



Planbeskrivning

Detaljplan 10-62 för Älgen-Sågaren (del av Älgen 31, Älgen 32 samt Tumba 8:40 m. fl.)

Samrådshandling



Bebyggelseförslag, vy mot syd. Bild: Total arkitektur

Innehåll

Inledning	3
Planhandlingar	3
Utredningar.....	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktliga planer.....	6
Detaljplaner	6
Fastighetsplaner.....	7
Undersökning av betydande miljöpåverkan	7
Förutsättningar och förändringar.....	8
Natur	8
Miljö.....	13
Bebyggelseområden.....	19
Friytor	27
Trafik	28
Teknisk försörjning	32
Genomförande.....	34
Organisatoriska frågor	34
Fastighetsrättsliga frågor	35
Ekonomiska frågor.....	36
Konsekvenser av planens genomförande	38
Miljökonsekvenser	38
Sociala konsekvenser.....	38

Inledning

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Gestaltungsprogram (Total arkitektur 2021-05-17)
- Undersökning Älgen-Sågaren (2021-05-18)

Utredningar

- Bullerutredning (Delta akustik 2021-05-16)
- Dagvattenutredning (Tyréns 2021-05-10)
- Analys av ekosystemtjänster (Ekologigruppen 2021-03-11)
- Naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2020-12-08)
- Översiktligt utlåtande geoteknik (Tyréns 2021-03-10)
- Barnkonsekvensanalys (Ekologigruppen 2021-04-08)

Planens syfte och huvuddrag

Förslaget till detaljplan syftar till att möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse med tillhörande friytor och parkering på eller i anslutning till de befintliga fastigheterna Älgen 31, Älgen 32, Sågaren 1 och Tumba 8:36. Planen syftar också till att möjliggöra ett trygghetsboende på fastigheten Älgen 32 som kan byggas samman med befintligt servicehus på fastigheten Tumba 8:40.

Planförslaget syftar till att reglera framtida exploatering av området med särskild hänsyn till följande aspekter:

- områdets naturvärden
- miljöaspekter, exempelvis buller och dagvattenhantering
- arkitektonisk gestaltning och den tillkommande bebyggelsens anpassning till befintliga värden
- sociala aspekter och den förändrade strukturens konsekvenser för barn som vistas och kommer att vistas i området
- frågor kopplade till trafik- och parkering.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

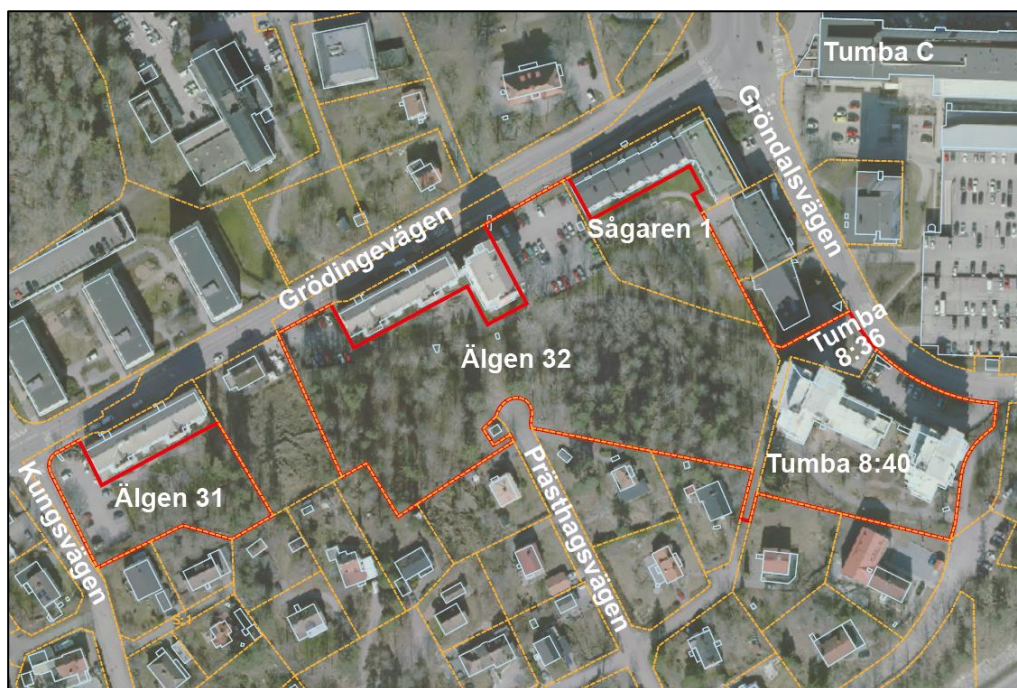
Plandata

Föreslaget planområde ligger direkt väster om Tumba Centrum och omfattar följande fastigheter:

- del av Älgen 31 (Botkyrkabyggen)
- del av Älgen 32 (Botkyrkabyggen)
- del av Sågaren 1 (Botkyrkabyggen)
- del av Tumba 8:36 (Botkyrka kommun)
- Tumba 8:40 (Botkyrkabyggen)

Dessa ligger på Grödingevägens södra sida, mellan Kungsvägen och Gröndalsvägen. Områdets areal är ca 1,8 hektar.

Planområdet gränsar till de kommunala fastigheterna Tumba 8:513 och Tumba 8:36, till Sågaren 2 som ägs av Botkyrkabyggen, och Sågaren 3 som ägs av Equmeniakyrkan. I söder gränsar planområdet till ett antal småhusfastigheter. Mellan fastigheterna Älgen 31 och Älgen 32 ligger den privatägda fastigheten Älgen 3 som rymmer restaurangverksamhet och som inte ingår i planområdet.



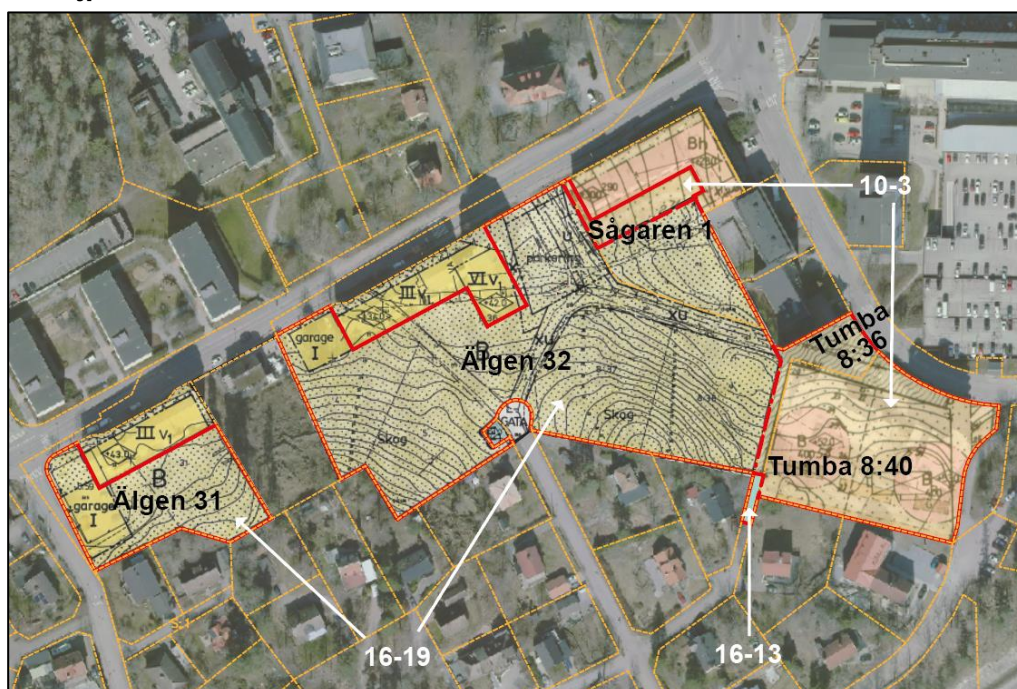
Planområdet (röd figur)

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Förslaget till detaljplan innebär ytterligare bostadsbebyggelse i nära anslutning till Tumba centrums service och kollektivtrafik. Detta är i linje med översiktsplanen, där centrala Tumba omnämns som ett av kommunens särskilda förändringsområden, där förtätning är önskvärt.

Detaljplaner



Gällande detaljplaner för de fastigheter som helt eller delvis ingår i planområdet.

Detaljplan 10–19 *Älgen m. fl.* från 1990 gäller för största delen av föreslaget planområde, dvs fastigheterna Älgen 31, Älgen 32 och del av Sågaren 1. Detaljplanen anger användningen Bostäder. För resterande del av Sågaren 1, del av Tumba 8:36 samt Tumba 8:40 gäller detaljplan 10-3 *Stadsplan för norra delen av Tumba* från 1958. Planen anger markanvändningen bostads- och handelsändamål respektive Park eller plantering. I det föreslagna planområdet ingår också en del av stadsplan 16-13 för *kv Tumba Björnen m. fl.* från 1968. Genomförandetiden för gällande planer har gått ut.

Fastighetsplaner

Fastighetsbestämmelser T12/55 som fastställdes 1957 gäller för östra delen av fastigheten Älgen 31, som är bildad i strid med dessa. Också Tumba 8:40 avviker från gällande fastighetsbestämmelser för Orren 1-6. Fastigheten och den befintliga bebyggelsen har tillkommit genom beslut om undantag som fattades 1987 av byggnadsnämnden respektive fastighetsbildningsmyndigheten (0127-88/14). Gällande fastighetsindelingsbestämmelser upphävs i och med att föreliggande detaljplan vinner laga kraft.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

För detaljplaner ska kommunen göra en undersökning om ett förslag till detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen kommer fram till att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska detaljplanen miljöbedömas.

