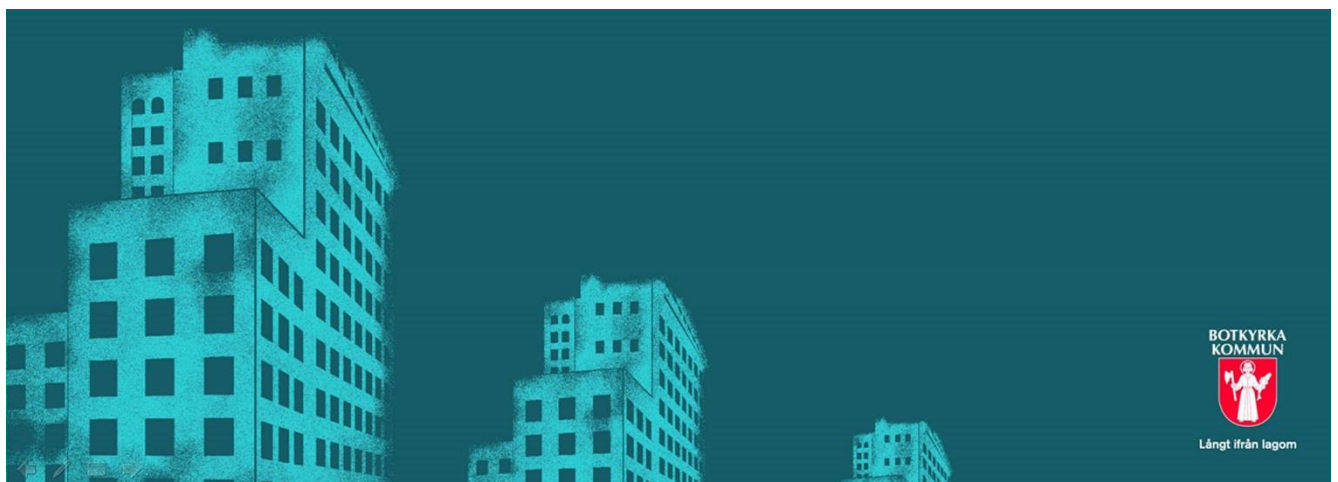




Granskningshandling

Detaljplan för PRÄSTVIKEN (del av Eriksberg 2:27 m.fl.) Prästviken-Eriksberg, Botkyrka kommun Plannr 52-77

Planbeskrivning



Innehållsförteckning

INLEDNING	5
Handlingar	5
Utredningar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Bakgrund	6
PLANDATA	7
Planens läge och areal	7
Markägoförhållanden	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Riksintressen	8
Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen	8
Strandskydd	9
Översiktliga planer	9
Program för planområdet	10
Detaljplaner	10
Fastighetsplaner	10
Angränsande projekt	11
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	12
Behovsbedömning/Miljöbedömning	12
FÖRUTSÄTTNINGAR	13
Natur	13
Mark, vegetation och topografi	13
Geotekniska förhållanden	15
Radon	15
Markföroreningar	15
Risk för skred eller höga vattenstånd	15
Bebyggelseområden	16
Bostäder	16
Arbetsplatser och övrig bebyggelse	16
Service	16
Tillgänglighet och trygghet	17
Byggnadskultur och gestaltning	18
Arkeologi och kulturmiljö	19
Fornlämningar	19
Kulturmiljö	20
Friytor	22
Lek och rekreation	22
Naturmiljö	22
Vattenområden	22
Gator och trafik	22
Gatunät, gång- och cykeltrafik	22
Kollektivtrafik	23
Störningar och risker	24
Djurhållning - hästar	24

Trafikbuller	24
Risk.....	24
Teknisk försörjning.....	24
Vatten och avlopp	24
Dagvatten	24
Värme	24
Telekommunikation	25
El	25
PLANFÖRSLAG	26
Bebyggelseområden	26
Bostäder	26
Service.....	29
Förskola	30
Utgångspunkter för gestaltningen	31
Reglering av ny bebyggelse	34
Reglering av befintlig bebyggelse.....	36
Kulturmiljö	36
Fornlämningar	36
Kulturmiljö	36
Avvägning mellan kulturmiljövärden och andra intressen	38
Analys av planförslagets påverkan	39
Solstudier	44
Tillgänglighet och trygghet	44
Natur	45
Mark, vegetation och topografi	45
Friytor	46
Lek och rekreation.....	46
Gator och trafik	48
Gatunät – utformning, sektioner och geometri.....	48
Gång- och cykeltrafik	49
Lutningar och höjdsättning	50
Kollektivtrafik.....	51
Parkering	51
Störningar	52
Djurhållning - hästar	52
Trafikbuller	52
Risk.....	56
Klimatanpassning.....	56
KONSEKVENSER	57
Ianspråktagande av jordbruksmark	57
Sammanfattning av MKB	57
Skyddade områden, riksintressen och grönområden.....	57
Konsekvenser på naturmiljö	58
Konsekvenser av buller	58
Konsekvenser på vattenmiljö	58
Konsekvenser på kulturmiljö	58
Konsekvenser på olycksrisker	59
Påverkan under byggtid	59
Sammantagen bedömning	59

GENOMFÖRANDE	60
Organisatoriska frågor.....	60
Tidplan	60
Genomförandetid	60
Huvudmannaskap	60
Ansvarsfördelning	60
Avtal.....	60
Fastighetsrättsliga frågor	61
Markägoförhållanden	61
Fastighetsbildning	61
3D-fastighetsbildning.....	62
Inlösen	62
Fastighetsindelningsbestämmelser	63
Fastighetskonsekvenser.....	63
Rättigheter	64
Konsekvenser befintliga rättigheter	64
Ekonomiska frågor.....	64
Planekonomi	64
Upprättande av detaljplan	65
Marköverlåtelse	65
Rättigheter och ersättning	65
Omläggning av befintliga ledningar	65
VA-kostnader	65
Gatukostnader	66
Förrättningskostnader	66
Bygglovavgift.....	66
Teknisk försörjning.....	66
Vatten och avlopp	66
Dagvatten	67
Värme	68
Telekommunikation och IT	68
El	68
Avfall.....	68

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har tagits fram av en projektgrupp bestående av: Per-Anders Framgård, Sofia Hofstedt, Sigvard Andersson, Mikael Arveng, Katarina Balog, Sven-Gunnar Broström, Anders Forsberg samt Ebrahim Khajeh-Zadeh. Samrådsförslaget togs fram i samverkan med Svenska kyrkan och Tyréns.

Efter samrådet har planförslaget omarbetats i samverkan med en projektgrupp bestående av: Oskar Melin (mark- och exploatering), Zillah Bood (planfrågor), Ebrahim Khajeh-Zadeh (gata/trafik), Christer Holmberg (vatten- och avlopp, dagvatten) samt Anders Forsberg (miljö). Granskningshandlingarna har tagits fram av Arkitekterna Krook & Tjäder och reviderat

trafikförslag av SWECO på uppdrag av Titania Bygg & VVS. Tyréns har svarat för uppdatering till planen hörande utredningar.

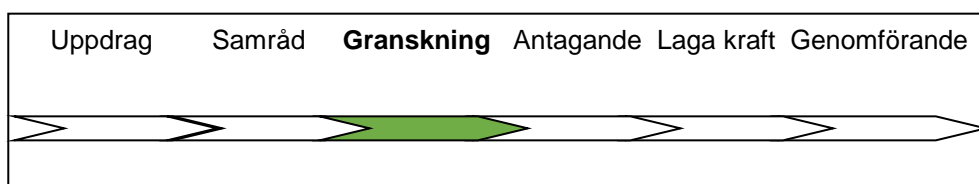
INLEDNING

Detaljplanearbetet för Prästviken, del av Eriksberg 2:27, genomförs med normalt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen, PBL, och kan delas in i olika skeden.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan blir föremål för granskning. I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



Plan- och bygglagen 1987:10 ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen 2010:900. Arbetet med föreliggande detaljplan inleddes efter maj 2011 och har därför utformats och handlagts med stöd av den nya lagen.



Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandedel
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Gestaltungsprogram tillhörande detaljplan för del av Eriksberg 2:27, Prästviken
- Planillustration

Utredningar

- Arkeologisk utredning etapp 2, Boplatslämningar vid Hammarby gård, Arkeologikonsult 2014:2830
- Naturvärdesinventering, Tyréns 2014-11-17

- Kulturmiljöanalys + konsekvensbeskrivning, Tyréns 2014-11-17
- Trafik PM, Tyréns, 2014-11-17 och komplettering, Sweco 2017-02-12.
- PM Riskhänsyn i detaljplan, Tyréns, 2014-11-17
- Trafikbulerutredning Prästviken-Eriksberg, Tyréns 170504, Rev 02: 2017-06-20
- Geoteknisk bedömning samt rapport Prästviken Eriksberg Botkyrka, Tyréns 141117.
- MUR (Markteknisk Undersökningsrapport)/Geoteknik, Tyréns 2017-05-05
- MUR (Markteknisk Undersökningsrapport)/Geoteknik bullerskyddsvall, Tyréns 2017-05-05
- Projekteringsunderlag geoteknik, Tyréns 2017-05-05
- Projekteringsunderlag geoteknik bullerskyddsvall, Tyréns 2017-05-05
- Dagvattenhantering Prästviken-Eriksberg Botkyrka, Tyréns 170421
- MKB (Miljökonsekvensbeskrivning) till detaljplan för Prästviken, Tyréns, 2017-06-22, 2017-12-19

Planens syfte och huvuddrag

I en växande region ser Botkyrka kommun inom det aktuella planområdet möjlighet att skapa en ny relativt tät och kollektivtrafiknära bostadsbebyggelse. Detaljplanens syfte är att skapa en attraktiv och varierad boendemiljö i samklang med det öppna landskapet. Detaljplanen rymmer byggrätter för ca 440 lgh i flerbostadshus samt ca 80 stycken radhus/småhus. Härutöver medges även centrumverksamhet samt byggrätter för förskola och LSS-boende. Detaljplanen säkerställer även kvalitéer och funktioner i bebyggelsens omgivning och därför rymmer planområdet också mindre park-/rekreationsområden, ett regionalt cykelstråk samt ytor för dagvattenhantering.

En tät, väl sammanhållen och kollektivtrafikanpassad bebyggelsestruktur är en förutsättning för en hållbar utveckling i regionen. En ny översiktsplan har i maj 2014 antagits av kommunfullmäktige i Botkyrka kommun. I denna är aktuellt planområde utpekade som gles stadsbygd och storstadnära natur/grönt aktivitetsrum.

Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Bornsjön. En god anpassning till det omgivande landskapet och dess kulturmiljövården har varit en central del i planarbetet och detaljplanens utformning. Anpassning till kulturmiljön säkerställs genom utförlig reglering av byggnadernas placering, volym, nyttjandegrad och höjdsättning. Husens utformning regleras med detaljerade utformningsbestämmelser som styr färgsättning, fasad- och takutformning.

Bakgrund

På en del av fastigheten Eriksberg 2:27 önskar markägaren Svenska kyrkan, Prästlönetillgångar i Stockholms stift, att en detaljplan tas fram för bostadsbebyggelse. Planområdet är beläget söder om Sankt Botvids väg mellan Eriksbergsåsen och Hammarby gård, öster om sjön Aspen och väster

om Botkyrka kyrka. Större delen av planområdet är inte planlagt tidigare. I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i maj 2014, anges en ambition att omvandla området till gles stadsbygd. I program för Hågelby, Eriksberg och Lindhov från 2011 föreslås att större delen av planområdet används som kvartersmark för bostadsändamål.

Kommunstyrelsen i Botkyrka kommun beslutade 2013-06-10 § 125 att ge ett positivt planbesked för del av Eriksberg 2:27.

PLANDATA

Planens läge och areal

Planområdet är beläget söder om Sankt Botvids väg mellan Eriksbergsåsen och Hammarby gård, öster om sjön Aspen och väster om Botkyrka kyrka. Planområdets totala areal är cirka 13,2 ha varav cirka 6,5 ha är kvartersmark och cirka 5,6 ha är kommunal allmän platsmark. Resterande 1,1 ha är mark avsedd för bullerskydd vid E4/E20.



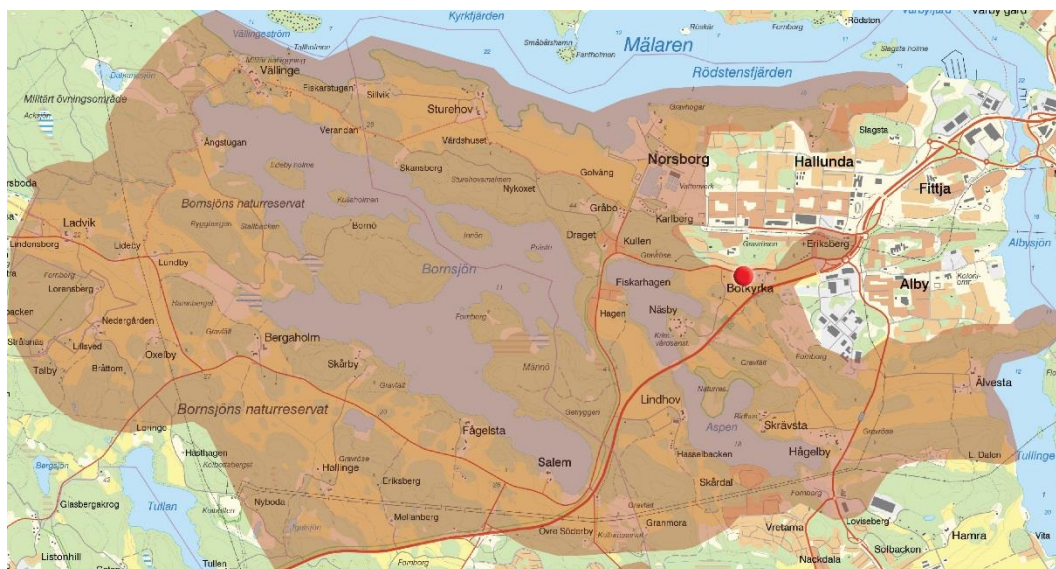
Planområdet och dess omgivning.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet tillhör främst fastigheten Eriksberg 2:27 som ägs av Svenska kyrkan, Prästlönetillgångar i Stockholms stift. Eriksberg 2:27 omfattar all åkermark mellan Botkyrka kyrkas kyrkogård och sjön Aspen samt även arealer söder om väg E4/E20. Utöver Eriksberg 2:27 omfattar planområdet ytor kring Sankt Botvids väg som ägs av Botkyrka kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen



Karta över riksintresseområdet för kulturmiljö. Planområdets ungefärliga läge markerat med röd symbol.

Planområdet ingår i sin helhet i riksintresset för kulturmiljövården Borsjön [AB16]. Riksintressets värden beskrivs på följande sätt:

”Herrgårdslandskap utmed Mälaren och runt Borsjön och sjön Aspen, som präglas av ett sedan bronsåldern utvecklade jordbruk, kommunikationerna på vatten och till lands, den tidiga medeltidens sockenindelning och de stora herrgårdsanläggningarna. (Fornlämningsmiljö, Kommunikationsmiljö).”

Riksintresset för kulturmiljövården beskrivs mer utförligt senare i planbeskrivningen i avsnitten Förutsättningar/Kulturmiljö respektive Planförslag/Kulturmiljö.

Väg E4/E20 utgör riksintresse för kommunikationer.

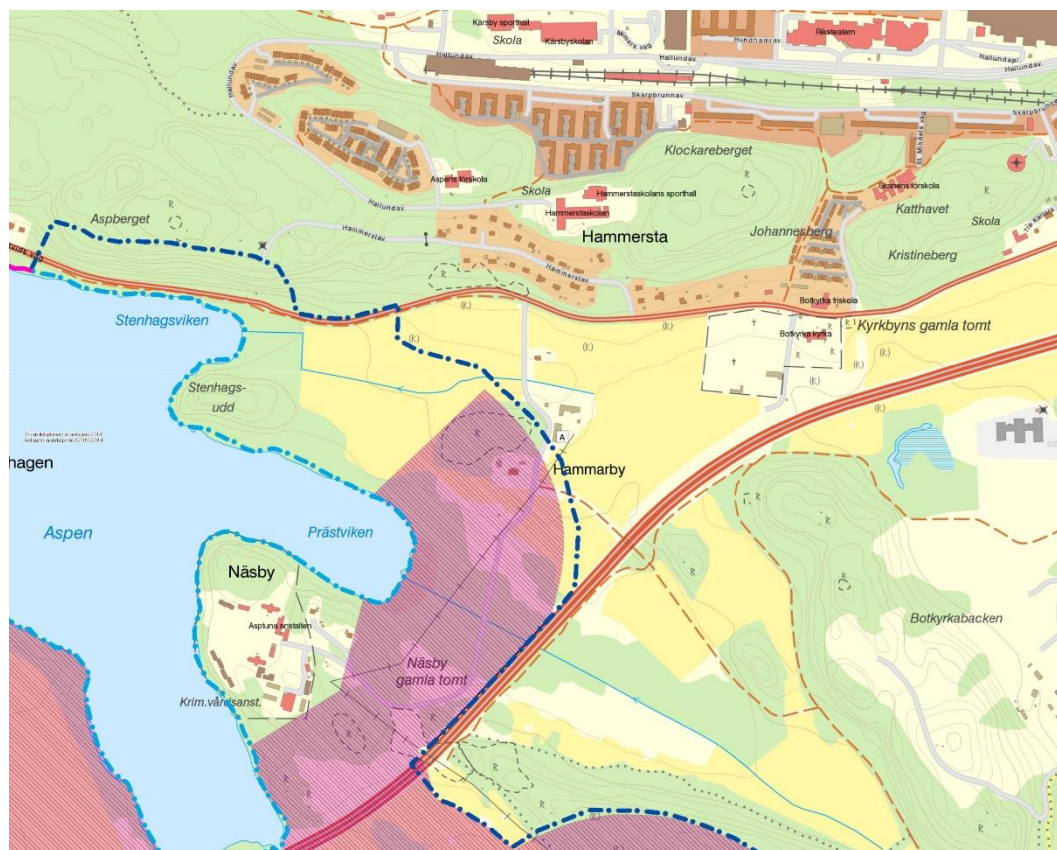
Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2010, betecknas området som regional stadsbygd med utvecklingspotential samt som grön kil. Arbetet med en ny regional plan, RUFS 2050, pågår. Denna

kommer i många delar att likna RUFSS 2010, delar som har utvecklats är bland annat ansatsen avseende hållbarhet, ett större fokus på människan och en starkare genomförandeariktning. I juni 2017 beslutade tillväxt- och regionplanenämnden att ställa ut planförslaget. Före sommaren 2018 beräknas ett slutligt förslag till RUFSS 2050 läggas fram för beslut i landstingsfullmäktige.

