



13 juli 2012

Referens
Olof Karlsson

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Planbeskrivning till detaljplan för Skårdal



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA • Besök Munkhättevägen 45 • Kontaktcenter 08-530 610 00

Direkt 08-530 626 89 • E-post olof.karlsson@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 • Bankgiro 624-1061 • Fax 08-530 612 54 • Webb www.botkyrka.se

2012-07-13

22-3

Det övre fotografiet på framsidan visar åkermarken i vid Sjövägen som kan utvecklas till bostadskvarter. På fotot till vänster ser man ekarna vid Sjövägen och i vägens förlängning finns en passage till sjön där man kan se ut över Aspen, enligt fotot till höger.

Kommunala beslut.....	5
Detaljplanens syfte	5
Behovsbedömning av miljöpåverkan	5
Plandata	7
Planområdets läge och areal.....	7
Marköförhållanden.....	7
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktliga planer.....	8
Riksintresse för Bornsjön.....	8
Detaljplaner	8
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	8
Natur	8
Mark och vegetation	8
Landskapsbild.....	9
Strandskydd.....	9
Geotekniska förhållanden	10
Förorenad Mark	11
Radon	12
Risk för skred och eller höga vattenstånd.....	12
Fornlämningar	12
Bebyggelseområden	13
Bostäder	13
Byggnadskultur och gestaltning.....	15
Offentlig service.....	17
Kommersiell service.....	18
Tillgänglighet	18
Skyddsrum.....	18
Friytor	18
Naturmiljö, rekreation och lek	18
Vattenområden	18
Gator och trafik.....	19
Gatunät.....	19
Kollektivtrafik	19
Parkering	19
Störningar	20
Kraftledning	20
Trafikbuller.....	20
Övrigt buller	21
Teknisk försörjning	21
Vatten och avlopp, dagvatten	21
Värme	21
El	21
Avfall.....	21
Administrativa frågor	22

Handlingar

Detaljplanen för Skårdal (22-3) består av följande handlingar:

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration

Till detaljplanen är följande dokument och utredningar bilagda:

- Utlåtande
- Samrådsredogörelse från 2011
- Samrådsredogörelse från 2009
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning
- Arkeologisk förundersökning

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar ett förslag till förtätning och expansion av Skårdal. Området ligger i Tumba, norr om bostadsområdet Vretarna och söder om sjön Aspen. Trots sin närhet till andra bostadsområden, upplevs området avskilt och naturnära. Det har med tiden utvecklats från ett fritidshusområde till ett blandat område med både sommarstugor och hus för permanentboende. Eftersom området saknar detaljplan är det angeläget att planlägga området så att den fortsatta omvandlingen kan ske på ett strukturerat sätt, genom att lokalgatorna byggs om och vatten- och avlopps nätet byggs ut.

I Skårdal finns 22 bebyggda fastigheter. Förslaget innebär att 20 nya bostadsfastigheter kan styckas av från de befintliga. Ytterligare 10 fastigheter kan tillkomma på åkermarken i anslutning till Sjövägen.

Detaljplanen innebär att infrastrukturen förbättras för Skårdal, genom att området ansluts till det allmänna vatten- och avlopps nätet och genom att en ny lokalvägen anläggs. I stora delar kommer den nya vägen att följa den befintliga strukturen. Möjlighet till rundkörning föreslås av trafiksäkerhetsskäl. Dessutom föreslås en ny dragning av den södra delen av Aspenvägen liksom nya vägavsnitt centralt i området samt i anslutning till tomterna i väster.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2003 kommunledningsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplaneprogram för Skårdal, som ligger norr om Vretarna. Eftersom marken redan används för bostäder beslöt kommunstyrelsen oktober 2007 att avsluta arbetet med programmet och gav istället samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Skårdal.

Samhällsbyggnadsnämnden gav i november 2007 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Skårdal, Vretarna (22-3). I samband med beslutet formulerade följande syfte:

”Avsikten med ett planarbete är att skapa byggrätter inom och i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, att skapa en fungerande VA- och vägsituation samt att få underlag för debitering av gatukostnadsersättning.”

Nämnden beslöt att gå ut på samråd med ett förslag till detaljplan i maj 2008. Samrådet var mellan den 16 juni till den 13 oktober 2008. Samhällsbyggnadsnämnden beslöt den åttonde februari 2011 att detaljplanen för Skårdal ska ställas ut.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utvidgning och förtätning av Skårdal samt att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp och ett förbättrat vägnät. Bestämmelserna syftar också till att i möjligaste mån värna om områdets kuperade karaktär med närheten till naturen.

