

§ 2 Marköverlåtelse

2.1 Överlåtelse

Markområde om ca 46 000 kvm som markerats med blått se **bilaga 2A**, planläggs som allmän plats och överlåts till kommunen utan ersättning.

Ett område om ca 420 kvm planläggs som kvartermark som markerats med grönt, se **bilaga 2A** och överlåts till kommunen och tre områden om totalt ca 1100 kvm av kommunens fastighet planläggs som kvartersmark som markerats med rött, se bilaga **2A** och överlåts till Bolaget. Ingen ersättning ska utgå för markbytet.

Marköverlåtelse sker i enlighet med överenskommelse om fastighetsreglering, **bilaga 2**.

2.2 Option

Ett markområde om ca 6 800 kvm planläggs för förskola. Kommunen ska ha rätt att köpa markområdet för 2 500 000 kr (tvåmiljonerfemhundrausen kronor) senast 5 år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

På området finns en fornlämning. Kommunen tar initiativ till och driver frågan som rör arkeologin för markområdet och Bolaget står för samtliga kostnader som rör arkeologiska utredningar och utgrävning. I det fall Kommunen nyttjar optionen och köper förskolefastigheten, ska kommunen erlægga hälften av kostnaden för arkeologisk utredning och utgrävning.

§ 3 Samordning, tidplan och syn

3.1. Samordning

Arbeten på kvartersmark och allmän platsmark ska i största möjliga utsträckning samordnas.

Bolaget kallar berörda parter till startmöte för genomgång av exploateringsföresättningarna i god tid, minst en månad, innan exploateringen påbörjas.

3.2. Tidplan

Kommunen bygger ut allmänna anläggningar. Bolaget och Kommunens ombud enligt § 6.6 ska i god tid före påbörjande av byggnation upprätta en samordnad tidplan för genomförandet av Bolagets och Kommunens arbeten. Bolaget tar initiativ till upprättande av tidplanen.

Kommunens arbeten är alltid prioriterade före Bolagets arbeten. I det fall det där utav uppstår konflikt mellan Kommunens entreprenör och Bolaget ska Bolaget rätta sig efter Kommunens anvisningar för att minimera intressekonflikten



Parallellt med Bolagets arbeten kan andra exploatörer komma att påbörja och genomföra sina arbeten med exploatering av sina delar av exploateringsområdet. Bolaget är tillsammans med övriga exploatörer ansvariga för att samordning sker mellan dem.

§ 4 Utbyggnad av kvartersmark

4.1. Utformning

Bostäderna och omkringliggande mark ska utformas med vägledning av gestaltungsprogrammet, område ”trädgårdsstad” **bilaga 3**.

Bolaget svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark.

4.2. Bostäder

Bolaget ska bebygga exploateringsområdet i enlighet detaljplanen med ca 9 flerbostadshus med totalt ca 45 lägenheter och ca 51 friliggande småhus.

4.3. Information, marknadsföring

Före byggstart ska Bolaget på egen bekostnad sätta upp väl synlig informationstavla, på eller i anslutning till exploateringsområdet, vilken beskriver och informerar om det aktuella projektet.

Bolaget ska vidare informera närboende/närliggande fastighetsägare om projektet i god tid innan byggstart och när så bedöms befogat under genomförandetiden.

4.4. Byggnation

Bolaget ska vid byggnation inom exploateringsområdet ställa krav på att material och metoder som underlättar återanvändning eller återvinning vid en framtida rivning används. Utsläpp av miljöfarliga ämnen får inte ske. Bolaget ska vid byggnation inom kvartersmark källsortera byggavfallet i minst fyra fraktioner

4.5. Teknisk försörjning

4.5.1. Energi, värme

Byggnationen ska anslutas till energikälla för uppvärmning så att miljööfördelar och kostnadseffektivitet uppnås.

Uppvärmning får inte ske med olja eller direktverkande el.

4.5.2. Dagvatten

Bolaget svarar för att kommunens principer för dagvattenhantering, som redogörs för i Kommunens dagvattenstrategi, uppfylls för exploateringsområdet.

Detta innebär att dagvattnet från exploateringsområdet ska omhändertas inom exploatering området genom olika fördröjningslösningar.

Yt- och markvatten till kvarteret från intilliggande naturmark ska omhändertas av Bolaget och på Bolagets bekostnad.

Dagvattenlösningar ska godkännas av kommunens VA-enhet före ansökan om bygglov.

4.5.3. Avfall

Möjlighet till Källsortering av avfall ska finnas inom exploateringsområdet.

4.5.4. El, tele, datakommunikation

Bolaget överenskommer med samtliga ledningsägare med flera om villkor för anslutning.

4.6. Etablering

Innan markarbeten påbörjas ska Bolaget upprätta etableringsplan och färdigställandeplan, som ska godkännas av kommunens ombud. Plats för bodar och upplagsplats under byggnadstiden redovisas.

Allmän plats får inte till någon del tas i anspråk för etablering utan ett beviljat polistillstånd enligt ordningslagen. I samband med polistillståndet tar Kommunen ut en avgift enligt taxa för upplåtelse av allmän plats. Polistillståndet är förenat med villkor om till exempel städning, avgränsning och återställning.

Bolaget ska på egen bekostnad ordna VA- och elförsörjning under byggtiden.

I det fall kommunal mark tas i anspråk utan polistillstånd ska Bolaget erlægga ett vite till Kommunen som utgår med 150 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför godkänd byggetableringsyta.

I det fall kommunal mark inte städas från bygg- och restmaterial efter det att polistillståndet upphört har Kommunen rätt att på Bolagets bekostnad ombesörja städning och återställande.

Bolaget ska vid utbyggnad på kvartersmark, svara för erforderlig syn av grannfastigheter vid grävning, sprängning, pålning med mera.

I Bolagets åtaganden ingår jämväl bekosta och iordningställa eventuella skador, som orsakas av Bolaget eller någon för vilken Bolaget ansvarar, som uppstår under byggnadstiden på intilliggande gator och parkanläggningar inklusive gatubelysning. Om Bolaget inte fullgör sina åtaganden äger Kommunen rätt att åtgärda brister på allmän platsmark på Bolagets bekostnad.



4.7. Parkering

All parkering erforderlig för exploateringsområdet ska av Bolaget tillskapas på kvartersmark. Detta gäller även erforderliga gästparkeringar.

Bolaget ska till den nya bebyggelsen anlägga parkeringsplatser så att antalet bilplatser per lägenhet uppgår till minst 1.

4.8. Buller

I Bolagets åtaganden ingår utförande och bekostande av eventuellt erforderliga bullerskydd för exploateringsområdet. Bolaget beslutar om utformningen av dessa i samråd med Kommunens miljöenhet.

4.9. Kvartersanläggningar

Bolaget förbinder sig att utföra kvartersanläggningar i takt med inflyttning så att antalet parkeringsplatser är tillräckliga på kvartersmark och att grönytor och entrévägar i möjligaste mån är färdigställda vid inflyttning, varvid hänsyn dock ska tas till årstid.

Bolaget utför erforderliga anslutande arbeten i kvarterens ytterkanter till för Kommunen normal nybyggnadsstandard. Detta gäller till exempel utfarter från kvarteret till den nya lokalgatan. Det åligger Bolaget att anpassa projekteringen av kvarteren till Kommunens projektering av den nya lokalgatan.

Utfart till lokalgata ska anslutas på ett sådant sätt att en personbil säkert ska kunna stå och vänta för att köra ut på lokalgatan.

Vid gemensamma VA-ledningar, ansvarar Bolaget för att en mätarbrunn eller motsvarande enligt publikation P100 kallvattenmätare installeras på kartersmark så nära koppling till allmän anläggning som möjligt.

På grund av området ingår i Segersjö vattenskyddsområde ska spillvattenledningar utföras med teknik som är absolut täta under ledningarnas tekniska livslängd.

4.10. Gemensamhetsanläggning, samfällighetsförening, övrig fastighetsbildning

Bolaget ansöker om erforderliga gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen på kvartersmark inom exploateringsområdet. Bolaget ska då svara för samtliga förrätningskostnader och för framtagande av nödvändiga handlingar.



