



2017-04-01

Plannr:
17-34Referens
Gio Olla, planenhetenMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Granskning för detaljplan för Tumba skog

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att gå ut på granskning med förslag till detaljplan för Tumba skog i Tumba.

Sammanfattning

Tumba skog är ett centralt beläget grönområde i Tumba som används bland annat för motion, rekreation och pedagogisk verksamhet kopplad till Björkbackens förskola. Under 2014 beslutade kommunen om en översiktsplan där det framgår att Tumba skog kan utvecklas med en gles stadsbyggd.

Kommunen i samråd med SHH Bostad AB har tagit fram ett förslag på cirka 550 naturnära bostäder med gångavstånd till Tumba station. Förslaget innefattar lamellhus och kvarter med tre till fem våningar, samt radhus med två till tre våningar. En ny väg som får namnet Blekängsvägen gå genom området och anslutar till KP Arnoldsson väg. Blekängsvägen utförs som ett urbant stråk med några kommersiella lokaler mot gatan, kanstensparkering, trädplantering samt gång- och cykelbana.

Enligt naturvärdesinventeringen saknar Tumba skog naturvärden av de högsta naturvärdesklasserna, men stora delar av skogen har ett påtagligt naturvärde. Detaljplanen bedöms medföra märkbara negativa konsekvenser på skogens naturvärden och ytan för rekreation och friluftsliv kommer att minska. Förslaget innebär dock att huvuddelen av skogen och de befintliga entréerna till skogen bevaras samtidigt som det skapas två nya parker som erbjuder en god livsmiljö. Förslaget är utformat för att kunna spara så mycket naturmark som möjligt och flera träd med hög värde kommer att bevaras. Två kvartersparker kommer att anläggas inom planområdet.

Bakgrund

Under 2014 beslutade kommunen om en översiktsplan där det framgår att Tumba skog kan utvecklas med en gles stadsbyggd. Därefter har SHH Bostad AB lämnat ett förslag på nya bostäder i området. Med anledning av detta förslag tog kommunfullmäktig beslut om att anta ett ramavtal och plankostnadsavtal gällande projektet i november 2014. Samhällsbyggnadsnämnden tog beslut om att påbörja arbetet med en ny detaljplan för Tumba skog i februari 2015. Förslaget har varit på samråd från den 5 september 2016 till och med den 26 september 2016.

Tumba skog är ett grönområde beläget i centrala Tumba, med gångavstånd till Tumba station. Skogen används bland annat för motion, rekreation och pedagogisk verksamhet kopplad till Björkbackens förskola. I naturvärdesinventeringen från november 2015 framgår att delar av skogen erbjuder skogskänsla och variationsrikedom och att skogen har betydelse för den närbelägna förskolans pedagogiska verksamhet. Därutöver används skogen för skogspromenader och springturer.

Enligt naturvärdesinventeringen saknar Tumba skog naturvärden av de högsta naturvärdesklasserna, men stora delar av skogen har ett påtagligt naturvärde. De naturvärden som identifierats i Tumba skog är främst förknippade med barrskogsmiljöerna i skogen. Delar av området ligger inom inre skyddszon för Segersjö vattenskyddsområde vilket ställer krav på dagvattenhanteringen i området.

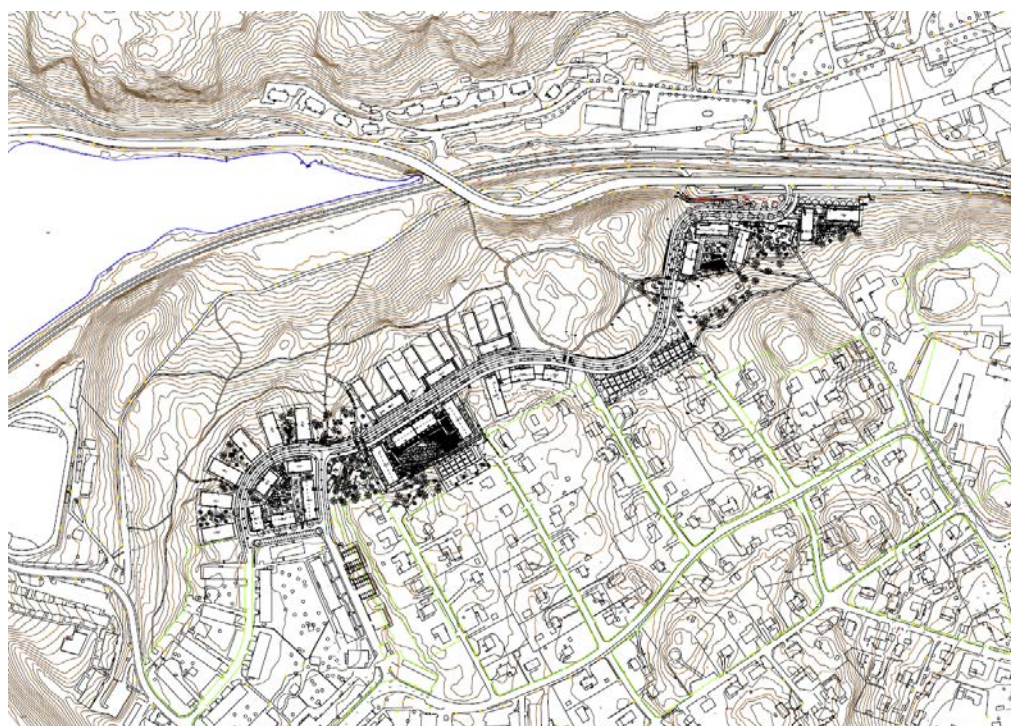
Både Tumba bruk och bostadsområdet Segersjö utgör värdefulla kulturmiljöer och angränsar till Tumba skog. Med anledning av detta är gestaltningen av den nya bebyggelsen en viktig del av projektet. Ett gestaltungsprogram har tagits fram där de viktigaste gestaltungsprinciperna redovisas. Principerna innebär bland annat att hänsyn ska tas till de befintliga byggnadernas utformning och att bebyggelsen ska placeras för att medverka till en sammanhållen stadsbyggd. Därutöver ska bebyggelsen placeras så att den natur som sparas bildar ett så stort sammanhängande och opåverkat område som möjligt.

Förslag

För att det ska vara möjligt att exploatera Tumba skog, utan att befintliga gator ska få en orimligt hög belastning, är det nödvändigt att anlägga en ny väg, ge-

nom området som ansluter till KP Arnoldsson väg. Vägen får namnet Blekängsvägen och utförs med kanstensparkering, trädplantering samt gång- och cykelbana. Enligt trafikutredningen bedöms större delen av den tillkommande trafiken utnyttja den föreslagna vägen för resor till- och från 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 bild 1 nedan.



Figur 1. Illustrationsplan med bebyggelseförslaget för Tumba skog. Befintlig bebyggelse är illustrerad i mörkgrått och föreslagna bebyggelse i svart. (källa: White arkitekter).

Söder om den nya vägen föreslås två kvarter med gården vänd mot den befintliga villabebyggelsen. Mot de befintliga villorna planeras radhus. Närmaste Tumba bruk föreslås två ytterligare kvarter. Boendeparkering är tänkt att ske i huvudsak i garage i souterräng när det är möjligt samtidigt som besöksparkering kan ske utmed den nya vägen. Möjligheten till kommersiella lokaler ges i tre kvarter för att kunna ge liv till gatan.

De nya lamellhusen och kvarteret närmaste Segersjö utförs med fyra till fem våningar så som kvarterna i centrala delen av planområdet. Kvarterna närmaste Tumba bruk i norra delen utformas från tre till fyra våningar och radhusen med två till tre våningar.

