



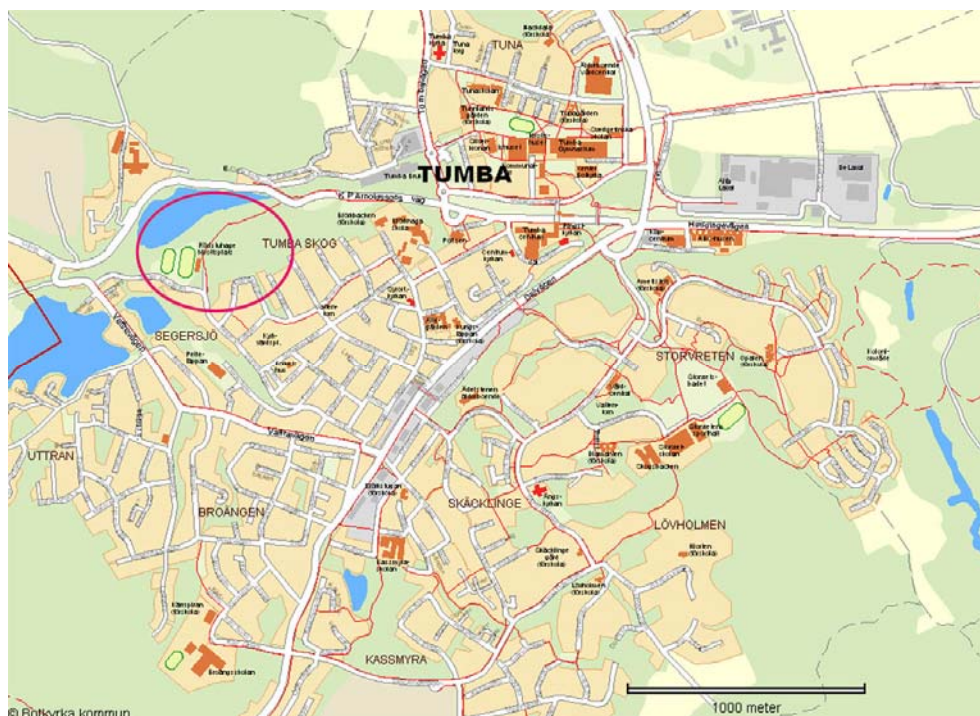
2014-10-01

Referens  
Christoffer Jusélius

Mottagare

## Förstudierapport

### Detaljplan för Rödstuhage - Tumba



**Bild 1. Karta över området**

### Sammanfattning

Syftet med att exploatera marken kring Rödstuhage idrottsplats är i första hand att tillskapa nya bostäder i Segersjöområdet i Tumba, se bild 1. Exploatören har tagit fram ett tidigt bebyggelseförslag som redovisar ca 530 nya lägenheter i området. Samhällsbyggnadsförvaltningen rekommenderar att arbetet med detaljplan för ny bostadsbebyggelse i Rödstuhage kan påbörjas. Det tidiga bebyggelseförslaget är en bra utgångspunkt och kommer att utvecklas under projektets gång, i samband med att förvaltningen behandlar de frågor som nämns i denna rapport.

## Innehållsförteckning

<b>Bakgrund</b> .....	<b>3</b>
<b>Mål och syfte</b> .....	<b>3</b>
<b>Förutsättningar och utredningsbehov</b> .....	<b>3</b>
Nulägesbeskrivning .....	3
Utredningsbehov .....	4
Gällande planer, program och strandskydd.....	5
Hälsa och säkerhet.....	6
Natur- och kulturvärden .....	9
Utformning.....	10
Service .....	10
Kommunikation.....	11
Teknisk försörjning .....	12
Ekonomiska och sociala aspekter .....	12
Kommunala kostnader.....	13
<b>Utredningsbehov, sammanfattning</b> .....	<b>13</b>
<b>De sex hållbarhetsutmaningarna</b> .....	<b>14</b>
<b>Rekommenderad lösning (=Projektresultatet)</b> .....	<b>15</b>
<b>Grov tidplan</b> .....	<b>16</b>
<b>Medverkande tjänstemän</b> .....	<b>16</b>

## **Bakgrund**

Under 2009 väcktes tre motioner om att utveckla friidrotten vid idrottsplatsen Rödsthage. I en av motionerna föreslår motionären att kommunen ska utreda möjligheten att kombinera idrottsplatsen med bostadsbebyggelse och att det då ska ske i samverkan med berörda idrottsföreningar och med markägaren.