Bolaget ansvarar för drift och underhåll av den mark som ska ingå i gemensamhetsanläggningen tills denna övertagits av samfällighetsförening eller motsvarande.

Bolaget ska tillse att till samfällighetsföreningen ska lämnas information om gemensamhetsanläggningen och dess skötsel samt om förvaltningsreglerna i lagen om förvaltning av samfälligheter. Bolaget ska medverka till att samfällighetsföreningen tecknar erforderliga avtal med respektive huvudman om VA, el mm. Vid framtida försäljning av tomter ska det, i förkommande fall, i överlåtelsehandlingarna framgå de enskilda fastigheternas andel och ansvar för gemensamhetsanläggningarna.

Bolaget upplåter till förmån för fastigheten Lindhov 15:24 härskande, servitut för delar av fastigheten Lindhov 15:4, tjänade, avseende rätt till vägslänt i överenstämmelse med de i **bilaga 4** områdena markerade med **rött**.

Servituten ska upplåtas enligt separat överenskommelse utan ersättning. Bolaget ansöker om och bekostar samtliga fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder som berör kvartersmark.

4.11. Tillstånd, lov, godkännanden

Bolaget ansvarar för inhämtning av erforderliga tillstånd, lov och godkännanden enligt särskild lagstiftning, och svarar för samtliga kostnader härför. Det kan till exempel gälla tillstånd, lov eller godkännanden enligt plan- och bygglagen, miljöbalken samt lokala föreskrifter.

5. Utbyggnad av allmän plats

5.5. Allmänna anläggningar

5.1.1. Utformning

Allmänna anläggningar byggs ut av Kommunen och utformas enligt Kommunens tekniska standard.

Förbindelsepunkt för bebyggelsen upprättas av Kommunen efter samråd med Bolaget. Förbindelsepunkt redovisas på nybyggnadskartan.

5.2 Avgifter samt ersättning för allmänna anläggningar

5.2.1. Anläggning för vatten och avlopp

Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs enligt Kommunens vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.



5.2.2. Kostnad för gata och parkanläggningar

För utbyggnad av gator, lekytor och övriga allmänna platser inom detaljområdet ersätter Bolaget Kommunen för självkostnad. I självkostnad ingår kostnad för projektledning, förprojektering, projektering, byggnation samt byggledning.

Bilaga 5A och **5B** visar en uppskattad kalkyl av utrednings- och investeringskostnaderna mm för området Sandstugan, där uppskattade kostnader för utbyggnad av gator inom fördelningsområdet, samt fördelning av dessa kostnader framgår. Det slutgiltiga kostnadsunderlaget kan dock inte göras förrän entreprenaden är färdigställd och slutbesiktigad.

Betalningen erläggs efter godkänd slutbesiktning av gator och gångbanor inom exploateringsområdet.

5.3.3 Planavgift

Som ersättning för Kommunens planarbete erläggs en ersättning om 770 000 kr. Beloppet erläggs mot faktura, senast 4 veckor efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Särskild planavgift utgår därmed inte i bygglovavgiften.

5.3.4 Framtida avgifter

Har Bolaget till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska ägare till fastighet inom exploateringsområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad och annan allmän plats med därtill hörande anläggningar enligt aktuell detaljplan för Sandstugan nr 60-35 upprättad år 2014.

6. Övriga åtaganden

6.1. Kommunikation

Parterna ska samverka kring en gemensam plan för information och dialog under hela projektet.

6.2. Faktura, dröjsmålsränta

Har inte fakturerat belopp erlagts på förfallodag utgår därefter dröjsmålsränta uppgående till gällande referensränta + 8 procentenheter.

M

6.3. Överföring av åtaganden

Bolaget förbinder sig att vid försäljning av de enskilda bostadskvarteren överföra åtaganden i detta avtal i tillämpliga delar. Vid eventuell tvist förbehåller Kommunen sig rätten att driva dessa frågor gentemot Bolaget.

6.4. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlätas på annan utan den andra partens skriftliga medgivande. Kommunen godkänner dock att Bolaget överlåts till Liljestrand Fastigheter AB org nr 556609-1277, eller till något helägt dotterbolag. Liljestrand Fastigheter AB är sedan soldariskt ansvarig för projektets genomförande i enlighet med detta avtal

6.5. Tvist

Tvist mellan Kommunen och Bolaget i anledning av detta avtal avgörs av allmän svensk domstol.

6.6. Ombud

Kommunens ombud är exploateringschefen. Ombudet äger behörighet att företräda Kommunen inom ramen för detta avtal och där det inte gäller Kommunens myndighetsutövning.

Bolagets ombud är Anders Jansson. Ombudet äger behörighet att företräda Bolaget i alla frågor rörande exploateringen och träffa därvid erforderliga överenskommelser. Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sit

Tumba den

2014-06-05

För Botkyrka kommun

Uttran Sandstugan 1 AB
Uttran Sandstugan 2 AB
Riddarstigen AB

Heléne Hill
Exploateringschef

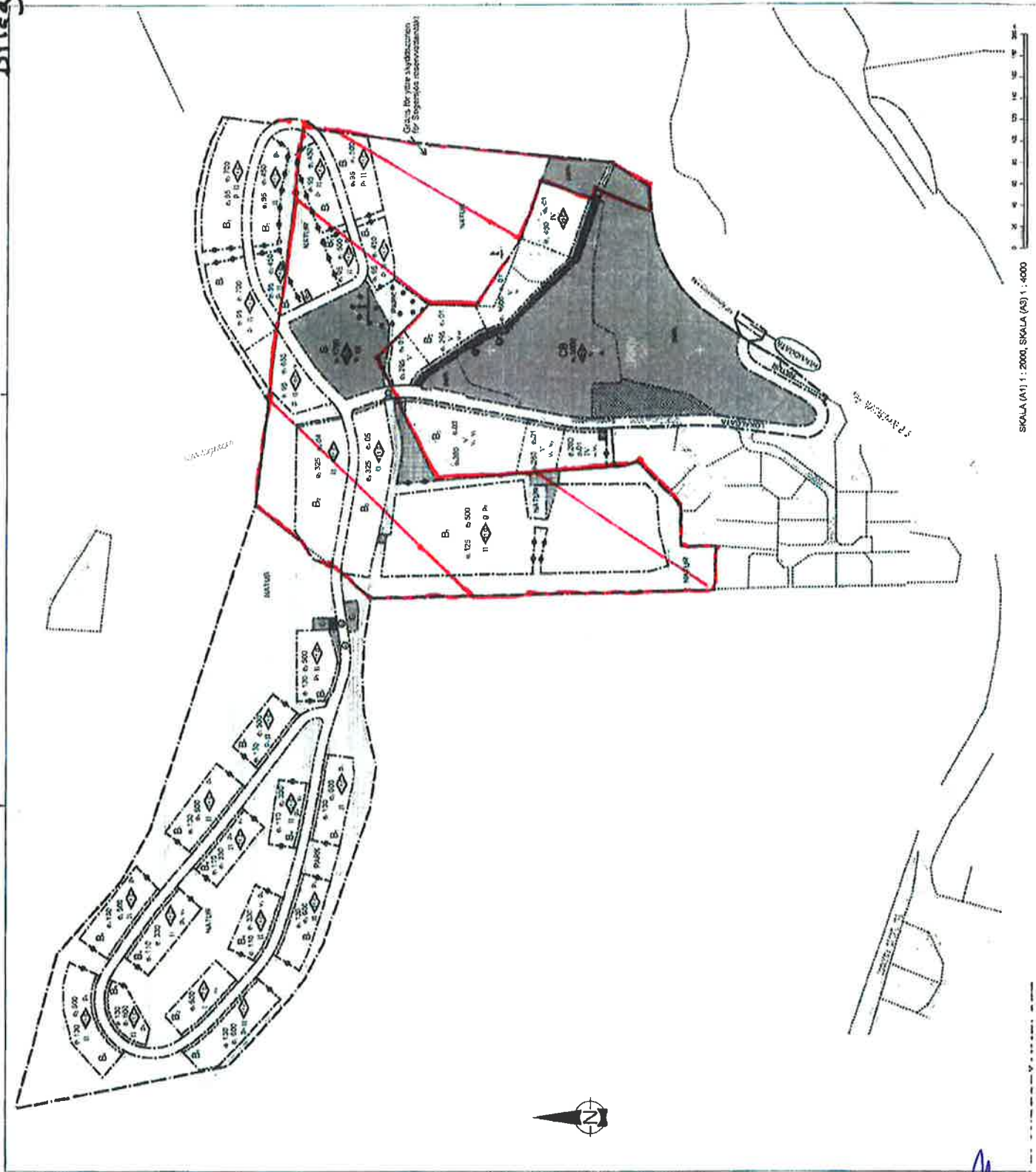


Anders Jansson

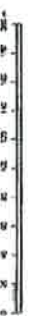
Bilagor:

- 1) Exploateringsområde
- 2) Fastighetsregleringsavtal
- 3) Gestaltningsprogram
- 4) Servitut
- 5) Kalkyl gatukostnader





Číslo bytové jednotky
pro Soutěžnou nabídku



SKALA (A1) 1 : 2000, SKALA (A3) 1 : 4000

M

- Part: 212000-2882, Botkyrka kommun, nedan kallad kommunen, 147 85 TUMBA.
