten planläggs som kvartersmark för att möjliggöra nya bostäder. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Övriga delar planläggs som allmän plats. Den mark som blir allmän platsmark kan regleras över till en av kommunens fastigheter, Tumba 8:13 eller annan lämplig fastighet. Mark som utgör allmän plats överläts utan ersättning till kommunen.

Tumba 8:514

Fastigheten Tumba 8:514 ägs av Botkyrka kommun. Förslagen detaljplan innebär att ett område om ca 1500 kvm planläggs som kvartersmark med användningen bostäder.

Löparen 1

Botkyrkabyggen äger Löparen 1. En del av fastigheten Löparen 1, befintlig kvartersgata, om ca 2 400 planläggs som allmän plats och överförs till kommunens fastighet Tumba 8:13 genom fastighetsreglering. Ersättning och andra villkor regleras genom avtal mellan berörda parter.

Del av Löparen 1 om ca 550 kvm planläggs för bostadsändamål, och överförs till Tumba 7:112. Ersättning och andra villkor regleras i avtal mellan parterna.

Kastaren 1

Botkyrkabyggen äger fastigheten Kastaren 1. Ca 100 planläggs som allmän plats gata och överförs till kommunens .

Tumba 8:13

En del av fastigheten om ca x kvm planläggs som kvartersmark och överförs till Löparen 1.

Tumba 7:157

Fastigheten ägs av Trafikverket och en mindre del, omfattar kommunens befintliga gata. Denna del planläggs som allmänplats och kan över föras till kommunens fastighet Tumba 8:32 eller annan lämplig fastighet.

Rättigheter

2017-04-10

Fastigheten Tumba 7:112 belastas av ett official servitut, nr 0127-13/14.2, avseende trädsäkerhet. Servitut kommer inte att påverkas av detaljplanen.

I den mån gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt kommer att behövas inom planområdet dessa att upprättas i samband med fastighetsbildningen. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka till lantmäteriet för rättigheter inom kvartersmark.

Fastighetsbildning

Det är lantmäterimyndigheten som genom en förrättning beslutar om fastighetsbildning. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Ansökan om marköverföring genom fastighetsreglering, bildande av ledningsrätt, servitut och eventuella gemensamhetsanläggningar lämnas till lantmäterimyndigheten. Kommunen kommer att ansöka om en förrättning hos lantmäterimyndigheten för att överföra mark mellan berörda fastigheter. Tredimensionell fastighetsbildning kan bli aktuellt, då garagen under husen ska kunna bilda egna fastigheter.

Avtal

Ett ramavtal har upprättas mellan Kommunen och fastighetsägaren till Tumba 7:112, Rödstu Hage Projekt AB som reglerar ansvar och kostnader under planskedet samt principer för genomförandeskedet.

Följande avtal behöver träffas för att kunna genomföra exploateringen:

- Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och blivande exploitörer. Avtalen reglerar marköverlåtser, fördelning av gatukostnader och genomförandefrågor, såsom utbyggand av allmänna anläggningar och uppförande av bebyggelse. Exploateringsavtalet ska godkännas i samband med att detaljplanen antas.
- Överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas mellan kommunen och fastighetsägaren till Löparen 1, innan detaljplanen antas avseende överlåtelse av mark och samt ersättning för parkeringsplatser som finns på markområdet idag.

2017-04-10

Projektekonomi

Överlåtelse av mark

Kommunen kommer att överlåta en kvartersmark om ca 1500 kvm för bostads- och centrumändamål till den exploatör som ska bebygga marken. Marken kommer att överlåtas till ett pris som motsvarar marknadsvärdet för marken vid försäljningstillfället.

Gatukostnader

Utbyggnaden av allmänna anläggningar bekostas av framtida exploatörer och regleras i exploateringsavtalet mellan fastighetsägaren till Tumba 7:112 och kommunen.

Förrättningskostnader

Fördelningen av de förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs kommer att regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören.

Bygglovavgift

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

VA-kostnader

Anläggningsavgift för VA kommer att debiteras exploatör. Avgiften kommer utgå från den Va-taxa som gäller vid debiteringstillfället. Förbindelspunkt upprättas vid fastighetsgräns.

Konsekvenser av planens genomförande

Sammanfattning av MKB

Planens förhållande till lagskydd

Med de föreslagna dagvattenvattenåtgärderna inom skyddszone och i övriga delar av området är bedömningen att planen inte negativt påverka möjligheterna att nå miljö- kvalitetsnormer (MKN) för yt- och grundvatten.

Planen bedöms inte påtagligt skada riksintresse för kulturmiljövård eller innebära stora negativa konsekvenser för fornlämningar i området.