Frågan behandlades i kommunstyrelsen (KS) som beslutade att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för utveckling av bostadsbebyggelse i området kring Rödsthage idrottsplats. Denna förstudierapport beskriver platsens förutsättningar kortfattat och är tänkt att belysa olika frågeställningar som måste utredas vidare i en eventuell planprocess.

Bostäder (seniorbostäder) i skogsområdet har även tidigare (1989) varit aktuellt och samhällsbyggnadsförvaltningen (stadsbyggnadskontoret) har även då studerat förutsättningarna i en planprocess (Kv Senioren, plannummer 17-27). Ärendet avskrevs efter samrådet eftersom Tumba bruk ställde sig tveksamma till att sälja marken till en privat intressent.

## **Mål och syfte**

Syftet med att exploatera marken kring Rödsthage idrottsplats är i första hand att tillskapa nya bostäder i Segersjöområdet i Tumba. Det rör sig totalt om ca 500 nya lägenheter i området. Exploatören avser att uppföra en varierad bebyggelse med både marknära bostäder och flerbostadshus. Den totalt tillkommande bruttoarean för bostäder uppgår till ca 45 000 m<sup>2</sup>. Målsättningen är att byggnation av området kan påbörjas under 2016 (se grov tidplan på sidan 12).

## **Förutsättningar och utredningsbehov**

### **Nulägesbeskrivning**

Rödsthage idrottsplats är belägen i västra Tumba, norr om Segersjövägen och strax söder om järnvägen. Platsen som är aktuell för eventuell bostadsbebyggelse ligger öster om idrottsplatsen. Området utgörs av skogsbevuxen naturmark med både barr- och lövträd. Stora delar av området är kraftigt kuperat, andra delar något mindre kuperade.

Hela området inklusive idrottsplatsen består av tre olika fastigheter. Idrottsplatsen ligger inom fastigheten Tumba 8:13, som ägs av Botkyrka kommun.

2014-10-01

Innesluten i denna ligger Tumba 8:14 som ägs av Brf Hagen, en bostadsrättsförening som har parkering och garage på platsen. Naturområdet, som är aktuellt för den eventuella bostadsetableringen utgörs av fastigheten Tumba 7:112 som ägs av Svenska Hyreshus.



**Bild 2 Utvecklingsområde**

Området gränsar till bostadsområdet Segersjö. Närmast idrottsplatsen ligger flerbostadshus, de allra flesta är lamellhus i tre våningar, byggda i mitten av 1900-talet. Hela området har en tydlig och enhetlig karaktär. Längre österut, närmare Tumba centrum, utgörs bebyggelsen av fristående villor. Vid tillkommande bebyggelse kommer utformning att prövas i samband med plan- och bygglovprocessen. Anpassning till topografin är en viktig del men det är också viktigt att studera hur den nya bebyggelsen ska förhålla sig till befintlig bebyggelse.

#### Utredningsbehov

Delar av naturområdet och hela idrottsplatsen ligger inom Segersjö vattenskyddsområde, den inre skyddszonen. Det innebär bland annat att ämnen som kan skada eller förgifta grundvattnet inte får förekomma, att uttag av grus och sand inte får ske (schaktnings- och fyllningsarbeten får inte ske utan tillstånd från kommunen), att industriell verksamhet inte får etableras, att avfall eller snö inte får tippas eller läggas ut inom området, att dagvatten från förorenade ytor (t ex vägar, p-platser) inte får infiltreras och att jord- och bergvärmeanläggningar inte får anläggas. Hur projektet påverkas av skyddsområdet behöver utredas.

Dessutom innebär närheten till Kvarnsjön att delar av idrottsplatsen och skogsområdet omfattas av strandskyddet. Om den del som eventuellt blir aktuell för bebyggelse kommer att omfattas av strandskyddet är oklart men en utvidgning norrut påverkar skyddet och frågan måste därför behandlas under ett eventuellt planarbete.