Särskilt beslut

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Underlag för bedömningen är undersökningen av detaljplan för Älgen-Sågaren (2021-05-18). Du kan läsa en sammanfattning av undersökningen i kapitlet Konsekvenser av planens genomförande.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Landskapsbild

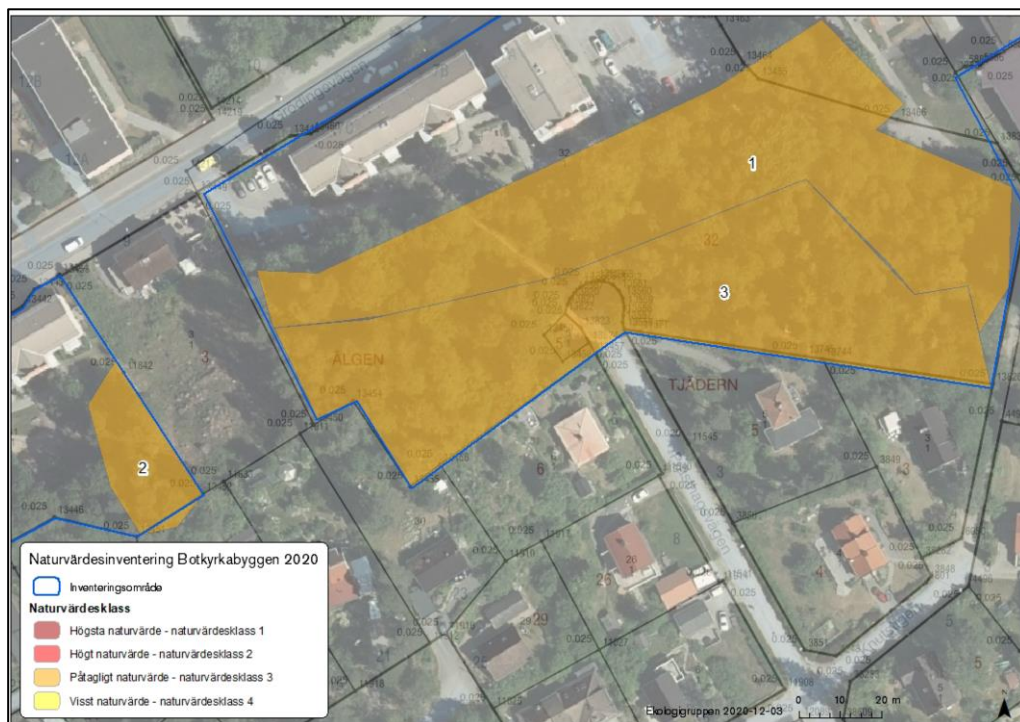
Planområdet sluttar mot norr och de södra delarna av Älgen 32 är de högst belägna. Höjdskillnaden mellan de högsta och de lägsta delarna är ca 20 meter. De brantaste partierna är skogbevuxna och befintlig bostadsbebyggelse är placerad utmed de omgivande gatorna Gröndalsvägen och Grödingevägen. I anslutning till bebyggelsen har vegetationen en mer anlagd karaktär.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har genomförts för att identifiera värdefulla områden för biologisk mångfald och artförekomster (Ekologigruppen 2020-12-03). Inventeringen innefattar också en inmätning av skyddsvärda träd. I detta avsnitt sammanfattas resultatet.

Planområdet utgörs av triviallövdominerad blandskog i den lägre belägna nordöstra delen av Älgen 32 närmast Grödingevägen, och barrblandskog i den högre belägna sydöstra delen av kvarteret Älgen 32. Den sydöstra delen av Älgen 31 är en talldunge och resterande del av Älgen 31 är öppen gräsmark med inslag av unga triviallövträd. Sågaren 1 är kvartersmark med gräsmattor och parkartad växtlighet.

I naturvärdesinventeringen avgränsas tre naturvärdesobjekt i form av lövblandskog, barrblandskog och en talldunge som alla har naturvärdesklass 3; påtagligt naturvärde. Klassningen motiveras av bland annat förekomst av död ved, stenmurar och naturvårdsarter.



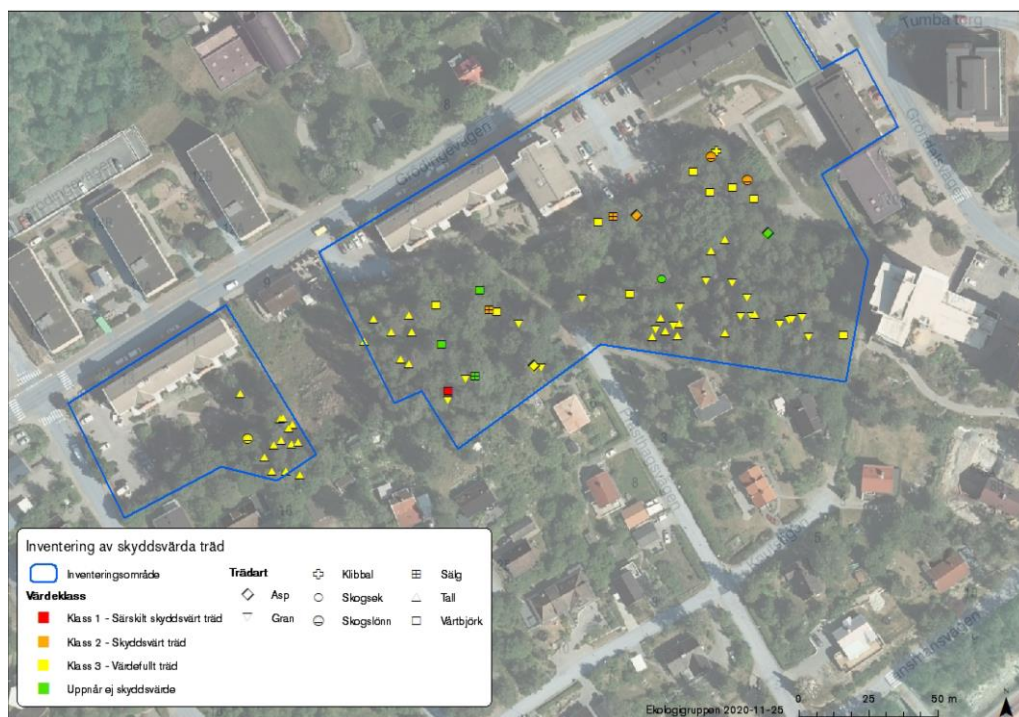
Områden med påtagligt naturvärde (Ekologigruppen 2020-12-08)

Naturvårdsintressanta träd

Inom ramen för naturvärdesinventeringen har också skyddsvärda träd inventerats. Totalt mättes 70 träd in i området, varav ett träd var särskilt skyddsvärt, fem av dessa träd var skyddsvärda (klass 2) träd och 59 var värdefulla (klass 3). Det särskilt skyddsvärda trädet är en grov vårtbjörk med hål som mättes in på kvarteret Älgen 32 i objekt 3.

Ett särskilt skyddsvärt träd är skyddat enligt miljöbalken och samråd med länsstyrelsen krävs om trädet behöver avverkas.

Förslaget till detaljplan innebär att ca 25 av de inmätta träden tas ned. Ett av dessa har NVI-klass 2, övriga har klass 3 eller lägre. Platsen där det särskilt skyddsvärda trädet påträffades är undantagen från byggbar mark genom egenskapsbestämmelsen prickmark; marken får inte förses med byggnad. En trädplan som visar placeringen av träd som utgår respektive bevaras redovisas i gestaltungsprogrammet (Total arkitektur 2021-05-17). Förlusten av befintliga träd kan till viss del kompenseras av det 40-tal nya träd som föreslås inom planområdet.



Inventering av skyddsvärda träd (Ekologigruppen 2020-12-08)

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster definieras som alla produkter och tjänster från naturens ekosystem som gynnar människan och bidrar till välfärd och livskvalitet. En ekosystemtjänstanalys har genomförts (Ekologigruppen 2021-03-11). Bedömning av ekosystemtjänsternas värde baseras på en värderingstrappa med tre skalor där området antas ha antingen *viss kapacitet*, *kapacitet* eller *hög kapacitet*.

I rapporten lyfts exempelvis de större naturområdena i Älgen 32 fram, som bedöms ha hög kapacitet för både luftrening och bullerdämpning. Delar av planområdets naturområden bedöms ha kapacitet eller viss kapacitet för biologisk mångfald samt betydelse för dagvattenhantering inom planområdet genom kapacitet för vattenrening och flödesreglering.

Större sammanhängande naturområdet påverkar lokalklimatet och kan sänka temperaturen under varma perioder. Delar av planområdet bedöms ha viss kapacitet för klimatreglering.

Områdets ekosystem har också betydelse för människors mentala välbefinnande och möjlighet till rekreation. Älgen 32 bedöms ha viss kapacitet för rekreation samt kapacitet för mentalt välbefinnande. Talldungen vid Älgen 31 bedöms ha viss kapacitet för rekreation och mentalt välbefinnande. De gamla träden och vegetation i anslutning till området friytor är i viktiga, i synnerhet för boende i servicehuset direkt öster om planområdet.

Till konsekvenserna av detaljplanens genomförande hör förlusten av delar av planområdets grönytor, vilket i förlängningen har viss påverkan på de ovan nämnda ekosystemtjänsterna. Vad gäller luftrening och bullerdämpning är planområdet i dagsläget inte utsatt för höga nivåer av buller eller luftföroreningar och planförslaget medför således inga konsekvenser. Planförslaget möjliggör relativt stora sammanhängande friytor med potential för goda vistelsevärden, trädplanteringar och grönytor som möjliggör fördröjning och rening av dagvatten. Bedömningen är att ekosystemtjänster som bidrar till klimatreglering, biologisk mångfald, dagvattenhantering och rekreation fortsatt möjliggörs i och med planens genomförande.

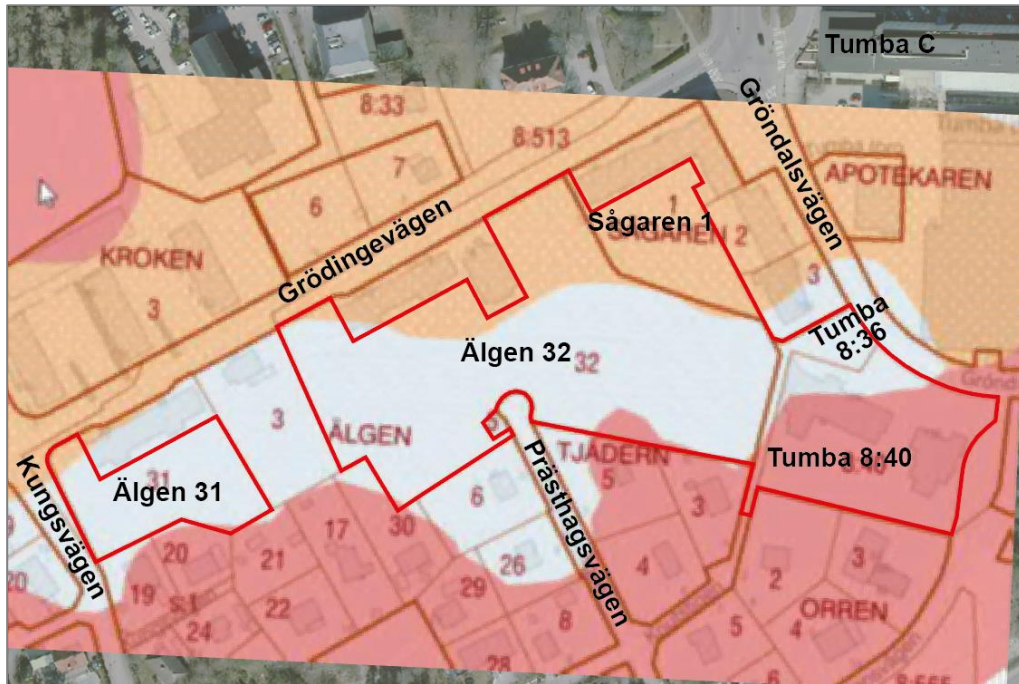
I och med att delar av områdets befintliga grönytor ersätts med bebyggelse och hårdgjorda ytor behöver de kvarvarande friytorna utformas för lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD-lösningar, för att inte försämra platsens förutsättningar för dagvattenhantering. Åtgärderna för detta beskrivs i kapitlet Miljö, avsnittet Dagvatten.