Behovsbedömning av miljöpåverkan

För alla detaljplaner ska kommunen göra en bedömning av planens miljöpåverkan. Resultatet blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om en plan bedöms innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras. Behovsbedömningen görs utifrån kriterier som handlar bland annat om riskerna som kan påverka människors hälsa och miljö. Kriterierna finns i bilaga 4 och 2 till MKB-förordningen och enligt PBL 5:18. Miljöenheten har gjort en behovsbedömning, daterad 2008-02-21, och den sammanfattande bedömningen är:

”Marken inom Skårdal är till större delen redan ianspråktaget av befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse måste anslutas till kommunalt vatten och avlopp. För att minska belastningen på den redan mycket näringsrika sjön

Aspen är det viktigt att rena dagvatten och att ansluta även befintliga avlopp till det kommunala nätet.

Bostäder bör inte placeras närmare kraftledningen än 70 meter för att klara riktvärden under 0,4 mikrotlesla. Det är av största vikt att bebyggelse och vägar anpassas efter de naturliga förutsättningarna och med stor hänsyn till naturen.

Naturstigen runt sjön Aspen och övrigt friluftsliv bör inte skärmas av från området utan det ska fortfarande finnas lämpliga passager genom området. Det är av stor vikt att det finns möjlighet att komma ned till sjön. Tillgängligheten till stranden försämras inte genom detaljplanen eftersom alla fastigheter som har strandtomt redan är bebyggda. Den förtätning som kommer att ske i området är i huvudsak ovanför dessa sjötomter och på grund av det kan det inte anses påverka tillgängligheten om strandskyddet upphävs.

Det finns inget som tyder på att några markundersökningar, avseende markföroreningar, krävs.”

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet är 196 hektar stort och ligger i anslutning till sjön Aspen, strax norr om bostadsområdet Vretarna. Tumba centrum ligger knappt 3 km från planområdet.



På flygfotot syns planområdets avgränsning. Den infällda kartan illustrerar planområdets läge (röd pil) i förhållande till centrala Tumba.

Markägförhållanden

Alla bostadsfastigheter är enskilt ägda förutom Tumba 7:30 som ägs av Botkyrka kommun.

Vägmarken (Tumba 7:19, 7:20, 7:21, 7:33 och 7:35) ägs av Botkyrka kommun samt skogs- och jordbruksfastigheterna Lindhov 15:24, Tumba 7:34, 7:38 och 7:40.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av den kommuntäckande översiktsplanen, *Översiktsplan 2002 för Botkyrka kommun*, som antogs av kommunfullmäktige 2002-10-31 och som aktualitetsförklarades år 2006. I översiktsplanen pekas ett antal områden ut som bevarande- eller förändringsområden. För övriga delar, däribland Skårdal, föreslås pågående markanvändning inkluderat mindre förtätningar. Översiktsplanen belyser att det är kommunens avsikt att förse Skårdal med kommunalt vatten och avlopp.

Riksintresse för Bornsjön

Skårdal ingår i ett riksintresse för Bornsjön som syftar till att skydda kultur- och naturvärden. Riksintresset skyddar ett herrgårdslandskap utmed Mälaren och runt Bornsjön och Aspen. Från bronsåldern har området präglas av ett utvecklat jordbruk med kommunikationer på vatten och till land. Här finns skyddsvärda boplatser från stenålder och bronsålder, fornborgar och stora gravfält från järnåldern. Inom området finns gamla vägsystem samt bryggor och hamnplatser som speglar kommunikationerna på vattnet. Stora gårdar har ända sedan förhistorisk tid präglat landskapet med en rad herrgårdsanläggningar, parker och alléer.

Detaljplaner

Området är inte reglerat genom en detaljplan men gränsar till planlagda områden.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Skårdal är ett bostadsområde med riklig och väletablerad vegetation. Terrängen är bitvis mycket kuperad, inte minst närmast vattnet. Bebyggelsen ligger dold i grönskan och är ofta anpassad till den kuperade terrängen.

Den västra delen av området är flackare och delar av den utgörs av odlad mark som ägs av Botkyrka kommun. Kommunen arrenderar ut marken men den kan göras tillgänglig inför en eventuell exploatering. Brynzonerna, det vill säga området mellan öppet landskap och slutna skog, har höga naturvärden och i naturmarken som omger bebyggelsen i Skårdal finns flera intressanta nyckelbiotoper.

En fullt ut genomförd detaljplan skulle innebära att obebyggd mark (naturlik tomtmark samt odlad mark) tas i anspråk för bebyggelse (se *bebyggelseområden*). Planbestämmelserna syftar dock till att värna områdets naturkaraktär. Bestämmelser om minsta tomtstorlek liksom minsta möjliga påverkan på befintlig topografi samt begränsade avstyckningsmöjligheter syftar till att undvika för tät exploatering. Det finns goda förutsättningar för en stor andel sparad natur även vid en fullt genomförd detaljplan.