Trafiken bör ses över i ett vidare perspektiv eftersom bland annat närliggande Vattravägen har stora trafikflöden, stor genomfartstrafik och mycket stora trafiksäkerhetsproblem. Det är också viktigt att studera hur man kan skapa bra förutsättningar för att man med cykel ska kunna ta sig till och från viktiga målpunkter.

Hela området påverkas av trafikbuller från såväl väg som järnväg. Järnvägen ligger mellan utredningsområdet och Kvarnsjön. Enligt en översiktlig bullerkartering (Kartkiosken) når bullernivåerna för väg och järnväg tillsammans upp till ca 60 dB(A) i hela området men närmare järnvägen är nivåerna ännu högre. Bullersituationen i området kommer att behöva utredas vidare.

Verksamheten vid Tumba bruk, drygt 500 meter nordost om aktuellt område, är en av två verksamheter inom kommunen som hanterar farliga ämnen i större omfattning. Sannolikt har detta inte någon betydelse för bostadsetablering vid Rödsthage eftersom bostäder byggts betydligt närmre än så även på senare år. Men eftersom fler parametrar än avstånd kan ha betydelse (såsom vindförhållanden, mark, topografi, dispositionen av verksamheten på bruksområdet m.m.) bör frågan utredas utförligare under en eventuell planprocess.

#### Gällande planer, program och strandskydd

<b>Gällande planer, program och strandskydd</b>	<b>Del vis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
Är förslaget förenligt med översiktsplanen?	<b>X</b>			Översiktsplanen anger ”gles stadsbyggd” för det område som påverkas av projektet. Därutöver framgår det att området tillhör ett grönt samband som behöver förstärkas, vilket projektet inte bidrar till.

<b>Gällande planer, program och strandskydd</b>	<b>Del vis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
Ingår platsen i ett program eller fördjupad översiktsplan?			<b>X</b>	Ett program har inte tagits fram för projektet.
Är marken detaljplane-lagd?	<b>X</b>			Idrottsplatsen omfattas av gammal plan från 40-talet, Förslag till byggnadsplan för Tumba 1:6 mm, benämnt Segersjöområdet (plannummer 17-6). Naturmarken öster om idrottsplatsen saknar detaljplan.
Finns det någon fastighetsplan för området?			<b>X</b>	
Ligger området inom strandskyddat område som återinträder vid ny detaljplan?			<b>X</b>	Området påverkas av strandskydd.
Utredningsbehov?		<b>X</b>		Det finns ett behov av att utreda hur planavgränsningen ska se ut. Dessutom är det viktigt att värdera och framhäva de grönområden inom planområdet som har höga sociala, biologiska och ekologiska värden så att dessa inte byggs bort.

#### Hälsa och säkerhet

<b>Hälsa och säkerhet</b>	<b>Del vis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
Ligger området inom vattenskyddsområde?		<b>X</b>		Delar av naturområdet och hela idrottsplatsen ligger inom Segersjö vatten-

2014-10-01

<b>Hälsa och säkerhet</b>	<b>Delvis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
				skyddsområde, den inre skyddszonen. Läs mer under ”utredningsbehov” på sid. 5.
Är marken förorenad?			<b>X</b>	Området har god ekologisk status.
Finns radon i området?		<b>X</b>		Delar av naturområdet klassas som högriskområde för radonförekomst medan andra delar klassas som normalriskområde. På idrottsplatsen är risken låg.
Råder det risk för översvämning?			<b>X</b>	
Hur är de geotekniska förhållandena?				Marken i området består, enligt en översiktlig kartering, företrädesvis av postglacial sand och grus på idrottsplatsen. I naturområdet utgörs marken av sandig morän, ibland blockig och med inslag av berg i dagen samt isälvs-material.
Råder det ras- skred och erosionsrisk?	<b>X</b>			Delar av idrottsplatsen befinner sig i ett aktsamhetsområde för markstabilitet.
Är förhållanden bra enligt översiktlig klimat- och sårbarhetsutredning?		<b>X</b>		
Innebär etableringen några utsläpp?		<b>X</b>		Planen gäller nya bostäder varför risken för utsläpp sannolikt är störst under byggtiden. Därtill skall dock räknas utsläppen från ny biltrafik som genereras till området.
Innebär etableringen någon brandrisk?			<b>X</b>	
Planeras etableringen i ett redan stort område av buller, vibration eller störande ljus?		<b>X</b>		Hela området påverkas av trafikbuller från såväl väg som järnväg. Järnvägen ligger mellan utredningsområdet och Kvarnsjön. Enligt en översiktlig bullerkartering (Kartkiosken) når bullernivåerna för väg och järnväg tillsammans upp till ca 60 dB(A) i hela området men