Strandskydd

Länsstyrelsen i Stockholms län har 2014-09-16 beslutat om vilka områden i Botkyrka kommun som ska omfattas av utvidgat strandskydd. Av beslutet och dess tillhörande kartor framgår att intill den västra delen av planområdet, i delen väster om den skogsklädda kullen, är strandskyddet 100 meter medan den skogsklädda kullen och dess omgivningar söderut omfattas av utvidgat strandskydd (300 meter). Ingen del av planområdet ligger inom strandskyddat område.



Utökat strandskydd, 300 meter, råder söder om planområdet (källa: Länsstyrelsen).

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i maj 2014, anges en ambition att omvandla området till gles stadsbygd. Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsbyggnadsenheten

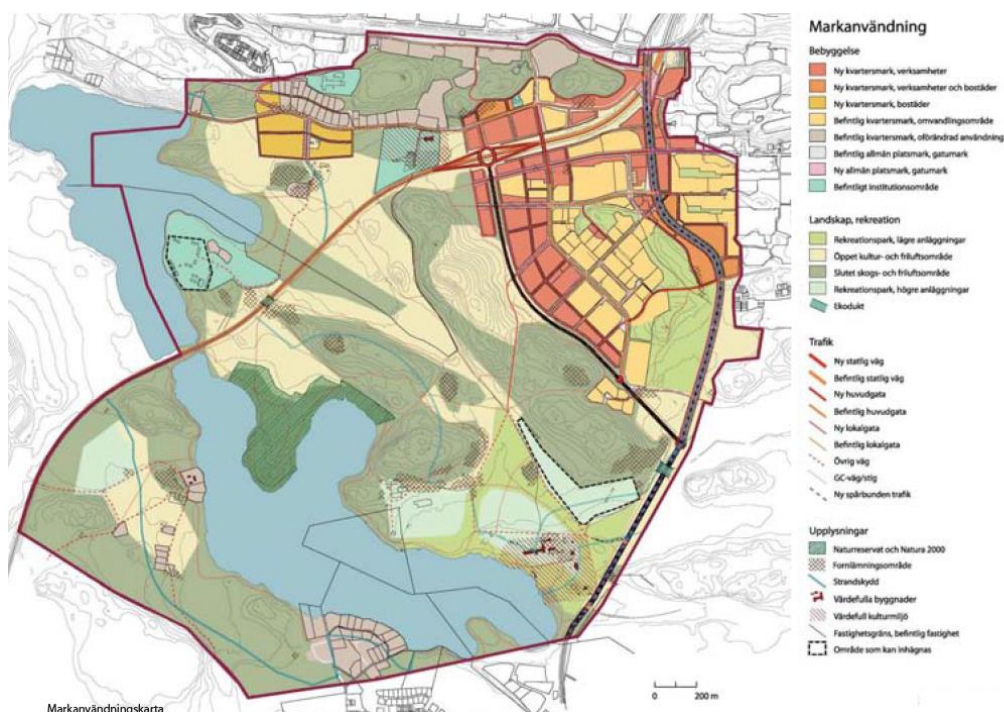
Granskningshandling
2018-02-12

10 [69]

Program för planområdet

I program för Hågelby, Eriksberg och Lindhov från 2011 föreslås att större delen av planområdet används som kvartersmark för bostadsändamål. Kommunstyrelsen godkände programmet till sina principiella delar.

Den bebyggelseutbredning som föreslås i detaljplanen är nästintill identisk med den bebyggelseutbredning som föreslogs i planprogrammet. Detaljplanen gör avsteg från planprogrammet genom att en yta i detaljplanens sydvästra hörn föreslås tas i anspråk för förskola samt teknisk anläggning/pumpstation.



Utdrag ur program för Hågelby, Eriksberg och Lindhov (Botkyrka kommun).

Detaljplaner

Större delen av planområdet är inte planlagt. I området närmast Sankt Botvids väg gäller byggnadsplanerna 52-3 samt 52-6, fastställda år 1942 respektive 1960. Planerna reglerar att marken ska utgöras av allmän plats, väg, samt allmän plats, park. Byggnadsplanerna reglerar i övrigt småhusbebyggelse norr om Sankt Botvids väg samt längs Hammerstavägen. I byggnadsplan 52-3 föreslogs också ett småhusområde uppe på Eriksbergsåsen som aldrig har byggts ut.

Fastighetsplaner

Det finns inga fastighetsplaner inom planområdet eller i dess närhet.

Angränsande projekt

Tunnelbanedepå Norsborg

AB Storstockholms lokaltrafik, SL, har byggt en ny tunnelbanedepå i Eriksbergsåsen. Detta berör planområdet framför allt genom att en arbetstunnel angörs från Sankt Botvids väg, vid planområdets västra del. Arbetstunneln har efter genomförandet blivit en permanent räddnings- och servicetunnel till depån.

Södra porten till Storstockholm

Botkyrka kommun har tecknat en avsiktsförklaring med Skanska för att utveckla Eriksbergs industriområde till Stockholms ”södra port”. Det är en satsning som på sikt kan ge plats för fler företag och nya arbetstillfällen. Visionen är att Botkyrka ska bli en tydlig och attraktiv entré till Storstockholm. Till grund för samarbetet gäller samma program som för nu aktuellt planförslag. En ambition i projektet är att dra om Hågelbyleden till ett nytt läge väster om Eriksberg, med en ny trafikplats öster om Botkyrka kyrka, i linje med det som föreslås i översiktsplanen och i programmet för Hågelby, Eriksberg och Lindhov. Projektets utformning är dock ännu i ett tidigt skede.



Illustration av Södra porten till Storstockholm. Projektets utformning är ännu i ett tidigt skede. Bebyggelsestrukturen är utformad med utgångspunkt från programmet för Hågelby, Eriksberg och Lindhov. Botkyrka kyrka syns i bildens nedre vänstra hörn.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen beslutade 2013-06-10 § 125:

1. att ge ett positivt planbesked för del av Eriksberg 2:27,
2. att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att teckna plankostnadsavtal och därefter påbörja detaljplanearbete,
3. att ge Kommunledningsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till exploateringsavtal och säkerställa att andra behövliga avtal upprättas samt
4. att fastställa resultatet för framtagande av detaljplan och exploateringsavtal till plus minus noll kronor.

Kommunfullmäktige beslutade 2013-06-18 § 92 att godkänna ramavtal med Svenska kyrkan, Prästlönetillgångar i Stockholms stift. Beslutet vann laga kraft 2013-07-19. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog 2013-09-30 § 262 åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att teckna plankostnadsavtal och därefter påbörja planarbetet för del av Eriksberg 2:27.

Behovsbedömning/Miljöbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte.

Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och, i förekommande fall, bilaga 2 till MKB-förordningen och enligt PBL 5:18. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen innebära risk för betydande miljöpåverkan och därmed behöver en miljöbedömning med tillhörande MKB utföras.

Vid behovsbedömningen konstaterades att området ligger i en delvis bullerutsatt miljö och att framtida boende därmed kan komma att påverkas negativt av trafikbuller. Planområdet ligger mellan en primär och en sekundär väg för transporter av farligt gods vilket kan innebära en förhöjd olycksrisk. Vidare konstaterades att ett genomförande av planen skulle kunna innebära en betydande och permanent påverkan på den kulturmiljö, bestående av ett odlingslandskap som brukats sedan bronsålder, som är av riksintresse. Detaljplaneområdet kan komma att påverka naturmiljön i form av ekallén vid korsningen Asptunavägen och Sankt Botvids väg, åkerholmarna samt strandskyddet (Länsstyrelsens beslut avseende utökat strandskydd var inte

fastlagt då behovsbedömningen gjordes). Spridningsvägar för ekoorganismer och funktionen av den gröna Bornsjökilen kan påverkas. Det kan även bli störningar på naturmiljön under byggtiden.

De fyra aspekter där det bedöms finnas risk för betydande miljöpåverkan, och som därmed ska beskrivas i en miljökonsekvensbeskrivning, är:

- buller
- kulturmiljö
- risk
- naturmiljö

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Mark, vegetation och topografi

Planområdet är idag oexploaterat, med undantag för ett enbostadshus, arrendebostaden som ligger centralt i området. Planområdet består huvudsakligen av åkermark belägen i en sydsluttning. I planområdet södra delar finns också betesmark. Åkermarken är klassad som kvalitetsklass 4 enligt länsstyrelsens åkermarksgradering från år 1976 där mark i Mälardalen har som högst kvalitetsklass 5.



Vy från Sankt Botvids väg mot åkerlandskapet och arrendebostaden

I planområdets norra gräns reser sig Eriksbergsåsen som är ett markant skogbevuxet höjdparti. I gränsen mellan åkermarken och skogsmarken går Sankt Botvids väg, en vägsträckning med medeltida anor. Sankt Botvids väg

har genom åren breddats genom utfyllnader, och en gång- och cykelväg har anlagts, vilket medför att planområdet även omfattar vägslänter. Sankt Botvids väg ligger längs planområdet mellan 2–4 meter över den angränsande åkerns marknivå.

Planområdet avvattnas genom ett åkerdike i den södra delen, diken leder till sjön Aspen. Diket har funnits i samma sträckning i århundraden och utgör terrängens lågpunkt. Väster om planområdet mynnar åkerdiket ut i en alsumpskog. Alsumpskogen bildar ett bälte längs Aspens strand. Sumpskogen är bitvis väldigt tät och bitvis genomsiktig.

I planområdet finns längs Asptunavägens norra del rester av en ekallé, invid vägen står i den södra delen av planområdet en större solitär ek. Samtliga omfattas av generellt biotopskydd. Träden i ekallén har dåliga växtbetingelser på grund av uppfyllnad mot stammen. Det finns också två solitära ekar i planområdets östra del längs Sankt Botvids väg, dessa omfattas ej av generellt biotopskydd då de inte hör till någon allé eller åkerholme.



Allén från Sankt Botvids väg

Söder om planområdet reser sig en hög skogbeklädd kulle som omfattas av generellt biotopskydd. Högst uppe på höjden finns ett gravfält med ett flertal gravhögar. Skogsmarken är en lövskog med lundkaraktär, ibland kallas det även ängsskog. I sluttningen växer ädellövträd som ek, lönn och ask. Någon enstaka bok, rönn och tall finns också. I den nedre delen av naturmarken finns några vindfällen av gammal gran. I brynzonen ut mot åkermarken växer björk och sälg. Uppe på höjden finns inslag av tall.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk bedömning har gjorts (Tyréns, 2014). Enligt jordartskartan består planområdet till största delen av lösa finkorniga sediment bestående av lera. Vid ett mindre område öster om Asptunavägen, kring arrendatorsbostaden, återfinns berg i dagen. Sankt Botvids väg, som går strax norr om området, är grundlagd på fastmark.

Under våren 2017 har kompletterande undersökningar genomförts, i dessa har konstaterats att jorden vid de föreslagna tomterna i huvudsak består av ca 0,5 – 3,0 m lera med torrskorpekaraktär, på ca 0 – 5 m lera som underlagras av friktionsjord innehållande silt och sand. Leran innehåller många skikt av sand och silt i tjocklek från några centimeter upp till 1,5 m mäktiga. Byggnader föreslås bli grundlagda på pålar, eventuellt kan lätta byggnader byggas med förstyvad bottenplatta efter förbelastning. VA-ledningar under bottenplatta ska utföras som pendlade.

Längs E4, vid föreslagen bullervall, består jorden i huvudsak av 0 – 2 m lera med torrskorpekaraktär, på ca 3 – 6 m lera som underlagras av friktionsjord. Leran innehåller många skikt av sand och silt i tjocklek från några centimeter upp till 1,5 m mäktiga. Grundvattenytan ligger ca 0,5 m under befintlig markyta. Sättningsberäkningar och stabilitetsberäkningar har genomförts. För utförande av vallen föreslås förstärkningsåtgärder, förslagsvis ersätts en del av fyllningsjorden i banken med lättfyllnad, till exempel cellplast. Alternativt kan undergrunden förstärkas med kalkcementpelare.

Radon

Botkyrka kommuns markradonkarta är baserad på jordartskartan och kunskapen om förekomsten av markradon är därmed begränsad. Några vidare undersökningar har inte utförts inom planområdet. Radonrisk ska utredas före exploatering och byggnader ska, om markförhållandena kräver det, uppföras radonskyddat eller radonsäkert.

Markföroreningar

Området har aldrig använts för industriell verksamhet. Det finns inga indikationer på att markföroreningar förekommer inom planområdet.

Risk för skred eller höga vattenstånd

Enligt kartering i översiktsplanen ligger inte detaljplaneområdet i en zon med ökad risk för ras och skred. Klimatförändringarna bedöms därmed inte påverka markstabiliteten i området i någon större omfattning. De geotekniska förhållandena (se ovan) bedöms kunna hanteras i det fortsatta projekteringsarbetet.

I översiktsplanen anges att ny bebyggelse ska ligga minst 2 meter över Mälarens medelvattennivå för att undvika risk för översvämningar i ett framtida klimat. Till översiktsplanen har en kartering gjorts som visar att det

aktuella detaljplaneområdet ligger ovanför denna nivå. Enligt kartering i översiktsplanen ligger inte detaljplaneområdet i zon med ökad risk för ras och skred. Klimatförändringarna bedöms därmed inte påverka markstabiliteten i området i någon större omfattning.

Befintligt dike inom området samt en svacka öster om Asptunavägen utgör befintliga lågpunkter inom området. Diket avses att bibehållas och utgöra del av områdets dagvattenhantering och även kunna fungera för skyfallshantering. Svackan öster om Asptunavägen avses att bebyggas. Här kommer marknivåerna att justeras för att undvika översvänningsrisk. De nya marknivåerna för gatan fastställs som plushöjder i detaljplanen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns endast ett enbostadshus, den s.k. arrendatorsbostaden, uppförd 1937.

Norr om planområdet och Sankt Botvids väg finns ett område med småhus.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

I direkt anslutning till planområdets sydöstra del finns en loge och en ladugård samt några mindre komplementbyggnader som tillsammans utgör Hammarby gårds ekonomibygnader. På gården bedrivs bland annat hästverksamhet med stall och bete. Hästverksamheten ska upphöra när nuvarande jordbruksarrende upphör. Åkermarken som omger planområdet kommer att fortsätta brukas.

Service

Förskola och skola

Cirka 400 meter öster om planområdet ligger F-9-skolan Botkyrka friskola i en byggnad som tidigare fungerat som fattigstuga samt ålderdomshem. Cirka 200 meters gångväg norr om planområdet ligger F-9-skolan Hammerstaskolan. Förskolan Aspen ligger ca 600 meters gångväg från planområdet.

Vård

Vårdcentral finns i Hallunda, ca 1,5 km från planområdet.

Butiker

Närlivs finns i Norsborg, ca 700 meter från planområdet. Större livsmedelsbutiker finns i Hallunda samt vid trafikplats Hallunda, ca 1,5 km från planområdet.

Tillgänglighet och trygghet

I kommunens cykelplan finns ett regionalt cykelstråk längs Sankt Botvids väg, som är den väg som planområdet kommer att angöras från. Väster om Asptunavägen har det regionala cykelstråket genomförts. Cykelstråket är relativt nyanlagt och har god standard, men på grund av topografin är cykelstråket i vissa partier brantare än de 5 % som krävs för att uppfylla tillgänglighetsnormerna. Öster om Asptunavägen, fram till Botkyrka kyrka, är det regionala cykelstråket ej utbyggt. Det finns en smal trottoar. Vägsträckan är flack med tillgängliga lutningar.

Det finns en gångväg från Norsborgs tunnelbana till planområdet. Gångvägen har god standard från tunnelbanan fram till Hammerstaskolan. Över själva skoltomten finns en tillgänglighetsanpassad gångväg med ramper som dock är övervuxna med vegetation. Från skoltomten ned till Sankt Botvids väg är gångvägen en enkel grusad och asfalterad väg med lutningar på 10–12 %, vilket är alltför brant för att klara tillgänglighetskraven.

Ur trygghetssynpunkt har gångvägen från Norsborgs tunnelbana till planområdet tydliga brister. Från Hammerstaskolan ned till Sankt Botvids väg går gångvägen genom skogspartier och belysningen är bristfällig.

På södra sidan av Sankt Botvids väg saknas anlagd busshållplats, här finns bara en stolpe vid vägrenen. Detta gör att busshållplatsen inte är tillgänglig för rörelsehindrade. Busshållplatserna fungerar däremot väl ur trygghetssynpunkt eftersom sikten är god kring Sankt Botvids väg och gatubelysning finns.

Sammanfattningsvis är tryggheten och tillgängligheten relativt god längs Sankt Botvids väg medan gångvägen från planområdet till Norsborgs tunnelbana är bristfällig ur både trygghets- och tillgänglighetssynpunkt.

Utöver det regionala cykelstråket vid Sankt Botvids väg finns inga gång- eller cykelvägar i planområdet. Asptunavägen är idag den enda infarten till området och vägen lutar cirka 10 % vid anslutningen till Sankt Botvids väg. Asptunavägen är smal och saknar gångbana.

Byggnadskultur och gestaltning



Den s.k. arrendatorsbostaden invid Asptunavägen. I bakgrunden syns en av ekonomibyggnaderna som ligger alldeles söder om planområdet.

Inom planområdet finns den så kallade arrendatorsbostaden, uppförd 1937. Bostadshusets fasad består av rödfärgad locklistpanel medan fönstren och fodren är vitmålade. Sadeltaket är täckt med tvåkupigt tegel.

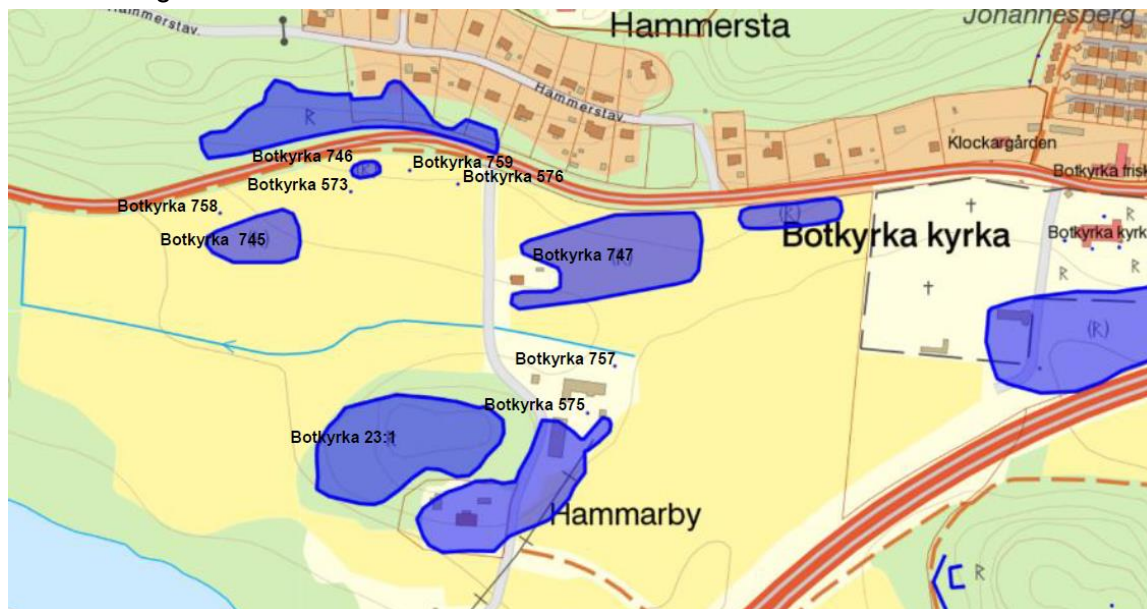
Alldeles söder om planområdet ligger två större ekonomibyggnader. En loge uppförd omkring år 1900 i resvirkeskonstruktion och klädd med slät rödmålad panel och sadeltak täckt med korrugerad eternit. Den intilliggande ladugården, som också är uppförd omkring år 1900, är knuttimrad och klädd med rödmålad locklistpanel. Mot söder finns ett lider med foderskulle tillbyggt i vinkel. Byggnadsdelarna har sadeltak täckt med korrugerad eternit. På södra sidan finns också en murad vitputsad utbyggnad under pulpettak, troligen en f.d. mjölkammare.

Något längre söder om planområdet ligger också Hammarby prästgård. Den nuvarande byggnaden är uppförd 1804 men grunden är enligt arkeologiska undersökningar troligtvis från 1500-talet. Byggnaden är uppförd i timmer i två våningar och fasaden är klädd med gulmålad locklistpanel med vita knutlådor, vindskivor och foder. Taket är täckt med enkupigt tegel.

I planområdets omgivning finns i övrigt ett stort antal kulturhistoriskt intressanta byggnader, framför allt Botkyrka kyrka belägen ca 350 meter öster om planområdet. Kyrkan har utgjort ett landmärke i landskapet sedan 1100-talet. I närheten av kyrkan finns ett antal byggnader knutna till kyrkans funktion: klockaregård, församlingshem, fattighus etc. Byggnadernas fasader är utformade i traditionella material: träpanel, puts, sten etc.

Arkeologi och kulturmiljö

Fornlämningar



Fornlämningar i, och i anslutning till, planområdet.

På de mer höglänta områdena kring Botkyrka kyrka finns lämningar efter bronsålderns invånare i form av rösen och skärvstenshögar, medan järnålderns gravfält och boplatser är belägna i anslutning till de historiska gårdslägena. Intill Hammarby gård ligger ett vikingatida gravfält vilket visar att det funnits en bosättning på platsen sedan yngre järnåldern (500 – ca 1100 e Kr). I närområdet finns flera fornlämningar som visar att området varit bebott länge. Norr om S:t Botvids väg ligger ett gravfält som sannolikt är äldre än Hammarby gårdsgravfält och som visar bebyggelsekontinuitet i området ner i äldre järnålder (500 f Kr – 500 e Kr). På åkermarken, på mark som föreslås bli bostadskvarter enligt detaljplanen, finns två fornlämningar markerade i Riksantikvarieämbetets databas FMIS (Fornsök). Dessa två fornlämningar noterades i samband med en arkeologisk utredning som utfördes av UV Mitt år 2008. De två fornlämningarna utgörs av ett påträffat flintavslag (Botkyrka 576) respektive uppgifter om en eventuellt bortodlad grav i åkermarken (Botkyrka 573).

En arkeologisk utredning steg 1 genomfördes för planområdet inför samrådet. En arkeologisk utredning steg 2 har därefter, i samband med samrådet, genomförts under hösten 2014. Vid steg 2 påträffades endast ett litet antal anläggningar i form av härdar, gropar och stolphål samt kulturlager av boplatstliknande karaktär. Vidare utredning av fynden föreslås ske i samråd med Länsstyrelsen.

Kulturmiljö

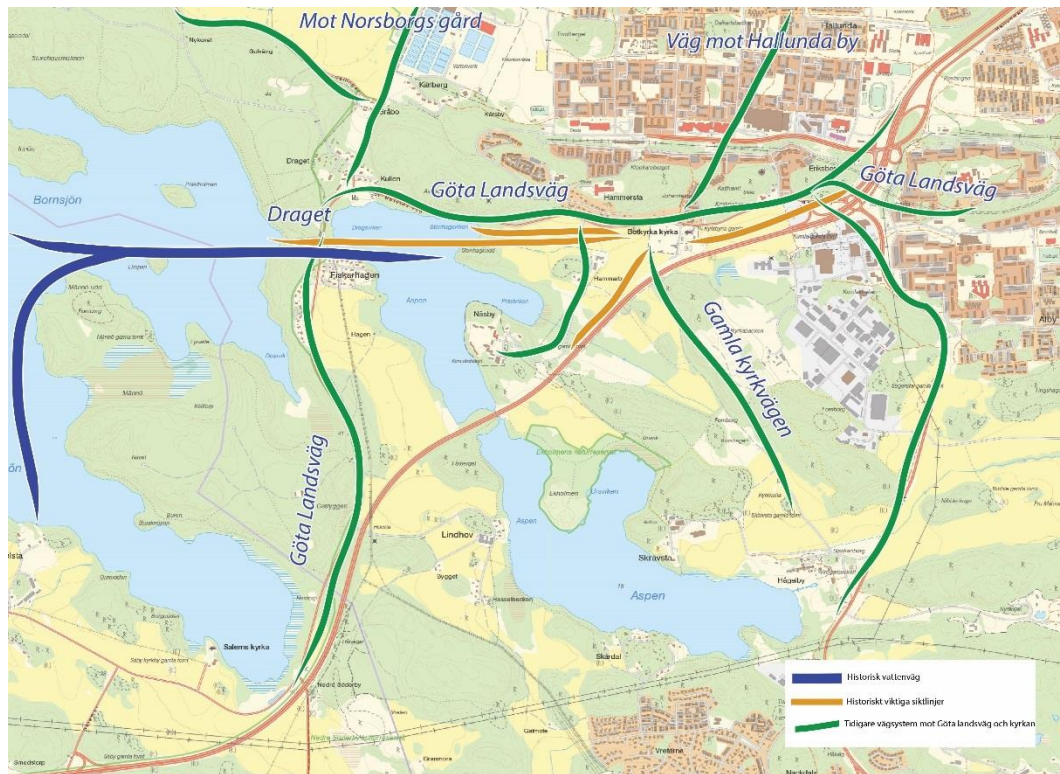


Botkyrka kyrka sedd ifrån sydväst.

Planområdet ligger i gränzonen mellan de högexploaterade miljonprogramsområdena i Storstockholms utkanter och Mälardalens södra odlingsbygder vilket innebär att landskapet bär på spår från många historiska processer och skeenden. Tidigare exploatering av området har ännu inte raderat de tydliga spåren efter områdets historia. Botkyrka kyrka med prästgård och sockencentrum visar på den medeltida sockenindelningen. Platsens funktion som regionalt och lokalt centrum är fortfarande läsbar genom rester av ålderdomliga vägsystem över land och vatten samt genom de byggnader som tidigare ingick i sockencentrum som fortfarande finns kvar på platsen, se bild på följande sida. I området finns ett flertal förhistoriska lämningar som visar platsens långa period med bebyggelse åtminstone sedan äldre järnålder.

Botkyrka kyrka är belägen invid den tidigare landsvägen (Göta landsväg). Under medeltiden fungerade Göta landsväg som pilgrimsled för de pilgrimer som kom från stora delar av Sverige för att be vid S:t Botvids kvarlevor i Botkyrka kyrka. Vägdragningen har sannolikt kontinuitet ner i förhistorisk tid, och var den viktigaste landvägen mot Stockholm söderifrån fram till utbyggnaden av E4:an.

Själva kyrkan uppfördes på 1100-talet på Hammarbys ägor till minne av S:t Botvid som var född och uppvuxen på Hammarby gård, vilken sedermera kom att bli prästgård under medeltiden. Kring Botkyrka kyrka utvecklades ett sockencentrum, där flera olika delmiljöer ingår, se bild på följande sida. Kyrkans betydelse framgår av att andra viktiga gemensamma funktioner såsom skola och fattighus placerades i dess närhet.



Kartan över hur färdvägarna gått i historisk tid (Tyréns, 2014)



Karta över sockencentrum med sina ingående delmiljöer (Tyréns, 2014)

Friytor

Lek och rekreation

Det finns idag inga anlagda lek- eller rekreationsytor inom planområdet eller i dess direkta närhet.

Naturmiljö

Söder om planområdet finns en kulle med ädellövskog av lundkaraktär, kullen utgör ett rekreationsområde. Sydväst om planområdet ligger sjön Aspen. Sjön med sin omgivande skogsriddå och skogsbrynet mot det öppna åkerlandskapet har höga upplevelsevärden, även om området närmast sjön kan vara sankt under vissa perioder på året. Sydväst om planområdet finns också en skogbevuxen kulle med höga upplevelsevärden. Det finns inga gång- eller cykelstråk som tillgängliggör strandzonen.

Vattenområden

Planområdet omfattar inga vattenområden.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Cirka 200 meter sydost om planområdet går E4/E20 som har ett trafikflöde om ca 66 500 ÅDT (2014). Trafikverket har under de senaste åren breddat det aktuella vägnittet med nya körfält samt höjt hastighetsgränsen.

Planområdets norra gräns utgörs av Sankt Botvids väg. Vägen har ett trafikflöde om ca 4 500 ÅDT (2014). Sankt Botvids väg har ett körfält i varje körriktning förbi området. Hastigheten på vägen är idag 50 km/h.

Sankt Botvids väg har mycket gamla anor, åtminstone medeltida men troligen är vägsträckningen förhistorisk. Sankt Botvids väg är en del av den gamla Göta landsväg. Vägens placering i kanten mellan den brukade åkermarken och Eriksbergsåsen är typisk för gamla vägsträckningar. Sankt Botvids väg bör ursprungligen ha varit en relativt smal väg vid planområdet, eftersom terrängen lutar kraftigt i gränsen mellan åkermarken och Eriksbergsåsen. I modern tid har vägen breddats till 6,5 meter. Breddningen har skett genom att vägbanken breddats ut på åkermarken, vilket innebär att nivåskillnaden mellan vägen och åkermarken har ökat. Genom hela planområdet är nivåskillnaden idag mellan 2–4 meter mellan Sankt Botvids väg och angränsande åkermark.

Asptunavägen är idag den enda infarten till planområdet. Vägen är smal och lutar ca 10 % vid anslutningen till Sankt Botvids väg. Vägen leder genom planområdet vidare söderut till Hammarby prästgård och Asptunaanstalten.

I kommunens cykelplan finns ett huvudcykelstråk av regional standard utpekad längs Sankt Botvids väg. Väster om Asptunavägen har cykelstråket byggts ut medan det mellan Asptunavägen och Botkyrka kyrka endast finns en trottoar. Utöver det regionala cykelstråket vid Sankt Botvids väg finns inga gång- eller cykelvägar inom planområdet.

Kollektivtrafik

Längs Sankt Botvids väg går busslinje 708 med hållplatser på båda sidor av vägen vid korsningen med Asptunavägen. Busslinjen går mellan Tumba station och Rönninge station med 30-minuterstrafik mellan ca 05.00 och 24.00. Från Asptunavägen är det med buss 708 två hållplatser till Hallunda t-bana där byte kan ske till tunnelbanans röda linje. Restiden Asptunavägen – Liljeholmen är 33 minuter. På södra sidan av Sankt Botvids väg saknas anlagd busshållplats, här finns bara en stolpe vid vägreken. Detta gör att busshållplatsen inte är tillgänglig för rörelsehindrade.

Norsborg, röda tunnelbanelinjens slutstation, ligger ca 0,5 km nordost om planområdet. Vid Norsborg går utöver tunnelbanan även busslinjerna 151, 172, 702 och 738 samt nattbuss 191.



Kollektivtrafik i anslutning till planområdet. Källa: Trafikutredning Prästviken-Eriksberg (Tyréns, 2014).

Störningar och risker

Djurhållning - hästar

Stora delar av planområdet används idag för hästhållning. I och i anslutning till Hammarby gårds ekonomibyggnader direkt sydost om planområdet bedrivs bland annat hästverksamhet med stall och bete. Hästverksamheten kommer dock upphöra när nuvarande jordbruksarrende upphör.

Trafikbuller

De omgivande vägarna, Sankt Botvids väg med cirka 4 500 fordon per årsmedeldygn och E4/E20 med cirka 66 500 fordon per årsmedeldygn, ger upphov till trafikbuller. För båda vägarna är andelen tunga fordon cirka 10 %.

De befintliga bostäderna norr om planområdet besväras av visst buller från E4/E20. För att minska trafikbullret på kyrkogården och i kyrkans närområde har Botkyrka församling uppfört bullervall längs en del av E4/E20.

Risk

På de omgivande vägarna, Sankt Botvids och E4/E20, transporteras farligt gods. Huvuddelen av transporter av farligt gods i Botkyrka sker på E4/E20 eftersom den är en primär transportled för farligt gods. Avståndet mellan planområdet och E4/E20 är ca 200 meter.

Sankt Botvids väg utgör sekundär transportled för farligt gods vilket innebär att vägen endast används för transporter som ska till målobjekt längs med vägen, men inte för genomfartstrafik. Farligt godstransporter utgörs främst av transporter till Norsborgs Vattenreningsverk.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom och i anslutning till planområdet finns kommunala VA-ledningar, från Asptunaanstalten går en spillvattenledning mot Botkyrka kyrka och vidare österut. I Hammerstavägen finns också VA-ledningar. Den sk arrendatorsbostaden är ansluten till kommunala VA-ledningar.

Dagvatten

Det finns inga dagvattenledningar i planområdet och dess närmaste omgivning. Dagvattenhanteringen sker idag i öppna diken.

Värme

Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet, bland annat är Asptunaanstalten ansluten till fjärrvärmenätet.

Telekommunikation

Det finns kablar för telekommunikation i åkermarken öster om Asptunavägen, sträckningen är från Hammarby gårds ekonomibyggnader till Hammerstavägen.

El

Genom planområdet finns markförlagda elledningar. Det finns en elledning längs Asptunavägen. Det finns även en elledning som löper diagonalt tvärs över åkermarken i den västra delen av planområdet. Det finns inga transformatorstationer i planområdet.

En luftledning för el finns några hundra meter söder om planområdet, med slutpunkt vid Hammarby gårds ekonomibyggnader.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelseområden



- | | | | |
|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| ■ Kv. 1 - 4285 kvm | ■ Kv. 5 - 5920kvm | ■ Kv. 9 - 1950 kvm | ■ Kv. 12 - 1950 kvm |
| ■ Kv. 2 - 6485kvm | ■ Kv. 6 - 4160 kvm | ■ Kv. 10 - 3415 kvm | ■ Kv. 13 - 3200 kvm |
| ■ Kv. 3 - 5385 kvm | ■ Kv. 7 - 2130 kvm | ■ Kv. 11 - 1350 kvm | ■ Kv. 14 - 2080 kvm |
| ■ Kv. 4 - 6875 kvm | ■ Kv. 8 - 2160 kvm | | |
- BTA vindsvåningar i flerbostadshusen: ca 7650 kvm
(Grov antagande vid takvinkel 40° och genomsnittlig husbredd 12,0 m.
Beräkning enligt SIS SS21054:2009 Area och volym för husbyggnader)

Ljus BTA totalt (inkl.vindar) ca 59 000 kvm
Alla här redovisade ytor är ungefärliga.

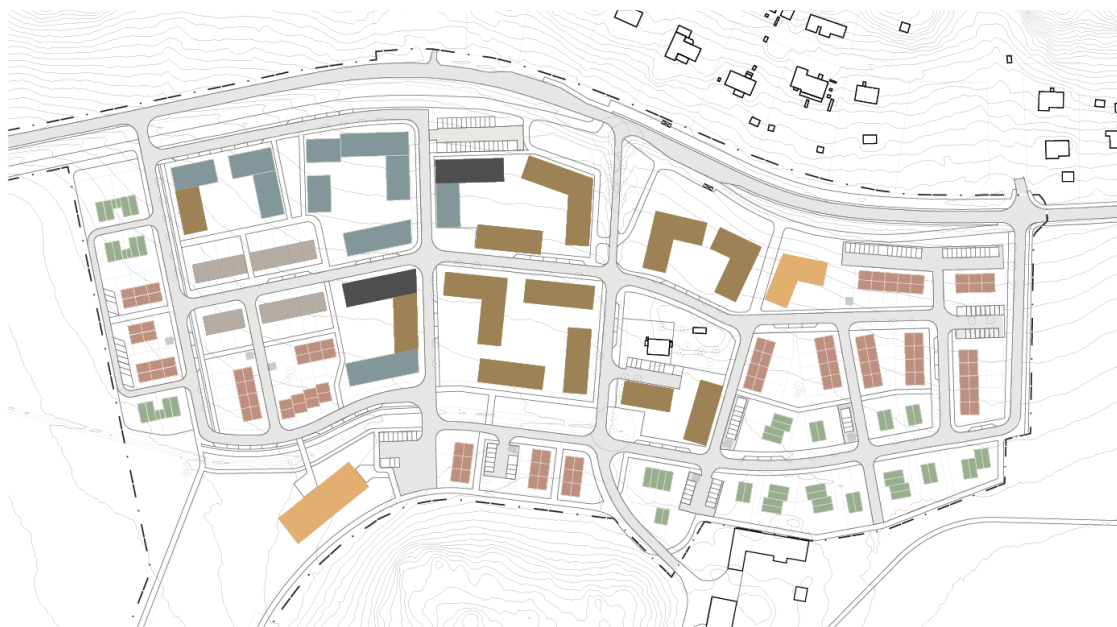
Bostäder

Planområdet ger möjlighet till utbyggnad av ca 59 000 kvm BTA. Av dessa utgör ca 46 600 kvm BTA ytor för flerbostadshus. Flerbostadshusens ca 440 lgh koncentreras i huvudsak till områdets västra del medan den östra delen och områdets ytterkanter utgörs av småhus/parhus och radhus. Inom området möjliggörs en byggnation av ca 80 stycken småhus/parhus och radhus.