Landskapsbild

Karaktären ”hus i natur” är tydlig och en av områdets främsta kvaliteter. Närheten till vattnet är också betydelsefullt men sjön syns inte från hela området på grund av topografi och vegetation. På samma sätt är det endast delar av bebyggelsen som syns från sjösidan.

Landskapet väster om bebyggelsen karaktäriseras av kontrasten mellan bevarad natur och odlad mark. Området öster om Skårdalsområdet utgörs av brantare terräng med skog ända ner till strandkanten.

Detaljplanen möjliggör en förtätning av området, delar som är obebyggda kan bebyggas vilket kommer att förändra landskapsbilden i området och utsikten från några av de befintliga bostäderna. Upplevelsen från sjön kommer inte att förändras i samma utsträckning eftersom nya och avstyckade tomter i huvudsak ligger längre söderut.

För att bevara landskapsbilden anger detaljplanen större fastigheter i den norra delen av Skårdal som har en kontakt med sjön Aspen. Mindre fastigheter får styckas av i den södra delen av området. Av samma skäl har även möjligheterna begränsats att bygga på de brantaste partierna.

Strandskydd

Aspens stränder omfattas av strandskydd. Inom bebyggelseområdet öster om Sjövägen gäller strandskyddet 100 meter från strandlinjen, vid normalvattenstånd, både ut i vattnet och in på land. Väster om Sjövägen gäller utökat strandskydd till 300 meter. Detta innebär att cirka hälften av tomterna inom planområdet samt den odlade marken omfattas av strandskyddet.

Inför planens antagande behövs ett undantag från strandskyddet på kvartersmarken och för bryggområdet. Beslut om förordnande enligt Miljöbalken 2:a avdelningen 7:e kapitlet § 15 (dvs. upphävande av strandskydd) har bilagts utställningshandlingarna. För detta upphävandet krävs särskilda skäl och att den nya markanvändningen är förenlig med strandskyddets intentioner för såväl friluftsliv som växt- och djurliv.

Strandskyddet föreslås fortsätta gälla på allmän plats men upphävs för områden som i detaljplanen blir kvartersmark samt för bryggområdet (WB). Förslaget innebär inte att tillgängligheten till stranden försämras. Ny tomtmark lokaliseras inte längs stranden och de få passager inom planområdet som är allmänt tillgängliga idag ska bevaras vilket säkerställs genom planläggningen.

Geotekniska förhållanden

Inom den norra, centrala, delen av området utgörs terrängen huvudsakligen av skogsbevuxen moränmark och partier med berg-i-dagen som inom den nordligaste delen av området sluttar kraftigt ned mot sjön Aspen. I områdets västra och östra delar förekommer, under dalgångar med åker- och gräsytor, huvudsakligen sedimentlager av torrskorpelera och lera som underlagras av sand och morän. Närmast Aspen är leran mycket lös, speciellt inom områdets östra del. Inom områdets södra del förekommer även lokala partier med sedimentavlagringar.

För de fastigheter där lera har påträffats har en geoteknisk undersökning utförts, dessa fastigheter är belägna inom de västra och östra delarna av området. Följande fastigheter berörs av den geotekniska utredningen:

Lindhov 15:24
Tumba 7:178
Tumba 7:18

Tumba 7:11
Tumba 7:17
Tumba 7:30

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att varken utfyllnad med massor eller utbyggnad av den norra delen av Tumba 7:178 är lämplig, därför är byggrätten begränsad på den norra delen av fastigheten. Denna slutsats har dragits av en geoteknisk utredning som är bilagd till detaljplanehandlingarna:

”Inom den norra delen av fastigheten 7:178 har mycket lös lera påträffats närmast sjön Aspen. Lerans fasthet ökar mot söder.

Inom fastigheten 7:178 bör någon byggnation ej utföras norr om en gränslinje redovisad på ritning G-1. Fyllningar bör ej heller utläggas norr om denna linje då risken för långa glidytor (skred) föreligger. Byggnation av småhus söder om linjen markerad på ritning G-1 inom fastigheten 7:178 bedöms kunna utföras på hel bottenplatta eller på grundsulor. Byggnation av småhus inom planerad fastighet söder om 7:178 bedöms även kunna utföras på hela bottenplattor eller på grundsulor.”