<b>Hälsa och säkerhet</b>	<b>Del vis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
				närmare järnvägen är nivåerna ännu högre.
Bidrar etableringen till buller, vibration eller störande ljus?		<b>X</b>		Dels innebär etableringen störningar under byggtiden, men även efter då ca 1000 fordonsrörelser/dygn kommer tillföras på befintliga bostadsgator.
Ligger etableringen i närheten av led för farligt gods?		<b>X</b>		Ja, i närheten av järnvägen som är primär transportled för farligt gods samt K P Arnoldssons väg som är en sekundär transportled för farligt gods.
Innebär etableringen en ökning av farligt gods?			<b>X</b>	
Finns det risk för explosionsrisk?			<b>X</b>	
Bidrar etableringen till en farlig trafikmiljö?	<b>X</b>			Trafiken bör ses över i ett vidare perspektiv eftersom bland annat närliggande Vattravägen har stora trafikflöden, stor genomfartstrafik och mycket stora trafiksäkerhetsproblem. Det gäller även lokalgatorna Karlavägen och Kyrkvärdsvägen som måste byggas om för att motsvara kapacitetshöjningen av 1000 fordon/dygn.
Miljöpåverkan		<b>X</b>		Del av ett naturområde tas i anspråk för att bebygga bostäder.
Utredningsbehov?		<b>X</b>		Frågor om trafikbuller, vattenskydd, påverkan från verksamheten vid Tumba bruk samt ett eventuellt behov att köpa in mark för att bredda Karlavägen behöver utredas.



Natur- och kulturvärden

<b>Natur- och kulturvärden</b>	<b>Delvis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
Är området ett område med höga naturvärden? (ex. Natura 2000 och Naturreservat)			<b>X</b>	
Ligger området inom riks eller kommunala intressen för kulturmiljön?			<b>X</b>	
Ligger området inom riks eller kommunala intressen för det rörliga friluftslivet?		<b>X</b>		Möjligheten till friluftsliv påverkas av etableringen i Tumba skog.
Inkräktar etableringen på ett område med biologisk mångfald, sällsynta arter eller nyckelbiotoper?				Behöver utredas under planarbetet.
Innebär etableringen att gröna stråk, samband och gröna kilar påverkas eller reduceras?		<b>X</b>		Etableringen påverkar ett grönt samband med befintliga barriärer. Området används idag frekvent av Björkhaga skola, av kringboende och hundägare. Svårt att ta sig över KP Arnoldssons väg för att hitta motsvarande natur.
Försörjs området med platser för lek och rekreation, dvs. lekplatser, bollplaner, motions-slingor etc.?		<b>X</b>		I området finns möjlighet att utöva sport vid Rödsthage IP samt rekreation i Tumba skog.
Ligger platsen i närhet till naturmark för vandringsleder, skidsport, strövområden etc. som inte avses som anlagd park?		<b>X</b>		Området ligger i Tumba skog.
Finns det några kända fornlämningar inom området?		<b>X</b>		En känd fornlämning finns i området, RAÄ 384:1. Enligt en äldre Ortsbo skall en kolerakyrkogård ha legat ungefär där idrottsplatsen nu är belägen. I övrigt

<b>Natur- och kulturvärden</b>	<b>Delvis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
				finns inga kända fornlämningar.
Utredningsbehov?		<b>X</b>		Påverkan på det rörliga friluftslivet.

### Utformning

<b>Utformning</b>	<b>Vet ej</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
Påverkar etableringen stads- och landskapsbildningen?		<b>X</b>		
Är utformningen estetiskt tilltalande?	<b>X</b>			Ett första förslag redovisar en godtagbar utformning, som dock kan utvecklas vidare.
Finns det tillräckligt med yta för en eventuell expansion?	<b>X</b>			Ja, även om detta sannolikt ej är önskvärt p.g.a. områdets funktion som rekreationsområde.
Finns det möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området?	<b>X</b>			Tillgänglighetsanpassning kommer bli en viktig fråga p.g.a. mycket kuperad terräng i området.
Finns det ytor för parkering, in- och utlastning till och från området?		<b>X</b>		
Utredningsbehov?		<b>X</b>		Särskilt husens placering.