2017-04-10

Planens viktigaste konsekvenser

Landskapsbild

Planen medför märkbara förändringar av den befintliga landskapsbilden i framförallt de södra delarna mot befintlig bebyggelse, men delvis även i nordost mitt emot bruket där nya hus kommer att uppföras en bit upp i backen bakom det öppna partiet och bli synlig från Tumba bruk.

Kulturmiljö

Tumba bruk bedöms inte påverkas negativt av föreslagen plan givet att ny bebyggelse vid K P Arnoldssons väg inte upplevs dominera visuellt över bruket. En fornlämning påverkas negativt då delar försvinner av den nya vägdragningen. Flera övrig kulturhistoriska lämningar riskeras att påverkas av den nya bebyggelsen. Vid Segersjö riskerar den befintliga 1960-talsbebyggelsens värdebärande karaktär med naturmark i direkt anslutning husen påverkas negativt. Planområdets långa kontinuitet av markanvändning som närrekreationsskog påverkas och bryts i de södra delarna.

Rekreation

Ett genomförande av planen skulle innebära små negativa konsekvenser för rekreation i området. Naturmark som idag används för rekreation och friluftsliv kommer att minska i omfattning och tillgängligheten kan förväntas minska. Detta innebär att möjligheten att uppleva skogskänsla och komma till ro kommer att minska inom området.

Naturmiljö

Sammantaget bedöms planen medföra märkbara negativa konsekvenser då flera utpekade områden med påtagliga naturvärden påverkas. Det är främst barrblandskogsmiljöer och naturvärden kopplade både till gamla tallar och den långa skogliga kontinuiteten som påverkas. Fällning av grova träd kräver marklov för vissa delar av planområdet. I den nordöstra delen av planområdet berörs också ett delområde med ädel-lövskog som är klassat som påtagligt naturvärde.

Områdets funktion som spridningsstråk kommer att påverkas negativt av planförslaget men i och med att det kommer finnas större sammanhängande grönområden med naturvärden kvar bedöms den negativa konsekvenserna bli små till märkbara.

Vattenmiljö

Föreslagna dagvattenåtgärder för området utanför skyddszon bedöms som tillfredställande. Konsekvenserna blir obetydliga eller små negativa. Med föreslagna åtgärder bedöms planområdets flöden utanför skyddszon hanteras så att de är i nivå med da-

2017-04-10

gens. Halterna av förorening kommer att vara i nivå med dagens, eller något ökade, dock under RTK:s riktvärden för dagvatten.

Föreslagna dagvattenåtgärder innanför skyddszon för vattenskyddsområdet bedöms nu som tillfredställande och risk för negativ påverkan på ytvatten och grundvatten bedöms som liten, vilket ger små negativa konsekvenser.

Hälsa och säkerhet

För bebyggelseområden krävs kompletterande utredningar samt eventuellt stabiliserande åtgärder innan exploatering för att säkerställa att risken för skred, ras och erosion kan uteslutas.

Lutningen på den nya huvudgatan blir i vissa partier mycket brant och kommer innebära stora negativa konsekvenser för tillgängligheten för exempelvis stora lastbilar och bussar, inklusive sopbilar samt gång- och cykeltrafik. Den tillkommande trafiken förknippad med exploateringen bedöms få små negativa konsekvenser på framkomligheten i området.

Riskerna associerade med närheten till miljöfarlig verksamhet och transportled för farligt gods bedöms som acceptabla.

Markföroreningar i områdets nordöstra del kommer att saneras innan byggstart.

Övrig hållbarhet

Planområdet ligger i relativ närhet till befintligt utbud av service och kapacitetsstark kollektivtrafik. Tillsammans med en strukturen som är relativt sammankopplad med omkringliggande områden och håller sig nära befintlig bebyggelse kan ett större sammanhängande skogsområde i norr sparas. Sammantagen skapas en relativt god effektivitet i markanvändningen och en förtätning av tätorten.

Det föreslagna alternativet kan bidra med nya gröna mötesplatser och öppnar för ett mindre antal verksamheter.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Giuseppe Olla
Planarkitekt

2017-04-10

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram i ett sammanbete mellan Tekniska förvaltningen (TEF), Samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF) och Tengbomgruppen. Följande tjänstemän har även medverkat i planarbetet:

Åsa Hanson, projektledare	SBF, mex-enheten
Anders Forsberg, miljöstrateg	SBF, miljöenheten
Ebrahim Khajeh Zadeh, trafikplanerare	SBF, gata- och parkenheten
Lotta Magnusson, landskapsarkitekt	SBF, gata- och parkenheten
Christer Holmberg, VA-ingenjör	TEF, va-enheten
Giuseppe Olla, planarkitekt	SBF, planenheten