Av den geotekniska utredningen bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att ytterligare utbyggnad och uppfyllning av den nordöstra delen av Tumba 7:18 inte medges. Nästa stycke är taget från den geotekniska utredningen varav förvaltningen gjort bedömningen att begränsa byggrätten för Tumba 7:18:

”Inom fastigheterna Tumba 7:17 och 7:18 har relativt omfattande uppfyllningar tidigare utförts. Eftersom jorden strax öster om fyllningen består av mycket lös lera med ökande mäktighet ned mot Aspen samtidigt som markytan även lutar ned mot Aspen föreligger stor risk för långa skred ned mot sjön om ytterligare fyllningar eller byggnation utförs inom denna del. Ytterligare uppfyllningar utanför de tidigare utförda fyllningarna avråds därför helt. Vidare bör den tidigare utlagda fyllningen ”säkras” mot skred då bland annat ökade vattentryck vid nederbörd kan förorsaka framtida olägenheter.”

Följande stycke är taget av den geotekniska utredningen:

”Inom fastigheterna 7:17 och 7:18 sluttar marken ned mot sjön Aspen. Inom dessa fastigheter har relativt omfattande fyllningar utlagts. Under dessa fyllningar består jorden huvudsakligen av relativt tunna sedimentlager med torrskorpelera och lera som underlagras av sand och morän. Strax öster om släntfoten, för fyllningarna, är leran mycket lös med ökande mäktighet (maximalt ca 2,5 m) ned mot sjön Aspen. Den orudecerade skjuvhållfastheten i leran närmast Aspen har uppmätts till det relativt låga värdet av 9 kPa.

De utlagda fyllningarna, vars mäktighet maximalt uppmätts till ca 3 m, innehåller blandade jordmassor (sten, grus, lera, sand, asphalt- och tegelrester samt sprängsten). Vissa sonderingar fick avbrytas då stopp erhöles på block eller andra fasta föremål i fyllningen. Packningen av fyllningen har ej undersökts.

I en tidigare svacka (dike), som numer är igenfylld, avvattnades tidigare högre belägna områden samt en befintlig väg väster om fastigheten. I svackan har numer en ledning förlagts som förmodligen är underdimensionerad eftersom det vid undersökningstillfället visade sig att den befintliga vägen delvis eroderat och att vissa undantryckta massor förekom i den östra släntfoten av fyllningen.”

Förorenad Mark

Inga kända föroreningar finns i området.

Radon

Större delen av området är klassat som normalriskområde för radonförekomst.

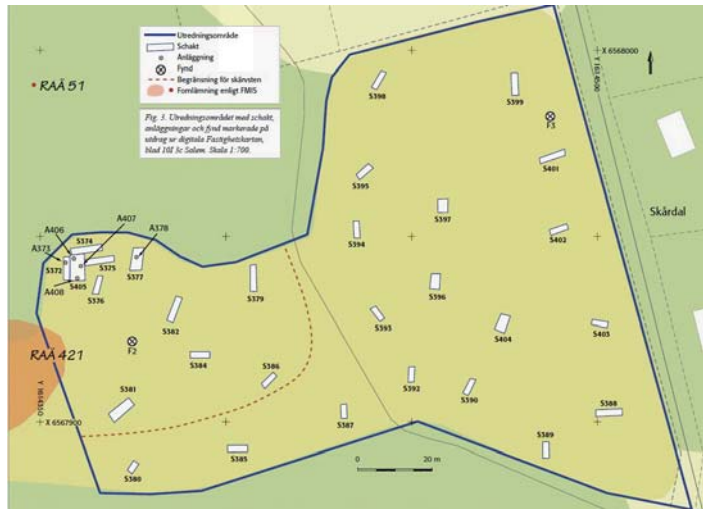
Risk för skred och eller höga vattenstånd

Risk för höga vattenstånd bedöms vara liten inom större delen av planområdet.

Fornlämningar

Fastigheten Lindhov som angränsar till Skårdal ingår i en fornlämningsmiljö som domineras av komplexa bronsåldersmiljöer med skärvtenshögar, terrasserings, rösen och hällristningar. Här finns även rikligt med fornminnen från järnåldern. Det har även hittats flera fynd i närheten av Skårdal. Strax väster om planområdet har till exempel rester hittats från boplatser. På bergshöjden strax norr om resterna från boplatserna finns ett stenröse och söder och sydväst om utredningsområdet finns ytterligare gravar och boplatser.

För att ta reda på om det fanns ytterligare fornminnen i den delen av åkern som kan utvecklas till bostadstomter enligt detaljplanen så har Riksantikvarieämbetet utfört en arkeologisk förundersökning under sommaren 2009. Förundersökningen har sammanfattats i rapporten "Skårdal: UV mitt, rapport 2009:17". Undersökningen bestod av att cirka 30 schakt grävdes med en traktorgrävare som försiktigt tog bort ytlagret. Schakten placerades jämnt ut över utredningsområdet. Därefter tittade arkeologer efter fynd och om de hittade något så rensades schaktet för hand. I den nordvästra delen av utredningsområdet hittade arkeologerna fem stolphål, skärvtenshögar och bitar av flinta. Den västra delen rymmer en fast fornlämningsrest och ansluter till boplatserna väster om Skårdal. I den östra delen av undersökningsområdet fanns en bit bränd flinta.