### Service

<b>Service</b>	<b>Delvis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
Finns det någon kom-	<b>X</b>			Delvis. Det finns en mindre

<b>Service</b>	<b>Delvis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
mersiell service i närheten?				livsmedelsbutik i Segersjö.
Innebär etableringen utökad kommersiell service?	<b>X</b>			Möjligen innebär området underlag för en mindre livsmedelsbutik.
Finns det kommunal service i närheten (skolor, daghem etc.)?		<b>X</b>		Björkbackens förskola och Björkhaga skola ligger ungefär 1 km från området. Tumba centrum med affärer, apotek, vårdcentral, bibliotek m.m. ligger ca 1,5 km från platsen och avståndet till pendeltågstationen är ca 1,7 km. Tumba gymnasium ligger ca 2 km från platsen.

#### Kommunikation

<b>Kommunikation</b>		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
Finns det utbyggd infrastruktur till platsen?			<b>X</b>	Infrastruktur finns utbyggd till det närliggande bostadsområdet Segersjö.
Finns det kollektivtrafik?		<b>X</b>		Tumba station ligger ca 1,5 km från området. Buss 715 går till Tumba station från närliggande bostadsområdet Segersjö.
Finns det gång och cykelvägar till och från området?		<b>X</b>		Gång- och cykelväg som hänger ihop med kommunens övriga GC-nät finns utmed närliggande Kyrkvärdsvägen. En kapacitetshöjning av GC-nät behövs, då det saknas helt på Karlavägen.
Utredningsbehov?		<b>X</b>		Behovet av markförvärv avseende Karlavägen.

### Teknisk försörjning

<b>Teknisk försörjning</b>	<b>Vet ej</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
Finns det kommunalt VA?			<b>X</b>	VA är utbyggt till det närliggande bostadsområdet Segersjö.
Om inte ingår området i verksamhetsområde för VA?				Närområdet ligger i nära anslutning till verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och avlopp. Ny anslutningspunkt krävs. Eventuellt behövs också en upprustning av befintligt ledningsnät.
Tas dagvattnet handlokalat idag (LOD)?				Skogsområde i dagsläget.
Löses hanteringen av avfall på ett bra sätt?	<b>X</b>			Utreds i detaljplanearbetet.
Finns det möjlighet att ansluta området/ fastigheten till fjärrvärmenätet?	<b>X</b>			Utreds i detaljplanearbetet.
Utredningsbehov?		<b>X</b>		VA-utredning behöver utföras.

### Ekonomiska och sociala aspekter

<b>Ekonomiska och sociala aspekter</b>	<b>Delvis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
Bidrar projektet till en god miljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper?	<b>X</b>			Syftet är främst att tillskapa nya bostäder. Dessa ska ha god tillgänglighet. Närboende får dock något sämre möjligheter till rekreation.
Innebär etableringen en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt	<b>X</b>			Bostadsområdet planeras nära befintlig infrastruktur och kommunikationer. Dock tas jungfrulig mark i an-

<b><i>Ekonomiska och sociala aspekter</i></b>	<b>Del vis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
goda miljöförhållanden i övrigt?				språk.
Utredningsbehov?		<b>X</b>		Ja, projektets påverkan på möjligheten till rekreation.

#### Kommunala kostnader

<b><i>Kommunala kostnader</i></b>	<b>Del vis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
Förskola, skola mm (se ovan under service)		<b>X</b>		Denna bostadsetablering och projektet i Sandstugan, på andra sidan Kvarnsjön, kan antingen innebära behov av en ny skola eller en utbyggnad av Björkhagskolan. Vilket alternativ som är mest lämpligt beror på omfattningen av den nya bebyggelsen.
Gata		<b>X</b>		Driftskostnader.
Vatten och avlopp		<b>X</b>		Driftskostnader.
Övriga kostnader				
Utredningsbehov?		<b>X</b>		Omfattning av gator och VA-nät. Hanteras i planarbetet.

#### Utredningsbehov, sammanfattning

Delar av naturområdet och hela idrottsplatsen ligger inom Segersjö vattenskyddsområde, den inre skyddszonen. Hur projektet påverkas av skyddsområdet behöver utredas. Närheten till Kvarnsjön innebär att delar av idrottsplatsen och skogsområdet omfattas av strandskyddet.