Fastigheten Tumba 8:40 och den del av Tumba 8:36 som ingår i planområdet har inte inventerats avseende träd, naturvärden och ekosystemtjänster men förslaget till detaljplan möjliggör ingen tillkommande bebyggelse eller andra åtgärder som bedöms påverka dessa aspekter.

Geotekniska och hydrogeologiska förhållanden

En rapport med ett översiktligt utlåtande avseende geoteknik har upprättats (Tyréns AB 2021-01-22). Resultatet sammanfattas i följande avsnitt.

Enligt den geologiska kartan består jorden inom aktuellt område av ytnära berg/berg i dagen, sandig morän och postglacial sand. Jorddjupen varierar mellan 3–5 meter i högre liggande terräng, för att sedan öka mot norr och där vara 5–10 meter.



Geologisk karta från SGU. Ytära berg/berg i dagen (röd), sandig morän (ljusblå) och postglacial sand (orange).

SGU:s strålningskarta för radon visar att marken bedöms som normalradonmark, vilket innebär att planerade byggnader behöver utföras som radonskyddade.

I rapporten rekommenderas grundläggning på berg eller med pålar till fast botten eller berg. Plattgrundläggning på friktionsjord kan bli aktuellt efter en mer omfattande undersökning.

Då nivåskillnaderna är stora inom detaljplaneområdet kommer sponter att behöva installeras för att kunna grundlägga och uppföra de planerade byggnaderna. Vissa sponter kommer att behöva vara permanenta eller att stödmurar anläggs för att ta upp höjdskillnaderna.

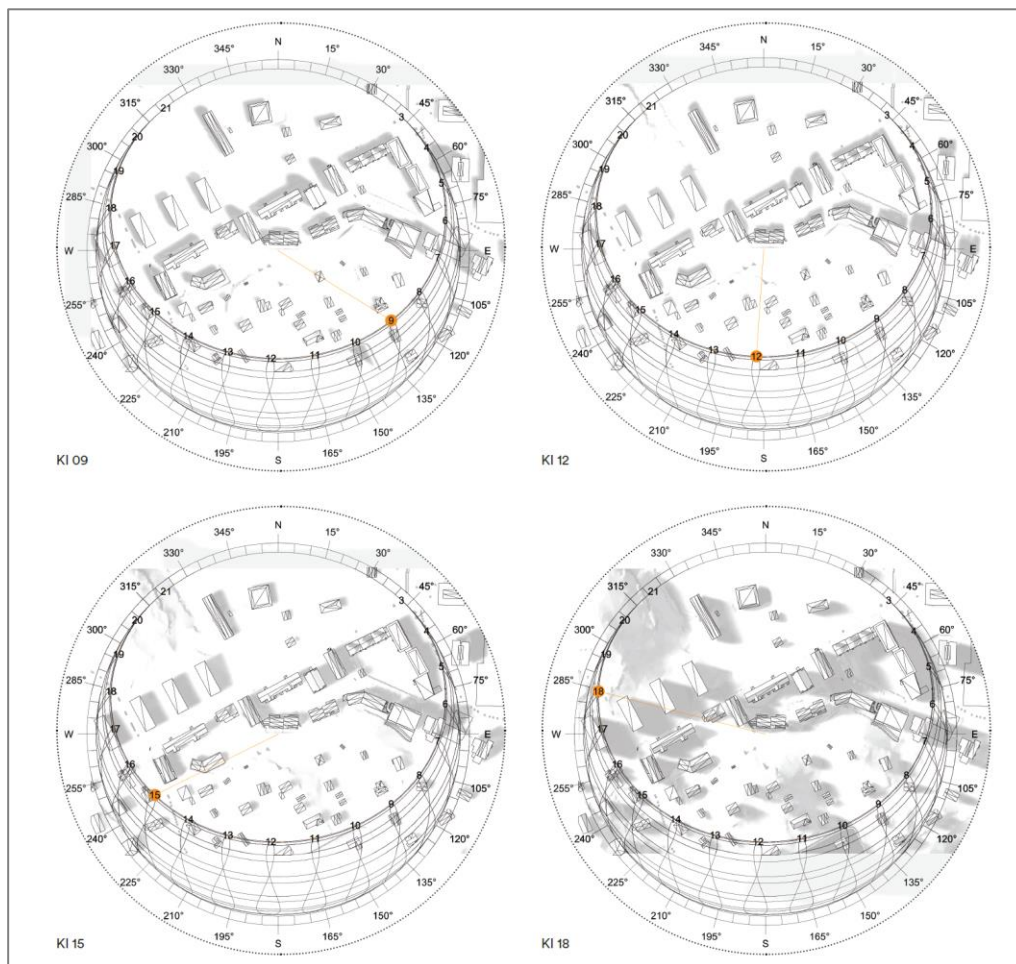
Vidare rekommenderas att området projekteras för att instabilitet inte ska uppstå med hänsyn till rådande jordlagerföljd och jorddjup, förekommande grundvattensituation och till de byggnader som ska uppföras. Väggar behöver dimensioneras för ensidigt jordtryck och så även stödmurar som behöver uppföras. Uppströms dessa konstruktioner behöver tekniska lösningar skapas för att fånga upp ytvatten samt att slänterna behöver utformas med lämpliga lutningar och material så att inte erosion uppstår. Ett varmare och blötare klimat påverkar inte ovanstående bedömning.

Slutligen konstateras att marken bedöms som lämplig för planerad byggnation med avseende på geotekniska säkerhetsfrågor.

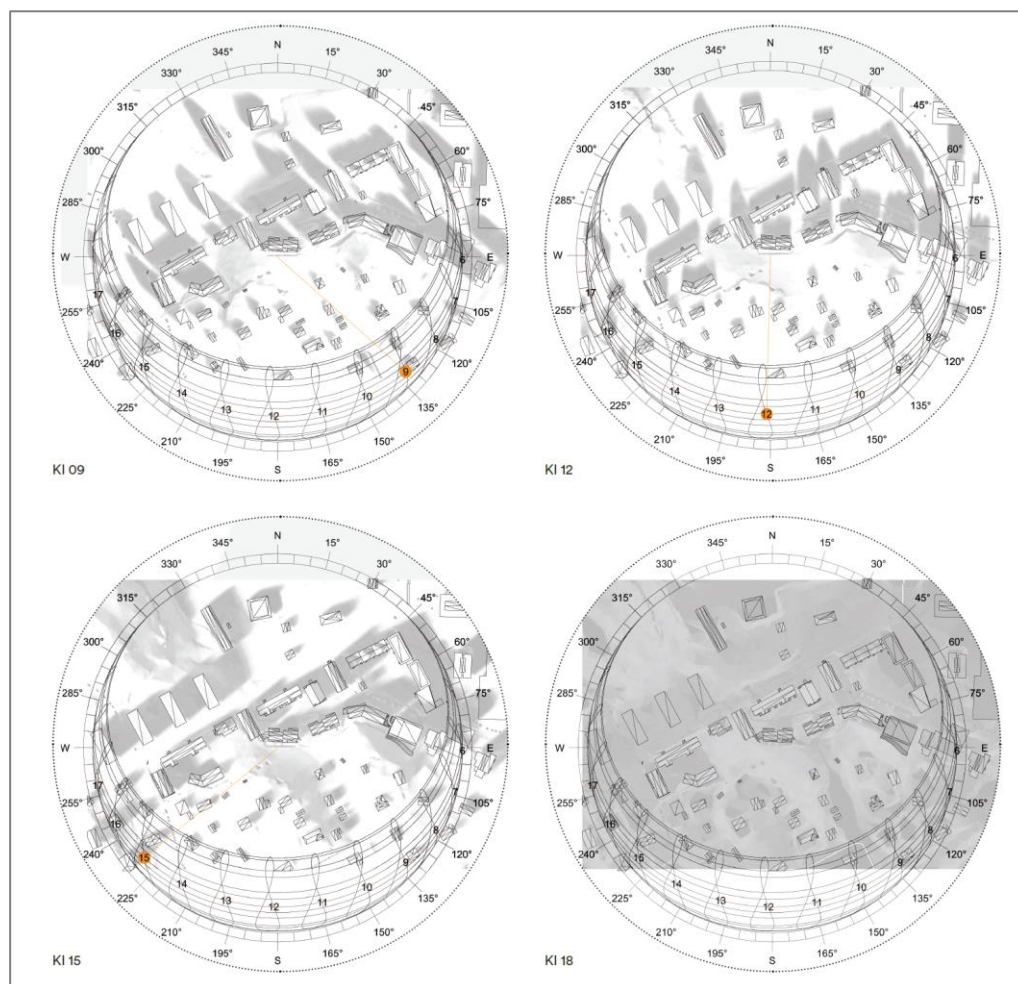
Miljö

Lokalklimat

Förslagets tillkommande bebyggelse påverkar solförhållanden inom planområdet, och delar av friytorna skuggas. Förslaget har utformats så att de tre bostadsgårdarnas nordöstra delar nås av solljus större delen av sommarhalvåret, vilket redovisas i diagrammen nedan. Höjden på bebyggelsen som förslaget till detaljplan möjliggör söder om bostadsgårdarna begränsas för att minimera skuggverkan på bostadsgårdarna. Konsekvenserna vad gäller lokalklimat är små jämfört med nuläget med tanke på att platsen sluttar mot norr och att bostadsgårdarna i dagsläget skuggas av den befintliga vegetationen.



Skuggdiagram för sommarsolstånd (Total arkitektur)



Skuggdiagram för höst-/ vårdagjämning (Total arkitektur)

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (Tyréns 2021-05-10) i syfte att ge en översiktsskild av dagvattensituationen för befintlig och kommande dagvattenhantering. Resultaten sammanfattas nedan.

Marken inom planområdet som till största del utgörs av glacial sand och morän kan ge goda förutsättningar för infiltration av dagvatten. Troligen finns inget stående grundvatten på platsen till följd av att såväl markytan som bergytan luftar kraftigt.

Befintligt dagvattensystem återfinns längs med Grödingevägen. Den ytliga avrinningen sker idag mot Grödingevägen i norr och Gröndalsvägen i öster.

Avrunnet vatten avleds nordöst till recipienten Tumbaån som har måttlig status på grund av övergödning samt morfologiskt tillstånd och kontinuitet, båda visar måttlig status. Tumbaån uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna för Tumbaån är god ekologisk status och god kemisk status.