Kartan visar undersökningsområdet för utgrävningarna av jordbruksmarken väster om Sjövägen. Vid läget med beteckningen RAÄ 421 har lämningar från en boplatz hittats och vid RAÄ 51 finns ett stenröse. Kartan är ett från RAA rapport av den arkeologiska förundersökningen av Skårdal.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet berör 30 fastigheter, av vilka 24 är bebyggda. De flesta fastigheterna är mellan 2000 m² och 3000 m². Området är möjligt att förtäta, dels genom att tillåta avstyckning från några av de befintliga bostadsfastigheterna men också genom en mindre expansion av området.

All ny bebyggelse ska anpassas till den rådande karaktären varför endast friliggande villor tillåts. Likaså ska stor hänsyn tas till områdets topografi vilket innebär begränsningar vad gäller markarbeten. Sprängning/schaktning och utfyllnader är inte tillåtet annat än vad som är nödvändigt för att på lämpligt sätt kunna utföra grundläggning av byggnader, göra ledningsdraging samt anlägga bilplats och in/utfart. Ändring av markens medelnivå vid hus och altan tillåts med max $\pm 0,5$ meter (se även avsnitt om *byggnadskultur och gestaltning*). För att minska påverkan på terrängen har även möjligheten begränsats till att endast bygga komplementbyggnader, i det brantaste partiet i den centrala delen av Skårdal.

För Skårdal gäller i huvudsak en byggrätt som innebär att man får bygga 230 kvm på sin tomt men högst 150 kvm får byggas för huvudbyggnaden, som kan uppföras i två plan. Den totala markytan för byggnader får inte överstiga en sjättedel av tomtens areal. Två undantag har gjorts från denna byggrätt:

- Undantag har gjorts för Tumba 7:11 och Tumba 7:177, eftersom dessa fastigheter har en befintlig bebyggelse som redan överskrider den beskrivna byggrätten.

- Undantaget syftar till att man inom dessa fastigheter ska kunna få bygga ut sina fastigheter som alla andra. För de planerade fastigheterna på åkermarken har byggrätten begränsats eftersom den minsta tomtstorleken är lägre än i det övriga planområdet.

Storlekarna på fastigheterna regleras

Angående krav på tomtstorlekar syftar bestämmelserna för kvarteren mot Aspensjön att bevara rådande fastighetsstruktur med en bredd på fastigheterna mot vägen som är cirka 30 meter och en storlek på fastigheterna som är cirka 2000 kvm. Med den storleken kan landskapsbilden bevaras och bebyggelsen kan anpassas till terrängen. Tre undantag från denna bestämmelse har gjorts:

- Undantag har gjort för Tumba 7:14 eftersom den befintliga huvudbyggnaden redan ligger otillgänglig och eftersom fastigheten har en bred anslutning till vägen. Därför ställs kravet att minsta storlek på fastigheter ska minsta vara 1500 kvm för att skapa en flexibilitet vid avstyckningen och för att möjliggöra en anpassning till befintlig tomt.
- Undantag har också gjorts för Tumba 7:11 och Tumba 7:177 eftersom dessa fastigheter rymmer en bebyggelse som har höga kulturvärden.
- Anledningen till att tomtstorleken är så stor för Tumba 7:17 och 7:18 är att fastigheterna är väldigt djupa och branta. Dessutom är en markförutsättningarna olämpliga för bebyggelse på en stor del av fastigheterna.

För höjden söder om sammankopplingen mellan Aspenvägen och Sjävägen behöver tomterna vara 1600 kvm för att bevara landskapsbilden och för att tomterna är relativt branta. Den södra delen av höjden är mindre exponerad och flackare, därför gäller en minsta tomtstorlek på 1300 kvm för den delen.

För Tumba 7:37 möjliggörs inte avstyckning eftersom fastigheten är belägen inom 70 meter från luftledningskabeln, se följande stycke: Risker och Störningar. Däremot medges en styckning av Tumba 7:36 eftersom fastigheten redan har två huvudbyggnader. Tomtstorleken är endast 1000 kvm eftersom för att möjliggöra att tomten till det mindre bostadshuset höjden som inte behöver delas upp vid en styckning. Det mindre bostadshuset planläggs som komplementbyggnad.

För de nya tomterna på åkermarken är tomtstorleken 800 till 900 kvm. Marken här är helt flack och det behöver heller ingen anpassning till befintlig vegetation. Därför kan fastigheterna vara mindre.