Trafiken bör ses över i ett vidare perspektiv eftersom bland annat närliggande Vattravägen har stora trafikflöden, stor genomfartstrafik och mycket stora trafiksäkerhetsproblem. Det är också viktigt att studera hur man kan skapa bra förutsättningar för att man med cykel ska kunna ta sig till och från viktiga målpunkter. Hela området påverkas av trafikbuller från såväl väg som järnväg. Bullersituationen i området kommer att behöva utredas vidare.

Verksamheten vid Tumba bruk, drygt 500 meter nordost om aktuellt område, är en av två verksamheter inom kommunen som hanterar farliga ämnen i större omfattning. Sannolikt har detta inte någon betydelse för bostadsetablering men frågan behöver utredas under en eventuell planprocess.

#### **De sex hållbarhetsutmaningarna**

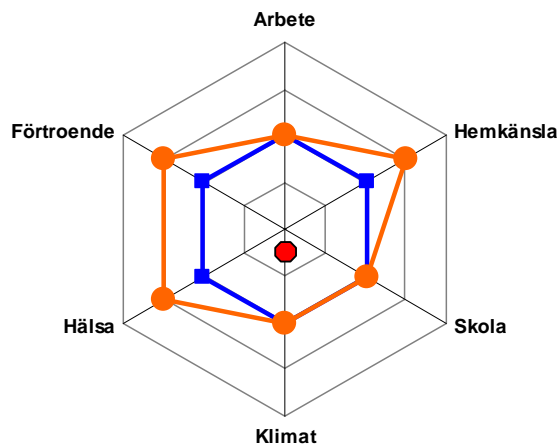
År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklARATION om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklARATIONEN. För att öppna hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden.

Bilden nedan visar kommunens sex hållbarhetsutmaningar.

De sex hållbarhetsutmaningarna är:

1. Botkyrkaborna har arbete
2. Botkyrkaborna känner sig hemma.
3. Botkyrka har de bästa skolorna.
4. Botkyrkaborna är friska och mår bra.
5. Botkyrka bidrar inte med klimatförändringarna.
6. Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin.

2014-10-01



#### **Kommentar:**

Projektet innebär att ett nytt bostadsområde tillskapas. Samtidigt tas en del av ett naturområde i anspråk vilket i nuläget kan användas för rekreation. Sammantaget är det positivt ur hållbarhetssynpunkt att kommunen planerar för fler bostäder, som lokaliseras i ett relativt centralt läge i närheten av befintlig infrastruktur.

#### **Studerade alternativ**

Exploatören har visat på ett tidigt förslag till utformning med totalt ca 530 nya lägenheter i området. Exploatören avser att uppföra punkthus om 8 våningar, stadsradhus om 2-3 våningar samt flerbostadshus om 4-6 våningar. Den totalt tillkommande bruttoarean för bostäder uppgår till ca 45 000 m<sup>2</sup>.

#### **Rekommenderad lösning (=Projektresultatet)**

Samhällsbyggnadsförvaltningen rekommenderar att arbetet med detaljplan för ny bostadsbebyggelse i Rödstuhage kan påbörjas. Det tidiga förslaget är en bra utgångspunkt och kommer att utvecklas under projektets gång, i samband med att förvaltningen behandlar de frågor som nämns i denna rapport.

### **Grov tidplan**

Ett beslut om planuppdrag tas under hösten 2014, vilket följs av ett dialogarbete som pågår under vintern 2014. Därefter samlas synpunkter in och ett samrådsförslag kan arbetas fram under våren och sommaren 2015. Samråd bör kunna genomföras i september 2015 och ett granskningsförslag kan ställas ut under februari 2016. Ett beslut om att anta detaljplanen kan fattas i september 2016.

Inriktning och omfattning kan komma att ändras under planarbetet beroende på inkomna synpunkter och omständigheter som framkommer under planarbetet. Viktiga frågor att utreda under planarbetet bedöms vara: trafiksituationen i området, buller, strandskydd och vattenskydd.

### **Medverkande tjänstemän**

Charlotte Rickardsson  
Gruppchef planverksamheten

Christoffer Jusélius  
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN