



## Detaljplan för Tumba skog



Perspektiv från från Kyrkvärdsvägen som illustrerar mötet mellan befintlig och planerad bebyggelse.

## Innehållsförteckning

<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
Planens syfte och förfarande .....	3
Plandata .....	3
Planhandlingar .....	3
Översiktliga planer .....	4
Riksintresse – Västra stambanan och Tumba bruk .....	4
Kulturmiljöprogram – Segersjö .....	5
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB .....	5
Bedömning av behovet att upprätta en Miljökonsekvensbeskrivning .....	5
Övriga kommunala beslut .....	6
<b>Förutsättningar och förändringar</b> .....	<b>7</b>
Bebyggelseområden .....	7
Friytor .....	11
Trafik .....	11
Teknisk försörjning .....	13
Natur .....	14
Miljökvalitetsnormer – Segersjö vattenskyddstäkt .....	15
Buller .....	15
Risk för utspårning av transport med farligt gods .....	15
<b>Genomförande</b> .....	<b>16</b>
Tidplan och avtal .....	16
<b>Konsekvenser av planens genomförande</b> .....	<b>18</b>
Sammanfattning av MKB .....	18

2016-06-27

17-34

## Inledning

### Planens syfte och förfarande

Enligt beslut i Samhällsbyggnadsnämnden i februari 2015, att påbörja planarbetet för Tumba 7:112 m.fl. fastslogs 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.

Under arbetet fram till samråd har 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 skogsområde som är cirka 18 hektar, väster om Tumba centrum och norr om Segersjö. Området avgränsas av:

- KP Arnoldssons väg i norr
- Björkhagaskolan i öster
- Befintliga bostadskvarter i söder
- Idrottsplatsen Rödstu Hage i väster

Förutom 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:

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

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

2016-06-27

17-34

## Utredningar

Flera utredningar har tagits inkommit till kommunen som underlag till denna detaljplan:

- Gestaltungs PM - 2016-06-23
- 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 - 2016-05-19
- Riskhänsyn vid fysisk planering: Tumba skog – BRIAB - 2016-04-11
- Trafikutredning för Tumba skog – TUB - 2016-05-09
- Dagvattenutredning Tumba skog – Geosigma - 2016-05-18
- 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

## Översiktliga planer

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

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 – 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.

2016-06-27

17-34

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

### **Kulturmiljöprogram – Segersjö**

Sydost 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 ej 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.

### **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.

2016-06-27

17-34

### **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 ett inriktningsbeslut att den intilliggande idrottsplatsen Rödsthage ska utvecklas till en nationell tävlingsarena för friidrott. För att möjliggöra denna plan har detaljplanen tagit med den norra delen av Rödsthage IP som idag inte är planlagd. Arbetsgruppen för Rödsthage IP studerar flera olika alternativa placeringar av den nya arenan. Inget av dessa alternativ begränsas av detaljplanen för Tumba skog.

Kommunstyrelsen har tagit beslut att bygga ut den intilliggande skolan Björkbacken som idag rymmer cirka 400 elever. Enligt uppdrag så kommer skolan i framtiden att rymma cirka 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.

2016-06-27

## Förutsättningar och förändringar

### Bebyggelseområden

#### Fastighetskonsekvensbeskrivning

Den största delen av detaljplanen består av fastigheten Tumba 7:112 som ägs av Rödstu Hage Projekt AB. Delar av fastigheten planläggs som kvartersmark för att möjliggöra nya bostäder. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning 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.

En del av fastigheten Tumba 8:13, som ägs av Botkyrka kommun om ca cirka 950 kvm planläggs som kvartersmark. För denna del finns ett avtal om en option undertecknat mellan kommunen och Rödstu Hage Projekt AB. Om optionen genomförs kan marken överföras till Tumba 7:112.

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

Botkyrkabyggen äger Löparen 1. En del av fastigheten Löparen 1, befintlig kvartersgata, planläggs som allmän plats och överförs till kommunens fastighet Tumba 8:13. Ytterligare del av Löparen 1 om ca 550 kvm, överförs till Tumba 7:112.

I den norra delen av planområdet finns en samfällighet för fiske, Tumba S:2. Området har avskärmats från Kvarnsjön efter anläggandet av västra stambanan. De avskärmade delarna har därefter förskogats och kan inte längre användas för fiske. Enligt detaljplanen planläggs marken som allmän plats och Botkyrka Kommun föreslås ta över övriga fastighetsägares andel i samfälligheten

Tio fastigheter har delar i samfälligheten som är uppdelad i två delar. Åtta av fastigheterna är kommunalt ägda. De andra två ägs av Crane AB och Botkyrkas församling (Svenska kyrkan).