Husens höjd varierar mellan två våningar med inslag av tre- och fyrvåningshus samt något enstaka femvåningshus. Detaljplanens syfte är att skapa en attraktiv och varierad boendemiljö utformad med utgångspunkt från det omgivande landskapet och dess kulturmiljövärden. Den nya stadsdelen ordnas i småskaliga och varierade kvarter kring ett gatunät som följer viktiga siktlinjer samt områdets topografi. Bebyggelsens höjd är låg, högst två våningar i mötet med det öppna åkerlandskapet, medan bebyggelsen tillåts gå

upp i höjd i områdets centrala delar och S:t Botvids väg. I områdets mitt kan en något tätare struktur skapas med bebyggelsevolym i 3–4, och i något enstaka kvarter 5, våningar. Kvarteren med flerbostadshus är placerade i de delar av området som är mindre exponerade från de omgivande landskapsrummen. Plankartan och planbestämmelserna reglerar de olika strukturerna i området. Placerings- och exploateringsbestämmelserna säkerställer att exploateringen kommer att vara likställd med planillustrationen.

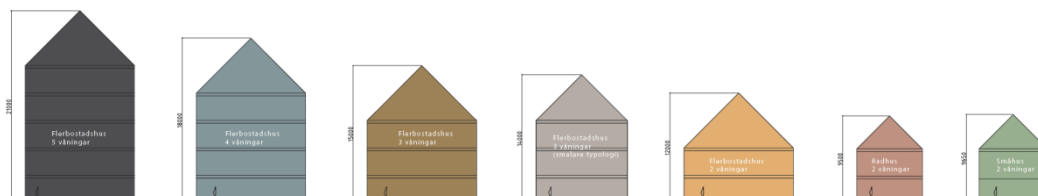
I plankartan regleras inte våningstal utan hushöjderna fastställs genom högsta nockhöjd i meter över nollplanet samt reglering av takvinkel. Fullt utnyttjande av byggrätten ger ett ungefärligt våningsantal enligt nedan. Källare och inredd vind medges utöver de angivna våningshöjderna. För flerbostadshusen medges även att parkeringsgarage anordnas under mark.



VÅNINGSHÖJDER OCH VÅNINGANTAL

- Höjder från färdigt golv till nockhöjd. Fulla våningar redovisas.

- 5 våningar - 21m takvinkel max 45 grader, flerbostadshus
- 4 våningar - 18m takvinkel max 45 grader, flerbostadshus
- 3 våningar - 15m takvinkel max 45 grader, flerbostadshus
- 3 våningar - 14m takvinkel max 45 grader, flerbostadshus
- 2 våningar - 12m takvinkel max 45 grader, flerbostadshus och förskolan
- 2 våningar - 9.5 m takvinkel max 45 grader, radhus
- 2 våningar - 10 m takvinkel max 45 grader, småhus



Flerbostadshusen placeras i en tydlig kvarterstuktur, vilket säkerställs av byggrätternas avgränsning och kompletterande placeringsbestämmelser. Byggrätterna för flerbostadshusen har en bredd på 14 m, vilket möjliggör byggnad på ca 12 m plus eventuella kommunikationer och balkonger. Flerbostadshus ska placeras minst 0,5 m från byggrättsgräns mot gata. Entréer placeras ut mot gatan och ska vara indragna om byggnaden ligger placerad närmare än 2,0 m mot gata.

Ett särskilt boende i form av LSS-boende planeras inom området. Denna boendeform kräver en husbredd på ca 17 meter varför bredare byggrätt möjliggörs inom kvarter, strax söder om arrendebostaden. Även LSS-boendets exploatering regleras med maximal byggnadsarea.

Flerbostadshusens gårdar regleras med kryssmark som anger att marken får förses med komplementbyggnad. Högst 20 % av marken får bebyggas. Marken får byggas över/under med planterbart/körbart bjälklag. Balkonger får kraga ut högst 1,5 meter över kryssmark. Parkeringsplatser ramp till garage får anordnas inom gårdsytan.

Inom området möjliggörs byggnation av ca 80 stycken radhus och småhus/parhus. Antalet radhus och småhus/parhus regleras genom en största sammanlagda byggnadsarea kompletterat med en exploateringsgrad per bostadsenhet. Denna reglering kompletterat med placeringsbestämmer styr att utformningen anpassas till det som redovisas i planillustrationen.

Radhusen största sammanlagda byggnadsarea i kvm per bostadsenhet är 80 kvm, varav 75 kvm för huvudbyggnad och 5 kvm för komplementbyggnad. Minsta fastighetsstorlek är 115 kvm. Radhusen placeras med längorna längs gatorna och är reglerade så att de får minst 1,5 meter förgårdsmark mellan hus och gata. Komplementbyggnader får sammanbyggas.

Småhus/parhus har en minsta tomtstorlek på 250 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea i kvm per bostadsenhet är 110 kvm, varav 80 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad. Huvudbyggnader får sammanbyggas två och två, vilket medger antingen friliggande småhus eller parhus. Komplementbyggnader får sammanbyggas. Småhus/parhus med garage på tomten ska placeras minst 2,0 meter från gatan. Garage/carport ska placeras minst 5,0 m från gatan. Garage/carport som byggs samman med huvudbyggnad räknas som komplementbyggnad.

Utöver största tillåtna byggnadsarea får inom området gemensamma bostadskomplement så som cykelförråd, soprum, miljöhus, växthus m.m. uppföras.

Största byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter.

Service

I bottenvåningarna inom kvarteren med flerbostadshus (C₁) möjliggörs publika lokaler, såsom butiker och service. Genom att tillåta en sådan användning ger detaljplanen möjligheter att utveckla arbetsplatser inom området och därmed en ökad flexibilitet för framtiden. Bottenvåning ska utformas med en frirumshöjd om minst 2,7 meter. Centrumändamål (C) medges även inom den gamla arrendatorsbostaden för att möjliggöra ett utnyttjande av byggnaden för samlingslokal, café eller annan service för de boende inom området. Ett LSS-boende (D) planeras inom området strax söder om arrendatorsbostaden.



Möjlig utformning av flerbostadshus i området väster om Asptunavägen. Mot landskapet i väster, i bildens bakkant, övergår bebyggelsen åter till att vara 2-3 våningar.



Vy från väster mot planområdet. Den nya bebyggelsen anpassas i sin färgskala till omgivande landskap och trappas ner i ytterkanterna för att möta landskapet.

Förskola

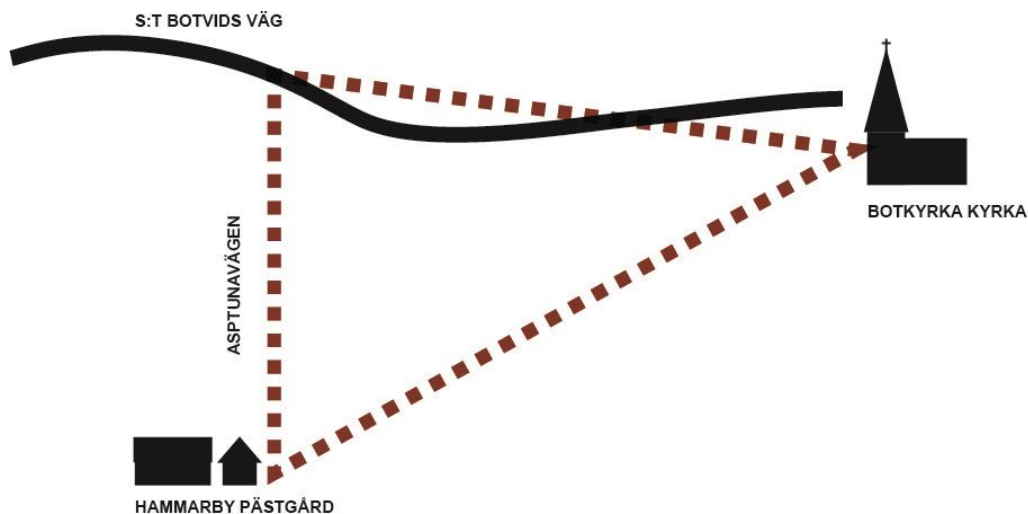
Med ett stort antal bostäder inom planområdet kommer nya förskoleavdelningar krävas för att täcka stadsdelens behov av barnomsorg. Till detta tillkommer även ett behov från barn som bor utanför stadsdelen. Förutom bostäder möjliggör planen därför en tomt om ca 8 500 m² med en bygggrätt på 1 600 kvm för förskola (S) och ytor för angöring. Tomtens storlek möjliggör utbyggnad av 8 avdelningar, vilket ger en vistelseyta utomhus på ca 40 m²/barn. En skolstudie för förskoletomten har tagits fram och visar att goda solförhållanden kan uppnås under vår- och höstdagjämning.



Illustration av förskolan med omgivning.

Tomten är belägen i en naturskön miljö nära den skogklädda kullen, med utblickar mot sjön Aspen och det öppna åkerlandskapet. Marken är flack och lättbebyggd och det finns både skuggiga och soliga delar av tomten under alla årstider. Området ansluter till en parkmiljö längs befintligt dike, en både upplevelserik och rogivande miljö. Intill själva tomten utgör den skogbevuxna kullen också en stimulerande lek- och promenadmiljö. I anslutning till tomten kommer det att finnas ett nät av gångvägar och trottoarer vilket gör det lätt att ta sig till och från förskolan på ett trafiksäkert sätt. Angöring och hämta/lämnplatser anordnas på allmän plats längs lokalgatan norr om förskolan och en gångväg leder direkt mot förskolans entré. En parkerings- och angöringsyta finns öster om byggnaden för personal och varuleveranser. Totalt skapas 17 p-platser för förskolans behov.

Utgångspunkter för gestaltningen



Vid utformningen av planens struktur och formulering av planbestämmelserna har utgångspunkten varit att minimera den negativa påverkan på landskapet och dess kulturmiljövärden som ett ianspråktagande av marken innebär. Kvarter och ny bebyggelse har placerats så att det ska finnas möjlighet att avläsa och uppleva sambandet mellan Sankt Botvids väg, Botkyrka kyrka, Asptunavägen, arrendatorsbostaden och prästgårdens ekonomibyggnader. Vägnät och bebyggelse har orienterats så att siktlinjer genom området möjliggörs. Genom denna struktur, med siktlinjer såväl genom området som ut- och inblickar och regleringar av bebyggelsens höjd och utformning, är strävan att utvecklingen av området ska upplevas som ett tillägg, en årsring i landskapet och därigenom möjliggöra att de historiska elementen blir läsbara även i framtiden.

På följande sidor beskrivs och illustreras hur en utbyggnad av området skulle kunna ske med utgångspunkt från plankartans bestämmelser.



Den traditionella ekonomibygggnadens karaktärsdrag återanvänds och omtolkas i den nya arkitekturen. Utgångspunkten, som ska vara vägledande vid kommande arbete med bebyggelsen i området, är formmässigt enkelt och avskalat uttryck med hög materialitet och tydlig volymverkan. Den nya bebyggelsen ska underordna sig de omgivande skogbevuxna bergskullarna, det vill säga skalan anpassas till områdets topografi, och inordna sig i kulturlandskapet på ett medvetet sätt. Gestaltningen ska vara enhetlig med avseende på formspråk, volymverkan och övergripande färgsättning även om viss variation tillåts med avseende på material, gestaltning och kulör på de individuella byggnaderna.

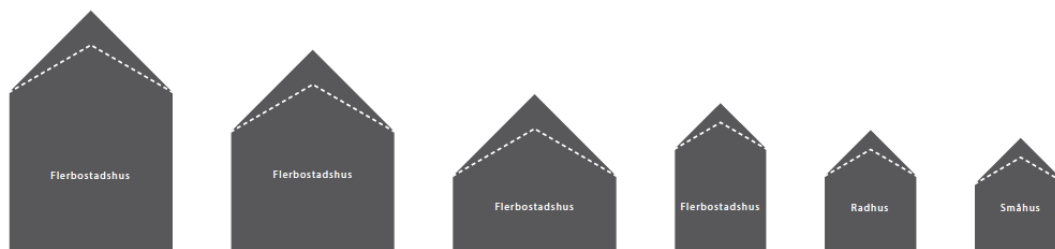


Planillustration av möjlig bebyggelse bestående av radhus, småhus/parhus, flerbostadshus och förskola.

Byggnaderna är placerade för att dels skapa intima rum och gårdar, dels förstärka siktlinjer mot omgivande kulturlandskap och natur. Bebyggelsens volymer ska harmoniera med omgivningen och låtas vara högre mot S:t Botvids Väg och lägre mot åkerlandskapet, kyrkan och prästgården.



Referensbilder bebyggelse. Färgsättning och material regleras genom planbestämmelser.



Principsektioner. Takvinklar huvudbyggnad 35-45 grader. Regleras genom planbestämmelser.

Reglering av ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen ska anpassas till, och tydligt inordna sig i, de förutsättningar som landskapet och dess kulturmiljövärden ger. Som underlag till detaljplanens bestämmelser om gestaltning/utformning, och till stöd för kommande projektering och bygglovhantering, har ett gestaltningsprogram med principer för utformningen av bebyggelse, gator och offentliga platser/parkstråk tagits fram. För att säkerställa en god anpassning till platsen och därigenom en positiv helhetsverkan regleras utvalda relevanta delar ur gestaltningsprogrammet som planbestämmelse.

På plankartan anges att: *"Byggnader ska utformas med särskilt beaktande av områdets särpräglade miljö, vilket är av riksintresse från kulturhistorisk synpunkt. Nya byggnader ska utformas så att de inordnar sig i den känsliga miljön."* Utformningen ska ske i enlighet med de riktlinjer som anges i planbeskrivningen, sid 34-35.

Följande regleras genom planbestämmelse

Färgsättning – jordfärgade kulörer

Eftersom bebyggelsen är en del av det öppna kulturlandskapet är det viktigt att gestaltningen av husen i området blir sammanhållen och att färgskalan i området är nedtonad. Fasaddetaljer som entréer, takkupor, fönster- och dörrkarmar ska utföras i samma färgskala som husets fasad.



- Fasader ska utföras i jordfärger och följa utarbetat kulörschema. Grundfärgerna är S2502-Y ("Varmgrå"), S7000-N ("Mörkgrå"), S7010-G30Y ("Mörkgrön"), S7010-Y30R ("Mörkbrun"), S4040-Y40R ("Rost"), S4550-Y80R ("Vinröd"). De sex grundfärgerna får kompletteras med olika färgnyanser enligt nedan för att skapa en variation inom området:

Kyrkan

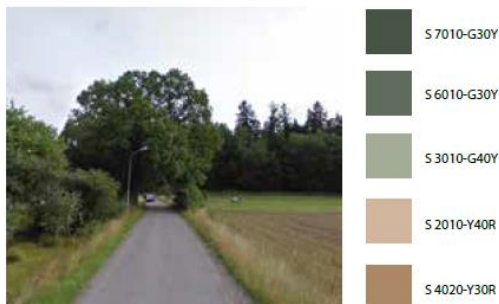
Kyrkans färgsättning är underlag för den gråvita paletten



Prästgården

Prästgården och dess ekonomibyggnader står som inspiration för den brunröda paletten



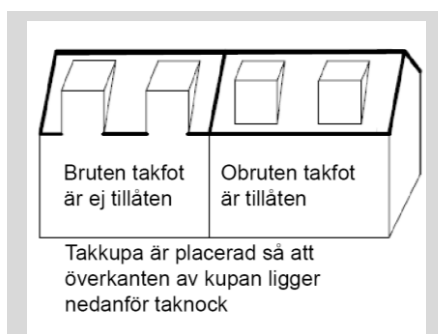
*Den gröna korridoren**Från de befintliga ekarna och kopplingen till den trädbeklädda kullen kommer den gröna färgpaletten.**Åkerlandskapet**Det böjande åkerfältet återspeglas i den sandfärgade paletten.**Fasader – enkla och med hög materialitet*

Med utgångspunkt från den traditionella ekonomibyggnaden ska utformningen av ny bebyggelse eftersträva en enkelhet:

- Fasader ska utföras i trä, tegel eller likvärdigt material med hög arkitektonisk nivå. Sockelväning får utföras i trä, tegel, puts, betong eller likvärdigt material. Mötet mellan fasad och mark ska präglas av ett enkelt utförande.
- Fönster liksom entréer ska placeras i fasadliv eller med indrag.
- Balkonger får kraga ut högst 1,5 meter från fasad. Inglasning medges endast mot innergård.

Takutformning – tydliga gavlar och mycket tak

- Huvudbyggnader ska utföras med sadeltak, placerade i liv med fasad. Takfot och takutsprång på max 0,25 meter medges.
- Takvinkel för huvudbyggnad ska vara 35-45 grader.
- Takmaterial och konstruktion för huvudbyggnad ska präglas av en lätt/tunn karaktär. Taken ska vara matta och med avseende på kulör harmonisera med byggnadens fasad. För att skapa variation får takkupor utföras, dock till högst en tredjedel av fasadens längd.
- Takfot mot gata ska vara obruten, takterrass, takkupor och balkong får ej vara utkragande (se bild nedan).
- För komplementbyggnader medges flackare takvinkel samt att de får utföras med andra takkonstruktioner, så som pulpettak för att medge gröna tak.



Reglering av befintlig bebyggelse

För att säkerställa att de arkitektoniska och kulturhistoriska värden som den befintliga arrendatorsbostaden besitter inte ska gå förlorade har byggnaden i detaljplanen skyddats med planbestämmelserna;

r₁ – Huvudbyggnad får inte rivas

q₁ – Befintliga fönster och fönsteromfattningar i vån 1 och 1½ ska bevaras

Byggnaden planläggs för centrumverksamhet, med utgångspunkt i att den ska kunna användas som samlingslokal, café eller liknande för de boende i området.

Kulturmiljö

Fornlämningar

På åkermarken, det vill säga den mark som föreslås bli bostadskvarter enligt detaljplanen, finns två fornlämningar markerade i Riksantikvarieämbetets databas FMIS (Fornsök). Dessa två fornlämningar noterades i samband med en arkeologisk utredning som utfördes av UV Mitt år 2008. De två fornlämningarna utgörs av ett påträffat flintavslag (Botkyrka 576) respektive uppgifter om en eventuellt bortodlad grav i åkermarken (Botkyrka 573). Marken kring dessa två fornlämningar har undersökts vid steg 2 varvid endast ett litet antal anläggningar i form av härdar, gropar och stolphål samt kulturlager av boplatstliknande karaktär påträffades. Beslut om vidare antikvariska åtgärder fattas av Länsstyrelsen.

Det gravfält som ligger direkt norr om Sankt Botvids väg är inte undersökt i detalj och det är möjligt att gravfältet utbreder sig längre österut än vad som finns markerat i Riksantikvarieämbetets databas FMIS (Fornsök). Gravfältet ligger i direkt anslutning till befintlig busshållplats och vid eventuella åtgärder i området kring busshållplatsen ska samråd ske med Länsstyrelsen i god tid före eventuella markarbeten. Detta säkerställs med planbestämmelse.