Den planerade bebyggelse gestaltas så att den binder ihop Tumba bruk, skolorområde, 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.

Byggnaderna utformas med sadeltak och en varierande fasadmateriell som tar hänsyn till de närbelägna kulturmiljöerna samt till områdets gröna karaktär. Området är kraftigt kuperat därför terränganpassningen är en viktig aspekt i gestaltningen. Byggnaderna placeras på ett sätt som innebär att en stor del av skogen förblir oexploaterad och att huvuddelen av de befintliga entréerna till skogen bevaras.

Två parker med lekutrustning och ytor för samvaro ingår i bebyggelseförslaget. En av parkerna, i den sydöstra 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.

Enligt framtagna miljökonsekvensbedömningar bedöms planen medföra märkbara negativa konsekvenser på befintliga naturvärden. Det är främst barrblandskogsmiljöer och naturvärden kopplade till gamla tallar och markförhållandena som påverkas.

Områdets funktion som spridningsstråk kommer att påverkas negativt av planförslaget, men i och med att större sammanhängande grönområden med naturvärden bevaras kan de negativa konsekvenserna förväntas bli små till märkbara.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära vissa negativa konsekvenser för rekreation i området. Naturmark som idag används för rekreation och friluftsliv kommer att minska i omfattning och tillgängligheten till skogen bedöms bli försämrad.

Ekonomi

Marken ägs till största delen av Rödstu Hage Projekt AB. Fastighetsägaren står för kostnaderna för framtagandet av detaljplanen. Vid genomförande ska fastighetsägaren bekosta utbyggnad av allmänna anläggningar, gator och parker samt belastas med en VA-avgift enligt gällande taxa. Kommunen äger ett mindre markområde som planeras för bostäder, del av fastigheten Tumba 8:514, och erhåller en intäkt vid en försäljning.

Driftkostnaderna för kommunen bedöms öka med ca 160 000ke/år.

Preliminär tidplan

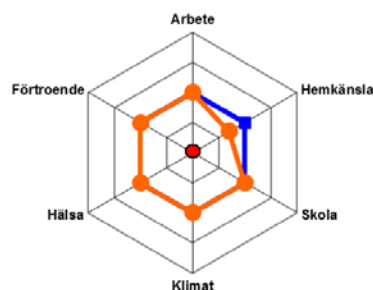
| | |
|---------------------------|------------------|
| Godkännande/Antagande SBN | 7 november 2017 |
| Godkännande KS | 27 november 2017 |
| Antagande KF | 19 december 2017 |

Ett hållbart Botkyrka

Botkyrka kommun har formulerat sex utmaningar som tillsammans representerar ett platsspecifikt förhållningssätt till hållbar utveckling i kommunen;

- A. Botkyrkaborna har arbete
- B. Botkyrkaborna känner sig hemma
- C. Botkyrka har de bästa skolorna
- D. Botkyrka bidrar inte till klimatförändringarna
- E. Botkyrkaborna är friska och mår bra
- F. Botkyrkaborna har förtroende för varandra och för demokratin

I varje projekt ska vi sträva efter att uppnå ovan beskrivna utmaningar.



Kommentar:

Tumba skog utvecklas med naturnära bostäder och parkanläggningar som erbjuder en god livsmiljö vilket är positivt ur hälsosynpunkt. Bebyggelsen planeras i ett kollektivtrafiknära läge som möjliggör ett relativt lågt bilanvändande vilket är positivt för klimatet. Projektet innebär dock att ett befintligt skogsområde exploateras vilket är negativt ur klimatsynpunkt.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Inga-Lill Segnestam
Samhällsbyggnadschef

Giuseppe Olla
Planarkitekt

Bilagor

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Utredningar

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

Flera utredningar har tagits fram som underlag till denna detaljplan:

- Gestaltnings PM – 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
- Översiktlig markmiljöundersökning, Struktör miljöteknik AB, 2017-03-07

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

Expedieras till
Planadministratör