Flöden från planområdet beräknas att öka efter omdaning. För att inte öka flöden från planområdet vid ett 20-årsregn med 1,25 klimatkoefficient jämfört med dagens situation krävs flödesutjämning. Fördröjning krävs även för att uppnå Botkyrka kommuns riktlinjer om att omhänderta 20 mm avrinning från hårdgjorda ytor. För det västra planområdet behövs därför en total fördröjningsvolym på 33 m³ och för det östra området 80 m³ och 47 m³ på respektive sida om identifierad vattendelare.

Rening och flödesutjämning föreslås ske i ett kombinerat system för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Systemen kan utformas likt nedsänkta beväxna ytor. Vid små regnhändelser kan dagvatten renas genom infiltration och växtupptag och vid större regn erhålls utjämning med hjälp av reglervolymen och strypt utlopp. Utlopp från dessa system utformas exempelvis med kupolbrunnar. Skelettjordar kan även användas för rening och fördröjning. Alternativt kan underjordiska fördröjningsmagasin anläggas. Flödesutjämningen innebär att anslutande ledningsnät inte belastas mer än idag vid dimensionerande regn.

Det finns idag lågpunkter i, och i anslutning till, planområdet som berörs av planerad omdaning. Genom höjdsättning av marken kan vatten avledas bort från byggnader, och utformas så bräddning sker direkt ut mot Grödingevägen. I den nordöstra delen av planområdet finns en portik genom befintlig byggnad vilket förhindrar att instängda lågpunkter bildas i det området. I den östra delen finns en befintlig lågpunkt som kan avhjälpas med avskärande diken och eventuellt höjning av markytan.

Beräkningar visar att med föreslagna reningsåtgärder kommer föroreningsbelastningen till recipient att minska. Den planerade bebyggelsen påverka därmed inte möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för recipienten. Stora flöden vid skyfall kan också avledas bort från byggnader på ett säkert sätt med föreslagna åtgärder.

Dagvattenhantering sker genom lokalt omhändertagande i enlighet med beräknade mängder i dagvattenutredningen. Inom Älgen 31 bereds en yta om 82 m², Älgen 32, 146 m² och Sågaren 1, 100 m². Samtliga planeras som nedsänkta växtbäddar som kan breddas vid skyfall och leda vattnet ut mot Grödingevägen, Kungsvägen eller Gröndalsvägen. Placering av de olika åtgärderna redovisas i diagrammet nedan och i tillhörande gestaltungsprogram.

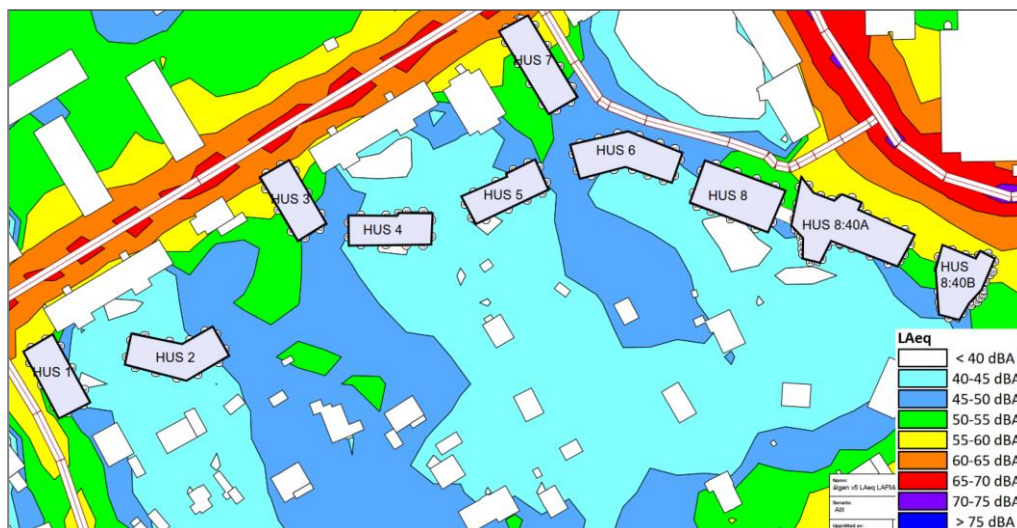


Föreslagna åtgärder för dagvattenhantering inom planområdet (Total arkitektur)

Buller

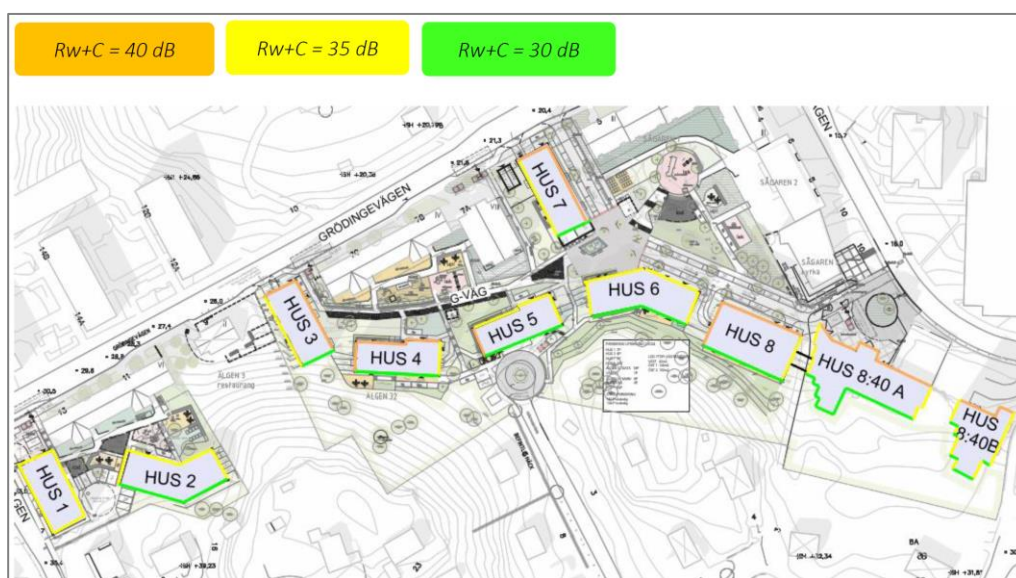
En bullerutredning har genomförts (Delta akustik 2021-05-16) med syfte att beskriva bullerförhållandena och redogöra för måluppfyllelse av nationella riktvärden för trafikbuller.

Bullernivån beräknas till som högst 60 dBA ekvivalent nivå på fasad till samtliga nya byggnader inom planområdet, samt de befintliga byggnaderna på Tumba 8:40, vilket medger bostäder utan vidare krav på utformning eller placering av byggnader.



Ljudutbredningen 1,5 meter över mark inklusive fasadreflex (Delta akustik 2021-05-16)

Inomhus kan riktvärden för trafikbuller klaras genom fönster med ljudreduktion enligt värden som redovisa i nedanstående diagram.



Behov av ljudreduktion i yttervägg för att klara ljudkrav enligt BBR inomhus.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Bebyggelsen längs med Grödingevägen utgörs av lamellhus i tre till fem plan (Älgen 31 och 32) och ett punkthus i sju plan (Älgen 32). På Gröndalsvägen finns flerbostadshus i tre till fyra plan (Sågaren 1 och 2), en kyrka (Sågaren 3) och två punkthus i ca sju till nio plan samt en lägre del i två suterrängplan (Tumba 8:40). Husen är placerade mot intilliggande gator med förskjutningar och förgårdsmark som är utformad med gräsytor och busk- och trädplanteringar, i huvudsak bestående av körsbär och lind. Mellan huskropparna finns större släpp som rymmer markparkeringsplatser och gräs- och planteringsytor. Innanför bebyggelsen finns friytor med lekutrustning, naturmark och en gångväg på kvartersmark för tillgång till husens gårdsentréer och koppling via trappa söder ut till Prästhagsvägen. Mellan Gröndalsvägen och husen på Tumba 8:40 finns ett parkeringsdäck i suterräng.

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av flerbostadshus innehållande sammanlagt 85 hyresrätter.

Bebyggelsen på Älgen 31 och 32 är placerad mot Grödingevägen och utgörs av två lamellhus i fyra plan plus suterrängvåning (Älgen 31) respektive tre plan plus suterrängvåning samt ett punkthus i åtta plan (Älgen 32). Fasader är utförda med målade betongelement i vitt, rosa och ljusgult. Entréerna är markerade med murar och pelare av rosa betongblock och skärmtak av korrugerad plåt. Trapphusfönster och entrédörrar är utförda i mörkblå plåt. Husen har flacka sadeltak i plåt. Byggår är 1993.

Bebyggelsen på Sågaren 1 består av två i vinkel kopplade lamellhus i tre plan plus en suterrängvåning med lokaler mot Gröndalsvägen. Huset mot Gröndalsvägens har motfallstak med indragen teknikvåning, utfört i kopparplåt med markering i fasadliv genom en smal kopparsarg. Gavlar och fasad mot Gröndalsvägen är utförda i rött tegel med sockelplan i svart natursten och skärmtak i kopparplåt. Övriga fasader har puts i olika ljusblå nyanser. Huset mot Grödingevägen är uppdelat i tre volymer som följer topografien. Taket är ett flackt sadeltak i svart plåt. Byggår är 1961.

Bostadshuset på Sågaren 1, mot Gröndalsvägen är kopplat till bebyggelsen på fastigheterna Sågaren 2 och 3. På Sågaren 2 finns ett flerbostadshus i samma skala och i stort sett samma utformning som Sågaren 1, dvs utfört med röd tegelfasad i tre våningar plus suterrängvåning med fasad i svart natursten

respektive grå puts. Taket är utfört med en kopparsarg i fasadliv och i övrigt med svart plåt alternativt takpapp. Mellan Sågaren 2 och 3 finns en portik som är försedd med gallergrind. Byggår är 1965.