2016-06-27

17-34

### Övriga rättigheter

Fastigheten Tumba 7:112 belastas av ett officialservitut, 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 kommer dessa att upprättas i samband med fastighetsbildningen

### Bostäder

#### 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?

En förutsättning att bygga i Tumba skog är med en ny väg som ansluter till Kyrkvärdsvägen och till KP Arnoldssons väg, se stycket ”trafik”. För att bevara en sammanhållen skog även efter exploateringen koncentreras tillkommande 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, se bild 1 nedan.

#### 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. Antalet motsvarar det som delvis råder för våningar inom bruksmiljön. I anslutning till Rödstuhage IP medges en högre våningshöjd. Här smälter de högre byggnaderna in i den intilliggande bergshöjden.





Bild 1. Illustrationsplan med bebyggelseförslaget. Ny bebyggelse är illustrerad i ljusgrått och befintlig bebyggelse är illustrerad i mörkgrått (källa: White Arkitekter).

### Bebyggelsens gestaltning

Till samrådet har ett gestaltnings PM tagits fram som beskriver den planerade bebyggelsens gestaltning. Efter samrådet kommer en del av denna gestaltning att säkerställas med ett gestaltningsprogram. Här beskrivs en sammanfattning från PM.

Byggnaderna i områden som ansluter till Tumba bruk eller Segersjö ska ha sadeltak. Flerbostadhusens fasader mot Tumba bruksmiljö och Segersjöområdet kan utformas med puts. I intilliggande kulturmiljöer har putsfasaderna en avvikande kulör kring fönster, entrepartier eller hörn. Detta tema kan tas upp i den tillkommande bebyggelsen.

2016-06-27

17-34

Där bebyggelsen möter naturen kommer skogen att gå in mot fasaden. Flerbostadshusens mot naturen kan utformas med fasader i träpanel. I gårdarna till kvarteren kan om möjligt befintlig natur sparas.

Där bebyggelsen möter gatan ska förgårdsmarken bidra till att forma en välkomnande plats. Byggnaderna ska öppnas upp mot gatan med flera entréer och fönster. Därmed befolkas gatan och det skapas en varierad användning av bottenvåningen. Långa och monotona fasader ska undvikas mot gatan.

För att spara ut naturen ordnas merparten av parkeringen i området i p-däck. Däcken kommer i första hand att avskiljas från gaturummet med bostadshus. Parkeringsdäckens fasader kommer i andra hand att utformas med träribbor som förses med ett bärverk för klätterväxter. Flera av dessa p-däck placeras in i souterränglägen för att undvika sprängning. Taken till p-däcken används till gårdar, för lek och rekreation.

I direkt anslutning till intilliggande villaområden föreslås radhus. Fasaderna kan utföras i tegel, eller i trä.

#### 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.

Efter samrådet kommer en geoteknisk utredning att tas fram för att bedöma förutsättningen att grundlägga de hus och anläggningar som detaljplanen föreslår.

#### 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.

2016-06-27

17-34

## **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. De stigar som kommer att tas i anspråk kommer dock att ersättas av nya.

Efter utbyggnaden av Tumba skog kommer användningen av skogsområdet att bli mer använt. Slitage kan undvikas genom att genom att anlägga särskilda platser för lek, rekreation och motorik. I gestaltnings PM:et framgår en studie av lämplig placering av nya platser, utomhusgym, lekplatser. En grillplats ska anläggas med vackra utblickar över Kvarnsjön. Dessa platser kommer att anläggas i samband med detaljplanens genomförande.

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. Källvattnet rinner ner i en kanal till lekplatsen och kommer att bli ett spännande inslag i parken.

## **Trafik**

### Gatunät

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. Här finns även en gång- och cykelväg.

2016-06-27

17-34

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 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 2,25 meter
- För gatan inkluderas en grönyta med planteringar, med en bredd på 2,5 meter.

#### Kollektivtrafik

Söder om planområdet går busslinjen 715. Bussen går till Tumba en gång i halvtimmen. Resan tar bara några minuter. Från Tumba finns mycket goda möjligheter till förbindelser med övriga delar av Stockholmsregionen, t.ex. via pendeltåg. Till de närmast belägna hållplatserna är det cirka 300 meter.

#### Parkering

Behovet av parkeringsplatser för området varierar. För de östra kvarteren ställs lägre krav. Där är avståndet och tillgängligheten till Tumba centrum är kortare vilket minskar behovet av parkering. Förutom avståndet beror behovet även på lägenhetens storlek.