Byggnadskultur och gestaltning

All ny bebyggelse i området bör utformas så att den rådande karaktären med hus i natur i möjligaste mån bevaras. Byggnader ska anpassas efter markens topografiska förutsättningar och inte tvärtom. Suterrängvåning, smala hus eller hus med flera volymer är exempel på hur byggnader kan anpassas till terrängen. I samband med ansökan om bygglov ska förändringar av marknivåer redovisas.

Bebyggelsen är av skiftande kvalitet och karaktär. En byggnad (B190 Skårdal) har i Botkyrkas kulturmiljöinventering 1988 klassats som kulturhistoriskt intressant.

Torpet Skårdal

I Tumba 7:177 är torpet Skårdal beläget. Torpet är en tidstypisk enkelstuga och skyddas genom en varsamhetsbestämmelse i detaljplanen. Det innebär att bebyggelsens yttre särdrag och karaktär skall bevaras vid restaurering och andra åtgärder inom fastigheten. Här följer två stycken från Botkyrkas kulturmiljöinventering som beskriver Skårdalstorpets historiska sammanhang:

”Säteridriften på Lindhov krävde många torp och på 1700 talet fanns på ägorna 10 stycken. Lindhovstorpen har behållt en ålderdomlig prägel i sin helhet och i detaljer.”

”Torpen Runsten (nuv. Mosstorp), Skårdal, Djupvik, Haga, Eneby, Grannmora, Bygget och Gatmötet etablerades i samband med säteribildningen. Vägarna mellan torpen tillkom samtidigt. Vad som idag är brukningsvägar var under 1600 och 1700 talet ett fungerande vägnät.”



Fotografi taget av torpet Skårdal

Tumba 7:11 – En byggnad med trädgård i nationalromantisk stil

En byggnadsinventering i Stockholms län av utfördes från 1972 till 1978 av länets byggnadsantikvarie. Enligt inventeringen har tomten ett kulturhistoriskt värde.

Tumba 7:11 är skyddad för att bevara byggnadens kulturmiljövärden I framtida bygglovsärenden bör behovet av att utföra en antikvarisk förundersökning av byggnaden, beroende på bygglovets karaktär. Syftet med skyddsbestämmelsen är att bland annat skydda byggnadens exteriör som de stensatta trapporna, den gjutna terrasmuren och den dekorativa utsmyckningen från nationalromantiken. I samband med framtida bygglov bör aspekter beaktas som rör materialval och färgsättning

Byggnaden och tomten omfattas av sådana särskilda kulturhistoriska värden som avses i PBL (2010) 8 kap 14 § och 17§ och byggnaden får inte förvanskas.

Yttrande från Stockholms läns museum, augusti 2010

Tomten inventerades av en byggnadsantikvarie från Stockholms läns museum i augusti 2010, i samband med detaljplanearbetet för Skårdal. Slutsatserna av inventeringen sammanfattades i ett yttrande som är bilagda detaljplanens handlingar.

”Fastigheten är bebyggd med en större villa sannolikt uppförd omkring 1910 under den period som betecknas som nationalromantisk. Villan utgör med sina sammanfogade byggnadskroppar klädda med rödfärgad locklistpanel en god representant för nationalromantikens arkitekturtradé och individuellt utformade villor och ingår som en del av den historia som berättar om det tidiga 1900-talets arkitekturhistoria. Tidstypiska byggnadsdetaljer som burspråk, fönster, entréparti och vinterträdgård utgör väsentliga delar av byggnadens arkitektur som är mycket välbevarad sedan byggnadstiden. Byggnadens interiör bevarar en högkvalitativ fast inredning och dekorativ utsmyckning från byggnadstiden och är utförd med en stor omsorg och i en medveten utformning.

Villabyggnaden är organiskt inplacerad på tomten i en sluttning på en väl tilltagen och anlagd trädgårdstomt med naturinslag som berättar om det nationalromantiska trädgårdsidealet där hus och natur samverkar. Den till byggnaden slutande naturlika trädgården med resliga träd, stensatta trappor med en arkitektoniskt utformad terrasmur med

dekorativa ljushållare utgör värdefulla inslag i miljön kring byggnaden och speglar den nationalromantiska tomtens karaktär.”



Fotografi av huvudbyggnaden inom Tumba 7:11, augusti 2010 under inspektion av byggnadsantikvarie.



Fotografier av interiören till huvudbyggnaden inom Tumba 7:11. Fotot är taget i augusti 2010 under inspektion av byggnadsantikvarie.

Offentlig service

Permanentningen av Skårdal kommer sannolikt att ske i relativt långsam takt och utbyggnaden kommer i mycket liten utsträckning att påverka skolkapaciteten i närområdet. Närmaste grundskola är Tunaskolan i Tumba som ligger inom 2 km avstånd och närmaste förskola finns vid Lindhovsvägen i Vretarna. Förskolan ligger cirka 1 km från planområdet. I Vretarna finns dessutom en planlagd skoltomt som ännu inte utnyttjats.