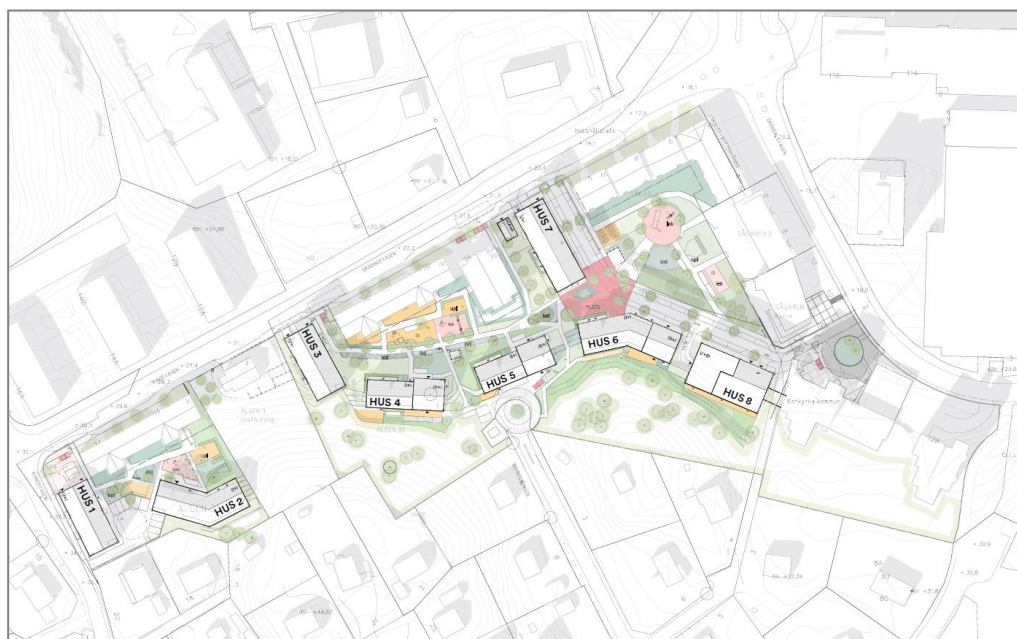
Längst söder ut i kvarteret, på fastigheten Sågaren 3 ligger Centrumkyrkan, byggd 1965 och ritad av Kaj Sucksdorff. Kyrkans fasad mot gatan är i rött tegel och den södra gaveln i tegel respektive furupanel. Taket är högt och asymmetriskt med ett brant fall mot gatan. Materialet är eternitplattor som efterliknar skiffer mot gata respektive papp mot gården. Detaljer i form av triangulära takkupor,nock och fotränna är utförda i kopparplåt. Byggnadshöjden är ca 12 meter. På kvartersmarken mellan kyrkan och gångbanan, är en platsbildning i form av en låg terrass med platsgjutna betongstödmurar med murgröna samt en gräsyta med tujor och en hamlad lind. På platsen står en spetsig klockstapel i trä vars övre del är klädd med eternitskiffer och koppardetaljer.

Bebyggelsen på Tumba 8:40 är ett serviceboende byggt på 90-talet i 11 plan inklusive souterrängplan plus en teknikvåning. Fasader är i ljus respektive mörkblå puts. Sockelplan och parkeringsdäckets väggar är murade med betongblock. Husens olika delvolymerna har pulpettak och husens högsta partier utgörs av centralt placerade teknikvåningar.



Byggar respektive våningstal för befintlig bebyggelse inom kvarteret. Röd figur markerar planområdet

Ny bebyggelse

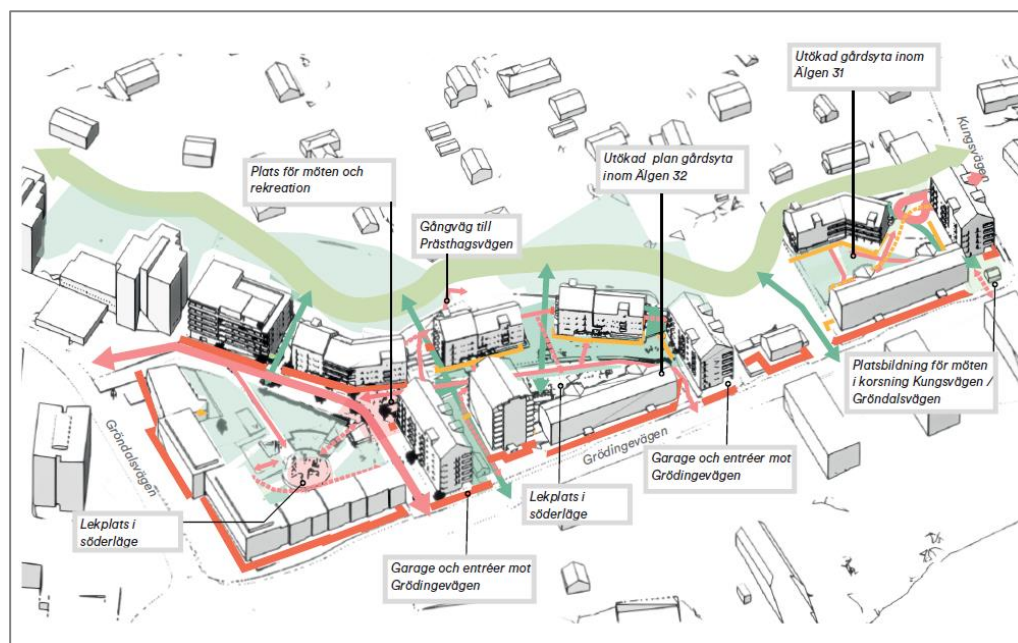


Illustrationsplan (Total arkitektur)

Planområdet föreslås i huvudsak användas för bostadsändamål (B) med möjlighet till centrumverksamheter (C₁) i husens bottenplan. En mindre del av Älgen 32 föreslås som allmän plats med användningen GATA, för att möjliggöra en bättre vändplan på Prästhagsvägen.

Förslaget till detaljplan beskriver tre möjliga hustyper, som skiljer sig vad gäller placering, skala och utförande; gathuset, gårdshuset och trygghetsboendet. Bebyggelses struktur, skala och gestaltning samt områdets friytor med mera beskrivs ingående och motiveras i det till detaljplanen hörande gestaltungsprogrammet (Total arkitektur 2021-05-17). Gestaltungsprinciper sammanfattas och föreslagna planbestämmelser beskrivs och motiveras i följande avsnitt.

Struktur



Planområdets struktur. Vy mot syd.

Planförslagets struktur utgår från platsens topografi samt befintlig villabebyggelse och flerbostadshusen utmed Grödingevägen. Placeringen av tillkommande bebyggelse ramar in och förtydligar gårdsrum och gränser mellan privata och offentliga rum och hjälper till att skapa tre kvarter med en central platsbildning.

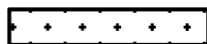
Platsens höjdskillnader tas om hand genom terrasseringar, trappor och ramper och genom släpp i den tillkommande bebyggelsen behålls befintliga nord-sydliga kopplingar genom planområdet. Detta gör också att sambanden med naturmarken bevaras och görs fortsatt tillgänglig för barnen i området.

De två befintliga husen på fastigheten Tumba 8:40 är till stora delar uppförd på prickmark och förslaget till detaljplan innebär att byggrätternas placering justeras så att befintlig bebyggelse blir planenlig. I förslaget till detaljplan hanteras även befintligt parkeringsdäck som en byggnad och undantas från prickmark.

Placeringen av bostadshus och komplementbyggnader är en viktig förutsättning för fungerande och tillräckligt stora friytor och föreslås regleras med följande bestämmelser i plankartan:

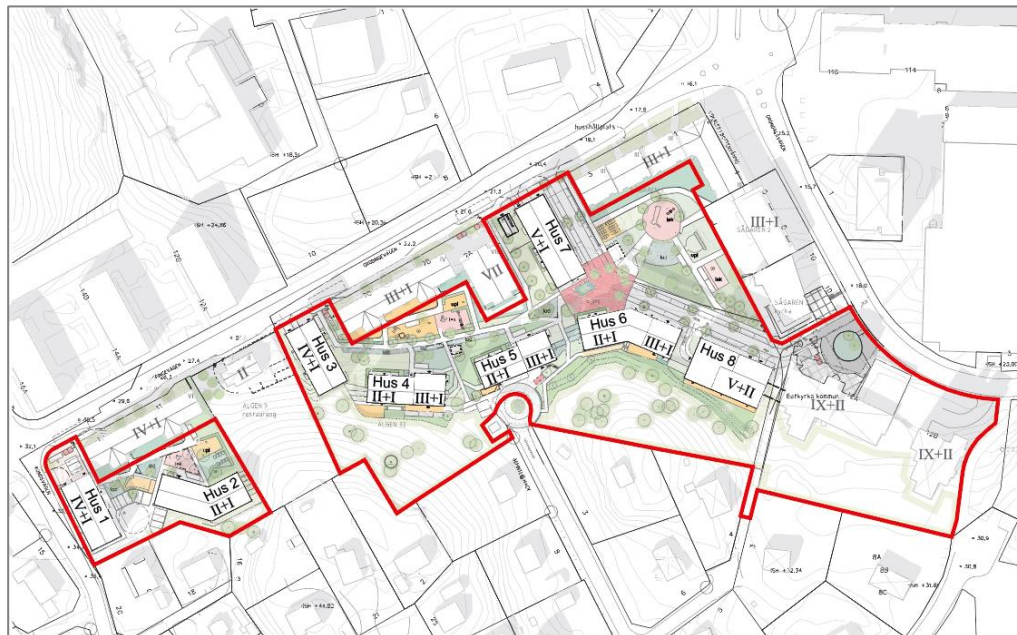


Prickmark; marken får inte förses med byggnad



Korsmark; endast komplementbyggnad i ett plan får placeras

Bebyggelsens skala och omfattning



Våningstal (våningsplan + souterrängplan) för befintlig respektive föreslagen bebyggelse




Mot Grödingevägen föreslås byggrätter där gaveln möter gaturummet (hus 1, 3 och 7). I dessa lägen möjliggör förslaget till detaljplan hus i fem respektive sex plan inklusive suterrängvåning.

För gårdshusen (hus 2, 4, 5 och 6) föreslås lägre byggnadshöjd och detaljplanen innebär att bebyggelse i mellan tre och fyra plan inklusive suterrängvåning möjliggörs. Motivet till lägre bebyggelse i detta läge är anpassning till befintlig villabebyggelse söder om planområdet.

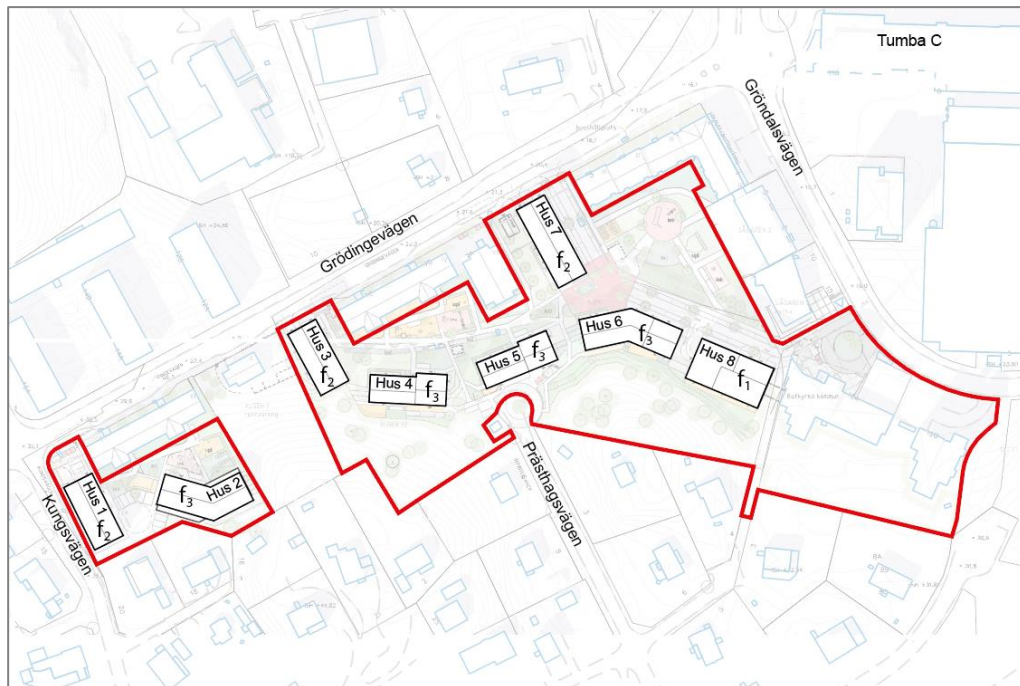
Hus 8 planeras som ett trygghetsboende med koppling till intilliggande serviceboende på fastigheten Tumba 8:40. Förslaget till detaljplanen innebär att hus i 7 plan möjliggörs inklusive två suterrängvåningar.