Förslaget möjliggör 500 nya lägenheter mot den nyplanerade vägen. Med en p-norm på 0,7 ger detta ett behov av 350 platser. I förslaget tillgodoses merparten av parkeringsbehovet i parkeringsdäck. 54 besöksparkeringar ordnas med kantstensparkering. För höghusen mot Rödshage IP ordnas ett p-däck med rum för 70 p-platser. Detta redovisas i illustrationen ”Parkeringsfördelning”.

2016-06-27

17-34

Botkyrkabyggen kompenseras med 26 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 ansluts 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

De västra kvarteren med punkthus kan ansluta till befintliga ledningar för vatten och avlopp i Segersjövägen.

### **Dagvatten**

Till detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram. Utanför skyddsområdet för Segersjö vattentäkt så kan dagvatten från takytor ledas via växtbeklädda makadamdiken på gårdarna, för att infiltreras i marken. I anslutning till vägen planeras ett brett svackdike på 2,5 meter. Vid extrem nederbörd kan vattnet från svackdikedet ledas vidare från vägen utanför skyddsområdet. Vattnet leds i diken ut i naturen för att infiltreras i angränsande terräng.

Inom skyddsområdet krävs att infiltration av släckvatten inte sker i marken. Svackdiken till vägar inom skyddsområdet anläggs med tät botten för att förhindra infiltration. Därefter leds dagvatten via en ledning till en damm för rening, innan det leds via det kommunala dagvattennätet till Segersjön. Hur detta ska gå till är inte löst i samrådsskedet. Lösningar kommer att redovisas inför granskningen av detaljplanen.

### **El**

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

2016-06-27

17-34

### **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 parkeringsdäcken 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.

### **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. Utbyggnadsförslaget undviker att exploatera dessa områden, som finns utmarkerade i grundkartan.

2016-06-27

17-34

### **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 ovorsamt sätt och om dagvattnet inte renas tillräckligt kan detta medföra en risk för vattentäkten.

En dagvattenutredning har tagits fram som visar att vattnet kan omhändertas utan att hota vattentäkten genom att en dam anläggs i anslutning till Segersjövägen. Utformning av dammen kan utredas till granskningskedet.

### **Buller**

Till detaljplanen har en bullerutredning tagits fram. Den visar att på gällande riktvärden för buller inte uppnås för de planerade bostadshusen mot järnvägen och närmast den nya vägen. För dessa bostäder kan avstegsfall B tillämpas. Detta säkerställs genom skyddsbestämmelse. Utformningen av bebyggelsen i kvarter innebär att samtliga lägenheter får tillgång till tyst sida och att hälften av boningsrummen kan få tillgång till ljuddämpad sida, enligt avstegsfallet.

Avsteg från bullerkraven kan i detta fall motiveras eftersom detaljplanen möjliggör en komplettering i ett centralt läge i Tumba, med en byggelse av ordnad kvartersstruktur.

### **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.

2016-06-27

17-34

## Genomförande

### Tidplan och avtal

Tidplan

Beslut om Samråd – september 2016

Beslut om Granskning – våren 2017

Beslut om Antagande – sommaren 2017

Utbyggnad 2018 till 2023

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio 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.

### Avtal

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. Exploateringsavtalet ska godkännas i samband med att detaljplanen antas.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas mellan kommunen och fastighetsägaren till Löparen 1, innan detaljplanen antas.

Överenskommelse mellan fastighetsägaren till fastigheten Löparen 1 och fastighetsägaren till Tumba 7:112 ska träffas avseende överlåtelse av mark och samt ersättning för parkeringsplatser som finns på markområdet idag.



### Projektekonomi

Blivande exploatörer ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och ska betala för framtagandet av detaljplanen samt för gatukostnader och utbyggnad av allmän platsmark.

Kostnader för anslutning till VA ersätts i enlighet med gällande VA-taxa.  
Överlåtelse av mark sker till markandsvärde.

2016-06-27

17-34

## Konsekvenser av planens genomförande

### Sammanfattning av MKB

Givet att tillfredställande dagvattenhantering (Geosigma 2016) kan komma till stånd kan påverkan av vattenskyddsområde och miljökvalitetsnormen undvikas. Detta kan uppfyllas utanför vattenskyddsområdet men innanför är dagvattenhanteringen inte löst. Risk finns därför av stora negativa konsekvenser för vattenskyddsområdet och miljökvalitetsnormer. Planen bedöms inte påtagligt skada riksintresse för kulturmiljövård eller innebära negativa konsekvenser för fornlämningar i området.

### SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Olof Karlsson  
Planarkitekt, Tengbom

### 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 Zadeh, trafikplanerare	SBF, gata- och parkenheten
Lotta Magnusson, landskapsarkitekt	SBF, gata- och parkenheten
Christer Holmberg, VA-ingenjör	TEF, va-enheten
Christoffer Jusélius, planarkitekt	SBF, planenheten