Närmaste vårdcentral finns i Tunaområdet är cirka 2 km från planområdet.

Kommersiell service

En utbyggnad/förtätning av Skårdal kommer sannolikt att innebära ett större behov av kommersiell service. Etablering inom planområdet är inte aktuellt men ett ökat antal boende kan tillsammans med andra närliggande områden på sikt ge möjligheter att bygga ut servicen i närområdet. I Tunaområdet finns idag en mindre servicebutik. Större livsmedelsbutik liksom övrig service som t ex apotek, bank, post, restauranger finns i Tumba centrum. Avståndet till Tumba centrum är ca 3 km.

Tillgänglighet

Planområdet är delvis mycket kuperat och tillgängligheten till några av tomterna är begränsad. I de lägen där marken är kuperad ställs krav på större fastigheter för att kunna skapa en tillgänglig anslutning.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför det område där skyddsrum krävs.

Friytor

Naturmiljö, rekreation och lek

I planområdet och dess närhet finns tillgång till goda rekreationsmöjligheter. Runt sjön Aspen har Samhällsbyggnadsförvaltningen anlagt *Aspens naturstig*, en slinga som med stigar och spänger inbjuder till rekreation i naturmiljö. Naturstigen, som passerar planområdet, är drygt sju kilometer lång och indelad i två svårighetsgrader.

Inom planområdet finns inga anlagda lekplatser men i Vretarna finns flera.

Vattenområden

Planområdet sträcker sig ut i sjön Aspen och den nordligaste delen består av flera strandtomter. För allmänheten är strandtillgången begränsad då större delen av stranden utgörs av tomtmark. Utanför planområdet finns dock god allmän tillgång till stranden men den kuperade terrängen begränsar möjligheten för den som har svårt att röra sig att komma nära vattnet.

Planläggningen innebär inte att tillgängligheten till vattnet försämras (se även underrubriken *strandskydd*) eftersom de passager som finns bevaras.

Närmast strandkanten (inom område betecknat med WB på plankartan) tillåts mindre flyt- och stolpbryggor om max 25 m²/ brygga under förutsättning att muddring kan undvikas. Endast 1 brygga får uppföras per fastighet och de får inte placeras närmare gräns mot grannfastigheten än 10 m. Byggnader får inte uppföras på bryggorna.

Gator och trafik

Gatunät

Skårdal trafikförsörjs från Vreta gårds väg i Vretarna via Aspenvägen. Aspenvägen fortsätter in i den östra delen av Skårdal och avslutas med en vändplan. Den västra delen av området nås via Sjövägen respektive Skårdalsvägen som ansluts till Aspenvägen strax norr om kraftledningen.

Väg- och trafiksäkerhetsstandarden i området är låg. För att vägnätet ska hålla en rimlig standard föreslås en rad åtgärder (ombyggnation, höjd- och breddjustering, nybeläggning mm). Längs Skårdalsvägen föreslås delvis nya dragningar och en kompletterande anslutning till Sjövägen. I samband med detta anläggs en gång- och cykelväg längs Sjövägen och Skårdalsvägen som ansluter till befintlig gång- och cykelväg vid Aspenvägen (den del som ligger utanför planområdet). I områdets mitt föreslås en drygt 150 meter lång gata, för att göra det möjligt att angöra avstyckade fastigheter.

Planförslaget innebär också att befintlig vägfastighet utnyttjas för att knyta samman Aspenvägen och Sjövägen, vilket ger möjlighet till rundkörning vilket innebär att tillgängligheten till området underlättas. Det innebär även att Aspenstigen kan få en ny och genare dragning genom kopplingen.

Upprustningen innebär också nyanläggning av gatubelysning samt anläggning och förbättringsåtgärder av dikesytor för att förbättra dagvattenhanteringen i området.

Nuvarande vägområden där bland annat diken och gång- och cykelbana ingår har en bredd av totalt 5-6 meter. För att klara de föreslagna åtgärderna behöver vägområdet breddas något vilket innebär att delar av befintliga bostadsfastigheter berörs.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns vid Tumbavägen på cirka 1 kilometers gångavstånd.

Parkering

På grund av den bitvis branta terrängen har inte alla fastighetsägare möjlighet att parkera på sin fastighet. Detta löses idag bland annat genom ”fickor” längs vägen.

Parkering ska ske inom respektive fastighet. Sprängning, schaktning och andra omfattande markarbeten tillåts generellt sett inte. Undantag kan göras

för att anlägga bilplats och/eller in- och utfart. Marklov krävs för dessa åtgärder om marknivåerna ändras med mer än $\pm 0,5$ meter.