Gällande detaljplan reglerar största byggnadshöjd för byggrätterna på fastigheten Tumba 8:40 till +52 respektive +53 meter över nollplan. I och med förslaget till detaljplan justeras byggnadshöjden upp 0,5 meter för att anpassas till det nu gällande höjdsystemet RH2000.

Bebyggelsens höjd och byggnadsarea föreslås regleras med följande bestämmelser i plankartan:

	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan
	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan
e ₁₋₄	Största byggnadsarea i kvadratmeter
e ₅	Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 m ²

Utformning och material



Utformningsbestämmelser (f) inom planområdet

Förslaget till detaljplan innehåller utformningsbestämmelser för bebyggelsens fasader. Motivet är anpassning till områdets karaktär.

Trygghetsboendets fasader ska utföras i puts, respektive tegel för byggnadens sockelplan.

Ny bebyggelse i de delar av planområdet som möter befintlig villabebyggelse (hus 2, 4, 5, 6) föreslås utföras med träfasader. Motivet är anpassning till intilliggande villabebyggelse och naturmarken i planområdets södra del.

I mötet med Grödingevägen föreslås att nya bostadshus utförs med tegelfasader, för att samspela med befintlig bebyggelse i korsningen Grödingevägen/Gröndalsvägen.

Bebyggelsens utformning föreslås regleras genom följande bestämmelser i detaljplanen:

- | | |
|----------------|--|
| f ₁ | Fasad ska utföras i puts. Sockelvåningars fasad ska utföras i tegel. |
| f ₂ | Fasad ska utföras i puts eller tegel. Sockelvåningars fasad får utföras i betong |
| f ₃ | Fasad ska utföras i trä |

Service

Tumba är Botkyrkas centralort och Tumbas medborgarkontor såväl som kommunhuset ligger inom gångavstånd. Förskolorna Kungstjällen och Björkbacken nås från planområdet på ca fem minuters promenadavstånd. Intill förskolan Björkbacken ligger Björkhaga skola, som är en f-9-skola. Tumba gymnasium ligger på ca 10 minuters gångavstånd.

I Tumba centrum finns bland annat bibliotek och kommersiell service i form av dagligvaruhandel, restauranger och butiker. Närmaste vårdcentral ligger på ca 15 minuters gångavstånd nordöst om planområdet.

I anslutning till Sven Tumbas park finns idrottsfunktioner, exempelvis ishall, fotbollsplan och skateanläggning.



Bilden visar service i närområdet

Friytor

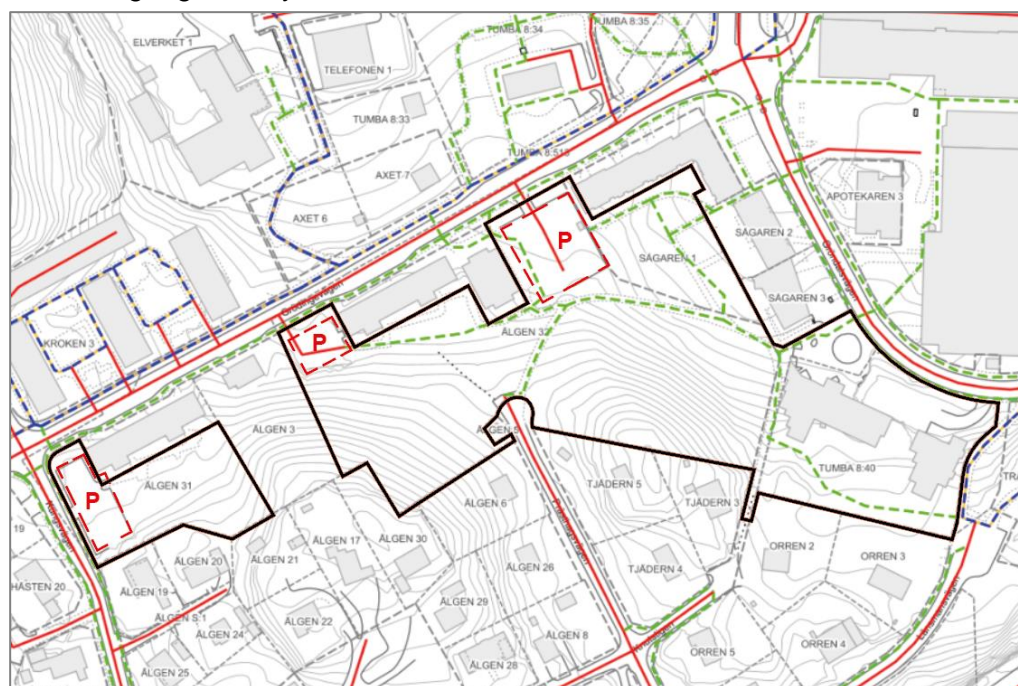
Lek och rekreation

Närmaste lekplats är Sven Tumbas park, på ca tio minuters promenadavstånd från planområdet. I parken finns bland annat plats för spontanidrott, lek, skatepark och utegym. På tio minuters promenadavstånd väster om planområdet ligger Tumba skog, som erbjuder möjlighet till rekreation samt, i och med genomförandet av ett planerat bostadsområde, två nya parker med lekplatser.

Genomförandet av detaljplanens bostadsbebyggelse innebär att stora delar av planområdets befintliga naturområde försvinner och detta påverkar områdets kapacitet för rekreation, vilket påtalas i ekosystemtjänstanalysen. Naturlig vegetation ersätts i förslaget till detaljplan med miljöer av mer anlagd karaktär genom utveckling av de kvarvarande befintliga friytorna. Eftersom avståndet till närmaste lekplats är relativt stort behöver friytorna tillgodose behovet av lek, i synnerhet småbarnslek.

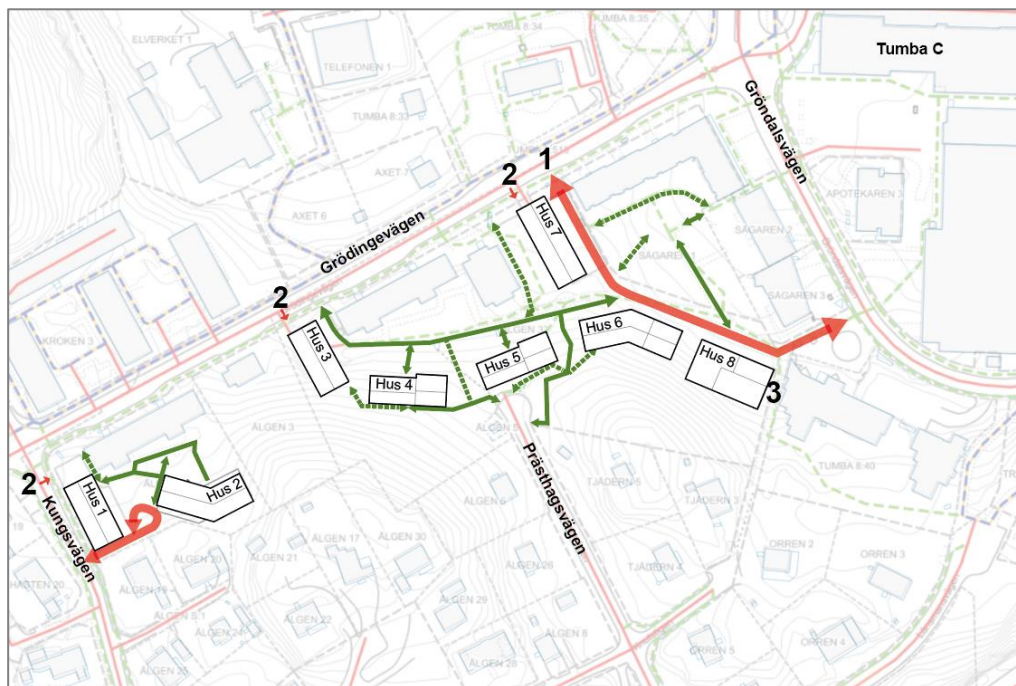
Trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik



Nuvarande trafiksituation: bilnät (röd linje), cykelnät (blå streckad linje) och gångnät (grön streckad linje). Planområdet markerat med svart linje.

Planområdet angränsar i väst till Kungsvägen, till Grödingevägen i norr och Gröndalsvägen i öst, som är kommunala gator. Med undantag för planområdets markpareringsplatser är planområdet idag bilfritt.



Trafik- och rörelsestruktur. Röd linje: enkelriktad kvartersgata, grön linje: gång- och cykelstråk (tillgängligt), grön streckad linje: gång- och cykelstråk (ej tillgängligt)

Planförslaget innebär att en ny gata möjliggörs på kvartersmark, som planeras bli en enkelriktad gåfartsgata. Gatans funktion är angöring till hus 6 och 8 samt ett antal kantstensparkeringsplatser. I och med detta skapas en ytterligare utfart från planområdet till Grödingevägen (1). Utöver detta innebär planförslaget två utfarter från garage i hus 3 och 7 mot Grödingevägen och en utfart från garage i hus 1 mot Kungsvägen. Dessa korrelerar med utfarter från områdets befintliga markparkeringsplatser (2).

Vad gäller gång och cykeltrafik innebär planförslaget att samtliga kopplingar till och från planområdet fortsatt möjliggörs, med undantag för en befintlig passage på allmän plats, väster om fastigheten Tumba 8:40. I detta läge föreslås en byggrätt och i och med detta skulle delar av den kommunala fastigheten Tumba 8:36 överföras till kvartersmark (3).

Kollektivtrafik

Avståndet till Tumba stations bussterminal och pendeltågstation är ca 300 meter. Stationen trafikeras av ett stort antal buss- och pendeltågslinjer och turtätheten är hög. På Grödingevägen, direkt norr om Älgen 32 stannar buss 715

som trafikerar sträckan Solbo-Tumba station med avgångar var 15:e–30:e minut.

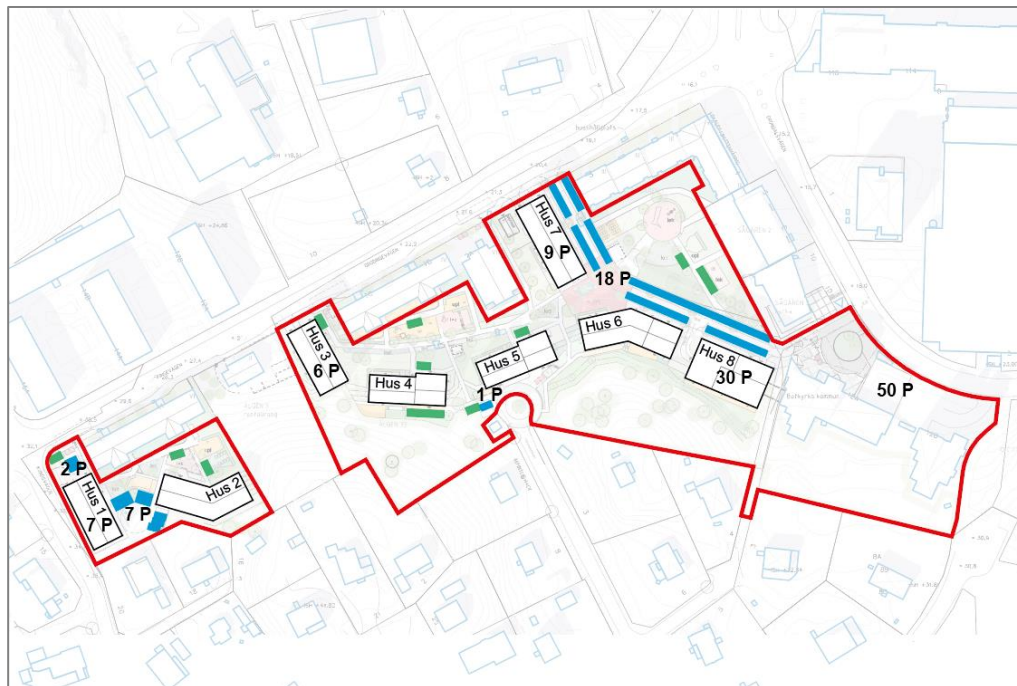
Bostäder

Bebyggelseförslaget som ligger till grund för planförslaget redovisar sammantaget 158 lägenheter, varav 26 st inom föreslaget trygghetsboende. Fördelningen mellan de olika lägenhetstyperna redovisas i tabellen nedan.

Lgh - typ	Antal	Antal lgh / per fastighet								%
		HUS 1	HUS 2	HUS 3	HUS 4	HUS 5	HUS 6	HUS 7	HUS 8	
RoK										
1-2 ≤ 45m ²	60	12	1	15	3	3	1	25	0	38%
2-3 ≤ 55m ²	40	0	10	0	10	10	10	0	0	25%
3 ≤ 75m ²	24	8	0	7	0	0	0	9	0	15%
4-5 ≥ 75m ²	8	0	2	0	1	1	4	0	0	5%
1 Senior 50m ²	12	0	0	0	0	0	0	0	12	8%
2 Senior 70m ²	5	0	0	0	0	0	0	0	5	3%
3 Senior 80m ²	9	0	0	0	0	0	0	0	9	6%
Lgh / hus		20	13	22	14	14	15	34	26	
Antal lgh tot	158									100%

Antal bostäder/lägenhetstyp (Total arkitektur)

Bil- och cykelparkering



Diagrammet visar möjlig placering av markparkering för bilar (blå markering), för cykel (grön markering) och antal platser för bil.

För att tillgodose parkeringsbehovet för de föreslagna bostäderna möjliggörs inom planområdet 130 platser, inklusive befintliga platser. Antalet är i linje med kommunens parkeringsnorm under förutsättningen att byggherren vidtar följande åtgärder som syftar till att minska behovet av bil:

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya rese-möjligheter belyses
- Lätt nåbara cykelrum
- Utökade cykelfaciliteter (ex reparations- och tvättrum, ladduttag för el-cykel, besöksparkering nära entrén etc.)
- Bilpool med attraktiva parkeringsplatser. 2-4 bilar.

Behovet av parkeringsplatser för respektive lägenhetstyp redovisas i tabellen nedan.

P-platser behov Ny bebyggelse		
P-tal /lgh ≤ 45m ² (inkl. besökande)	21	0,35
P-tal /lgh ≤ 75m ² (inkl. besökande)	32	0,50
P-tal /lgh ≥ 75m ² (inkl. besökande)	5	0,65
P-tal /Trygghetsboende personal (inkl. besökande)	8	0,30
P-platser behov Bef. Bebyggelse inkl. TUMBA 8:40	74	
P-behov totalt	140	
P-behov flexibelt med mobilitetstjänster 15%	119	0,85

Totalt möjliggörs 272 cykelparkeringsplatser varav 140 är utvändiga och 136 inomhus. Detta innebär två platser / lägenhet samt 12 plaster för trygghetsboendets personal.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheterna är i dagsläget ansluten till kommunalt VA-nät och kan vara det även fortsättningsvis.

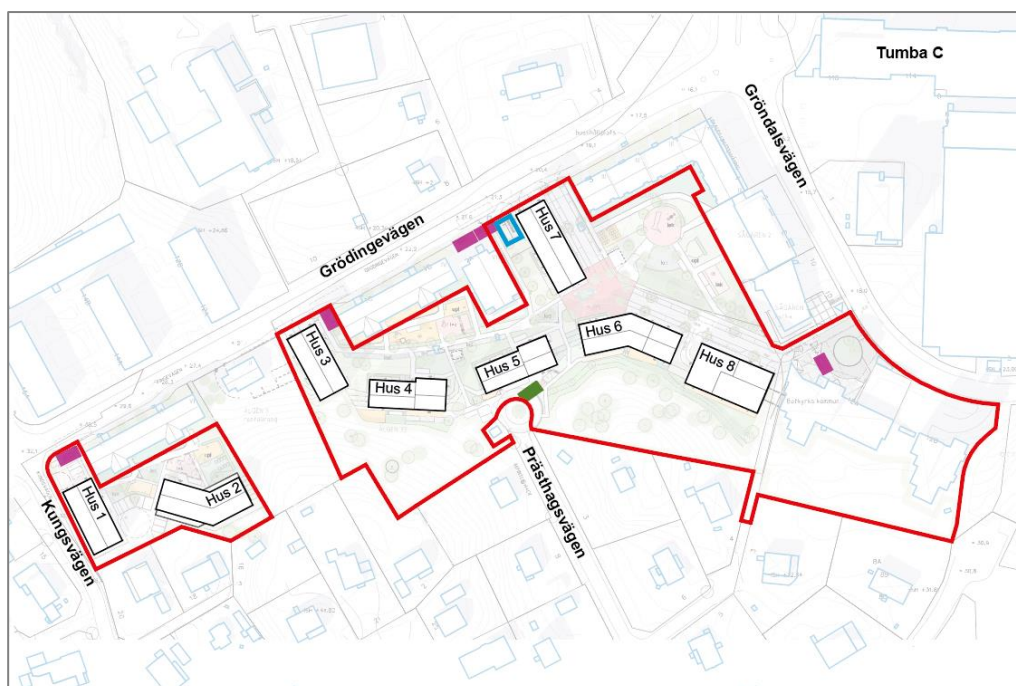
Planområdet är i dagsläget anslutet till befintligt dagvattenledningsnät i Grödingevägen och planeras inte att öka efter omdaning. I en dagvattenutredning (Tyréns 2021-04-06) har ett 20-årsregn med 1,25 klimatkoefficient beräknats och jämförts med dagens situation för att inte bidra till ett ökat flöde från planområdet efter exploatering. Planerat dagvattensystem har dimensionerats för att uppnå Botkyrka kommuns riktlinjer om att omhänderta 20 mm dagvatten från hårdgjorda ytor. Totalt planeras en fördröjningsvolym på 33 m³ respektive 80 m³ och 47 m³ för det västra området (Älgen 31) samt för det östra området (Älgen 32 samt Sågaren 1) på var sida om identifierad vattendelare. Flödes- och volymsberäkningar visar att det vid en fördröjning av Botkyrka kommuns åtgärdsnivå även säkerställs ett mindre utflöde av dagvatten från planområdet än vid befintlig situation.

Värme och el

Ny bebyggelse inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. El finns framdraget i området och en befintlig transformatorstation finns i anslutning till planområdet intill Prästhagsvägens vändplan. Förslaget till detaljplan förutsätter att vissa avsnitt av befintliga el- och fjärrvärmeledningar flyttas.

Avfall

Förslaget till detaljplan innebär lösningar för avfallshantering i form av underjordiska kärl som töms från Grödingevägen respektive Gröndalsvägen samt rullkärl som töms från Prästhagsvägen. Utöver detta möjliggörs ett miljöhus väster om hus 7 med åtkomst från Grödingevägen.



Föreslagen placering av underjordiska kärl (lila markering), rullkärl (grön markering) och miljöhus (blå markering)

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Genomförandet tar vid efter lagkraftvunnen detaljplan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Inom kvartersmarken ansvarar Botkyrkabyggen AB som är exploatör och tillika fastighetsägare till Älgen 31, 32, Sågaren 1 samt Tumba 8:40 för genomförandet.

För åtgärder utanför planområdet på allmän plats ansvarar Botkyrka kommun för genomförande och drift.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

Följande avtal ska träffas innan detaljplanens genomförande:

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, avstående av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor.