- Fastighet: Lindhov 15:24, Botkyrka kommun.
- Part: Riddarstigen AB org. nr. 556414-7147, Uttran Sandstugan 1 AB org. nr. 556950-8863, Uttran Sandstugan 2 AB org nr. 556950-8871, nedan kallad fastighetsägaren.
- Fastighet: Lindhov 15:4, Botkyrka kommun.

ÖVERFÖRT OMRÅDE Områden av fastigheten Lindhov 15:4, markerade med blått och grönt på bilaga A, skall genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Lindhov 15:24, eller annan lämplig kommunalägd fastighet.

Områden av fastigheten Lindhov 15:24, markerade med rött på bilaga A ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Lindhov 15:4.

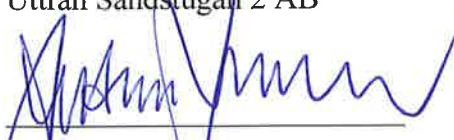
2.
ERSÄTTNING Ingen ersättning för marken ska utgå.
3.
FÖRRÄTTNINGEN Kommunen ansöker om och Fastighetsägaren (Lindhov 15:4) bekostar lantmäteriförrättningen för att genomföra marköverföringen genom fastighetsreglering. Fastighetsägaren biträder härmed ansökan.
4.
AREAL Den areal som vid blivande förrättning fastställs för den överlåtna marken skall vara gällande för denna överenskommelse.
5.
TILLTRÄDE Tillträde till området sker när förrättningen vunnit laga kraft.
6.
VILLKOR Denna överenskommelse är villkorat av att förslag till detaljplan nr. 60-35 för Sandstugan, Uttran vinner laga kraft.

Denna överenskommelse är upprättad i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit varsitt och ett utgör ansökan om fastighetsreglering.

Tumba 2014-
För Botkyrka kommun:

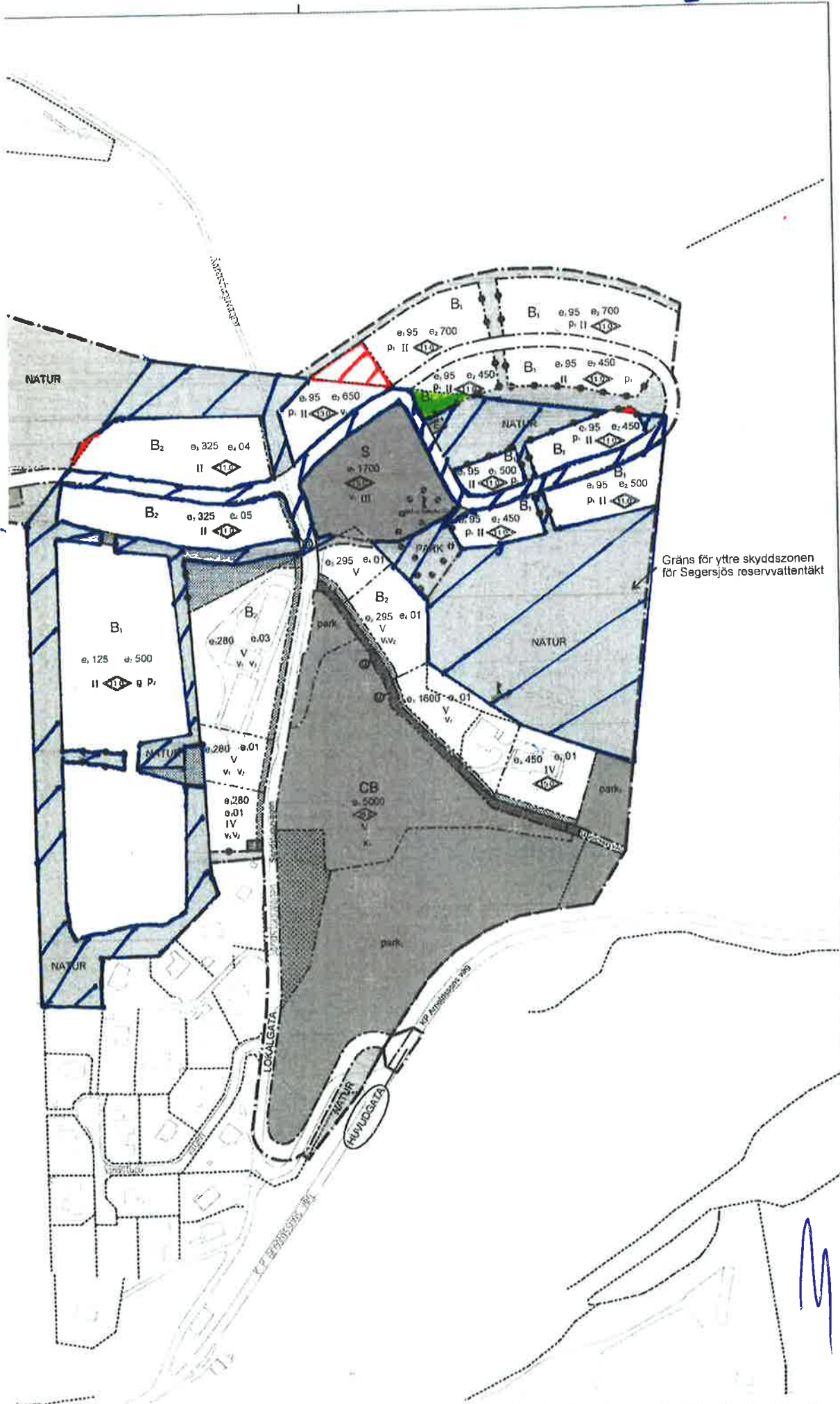
Bevittnas för kommunen:

2014- *06-05*
För Riddarstigen AB, Uttran Sandstugan 1 AB,
Uttran Sandstugan 2 AB

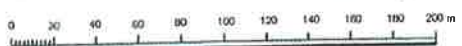


Anders Hansson

Bevittnas för :



Gräns för yttre skydds-zonen för Segersjöns reservvattentäkt



Gestaltungsprogram Sandstugan



Bilaga 3

REFLEX

Reflex Arkitekter AB
www.reflexark.se

LILJESTRAND
FASTIGHETER AB

Innehåll

Gestaltungsprogrammets syfte	s.2
Övergripande vision	s.2
Befintliga förhållanden	s.3
Gestaltungsprogrammets omfattning	s.4
Landskap och vägar	s.5
<i>Delområden:</i>	
1. Kv Storstugan	s.6-7
2. Kv Lillstugan	s.8-10
3. Kv Hattstugan	s.11-12
4. Kv Gäststugan	s.13-14
5. Kv Sommarstugan/Kv Förstugan/ Kv Lestugan	s.15-16

Gestaltningens syfte

Programmets syfte

Programmet ska säkerställa att områdets övergripande utveckling sker i enlighet med markägarens och kommunens intentioner och förväntningar för området, genom att valda lösningar och kvalitetskrav illustreras och formuleras i ett tydligt skede. Genom text och bild beskrivs de ambitioner och riktlinjer som byggherren i samråd med kommunen och arkitekten kommit fram till.