Kulturmiljö

Det aktuella planområdet ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården; Bornsjön [AB16] Botkyrka socken. Utredningen "Kulturmiljöanalys Prästviken" (Tyréns, 2014) har tagits fram inom ramen för planarbetet. I kulturmiljöanalysen görs en kulturhistorisk bedömning av planområdet. Analysen rymmer också en beskrivning av bärande karaktärer samt riktlinjer för planering av området. Riktlinjerna har tillämpats vid utformningen av planförslaget. För en beskrivning av befintlig kulturmiljö i planområdet, se avsnittet Förutsättningar.

Kommunens roll är att i detaljplanarbetet väga kulturmiljö- och bevarandaspekter mot andra samhällsintressen, exempelvis behovet av bostäder. Nedan redovisas hur Botkyrka kommun i planförslaget tagit hänsyn till kulturmiljövården. Därefter redovisas de avvägningar som Botkyrka kommun gör mellan kulturmiljövården och andra intressen i planområdet.

För en bedömning av samrådsförslagets konsekvenser för kulturmiljön, se ”Konsekvensbeskrivning kulturmiljö Prästviken” (Tyréns 2014).

Hänsyn som tagits till kulturmiljövärden i planförslaget

Efter samrådet har en rad förändringar gjorts av detaljplanen för en ökad hänsyn till kulturmiljövärdena i området och för att minska risken för påtaglig skada på riksintresset. Sammanfattat har förändringarna gjorts genom att i så stor utsträckning som möjligt bevara historiska strukturer och objekt samt anpassa den nya bebyggelsens skala, struktur och utformning för att åstadkomma en god helhetsverkan.



Byggnader och vägnät är placerade så att siktlinjer genom området möjliggörs.
Ekonomibyggnaden och skogskullen utgör fortfarande tydliga karaktärsdrag i vyn

- **Struktur och skala** Bebyggelsen har placerats på ett följsamt sätt längs det befintliga diket som utgör dalgångsbotten i det historiska odlingslandskapet. Diket har funnits i ungefär nuvarande sträckning sedan 1600-talet och följer terrängens lågpunkt. Genom att gator och byggnader placeras parallellt med diket blir det lättare att avläsa områdets ursprungliga topografi och landskapselement. Bebyggelsen tar också stöd i de omgivande höjpartierna och är tätast och högst i mitten varefter den blir lägre och glesare ju närmare kanterna man kommer. Asptunavägen behåller sin funktion som entré till planområdet för gång- och cykeltrafik. Bebyggelsen placeras något indragen från vägen vilket bidrar till att ge detta historiska stråk en större dignitet än övriga gator i planområdet. Alléträden vid Asptunavägen bevaras och fler alléträd planteras för att framhäva vägens roll som nordsydlig huvudaxel genom området.
- **Visuell kontakt** I planarbetet har stor vikt lagts vid att avgränsa bebyggelsen österut så att den visuella kontakten bevaras mellan

Hammarby gårdstomt och Botkyrka kyrka. Vidare har strävan varit både att skapa utblickar från det nya området och att höjdsätta och placera bebyggelsen så att visuell kontakt skapas genom och över det nya området. Ur kulturmiljösynpunkt är siktlinjerna mellan kyrkan och den historiska bytomten, som även innefattar ladugårdstomten med ekonomibyggnaderna, centrala för förståelsen av helhetsmiljön.

- **Utformning av ny bebyggelse** Den nya bebyggelsen ska anpassas till, och tydligt inordna sig i, de förutsättningar som landskapet och dess kulturmiljövärden ger. Som underlag till detaljplanen, och till stöd för kommande projektering och bygglovhantering, har ett gestaltungsprogram med principer för utformningen av bebyggelse, gator och offentliga platser/parkstråk tagits fram. Utvalda delar ur gestaltungsprogrammet säkerställs genom planbestämmelser.
- **Skydd av befintlig bebyggelse** I planen har arrendatorsbostaden bevarats och försetts med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser. Området närmast bostaden planläggs som park. Därmed har bevarandet av ett av de traditionella äldre bostadshusen prioriterats framför en högre exploateringsgrad. I nuvarande förslag lämnas Hammarby gårdstomt invid ekonomibyggnaderna fri från ny bebyggelse för att freda den sammanhållna miljön vid den tidigare prästgården och för att bevara siktlinjerna mellan gårdsmiljön och kyrkomiljön.

Avvägning mellan kulturmiljövärden och andra intressen

Prövningen av markens lämplighet, och därmed utformningen av detaljplanen, är gjord med utgångspunkt från områdets kulturmiljövärden med beaktande av flera samhällsintressen och strategiska ställningstaganden; riksintresse för kommunikationer (E4/E20), regionalt grönstråk (Bornsjökilen), möjlighet att till skapa bostäder, hantering av risker och störningar (transporter av farligt gods och buller från trafik) samt kommunala planer och beslut (översiktsplan och planprogram).

Att skjuta bebyggelsen närmare sjön Aspen bedömer kommunen inte vara en framkomlig lösning, då Länsstyrelsen under remisshanteringen av planprogrammet för Hågelby, Eriksberg och Lindhov (2011) framförde att bebyggelse längre västerut än i föreliggande planförslag skulle utgöra ett alltför stort intrång i Bornsjökilen samt påverka den öppna landskapsbilden i alltför hög grad. Kommunen ställningstagande blev därför att ett västligare alternativ är sämre eftersom det påverkar både grönkilen och riksintresse för kulturmiljö. Bebyggelseutbredningen i föreliggande planförslag följer därför planprogrammet för Hågelby, Eriksberg och Lindhov.

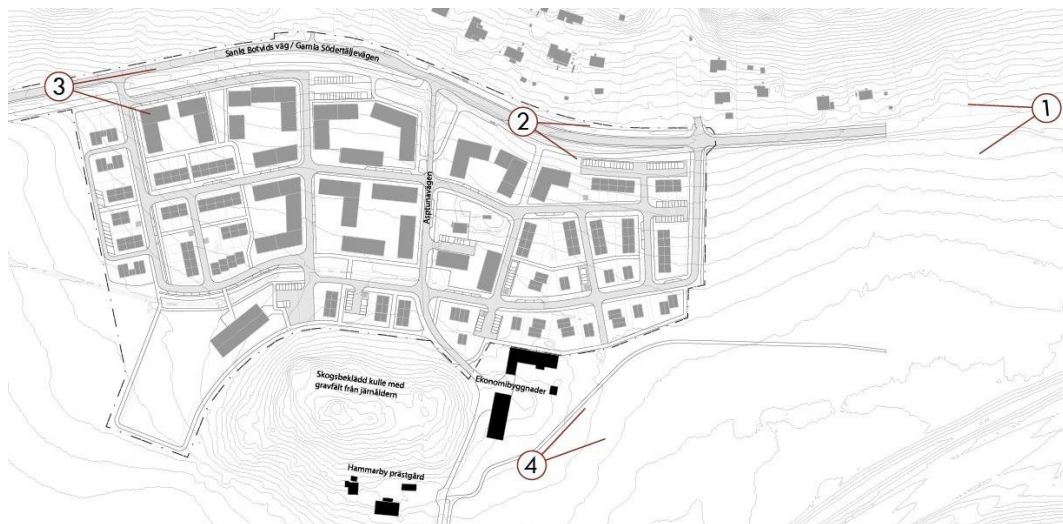
När det gäller riksintresset för kommunikationer på E4/E20 är det avgörande att en utveckling av bebyggelse i närområdet inte påverkar möjligheten att trafikera vägen. Genom att hålla ett tillräckligt respektavstånd till vägen är det möjligt att uppnå buller- och risknivåer inom planområdet som är acceptabla. När det gäller bullernivåer är det också viktigt att beakta att

befintligt bullerskydd, bullervall, längs E4/E20 redan idag skymmer Botkyrka kyrka för trafikanter på motorvägen. Den föreslagna förlängningen av bullervallen längs E4/E20 kommer därmed inte i sig att skymma Botkyrka kyrka i större utsträckning än idag. En påbyggnad av skärm på den befintliga bullervallen kommer dock innebära att Botkyrka kyrka skymms mer än idag. Kommunens avvägning är ändå att den kraftigt förbättrade ljudmiljö som åstadkoms med bullerskyddsåtgärderna, både för närboende och för de framtida boende i stadsdelen, uppväger det kulturmiljövärde som de förbipasserande bilisterna på E4/E20 eventuellt förlorar.

Att med stöd av övergripande planer och program, kunna tillskapa ett stort antal bostäder är av stor betydelse, både för kommunen och regionen. Förutsättningarna i och i anslutning till området talar också starkt för fina bostadsmiljöer och goda förutsättningar för lek- och rekreationsmöjligheter i de omgivande naturmiljöerna. Vid en samlad bedömning och avvägning mellan ovanstående intressen och frågeställningar gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen kan ske utan att riksintresset för kulturmiljövård påtagligt skadas.

Analys av planförslagets påverkan

Fotomontage har tagits fram för att studera planförslagets påverkan på landskapsbilden. Bilderna redovisas som före- och efterbilder på följande sidor.



1. Vy från Sankt Botvids väg, invid Botkyrka kyrka, västerut.
2. Vy från Sankt Botvids väg österut, mot Botkyrka kyrka.
3. Vy från Sankt Botvids väg österut.
4. Vy från grusvägen invid E4 mot nordost.

Fotomontage 1.

Vy från Sankt Botvids väg, invid Botkyrka kyrka, västerut.



Före



Efter – bebyggelsen inom området skymtar mellan träden vid kyrkogården

Kommentar: Vegetationen vid kyrkan skymmer till stora delar det öppna landskapet och den nya bebyggelsen kommer endast att skymta mellan träden.

Fotomontage 2.

Vy från Sankt Botvids väg österut, mot Botkyrka kyrka.



Före



Efter – bebyggelsen inom planområdet samt bullerskydd längs med Sankt Botvids väg

Kommentar: Den nya bebyggelsen kommer att påverka landskapsbilden från Sankt Botvids väg. Med hänsyn till att bebyggelsen ligger lägre än vägen kan bakomliggande höjdparter fortfarande skymtas över bebyggelsen. Byggnadernas tak bildar en regelbunden jämn linje. Den låga skalan och den enhetligt utformade arkitekturen ger bebyggelsen ett lågmålt uttryck.

Fotomontage 3.

Vy från Sankt Botvids väg österut.



Före



Efter – bebyggelsen i den västra delen av planområdet sedd ifrån Sankt Botvids väg.

Kommentar: Från väster kommer sikten mot arrendebostaden att påverkas liksom upplevelsen av det öppna landskapet. En lägre och glesare struktur i områdets ytterkant liksom en färgskala anpassad till landskapet och byggnadstraditionen bidrar till att minska områdespåverkan.

Fotomontage 4.

Vy från grusvägen invid E4 mot nordost.



Före



Efter – bebyggelsen i den östra delen av området ansluter till befintliga ekonomibyggnader

Kommentar: Kyrkan kommer fortfarande att vara synlig från stora delar av det öppna landskapet. I ytterkanterna av området placeras en lägre småhusbebyggelse som i skala, struktur och färgsättning anpassas för att smälta in i landskapet. Skala, material och färgsättning gör att den nya bebyggelsen inordnar sig i kulturlandskapet på ett medvetet sätt. Kyrkans visuella dominans i landskapet påverkas inte.

Solstudier

Övergripande solstudier visar att nästintill samtliga bostäder får mycket goda solförhållanden. Även för förskoletomten kan goda solförhållanden uppnås under vår och höstdagjämning. Området ligger i en söderslutning och den föreslagna bebyggelsen är låg, och flera av kvarteren med flerbostadshus ”öppnar” sig mot söder. De bostäder som har något sämre solförhållanden är bostäderna närmast den skogbevuxna kullen i söder. Under det ljusa halvåret har dessa bostäder väldigt goda solförhållanden då solen når över trädkropparna. Under det mörka halvåret har dessa bostäder viss morgonsol och eftermiddagssol men under större delen av dagen skuggas bostäderna av kullen. Det något skuggiga läget får vägas mot de stora boendekvalitéer som finns på bostadstomterna närmast den skogbevuxna kullen. Bostäderna får direktkontakt med ett skogsparti med höga naturvärden, och med promenadstråket i skogsbrynet är det enkelt att nå även annan närrekreation som sjön Aspen.

Tillgänglighet och trygghet

Samtliga bostäder inom planområdet går att nå via tillgängliga stråk som ansluter till busshållplatserna vid Sankt Botvids väg. I detaljplanen finns ytor reserverade för att kunna anlägga en busshållplats med fullgod standard på södra sidan av Sankt Botvids väg och därmed göra busshållplatsen tillgänglig för rörelsehindrade.

Gatunätet inom området har måttliga lutningar, 1,5–3 % och ger därmed förutsättningar för god tillgänglighet. För anslutande vägar Asptunavägen (10%) och den östra infarten (8%) frångår lutningarna befintlig standard. Detta för att undvika för stort intrång och skapande av barriäreffekt mot kulturmiljön.

Lokalgatorna och gång- och cykelstråken i den nya stadsdelen bedöms i övrigt få god upplevd trygghet. Den öppna terrängen gör att sikten kommer att vara god i området även fortsättningsvis, och eftersom stadsdelen utformas som sammanhängande stadsbebyggelse så finns förutsättningar att det alltid finns ”ögon på gatan” från omgivande bostadshus.

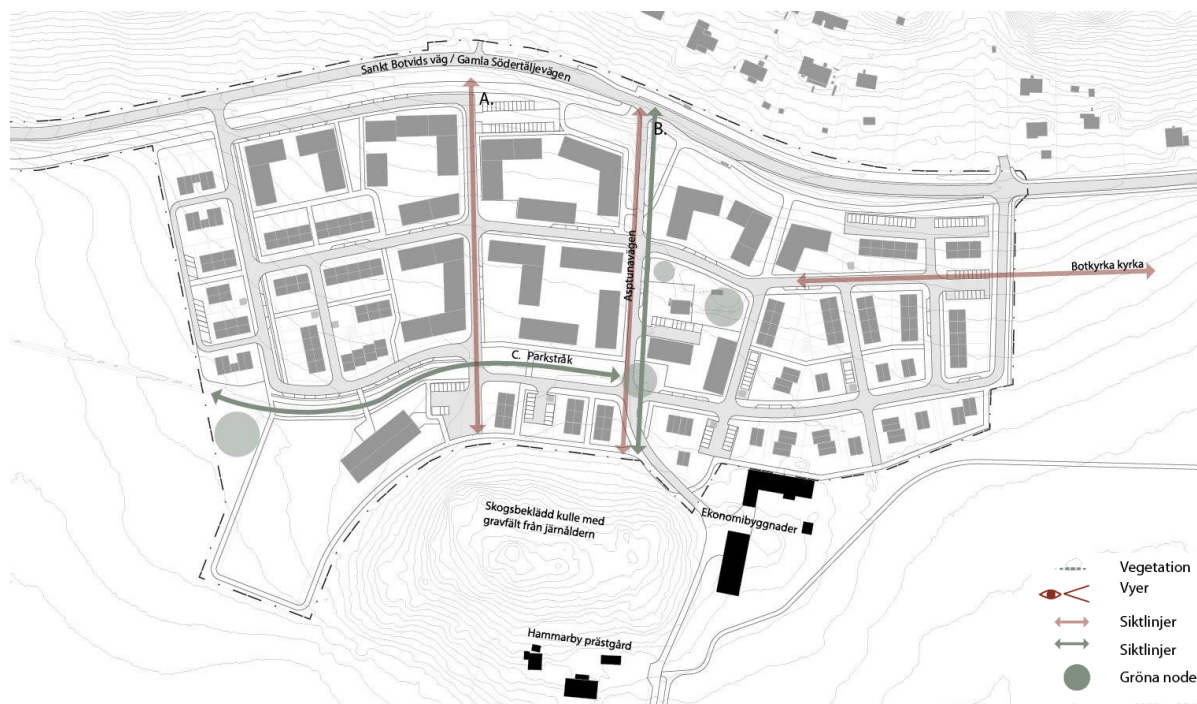
Gångvägen från Norsborgs tunnelbana har vissa brister ur tillgänglighets- och trygghetssynpunkt, se avsnittet *Förutsättningar*. Detaljplanen kan dock inte reglera några åtgärder som förbättrar den aktuella gångvägen.

En upprustning av gång och cykelstråket till tunnelbanestationen skulle innebära en stor förbättring av tillgänglighet och trygghet för de boende i stadsdelen. Topografin gör det dock svårt att anlägga ett gent stråk med högst 5% lutning från planområdet till Norsborgs t-bana. Den som upplever lutningen besvärande hänvisas till buss 708 vid Sankt Botvids väg, med byte till tunnelbana i Hallunda.

Natur

Mark, vegetation och topografi

Vid utformningen av planområdet har stor omsorg lagts vid att anpassa bebyggelsens skala, höjd och täthet till det omgivande landskapet. Bebyggelsen tar stöd i de både höjdpartierna norr och söder om planområdet samtidigt som bebyggelsen blir lägre och glesare mot områdets östra och västra kanter.



Siktlinje mellan skogspartiet i norr och skogskullen med gravfält i söder (A). De befintliga ekarna vid Asptunavägen bevaras och nya träd planteras för att bibehålla det historiska stråket ner till arrendebostaden (B). Längs med det befintliga åkerdiket anordnas ett parkstråk tvärs genom området i öst-västlig riktning (C). I stråkets start- och slutpunkter finns parkmark med utrymme för lek- och rekreation. Befintlig vegetation i form av en större ek och befintliga träd vid arrendebostad avses sparas.

Tillgången till närrecreation och naturområden i planområdets omgivning kommer att vara mycket god. I skogsbrynet längs den skogsklädda kullen, invid förskola, anläggs en gångväg som via gångbanor längs Asptunavägen kopplar samman områdets busshållplatser med förskolan och sjön Aspen. Det blir även möjligt att från busshållplatserna promenera genom stadsdelens västra delar ner till parkstråket vid befintligt åkerdike, och därifrån vidare till Aspen. De boende i stadsdelen kommer också kunna promenera längs det regionala gång- och cykelstråket längs Sankt Botvids väg och på så sätt nå Aspen och andra målpunkter.

Friytor

Lek och rekreation

Inne i området bevaras träden invid Asptunavägen i planområdets centrala. Fler alléträd planteras för att framhäva Asptunas roll som nordsydlig huvudaxel genom planområdet och för att förstärka och bibehålla de historiska sambanden.

Kring det befintliga åkerdiket i den sydvästra delen anläggs ett parkstråk som en del i områdets dagvattensystem. Längst i väster anläggs dagvattendammar för omhändertagande av dagvatten från området. I parkstråkets östra del anordnas en mindre bostadsnära lekplats. Lekplatsen och parkstråket ligger intill tomten för förskola och ett samutnyttjande av vissa lekytor är därför möjligt. Parkstråket har vackra vyer ut mot det öppna åkerlandskapet och mot sjön Aspen. Parkstråket kopplas österut ihop med en mindre parkyta där befintlig ek står placerad. Parken formas som en mindre ”pocket park” med eken som ett viktigt fondmotiv.

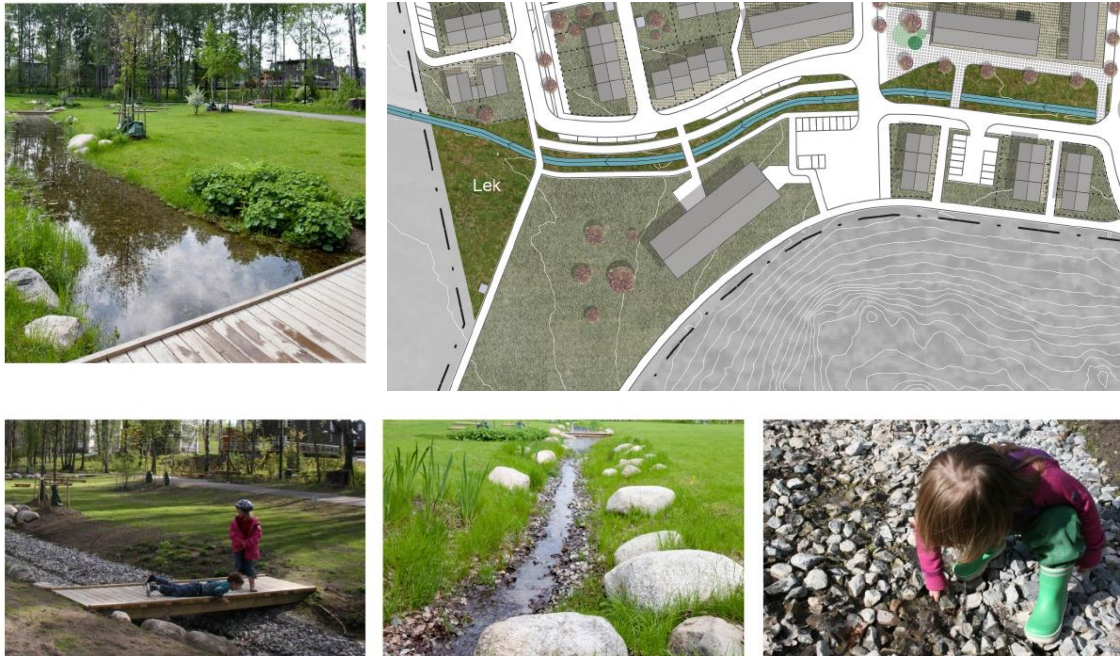
Den gamla arrendebostaden planläggs för att kunna nyttjas som centrumändamål; samlingslokal, café eller liknande. Vid arrendebostaden bibehålls en yta som park för att kunna spara befintliga träd. Här ska det finnas tillgång till lek och uppehåll. Lekplatsen bör utformas i stil med naturlekplats.



Befintlig ek och vegetationen vid arrendebostaden avses bibehålls som viktiga element i de offentliga ytor som skapas inom området.

Som komplement till de offentliga platserna föreslås två mindre torgytor anordnas på kvarteretsmak, som små platsbildningar i hörnen på två av flerbostadskvarteren. Platserna kan utformas så att de möjliggör vistelse och möte. Här kan även finnas funktioner så som cykelparkering. Ytorna ska även

inredas med grönska på ett sätt så att det kan komma att upplevas som ”Pocket Parks”.



Kring befintligt åkerdike skapas ett parkstråk.

Utformningen av stråket utmed befintligt dike ska upplevas som ”naturligt gestaltad” med en medveten plantering av vattenväxter. Växterna bör vara naturligt förekommande och dikesslänterna utformas med lutning 1:3 för att främja möjligheten för barn att komma åt vattnet utan att ramla i, samt för att skapa goda livsbetingelser för smådjur som t.ex. grodor.

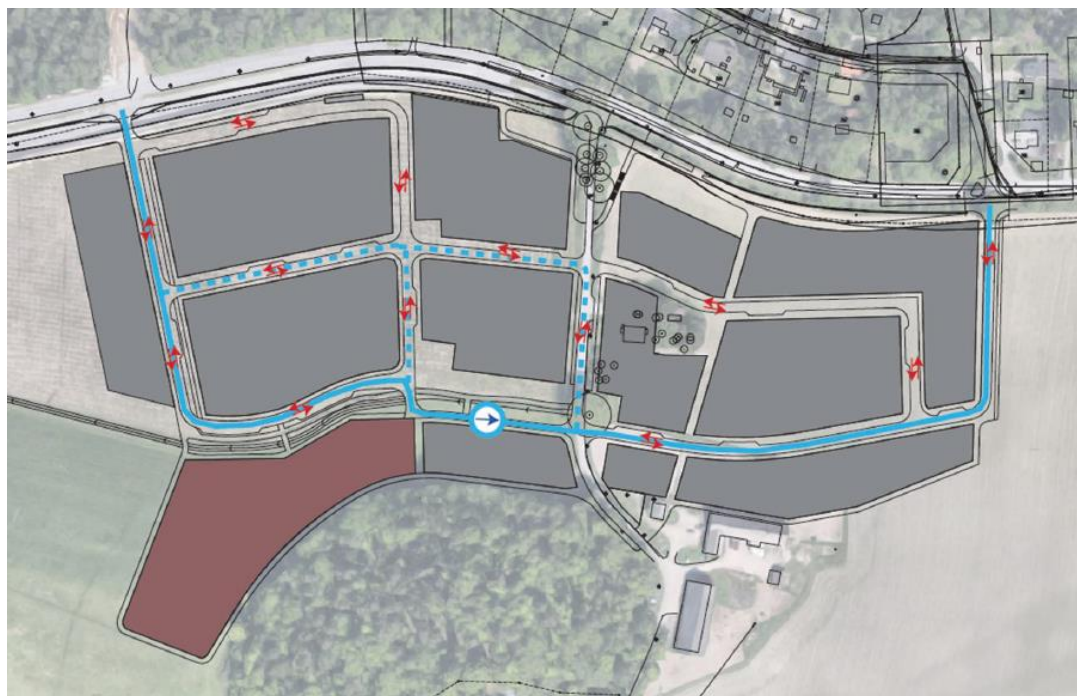
Genom att använda karaktärsträd som al och körsbär i olika delar av parken skapas en igenkänningsfaktor.



Sektion genom parkstråket. Bild: Krook & Tjäder

Gator och trafik

Gatunät – utformning, sektioner och geometri

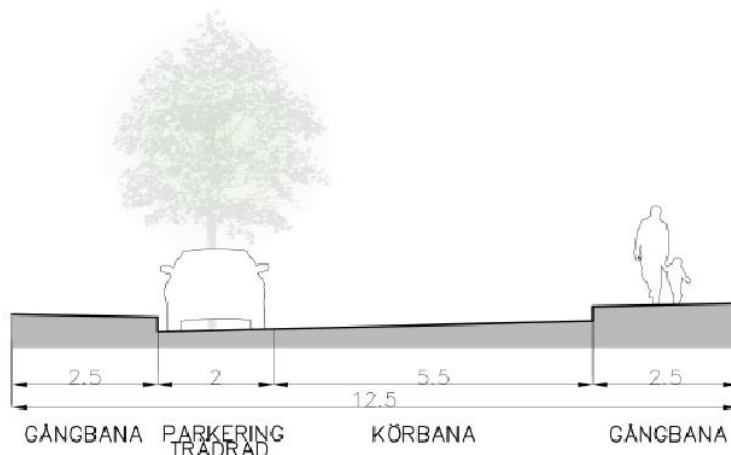


Principillustration över gatunätet. Källa:Sweco

Gatunätet följer viktiga siktlinjer samt områdets topografi. Området kommer i huvudsak anslutas i områdets båda ändar, västerut och österut. Från de två anslutningarna möjliggörs rundkörning inom de olika bostadskvarteren i området. Samtliga gator förutom bostadsgatan nedanför parkstråket är dubbelriktade. Huvuddelen av gatunätet utgörs av allmän plats. Undantag utgör två stycken angöringsgator som planläggs som kvartersmark.

Den bakomliggande idén med ett huvudsakligt biltrafikstråk är att freda de lokala trafikanterna från biltrafikens negativa effekter. Hastigheterna i området planeras generellt för hastighetsbegränsning om 30 km/h.

Asptunavägen föreslås regleras till att endast trafikeras av gång- och cykeltrafik. Syftet är att skapa en entré och platsbildning för gående- och cyklister och hänvisa biltrafiken till de yttre anslutande gatorna. Syftet är också att freda Asptuna vägen från biltrafik då den har bevarandevärde. Längs Asptunavägen lämnas ett visst utrymme på respektive sida av vägen vilket möjliggör alléplanteringar men även framtida gångvägar som kan komma att behövas längs detta historiskt betydelsefulla stråk. Närmast Sankt Botvids väg, vid befintlig allé, är Asptunavägen smal och dessutom brant. Denna del av Asptunavägen bibehålls oförändrad, för att skydda de befintliga alléträden.



Föreslagen gatusektion i stora delar av planområdet, trottoar på båda sidorna (2, 5 m), kanstensparkering/trädplantering (2,0 m) och körbana (5,5 m). Bild: Krook & Tjäder

Sektionerna i området har utgått ifrån att skapa trånga gaturum för att hålla nere hastigheterna och för att skapa upplevelse av intima och småskaliga gaturum. Huvuddelen av lokalgatorna har en bredd på 12,5 meter med gångbanor på båda sidorna av körbanan. På ena sidan av gatan finns även en zon på 2 meter som ger utrymme för långsgående trädplantering med inslag av parkeringsplatser för besökare och eller angöring.

De gator som frångår standardsektionen är Asptunavägen som får en bredare sektion för att anpassa utformningen till kulturmiljön och möjliggöra större alléträd. Utmed den västra infarten ner till förskolan anläggs en gång- och cykelväg på den östra sidan av gatan, vilket gör att gata här får en bredare sektion. Även den östra infarten har en bredare sektion för att säkra tillgänglighet för gång- och cykel. Den enkelriktade gatan vid parkstråket får en bredd på 3,5 meter och en gångbana på 2,5 meter. Föreslagen gångfartsgata och de två kvartersgatorna har en bredd på 5,5 meter.

Alla korsningar har dimensionerats för att klara LBN fordon, 12 m lång lastbil. Detta gäller även den enkelriktade gatan och föreslagen gångfartsgata och kvartersgator.

För mer information, se ”Trafikutredning Prästviken-Eriksberg” (Tyréns AB 2014) och kompletteringar av (Sweco 2017)

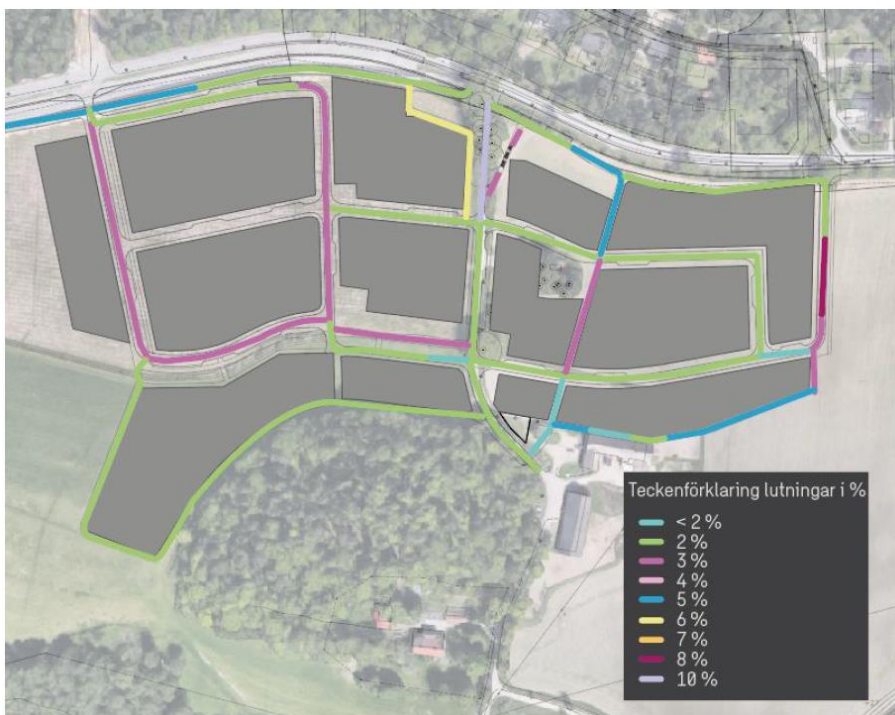
Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen möjliggör att det regionala gång- och cykelstråket söder om Sankt Botvids väg breddas till 5,3 m i västra delen av planområdet. Ny gång- och cykelväg anläggs med 5,3 m bredd i östra delen av planområdet. Det nya gc-stråket byter sida vid Asptunavägen. Detta för att undvika påverkan på befintliga alléträd och för att på ett bättre sätt kunna ansluta till befintlig bebyggelse.

Cykelbana med god standard kommer dock fortfarande att saknas på en sträcka av drygt 300 m mellan Hammerstavägen och Botkyrka kyrka. Cykling i båda riktningarna sker på denna sträcka antingen i blandtrafik eller på vägens norra gångbana som endast är drygt två meter bred. I anslutning till planens genomförande bör en förlängning av cykelstråket övervägas.

Inom området föreslås ett lokalt cykelnät som ansluter till förskolan. Det innebär i huvudsak tre gång- och cykelanslutningar till det regionala cykelstråket längs med Sankt Botvids väg. Det lokala nätet syftar till att göra det möjligt för, i synnerhet, barn och unga att cykla i en trafiksäker miljö till och från den nya förskolan. För de gator som inte utrustats med separat cykelbana sker cykling i blandtrafik. Området planeras generellt för smalare gator med hastighetsdämpande åtgärder i syfte att hålla ner hastigheten vilket innebär att cykling sker i blandtrafik.

Lutningar och höjdsättning



Översikt av lutningar i området. Källa:Sweco

Marken lutar från Sankt Botvids väg söderut ner mot det nya området. Asptunavägen t.ex. lutar idag kring 10 %. Utgångspunkten och ambitionen har varit att anpassa gatorna och bebyggelsen till befintlig mark så mycket det går och samtidigt eftersträva en god standard på gatornas lutning. Asptunavägen bibehåller sin befintliga lutning eftersom vägvsnittet kring befintlig allé inte kan byggas om. På Asptunavägen tillåts endast gång- och cykeltrafik till området. För att säkerställa tillgängligheten till Sankt Botvids väg anläggs tillgänglighetsanpassade gång-och cykelstråk parallellt med Asptunavägen.

Gatorna i området planeras för att vara tillgängliga vilket för Prästviken innebär lutningar mellan 1,5–3 %. Det föreslås att västra anslutningsgatan får en lutning kring 3,5-4 % medan östra anslutningsgatan får lutning kring 8 %. Samtliga bostäder i planförslaget går att nå via gång- och cykelstråk som lutar maximalt 5% från busshållplatsen vid Sankt Botvids väg.

Kollektivtrafik

I detaljplanen finns ytor reserverade för att kunna anlägga en busshållplats med fullgod standard på södra sidan av Sankt Botvids väg och därmed göra busshållplatsen tillgänglig för rörelsehindrade.

Parkering

Kommunens parkeringstal varierar beroende på avstånd till kollektivtrafik, området bedöms i detta fall ligga inom zon B. Detta ger följande parkeringstal:

- Parkeringstal för lägenheter på 0,4–0,75 platser per bostad beroende på bostadsstorlekar. Till detta tillkommer 0,05 besöksplatser. I de parkeringsuträkningar som gjorts har en lägenhetsfördelning enligt följande antagits, små lägenheter 60 %, medelstora lägenheter 30 %, stora lägenheter, 10 %.
- Parkeringstalet för enbostadshus är 1,4 bilplatser per bostad med tillägg för besöksparkering 0,1 platser per bostad.
- För föreslagna radhus har en sänkning av parkeringstalet medgivits, 1,0 bilplatser per bostad med tillägg för besöksparkering 0,1 platser per bostad.

Antalet småhus/parhus som planeras i området är 24 stycken och antal radhus 57 stycken. Antalet lägenheter är ca 440 stycken. Beräknat antal parkeringsplatser för boende resulterar i 340 parkeringsplatser, varav 30 platser utgör besöksparkering. Besöksplatser ska generellt lösas inom kvartersmark men löses här huvudsakligen som kantstensparkering på allmän platsmark.

För flerbostadshusen och delar av radhusen i den östa delen av området sker parkering i ett samlat parkeringgarage under mark som placeras i kvarteret närmast Sankts Botvids väg. För flerbostadshusen, småhusen och radhusen öster om Asptunavägen anordnas markparkering i mindre gemensamma anläggningar. Vissa av radhusen inom området och enstaka småhus har parkering på den egna tomten.

Bostäder

Parkering i garage under mark	190 p-plaster
Samlad markplanering/parkering på tomt	127 p-plaster
Kantstensparkering allmän plats (endast besöksparkering)	23 p-plaster
Totalt antal p-platser	340 p-plaster

I detaljplanen möjliggörs även utbyggnad av vindsvåning, vilket kan medföra ytterligare antal lägenheter beroende på hur exploatören väljer att utnyttja byggrätterna och beroende av vilken lägenhetsfördelning som väljs. Ett maximalt nyttjande av vindsvåningarna ger ett tillskott på ca 55 parkeringsplatser för flerbostadshusen. Dessa platser kan lösas genom att föreslaget parkeringsgarage byggs i ett och ett halvt plan. Vid behov finns även möjlighet att anordna ytterligare parkeringsgarage inom övriga flerbostadskvarter.

Parkering för funktionsnedsatta ska finnas inom kvartersmark och en tumregel är att 5% av platserna ska kunna iordningställas. Det är viktigt att dessa platser finns inom så kort avstånd till entréer eller trapphus som möjligt. För Prästviken behövs ca 30 stycken platser kunna ordnas som parkeringsplatser för rörelsehindrade. I och med områdets utformning räcker inte tillgängligheten till bostäderna med 30 stycken platser. Därför behöver 13 stycken platser ha möjlighet att tillskapas på allmän platsmark. Detta innebär att antalet parkeringsplatser som behöver skapas genom kantsensparkering på allmän platsmark uppgår till ca 36 stycken platser.

Utöver boendeparkering krävs även parkering för planerad förskola inom området. Totalt skapas 17 p-platser för förskolans behov. Angöring och hämta/lämnplatser 7 p-platser anordnas på allmän plats längs lokalgatan norr om förskolan. En parkerings- och angöringsyta finns även öster om byggnaden för personal och varuleveranser.

Vid flerbostadshus ska 2 cykelparkeringsplatser per bostad anordnas inklusive besöksparkering. Av dessa platser anordnas hälften som cykelparkering i husen och resterande på kvartersmark, antingen på förgårdsmark längs med gatan eller inne på bostadsgårdarna. Även villor och radhus ordnar sin cykelparkering på kvartersmark. För enbostadshus i genomsnitt 3,5 cpl/lägenhet. Det finns möjlighet att ordna allmän cykelparkering på alla gator inom parkerings- och angöringszonerna samt på de föreslagna torgytorna.

Störningar

Djurhållning - hästar

Hästverksamheten i direkt anslutning till planområdets sydöstra del kommer att upphöra när nuvarande jordbruksarrende upphör om något år. Se avsnittet Arbetsplatser och övrig bebyggelse.

Trafikbuller

Inför samrådet togs en bullerutredning för planområdet fram. I utredningen konstateras att åtgärder måste vidtas för att riktvärden för buller ska kunna innehållas vid de nya bostäderna. Bedömningen förutsatte att bullervallen vid E4/E20 förlängs och förses med kompletterande bullerskydd, att bullerskydd installeras vid vägbron vid E4/E20 samt att bullerskydd uppföras längs Sankt Botvids väg.

Trafikbullerutredningen har inför granskningen uppdaterats med utgångspunkt från tidigare utredda bullerskydd samt med vidarebearbetad bebyggelsestruktur och trafikuppgifter motsvarande prognos för år 2040. Utredda och föreslagna åtgärder omfattar att befintlig bullerskyddsvall utmed E4/E20 förlängs ca 280 m söderut och kompletteras med en ca 4 m hög bullerskyddsskärm på vägbron, samt en 2,5 m hög bullerskyddsskärm på vallen norr om vägbron, från bron och cirka 400 m norrut. Vid Sankt Botvids väg sätts en 1 m hög (i den västligaste delen 1,5 m hög) bullerskyddsskärm utmed hela det planerade bostadsområdet.

De föreslagna bullerskyddsåtgärderna säkerställs genom reglering i kommande exploateringsavtal samt genom planbestämmelser. I detaljplanen föreskrivs även att bygglov inte får ges för bostadsändamål förrän bullervall och bullerskärm mot E4/E20 och bullerskydd mot Sankt Botvids väg har uppförts.

Fasadnivåer

Trafikbullret leder till att cirka 25 procent av byggnaderna får nivåer som överskrider riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå högre upp på fasaden, vid en eller flera fasader. Detta innebär att minst hälften av boningsrummen i varje bostad i dessa byggnader måste ha fönster mot fasad med högst 55 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Detta bedöms kunna lösas genom en genomtänkt byggnads- och planlösning. För cirka 10 procent av byggnaderna med ljudnivåer över 55 dBA vid fasad blir den ekvivalenta ljudnivån högst 50 dBA på den bullerskyddade sidan. För cirka 50 procent av byggnaderna beräknas det att 50 dBA ekvivalent ljudnivå erhålls vid markplan men inte högre upp på fasad. Cirka 40 procent av byggnaderna får över 50 dBA ekvivalent ljudnivå även på den bullerskyddade sidan.

I de fall där riktvärdet på bullerskyddad sida endast kan uppfyllas vid markplan så måste tvåvåningshus med nivåer över 55 dBA vara utformade som enfamiljshus i två plan och bullerutsatta lägenheter i flerfamiljshusen ska vara genomgående. Hörnlägenheter i flerfamiljshus måste ägnas särskild omsorg.

Med dessa åtgärder klaras riktvärdet 55 dBA vid **markplan** vid de flesta fasader. Vid 2-våningshuset i det nordöstra hörnet blir den beräknade nivån något över riktvärdet vid fasad mot söder och vid gavel mot öster. Även byggnaden i det sydöstra hörnet får bullernivåer något över riktvärdet vid fasad mot söder. Vid många av byggnaderna i den östra delen ligger de beräknade värdena under, men nära riktvärdet om 55 dBA ekvivalenta ljudnivåer.

Inomhusnivåerna

Inomhusnivåerna bedöms möjliga att klara i samtliga byggnader genom val av byggnadskonstruktioner och rätt planlösning.



Bullerkarta ekvivalent nivå dBA vid fasad vid markplan. Gröna och blå fält är lägre än 55 dBA. Gula fält är högre än 55 dB (A).

Uteplatser

Enligt de riktvärden som gäller för området så bör **ljudnivån på uteplats** i anslutning till bostad inte överskrida 70 dBA maximalnivå. Boverket menar i sina allmänna råd att för uteplats och gårdsmiljö bör inte 50 dBA överskridas. För flertalet av bostäderna i området kan detta anordnas utan särskilda åtgärder. Vid flerfamiljshusen i det nordvästra hörnet där maximalnivån överstiger 70 dBA vid fasad kan detta ske genom en gemensam uteplats på gård på den bullerskyddade sidan. Vad gäller Boverkets råd klarar man inte dessa, främst i den östra delen. För vissa radhus i den östra delen innehålls inte riktvärdena. Dock kan den ekvivalenta ljudnivån sänkas genom indragen huskropp kombinerat med lokal skärm.

Justeringar efter genomförda bullerberäkningar

Under hösten 2017 har planförslaget omarbetats vilket även omfattat diskussioner om hur byggnader kan placeras. Planförslaget begränsar en allt för hög/tät exploatering däremot finns det flera olika sätt lösa placeringen av småhusen på. Olika placeringar innebär olika bullernivåer vid utsatta fasader. Vid omarbetning av planförslaget har det översiktligt bedömts hur olika placeringar och utformningar påverkar bullernivåerna. Vad som kan konstateras är att oavsett placering och utformning kommer vissa byggnader utsättas för ekvivalenta bullernivåer ett par dBA över riktvärdet 55 dBA. I dessa fall blir det aktuellt att utforma bostäderna så att hälften av boningsrummen hamnar mot en bullerdämpad sida med högst 50 eller 55 dBA ekvivalenta bullernivåer. I den sydöstra delen av planområdet visar bedömningarna dock att det kan bli svårt att klara kriterierna för avsteg från riktvärdena.

Bullerskydd

Enligt bullerutredningen ska bullerskydd/skärm, 1 resp 1,5 m högt, mot Sankt Botvids väg utformas förslagsvis som ett lågt, naturligt grånat träplank. Detaljplanen reglerar en högsta höjd för bullerplank på 1,7 m. Avgörande att utformningen inte sker med standardutförande utan anpassas till områdets kulturhistoriska värden i likhet med bostadsbebyggelsen. På så sätt bibehålls möjligheten att uppleva kulturlandskapet när man färdas längs med vägen. Bullerskydd mot E4/E20, vall samt skärmar, ska utformas i samråd med Trafikverket. Se bilder nedan.

Fotomontage 5.

Vy från punkt vid E4/E20 mot Botkyrka kyrka. Fotomontage: Tyréns



Före



Efter – utbyggt bullerskydd längs med E4.

Risk

Sammanfattning av riskutredning

Sankt Botvids väg utgör sekundär transportled för farligt god, vilket innebär att vägen används för transporter som ska till målobjekt längs med vägen. Sankt Botvids väg har ett körfält i varje körriktning förbi området utan räcke som åtskiljer körriktningarna. Hastigheten på vägen är idag 50 km/h. Av årsdygnstrafiken utgörs 31 transporter av farligt gods. Av de kemikalier som klassas som farligt gods finns diesel (brandfarligt, ADR-klass 3) och natriumhypoklorit (frätande, ADR-klass 8).

I detaljplanen placeras de nya bostadshusen minst 25 m från Sankt Botvids väg. Området närmast Sankt Botvids väg sluttar svagt ner mot gång/cykelvägen och vidare ner mot ett dike som ska fånga upp eventuellt utsläpp av flytande ämne så att det inte når bostadshusen. Vätskan leds istället till en damm vars utlopp är avstängningsbart.

Den beräknade risken, individrisken, för den planerade bebyggelsen är mycket låg. Även samhällsrisken är låg. Sannolikheten för en olycka där sex personer omkommer är cirka 1/5 000 000 år, det vill säga den inträffar en gång på femhundra miljoner år. Sannolikheten för en olycka där 200 personer omkommer är cirka 1/1 000 000 000 år, det vill säga den inträffar en gång på en miljard år.

De beräknade riskerna för planområdet är med god marginal inom gränsen för vad som är acceptabelt och ligger långt under det s.k. ALARP-området. Det vill säga området där riskerna kan tolereras om alla rimliga åtgärder är vidtagna. Det finns ändå åtgärder som ger stor riskreducering i förhållande till kostnaden och som enligt utredningarna därmed bör övervägas. I utredning rekommenderas att följande åtgärder genomförs/beaktas vid byggnationen av området:

- Avåkningsskydd, i form av exempelvis räcke eller mur vid vägkanten, som säkerställer att fordon inte kan komma närmare bostäderna. Avåkningsskydd ska placeras så nära vägen som möjligt. Detta säkerställs genom reglering i kommande exploateringsavtal samt genom planbestämmelse.
- Området mellan bebyggelsen och Sankt Botvids väg ska vara bebyggelsefritt och inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. Detta säkerställs genom att planen har utformats så att endast parkering får anordnas inom kvartersmarken närmast vägen.

Klimatanpassning

Detaljplanens anpassning till ett framtida förändrat klimat har studerats översiktligt. Någon vidare utredning har dock inte bedömts vara nödvändig. Klimatförändringarna kommer med stor sannolikhet att innebära högre temperaturer, mer nederbörd och stigande ytvattennivåer. Detta kommer att påverka den fysiska miljön genom bland annat ökad risk för översvämningar och skred samt ökat slitage på konstruktioner. I dagvattenutredningen

konstateras att den lågpunkt som finns inom området idag och som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn kommer att fyllas upp i och med exploatering varför risken upphör.

I kommunens översiktsplan anges att ny bebyggelse ska ligga minst 2 meter över Mälarens medelvattennivå för att undvika risk för översvämningar i ett framtida klimat. Till översiktsplanen har en kartering gjorts som visar att det aktuella detaljplaneområdet ligger ovanför denna nivå. Justering av befintliga marknivåer minskar risker för översvämning i lokala lågpunkter.

Enligt kartering i översiktsplanen ligger detaljplaneområdet inte i zon med ökad risk för ras och skred. Klimatförändringar bedöms därmed inte påverka markstabiliteten i området i någon betydande omfattning. De geotekniska frågorna bedöms kunna omhändertas på behövligt sätt i det fortsatta projekteringsarbetet. Dagvattensystemet och övrigt vatten och avlopp kommer att anpassas till framtida klimat.

KONSEKVENSER

Ianspråktagande av jordbruksmark

Enligt Miljöbalken 3 kap 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Att ta åkermarken inom planområdet i anspråk för bebyggelse motiveras av att området är utpekad i övergripande plandokument som ett område för att tillskapa bostäder. Områdets lämplighet för bostadsbygganden bygger på att det ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, har bra kollektivtrafik försörjning och god tillgänglighet för gående- och cyklister. Det allmänna intresset bostadsförsörjning bedöms vad gäller exploateringen av planområdet väga tyngre än ett bevarande av jordbruksmarken. Genom att planera så att så lite mark som möjligt påverkas, dvs genom att minimera intrånget samtidigt som den mark som påverkas används så resurseffektivt som möjligt, bedöms ianspråktagandet sammantaget vara acceptabelt ur ett allmänt perspektiv.

Sammanfattning av MKB

Skyddade områden, riksintressen och grönområden

Ingen bebyggelse föreslås inom strandskyddat område. Allt dagvatten kommer att ledas till ett befintligt dike som avvattnas i sjön Aspen. Planen ligger delvis inom en av de gröna kilarna, Bornsjökilen, men inte inom kilens värdekärna. Hela planområdet omfattas även av riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet ligger nära, men inte inom, vattenskyddsområdet för Bornsjön samt för Östra Mälaren. En ekallé och ett dike inom planområdet omfattas av biotopskydd.

Konsekvenser på naturmiljö

Planförslaget medför små negativa effekter för viltets spridningsvägar, men de viktigaste stråken bevaras. Viktiga naturmiljöer i området påverkas inte. Åtgärder för att frilägga ekarna längs Asptunavägen medför små positiva konsekvenser. Förslaget innebär ingen påverkan på strandskyddszonen. Sammantaget bedöms planförslaget medföra små negativa konsekvenser för naturmiljön.

Konsekvenser av buller

De flesta byggnader klarar riktvärdet 55 dBA i markplan men cirka 25 procent, främst belägna i områdets östra del, utsätts för ljudnivåer strax över riktvärdet högre upp i byggnaden. Utformningen av dessa byggnader måste göras med omsorg. Människor börjar påverkas negativt av buller från och med runt 40 dBA ekvivalenta nivåer.

I markplan utsätts delar av planområdet för ekvivalenta bullernivåer över 50 dBA. En stor del av byggnaderna ovanför markplan utsätts för ekvivalenta nivåer över 50 dBA. Planförslaget bedöms därför medföra att boende kommer utsättas för bullernivåer som kan upplevas störande och påverka deras hälsa negativt. Detaljplanen bedöms medföra små till måttligt negativa miljökonsekvenser med avseende på buller och människors hälsa.

Konsekvenser på vattenmiljö

Utslagsgivande för statusklassningen måttlig ekologisk status är dålig konnektivitet till anslutande vattendrag. Planförslaget påverkar inte konnektiviteten. Tillförseln av kväve och suspenderat material minskar. Tillförseln av fosfor blir lägre eller i samma nivå som i dagsläget. Statusklassningen vad gäller näringsämnen är hög. Utslagsgivande för kemisk ytvattenstatus är höga halter av ämnena polybromerade difenylterar och PFOS samt kvicksilver. Dessa kommer inte från bostadsbebyggelse. Planförslaget medför en marginell ökning, jämfört med nollalternativet, av tillförsel av tungmetaller och PAH från planområdet via dagvattnet. Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på statusklassningen för ekologisk status och kemisk ytvattenstatus. Den mindre dammen kommer innebära ökad rening av dagvatten från S:t Botvids väg vilket även ger ett bättre skydd mot eventuella utsläpp från olyckor på vägen. Planförslaget innebär försumbara negativa konsekvenser för vattenmiljön i sjön Aspen.

Konsekvenser på kulturmiljö

Det område som berörs av planen bär tydliga spår av flera historiska processer såsom den lokala bebyggelseutvecklingen, sockencentrums utveckling, helgonet S:t Botvids liv och kommunikationshistoria.

Planförslaget innebär att de historiska visuella sambanden i helhetsmiljön för sockencentrum mellan kyrkan och dess prästgård försvagas, trots att planen bearbetats för att bibehålla detta samband. Den nya bebyggelsen placeras på åkermark vilket avviker från den rådande byggnadstraditionen i Mälardalen.

Den åkermark som planeras för bebyggelse är mark som har brukats sedan förhistorisk tid och utgör därmed en del av de kulturmiljövärden som lyfts i motiveringen till och uttrycket för riksintresset. Tre förhistoriska boplatser ligger inom planområdet och behöver undersökas och tas bort för att ge plats för den nya bebyggelsen. Tillstånd för en sådan åtgärd krävs från länsstyrelsen. Omfattande anpassningar har gjorts för att minska den negativa påverkan på kulturmiljövärdena i riksintresset, såsom att undvika för stora visuella inskränkningar på viktiga visuella historiska samband, att bevara och undvika intrång i de bebyggda kulturmiljöerna för arrendebostaden och Hammarbys bytomt, att bibehålla det äldre vägsystemet genom bevarande av Asptunavägen och att anpassa byggnadshöjderna för den nya bebyggelsen till topografin.

Den exploatering som planförslaget medger innebär trots anpassningar att sockencentrum kommer att fragmenteras. Den äldre vägstrukturen kommer inte att framstå lika tydligt med den moderniserade Asptunavägen som huvudgata genom det nybyggda området. Även det sammanhållna och vidsträckt odlingslandskapet kommer att fragmenteras när delar av marken bebyggs. Genom ovan beskrivna anpassningar kan konsekvenserna, trots den negativa påverkan på befintliga kulturmiljövärden, bedömas bli måttligt negativa. Enligt denna bedömning kommer inte detaljplaneförslaget att riskera att påtagligt skada identifierade kulturmiljövärden inom riksintresset.

Konsekvenser på olycksrisker

Den största olycksrisken från Sankt Botvids väg utgörs av transporter av diesel och natriumhypoklorit. Individrisken är låg och inga ytterligare åtgärder krävs. Samhällsrisken (risken för skador på en grupp individer) är också mycket låg. Risken för påverkan på miljön, i detta fall att föroreningar når sjön Aspen, blir något lägre i planförslaget tack vare nya dagvattendammar.

Påverkan under byggtid

Påverkan som kan uppstå under byggtiden är främst föroreningspåverkan på sjön Aspen, skada på Asptunavägen och ekallén, utsläpp till mark och vatten samt buller. Miljöeffekterna under byggtiden bedöms som måttliga och av övergående karaktär. Föroreningspåverkan på sjön Aspen kan minimeras genom att dagvattendammarna anläggs i tidigt skede.

Sammantagen bedömning

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen medföra måttliga negativa konsekvenser som helhet. I bedömningen har de negativa konsekvenserna för kulturmiljön och för bullermiljön varit utslagsgivande. Det finns förslag på ytterligare åtgärder för att minska de negativa konsekvenserna för dessa aspekter. Flera åtgärder som föreslagits under arbetets gång har efter avvägningar mot andra intressen avfärdats på grund av att de inte ansetts genomförbara.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 1 2015
Granskning	kvartal 1 2018
Antagande	kvartal 2 2018
Laga kraft	kvartal 2/3 2018

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar och ansökningar om lov (exempelvis bygglov) enligt detaljplanen prövas.

Genomförandetid

Ny detaljplan berör endast ej detaljplanerat område eller tidigare planlagt område där genomförandetiden gått ut. Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ske inom 10 år varför genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats.

Planområdet ligger inom Botkyrka kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet och Telia Sonera är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall.

Ansvarsfördelning

Botkyrka kommun ansvarar för utförande, drift och underhåll av allmänna anläggningar inom allmän platsmark. Exploatören svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark.