Eventuellt kan avtal mellan exploatören och ledningsägare behöva tecknas i det fall det blir aktuellt med flytt av ledningar inom kvartersmarken

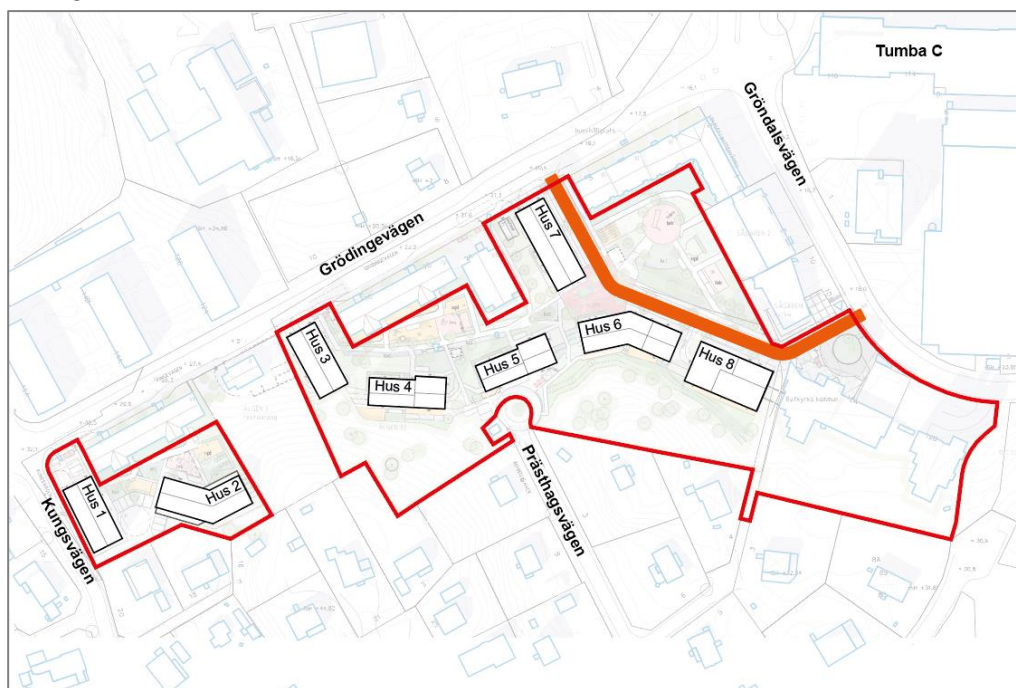
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget innebär att mark från den kommunala fastigheten Tumba 8:36 som idag utgör allmän plats enligt gällande detaljplan genom fastighetsreglering övergår till fastigheten Tumba 8:40 som ägs av Botkyrkabyggen. Överenskommelse om fastighetsreglering ska då tecknas mellan kommunen och Botkyrkabyggen i samband med tecknande av exploateringsavtal.

Detaljplaneförslaget innebär även att den kommunala fastigheten Tumba 8:36 utökas med mark från Älgen 32 i syfte att möjliggöra för en ändamålsenlig vändplan inom den kommunala fastigheten. Överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas mellan kommunen och Botkyrkabyggen.

Fastighetskonsekvenser



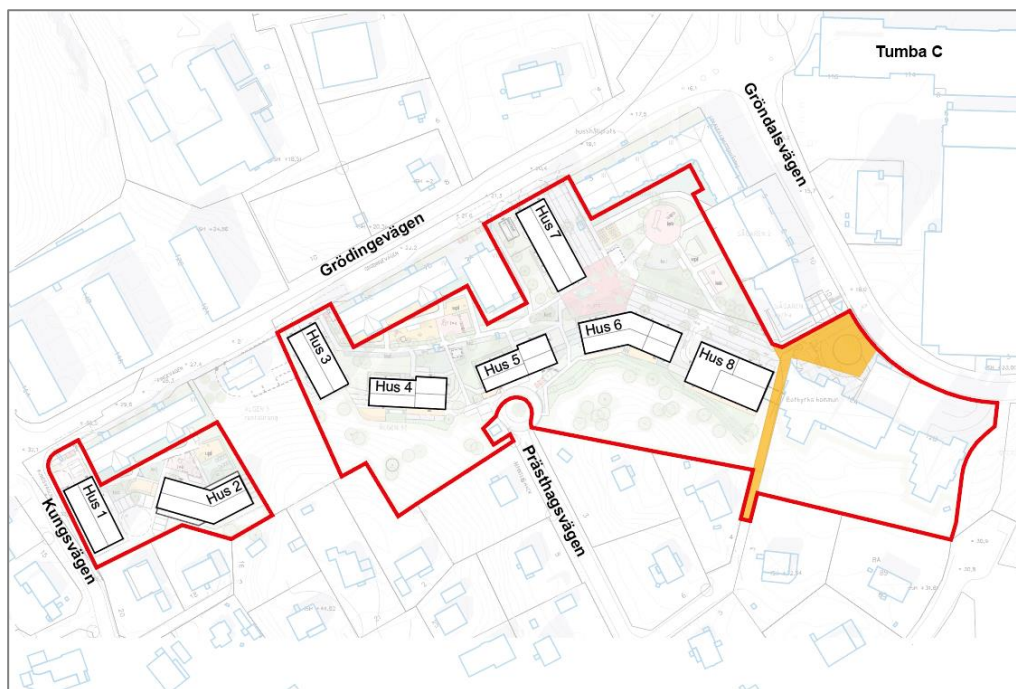
Orange linje visar föreslagen lokalgata

Den lokalgata som föreslås genom detaljplaneområdet kan inrättas som en gemensamhetsanläggning för fastigheterna Älgen 32, Sågaren 1, Sågaren 3 samt Tumba 8:30 för att säkerställa berörda fastigheters tillgång och ansvarstagande för lokalgatan. Genomförandet av gemensamhetsanläggningen är säkrad i detaljplanen genom planbestämmelse i plankartan. Alternativt kan avtalsservitut träffas mellan den tjänande fastigheten Tumba 8:40 och de härskande fastigheterna Älgen 32, Sågaren 1 och Sågaren 3 för att säkerställas ut- och infart samt angöring över den mark som illustreras på bilden nedan.

Inom det område som betecknas med U i detaljplanen ska ledningar för fjärrvärme och el förläggas. Ledningsägare kan då med stöd av detta ansöka om ledningsrätt eller servitut för ledningar inom berörda områden.

Ekonomiska frågor

Inlösen och ersättning



Gul yta visar mark som föreslås överföras till Tumba 8:40

Den mark som föreslås överföras från kommunens fastighet Tumba 8:36 till Botkyrkabyggens fastighet Tumba 8:40 kommer att innebära en ekonomisk ersättning till kommunen.

Den mark som kommer att överföras från Botkyrkabyggens fastighet Älgen 32 för utökad vändplan till kommunens fastighet Tumba 8:36 inlöses utan ersättning.

Gatukostnader

Kommunen kommer inte ta ut gatukostnadsersättning av berörda fastigheter inom detaljplaneområdet. Kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats kommer regleras med exploateringsersättning i exploateringsavtal.

VA-kostnader

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet och ersättning betalas enligt gällande VA-taxan vid tiden för anslutning.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Sammanfattning av Undersökningen

Planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan, och kräver därför inte att en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning utförs. Undersökningen har inneburit följande för planarbetet:

- bullerutredning har tagits fram
- dagvattenutredning har tagits fram
- naturvärdesinventering inklusive inmätning av skyddsvärda träd har gjorts
- utlåtande avseende geoteknik redovisas
- solstudier redovisas.

Sociala konsekvenser

Barnkonsekvenser

En barnkonsekvensanalys har tagits fram under arbetet med planförslaget (Ekologigruppen 2021-04-08). Resultatet av rapporten sammanfattas nedan.

Inventering/nuläge

Inventeringen tar fasta på det relativt stora avståndet från planområdet till parker med lekplatser och möjlighet till spontanidrott. Dessutom påtalas Tumbas att planering är starkt präglad av bilen, vilket påverkar möjligheten för barn att röra sig på egen hand.

Inom planområdet finns bostadsgårdar med stora kvaliteter för samspel, lek och lärande. De har bra förutsättningar för gott mikroklimat med soligt läge, trädskugga och vindskyddat läge. Intill Sågarens gård ligger ett brant naturområde som under fältbesöket inte visade spår av lek. Älgen 32:s gård är mindre och har sämre förutsättningar då den påverkas av skugga från vegetationen på kullen ovanför. Här kan bilar köra in längs en bit av gångvägen från parkeringsplatsen, vilket kan hindra barn att själva få leka på gården och upp i naturområdet.

Planområdet klarar både bullerkrav samt normer och miljökvalitetsmål för luftkvalitet, vilket är viktigt för barns hälsa då de är mer känsliga för buller och luftföroreningar. Även tillgången till gröna gårdar och natur är positivt ur hälsoperspektiv. Då det är viktigt för barns hälsa och utveckling att kunna gå eller cykla till skola och andra målpunkter är det problematiskt att Tumba till stora delar är planerad utifrån bilen, vilket även inkluderar planområdet som har några entréer och gångstråk där bilar kan köra.

Konsekvenser av planförslag

Den föreslagna planen innebär att ytterligare hyresrätter byggs som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet, vilket bedöms som positivt.

Den nya bebyggelsen hamnar främst i naturmarken, men på Älgen 31 försvinner även delar av bostadsgården. Att en stor del av naturmarken försvinner och kopplingen till den försämras innebär negativa konsekvenser för barns samspel, lek och lärande. Samtidigt kan husen bidra till ökad närvaro och trygghet genom fler ögon mot både gården och naturmarken. De nya husens placering innebär att sidorna som vetter mot norr i princip hamnar i ständig skugga. Detta riskerar skapa ett kallare och fuktigare mikroklimat som minskar denna ytas attraktivitet, framför allt under vinter, vår och höst. Sågarens gård kommer att påverkas under byggnationen, och i med detta kommer den att rustas upp.

Utifrån vardagslivsperspektiv innebär förslaget att fler barn får möjlighet att växa upp nära förskolor, skolor samt Tumba centrum med sitt rika utbud av affärer och annan service som bidrar till ett enklare vardagsliv.

Eftersom barn och ungdomar har en begränsad sfär som de rör sig inom blir de mer knutna till sitt hemområde, och identitetsfrågan kan därför vara extra stark för dem. För de barn som bor i den befintliga bebyggelsen kan den nya bebyggelsen innebära en stor förändring mot tidigare. Det kan uppfattas både positivt och negativt beroende på vilka kvaliteter som barnen uppfattar tillkommer och försvinner.

Att naturmark och attraktiva gårdsytor tas bort eller hamnar i skugga kan ha en negativ påverkan på barns hälsa då utevistelse och fysisk aktivitet i gröna och naturlika miljöer är viktiga för deras utveckling och välmående. Ur hälso- och säkerhetsperspektiv är det problematiskt att bilar kan köra in på den östra gården (Sågaren). Det riskerar hämma barns koppling till naturmarken i söder då de måste ta sig över den lilla vägen kantad av gatuparkering. Den mellersta gården (Älgen 32) blir bilfri och får bilfria kopplingar ut mot Grödingevägen och naturområde i söder, vilket är en förbättring utifrån hälso- och säkerhetsperspektiv. Även den västra gården (Älgen 31) får förbättrade kopplingar för barn då de kan ta sig in på gården via två bilfria entréer. Parkeringsplatserna placeras i garage, vilket å andra sidan betyder att gångbanorna längs dessa gator och inom området fortfarande påverkas av flertalet in- och utfarter, med risk för att barns möjlighet att röra sig på egen hand hämmas.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Örjan Lindbeck
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Johan Berggren, exploateringsingenjör	mark- och exploateringsenheten, SBF (Structor)
Sofia Didrik, landskapsarkitekt	stadsmiljöenheten, SBF
Anders Forsberg, miljöutredare	miljöenheten, SBF
Gabriella Hjerpe, VA-ingenjör	projektenheten, SBF (Bjerking)
Lisa Lindblom landskapsarkitekt	stadsmiljöenheten, SBF
Susanne Pettersson, trafikplanerare	stadsmiljöenheten, SBF
Torbjörn Äijä, bygglovshandläggare	bygglovsenheten, SBF