Ett in- och utfartsförbud har införts för de norra fastigheterna inom den centrala delen av Skårdal. Att anlägga in- och utfart från dessa fastigheter norr ut mot Sjövägen skulle innebära ett för stor förändring av terrängen och ett för stort ingrepp i landskapsbilden.

Störningar

Kraftledning

I södra delen av planområdet finns ett kraftledningsstråk som består av en nordlig och en sydlig 220 kV ledning samt en 70 kV ledning.

Runt elektriska anläggningar bildas elektromagnetsiska fält. En rad myndigheter har tillsammans tagit fram en policy med anledning av detta. Myndigheternas försiktighetsprincip grundar sig på osäkerheten gällande den elektromagnetiska strålningens påverkan på människans hälsa varför planering i närheten av ledningar ska ske med försiktighet. I praktiken innebär det att föreslagna riktvärden för elektromagnetisk strålning inte bör överskridas. Svenska myndigheter, institut och kommuner har dock olika gränsvärden men normalt ligger dessa mellan 0,1 – 0,4 μ T för bostäder. 220 kV ledningen ligger närmast området och enligt de beräkningar som gjorts under åren 1997-2006 kommer man ner i värden under 0,4 mikrottesla först på ett avstånd på 68-70 meter från ledningen (Svenska Kraftnät).

Nya bostäder bör därför inte placeras närmare ledningen än 70 meter. Detta har innebär att det inte är lämpligt med nya huvudbyggnader i den södra delen av Tumba 7:32, Tumba 7:23 och Tumba 7:36. Av samma anledning medges inte en avstyckning av Tumba 7:37.

Trafikbuller

Riksdagen har angett riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. Dessa riktvärden är 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus, 45 dB(A) maxnivå inomhus nattetid, 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) och 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Enligt den bullerkartläggning som gjordes av Ingemansson under 2006 har planområdet en ekvivalent ljudnivå på mellan 45 och 55 dB(A) och klarar därmed gällande riktvärden.

Övrigt buller

Planområdet ligger avskilt från övrig bebyggelse i anslutning till sjön Aspen. På motsatt sida sjön ligger bland annat Hågelbyparken och en ridskola. Dessa verksamheter ger inte upphov till överskridna bullernivåer i planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Skårdal saknar idag kommunalt vatten och avlopp (VA) men det är kommunens avsikt att förse området med detta. Botkyrka kommun har utfört en intern förprojektering inför plansamråd.

Planområdets topografi innebär att kommunen föreslår ett tryckavloppssystem för området. Detta innebär att huset man bor i har egen pumpenhet som pumpar iväg avloppet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten skall eftersträvas, vilket innebär att dagvatten på kvartermark ska tas om hand inom respektive fastighet. Vidare anpassas gatorna så att dagvatten från vägarna kan tas om hand via vägdiken, något som idag fungerar bristfälligt.

Värme

Energieffektiva uppvärmningsmetoder ska eftersträvas. Det innebär att direktverkande el i största möjliga mån ska undvikas. Kapaciteten och möjligheten att förse Skårdal med fjärrvärme kommer att undersökas i den fortsatta planprocessen. Möjligheten att använda andra alternativa uppvärmningsmetoder kommer också att undersökas.

EI

Ett ökat permanentboende kan innebära att elnätet kan behöva förstärkas. Ett område för transformatorstation har avsatts i detaljplanen för detta ändamål.

Avfall

Hushållsavfall hämtas av verksamhetsutövaren vid fastighetsgräns. Övrigt avfall lämnas vid återvinningsstationer.

De fordon som används vid avfallshanteringen kräver stora vändplaner. För den nya vägen in i de centrala delarna av Skårdal möjliggörs en t-vändning genom backning. Möjlighet till rundkörning i området innebär att antalet vändplaner kan minimeras och innebär samtidigt en säkrare trafiksituation.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. För den allmänna platsmarken och för transformatorstationen är genomförandetiden 12 år och den tiden börjar den datum detaljplanen vinner laga kraft. För övriga områden är genomförandetiden 10 år och den tiden börjar räknas två år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Syftet med förskjutningen är att skapa tid att anlägga de allmänna anläggningarna innan nya tomter i Skårdal börjar att anläggas, så att dessa kan anpassas till de allmänna anläggningarna.

Medverkande tjänstemän

Olof Karlsson, planarkitekt, Stadsbyggnadsenheten
Nina Vesterli, projektledare, Stadsbyggnadsenheten
Ulrika Elveskog, miljöingenjör, Miljöenheten
Ronny Lyberg, VA-ingenjör, VA-enheten
Elisabeth Du Bois- Runesten, bygglovarkitekt, Stadsbyggnadsenheten

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Anna-Bie Agerberg
Gruppchef plan

Olof Karlsson
Planarkitekt