Avtal

Mellan Botkyrka kommun och Prästlönetillgångar i Stockholms stift tecknades ett plankostnadsavtal för framtagande av detaljplan daterat 2013-12-02. Till detta plankostnadsavtal skrevs sedan under 2017 ett tilläggsavtal mellan Botkyrka kommun, Prästlönetillgångar i Stockholms stift, Pastro AB samt Titania Bygg och VVS AB. I tilläggsavtalet framgår att de rättigheter och skyldigheter som Prästlönetillgångar i Stockholms stift svarat för istället tillfaller Pastro AB och Titania Bygg och VVS AB gemensamt med hälften vardera. Gällande plankostnadsavtal med tillhörande bilagor och tilläggsavtal utgör grunden för pågående detaljplanearbete. Inför planarbetet upprättades

även ett ramavtal under 2013 mellan Botkyrka kommun och Prästlönetillgångar i Stockholms stift. För att vidare reglera frågor som uppkommer under genomförandet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Botkyrka kommun, Pastro AB och Titania Bygg och VVS AB.

I tidigare ramavtal samt kommande exploateringsavtal regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, överlåtelser av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor.

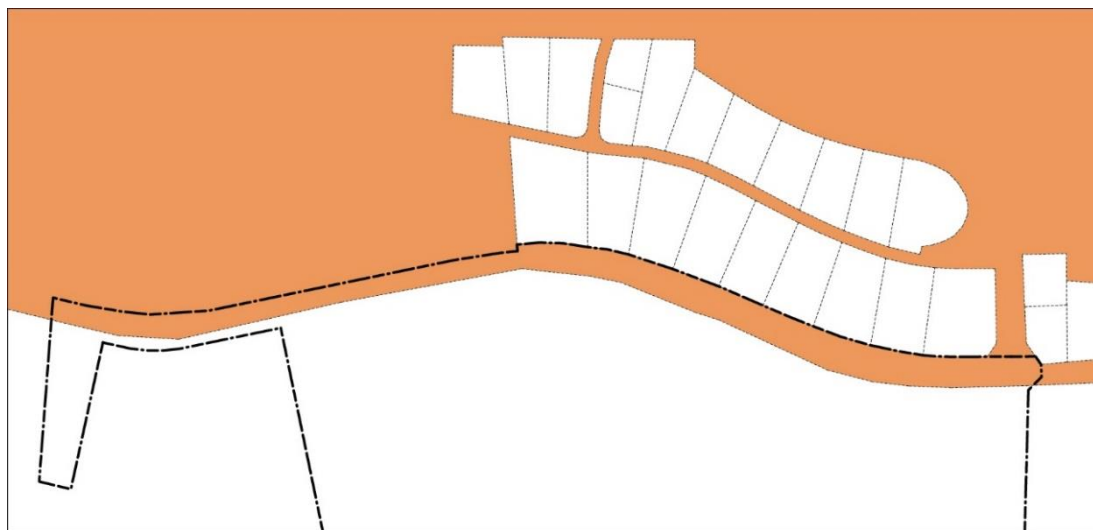
Exploateringsavtalet ska av Kommunfullmäktige i Botkyrka kommun godkännas i samband med att detaljplanen antas.

Med hänsyn av närheten till E4/E20 har avtal för uppförande av bullervall har tecknats mellan Botkyrka kommun och Trafikverket.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Marken i planområdet tillhör främst fastigheten Eriksberg 2:27 som ägs av Svenska kyrkan, Prästlönetillgångar i Stockholms stift. Eriksberg 2:27 omfattar åkermark mellan Botkyrka kyrkas kyrkogård och sjön Aspen samt även arealer söder om väg E4/E20. Utöver Eriksberg 2:27 omfattar planområdet ytor kring Sankt Botvids väg som ägs av Botkyrka kommun.



Orange färg redovisar kommunens nuvarande markägande vid planområdet. Plangräns visas med streckad svart linje. Skala 1:5 000.

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. För genomförandet är avsikten att behövlig fastighetsbildning ska regleras i exploateringsavtal. Botkyrka kommun

ansvarar för att behövliga ansökningar inkommer till Lantmäteriet i enlighet med exploateringsavtal.

Förändringar i markanvändningen inom detaljplanen medför att olika fastighetsrättsliga åtgärder bör vidtas vid ett fullt genomförande:

- De markområden vilka planläggs som allmän plats bör genom fastighetsreglering överföras till den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Eriksberg 2:1. Markområde avseende skydd bör överföras till den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Lindhov 15:24.
- De markområden vilka planläggs som kvartersmark för bostäder bör genom avstyckning från Eriksberg 2:27 bilda nya fastigheter.
- Det markområde vilket planläggs som kvartersmark för förskola bör genom avstyckning från Eriksberg 2:27 bilda en ny fastighet.
- De markområden vilka planläggs som kvartersmark för teknisk anläggning bör genom fastighetsreglering överföras till den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Eriksberg 2:1. Samma markområden skulle även kunna bilda nya fastigheter genom avstyckning från Eriksberg 2:27 med Botkyrka kommun som ägare.
- Det markområde vilket planläggs som kvartersmark för centrum bör genom avstyckning från Eriksberg 2:27 bilda en ny fastighet.
- Inom de markområden vilka förses med den administrativa bestämmelsen g₁ bör gemensamhetshanläggningar inrättas för behov av parkering och sophantering med mera.
- Rättigheter för allmänna ledningar bör säkras genom markupplåtelseavtal inom allmän plats för väg.
- Befintlig gemensamhetsanläggning Eriksberg GA:4 bör genom omprövning ljusteras då delar av gemensamhetsanläggningen övergår till allmänplats med kommunalt huvudmannaskap.
- Slänter som uppstår på grund av höjdskillnader utanför planområdet säkras genom avtalsservitut innan detaljplan antas för att senare under genomförandet övergå till officialservitut under kommande fastighetsbildning.

3D-fastighetsbildning

3D-fastighetsbildning av till exempel garage medges inom planområdet i de fall bildandet uppfyller villkoren i jordabalken och fastighetsbildningslagen.

Inlösen

Nedan förklaras kort de fyra fall av inlösen utav mark som kan ske för att säkerställa genomförandet av en detaljplan:

Allmän plats

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen av allmän plats är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. Vid inlösen av allmänplats har markägaren rätt till ersättning som motsvarar marknadsvärdesminskningen plus 25%.

Kvartersmark för allmänt ändamål

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt bebyggande, det vill säga för allmänt ändamål, om det inte ändå kan anses säkerställt att marken kan användas för det avsedda ändamålet. Rätten att lösa in sådan mark upphör dock att gälla om ett icke offentligt organ har fått bygglov för en åtgärd på kvartersmark för allmänt ändamål.

Till skillnad mot lösenrätten för allmänna platser ställs det alltså i detta fall som villkor att tillgång till marken ska vara nödvändig för att planen ska kunna genomföras. Det betyder att om marken redan ägs av den som ska vara huvudman för den allmänna verksamheten har kommunen inte någon lösenrätt.

Kvartersmark som inte har bebyggts

Kommunen har rätt att lösa in kvartersmark som vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen. För att kommunen ska kunna begära inlösen krävs att kommunen är huvudman för åtminstone en allmän plats inom detaljplanen och att den allmänna platsen tillgodoser ett behov för den kvartersmark som inlösen avser.

Kvartersmark med fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen får lösa in mark för vilken det finns fastighetsindelningsbestämmelser som inte har genomförts av fastighetsägarna själva genom fastighetsbildning under planens genomförandetid.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Samtliga marköverlåtelse inom ramen för detaljplanens genomförande sker mellan Botkyrka kommun och exploatörer. Marköverlåtelse regleras genom exploateringsavtal varför fastighetsindelningsbestämmelser inte anses vara behövliga. Fastighetsindelningen regleras även delvis genom bestämmelse om minsta tomtstorlek.

*Fastighetskonsekvenser**Eriksberg 2:27*

Ca 6,5 ha av Eriksberg 2:27 som tidigare ej varit detaljplanlagd planläggs som kvartersmark för bostäder, centrum, teknisk anläggning och förskola. Ca 5,4 ha av fastigheten planläggs även som allmänplats för väg, park, torg och skydd.

Eriksberg 2:1

Ca 1,3 ha av Eriksberg 2:1 som tidigare delvis inte varit detaljplanlagd och som delvis varit detaljplanlagd som allmän platsmark för väg och park planläggs som allmän platsmark för väg och park i annan utformning.

Rättigheter

Behövliga rättigheter för el, belysning, tele, fjärrvärme, vatten- och avlopp med mera planeras inom angivet e-område samt i allmän plats för väg.

Nedan redovisas de servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar som finns inskrivna i fastighetsregistret och gäller inom planområdet. Rättigheterna är antingen en förmån eller belastning för fastigheten.

Servitut inom planområdet

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Avtalsservitut	Gång- och cykelväg, slänter och tillbehör	0127IM-08/56474.1	Eriksberg 2:27	Eriksberg 2:1

Gemensamhetsanläggningar inom området

GA	Ändamål	Akt	Last	Deltagande fastigheter
Eriksberg GA:4	Väg	0127-05/13	Eriksberg 2:27 Lindhov 15:24, 15:3	Eriksberg 2:27, 2:131 Lindhov 15:3, 15:19, 15:20, 15:24

Konsekvenser befintliga rättigheter

Gemensamhetsanläggning

Asptunavägen är en gemensamhetsanläggning som berör fastigheter enligt ovan. Gemensamhetsanläggningen nyttjas främst för trafiken till och från Asptunaanstanen. Genom planläggning kommer delar av gemensamhetsanläggningen övergå till allmänplats med kommunalt huvudmannaskap varför berörd gemensamhetsanläggning ombildas så att den endast omfattar sträckan söder om plangränsen. Botkyrka kommun ansvarar för att ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggning.

Servitut

Inom planområdet återfinns ett servitut, akt 0127IM-08/56474.1. Genom att området för gång- och cykelbana längs Sankt Botvids väg planläggs som allmänplats saknar servitutet efter planläggningen syfte och bör därför sägas upp.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Inom planområdet tillskapas ny byggrätt om totalt ca 59 000 kvm BTA byggnadsarea för bostadsändamål med ett tillhörande utrymme för verksamhetslokaler i vissa delar. Inom planområdet tillskapas även en ny byggrätt för förskola om totalt 1600 m² byggnadsarea.

Upprättande av detaljplan

Kostnader för upprättande av detaljplanen bekostas av exploatörerna enligt upprättat plankostnadsavtal med tillhörande bilagor och tilläggsavtal mellan Botkyrka kommun, Pastro AB och Titania Bygg och VVS AB.

Marköverlåtelse

De markområden vilka planläggs som allmän plats ska överlåtas till den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Eriksberg 2:1. Ersättning för marköverlåtelsen regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun, markägare och exploatörer.

De markområden vilket planläggs som kvartersmark för tekniska anläggningar bör genom fastighetreglering överföras till Eriksberg 2:1 eller genom avstyckning bilda egna fastigheter med Botkyrka kommun som ägare. Ersättning för markområdet regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun, markägare och exploatörer.

Det markområde vilket planläggs som kvartersmark för förskola ska genom avstyckning bilda egen fastighet med Botkyrka kommun som ägare. Ersättning för markområdet regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun, markägare och exploatörer.

Det markområde vilket planläggs som kvartersmark för centrum ska genom avstyckning bilda egen fastighet med Botkyrka kommun som ägare. Ersättning för markområdet regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun, markägare och exploatörer.

Rättigheter och ersättning

Ersättning för rättigheter som uppstår under genomförandet regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun, markägare och exploatörer. För eventuellt övriga rättigheter utöver de som regleras i exploateringsavtal beslutas ersättningen vid en lantmäteriförrättning genom ett särskilt ersättningsbeslut.

Omläggning av befintliga ledningar

Fördelning av kostnader för att lägga om befintliga kommunala ledningar samt övriga allmänna ledningar regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun, markägare och exploatörer.

VA-kostnader

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras exploatören enligt Kommunens vid debiteringstillfället gällande VA-taxa och regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

Gatukostnader

Kostnader för utförande av gator som uppstår när detaljplanen genomförs regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun, markägare och exploatörer.

Förrättningskostnader

Fördelningen av de förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs kommer att regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun, markägare och exploatörer. I det fall ersättning inte regleras i exploateringsavtal beslutas fördelning av förrättningskostnad vid en lantmåteriförrättning genom ett särskilt beslut om fördelning av förrättningskostnader. Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

Bygglovavgift

Bygglovavgift debiteras enligt vid debiteringstillfället gällande bygglovtaxa

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Efter att detaljplanen vinner laga kraft kommer det kommunala vatten- och avlopps nätet projekteras och byggas ut inom planområdet, detta utförs av Botkyrka kommun. Tillkommande bebyggelse inom planområdet ges därefter möjlighet att ansluta till det kommunala vatten- och avlopps nätet i dess nya draging. Planområdet ska ingå i Botkyrka kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Förutsättningarna för utbyggnad av ett ledningsnät är goda både topografiskt och med hänsyn till markens beskaffenhet.

Ledningsstråken ska i första hand placeras i gång- och cykelvägar eller annan allmän platsmark. Körytorna i vägarna ska undvikas så långt som möjligt. För att undvika dränering av området bör ledningsgravar förses med bentonitskärmar.

Området ska anslutas mot två huvudvattenledningar så att rundmatning erhålls. Lämpliga anslutningspunkter är mot befintlig V150 mm i Sankt Botvids väg strax norr om Botkyrka kyrka samt till befintlig V150 mm i Hallundavägen. För anslutningen upp mot Hallundavägen passeras ett antal fornminnen. Vid projekteringen måste detta beaktas så att de berörs så lite som möjligt. En huvudledning V160 mm PE dras genom området så att rundmatning erhålls. För ledningen som ansluter mot Hallundavägen måste vattnet tryckreduceras.

Området sluttar ner mot sydväst. Topografin medger utbyggnad av ett självfallssystem som avrinner ner mot en pumpstation som placeras i områdets sydvästra del. Pumpstationen är placerad så att den ligger mer än 50 m från närmaste bostadshus samt är tillgänglig för driftfordon. Från pumpstationen avses en trycksatt avloppsledning byggas mot E4/E20 och vidare mot Eriksbergs industriområde.

Dagvatten

En dagvatten-PM har tagits fram med syfte till att översiktligt beskriva framtida VA-anslutning samt ge exempel på möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Området ska ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det område som föreslås exploateras (cirka 8 ha) består i nuläget uteslutande av brukad mark som sluttar mot sydväst, vars avrinning huvudsakligen sker naturligt via ett dike/bäck ner mot sjön Aspen väster om planområdet. Aspen är en relativt liten och grund sjö med förhöjda halter av näringsämnen (fosfor och kväve). Efter exploatering och utan lokala åtgärder för att omhänderta dagvatten (LOD) bedöms risken öka för att uppsatta miljömål för Aspen kan bli svårare att nå till 2021. För att reducera tillförseln av föroreningar via dagvatten ska en damm anläggas nedströms planområdet. Ytterligare en mindre damm föreslås för omhändertagande av dagvatten från St. Botvids väg då en stor del av sträckan förbi planområdet avvattnas via vägdiken direkt till recipienten utan att passera via befintligt dike genom planområdet. Allt dagvatten från vägen kommer därför att renas. Vägen används för transport av farligt gods och avrinningen från vägen saknar i nuläget rening och katastrofskydd.

Genomförs de föreslagna åtgärderna bedöms inte tillförseln av föroreningar till Aspen från området generellt öka mer än marginellt (tungmetaller, olja och PAH), tillförseln av kväve och suspenderat material minskar. Fosfortillförseln bedöms ligga kvar på samma nivå eller minska något. Någon risk för att miljö kvalitetsmålet ”god kemisk status” (exklusive kvicksilver) inte kan bibehållas för recipienten bedöms därmed inte uppstå. Målet ”god ekologisk status” bedöms inte bli svårare att nå. Kommunens riktlinjer för dagvattenhantering kan till stora delar uppfyllas efter exploatering, dock bedöms omhändertagande på fastighetsmark vara svår på grund av dåliga infiltrationsförhållanden. Lokalt omhändertagande bedöms inte heller vara nödvändigt då övriga förhållanden medger en acceptabel dagvattenhantering där befintligt dike används för avledning av dagvatten. I den exploaterade delen av området bidrar diket till områdets prägel. I övrigt bedöms inga speciella LOD-åtgärder behöva vidtas. Det befintliga diket kan dock utnyttjas för fördröjning genom att det utformas med mindre vattenspeglar som förbinds med varandra via överfall.

Dagvattenflödet från området ökar kraftigt efter exploatering. Någon risk för översvämningar i området bedöms dock inte uppstå om inte lokala lågpunkter skapas inne i bostadsområdet. Preliminär höjdsättning bedöms utesluta detta. Diket utgör hela områdets lågpunkt och områdets huvudsakliga höjdförhållanden medger ytlig avrinning mot diket längs med planerade gator.

Under anläggningskedet finns risk för grumling i Aspen på grund av slam från schaktarbeten och utsläpp av främst oljeprodukter från entreprenadmaskiner. Genom att tidigt vidta åtgärder för att förhindra utsläpp via befintligt dike kan effekterna av byggverksamheten dämpas eller helt utebli.

Värme

Fjärrvärmenät finns utbyggt i närområdet och den nya bebyggelsen ges möjlighet att ansluta till denna.

Telekommunikation och IT

Ledningar för telekommunikation behöver byggas ut i området. Befintliga kablar för telekommunikation i åkermarken öster om Asptunavägen, från Hammarby gårds ekonomibyggnader till Hammerstavägen, kommer att behöva flyttas.

El

Elnätet behöver byggas ut i området och en yta för transformatorstation har reserverats centralt i stadsdelen, nära den plats där Asptunavägen korsar befintligt åkerdike.

Befintlig elledning längs Asptunavägen kommer längs en sträcka att behöva flyttas eftersom vägen föreslås breddas och flyttas i sidled. I den norra delen av området föreslås ingen förändring av Asptunavägen och där kan elledningen således ligga kvar. Den elledning som löper diagonalt tvärs över åkermarken i den västra delen av planområdet kommer även den att behöva flyttas.

En luftledning för el finns några hundra meter söder om planområdet, med slutpunkt vid Hammarby gårds ekonomibyggnader. Denna luftledning påverkas ej av planförslaget.

Avfall

Avfallshantering för småhus/radhus bedöms ske genom anordnande av mindre gemensamma miljörum som placeras i anslutning till gemensamma parkeringsytor eller på kvartersmark. För flerbostadshuset föreslås ett system med UWS-system samt kompletterande miljörum i byggnaderna. Andra systemlösningar kan dock förekomma. Yta för återvinningsstation E₂ har reserverats i den västra delen av planområdet nära Sankt Botvids väg. Platsen har valts för att den är lättillgänglig för de framtida boende i stadsdelen såväl som för entreprenörer som hämtar avfallet. Ytan har dimensionerats för behållare som hämtas av krantömmande fordon. De fordon som hämtar avfallet har möjlighet att köra runt det aktuella kvarteret.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Zillah Bood
Planarkitekt

Oskar Melin
Exploateringsingenjör