Gestaltningens syfte har upprättats i ett samarbete mellan Botkyrka kommun, Liljestrand fastigheter, Reflex arkitekter och Kolin marksupplåtelse och omfattar de delar av Kvarnsjön/Ultran som ägs av Liljestrand fastigheter och som ska utvecklas till ett nytt, högkvalitativt bostadsområde.

Programmets funktion

Gestaltningens syfte fungerar som en fördjupning av detaljplanen och är ett stöddokument vid utformningen av byggnader, landskap, vägar och parkering.

Programmet utgör referensmaterial i den kommande processen som framtagna handlingar kommer att prövas mot - vid ansökan om bygglov, projektering, byggande och förvaltning.

Övergripande vision

Vision

I den utveckling som nu sker, kommer de två gamla sjukhusområdena Söderby och Ultran att byta skepnad och knyts samman med ett parband av ny bostadsbebyggelse. Området har med sitt höga läge och sin vackra natur, en mycket stor potential att kunna utvecklas till ett högkvalitativt bostadsområde. Det karaktäristiska skogslandskapet kommer att bevaras i största möjliga utsträckning, och flertalet tomtor kommer att gränsa till orörd naturmark.

Den nya bebyggelsen ska harmoniera med den övergripande landskapsbilden, där det höga läget och de gynnsamma förutsättningarna - med sol och utsikt åt samma håll - tas tillvara. De nya byggnaderna kommer att införas i terrängen med stor omsorg.

Kulörer och material väljs så att de står i samklang med sin omgivning.

Ekologi

Planarbetet inriktas mot ett ekologiskt tänkande. De mest lämpliga metoderna prövas ut och kombineras för att skapa ett ekologiskt hållbart boende. Gröna tak, passiva hus, solpaneler, återvinning av värme från spillvatten, lokalt omhändertagande av dagvatten är exempel som kan tänkas att användas.

Ett miljööppningsprogram kommer att tas fram av byggherren.

Det kommer genom avtal lägga fokus på åtgärder som kan möjliggöra en stor verksamhet med naturresurserna.

Koncept

Det är av stor betydelse att området får en tydlig identitet genom sitt namn och sin karaktär.

Namnet *Kvarnsjön/Ultran* placerar området både geografiskt och i lokalhistorien och kommer att upplevas som positivt och tilltalande för de som bor och vistas i området. I det fortsatta utvecklingen av området bör detta namnet förankras.

Områdets gestaltning utvecklas genom tre starka landskapskaraktärer: park - trädgård - skog. Det gamla sjukhuset ligger som en herrgård mitt i en park med stora uppvuxna träd, gräsmattor och en vattenspegel i forden. Kringsparkområdet ligger trädgårdsstaden med sina friliggande villor och stadsvillor längs med tuktade alléer. Byggnaderna vänder sin andra sida mot skogen.

Det är en stark arkitektonisk idé - anpassad och unik för platsen. I ett tidigt skede vägs form, färg och materialval in. Stor omsorg läggs vid detaljer liksom de allmänna utemiljöerna såsom grönsläpp, vägar och utläsplatser.

Den gångväg som löper genom hela området från Salem vidare bort mot Tumba Bruk kommer att kantas av gröna släpp och utsiktsplatser där vyn är som mest slående.



Befintliga förhållanden

Värden i landskap och bebyggelse

Området Kvarnsjön/Uttran nås från Söderby Gårds väg och K P Arnoldssons väg intill Kvarnsjön.

Centralt i området ligger en stor södervänd parksluttning med upp vuxna solitära träd. Högst upp i parken tronar det gamla länsstatörnet som med sin monumentala fasad tar den stora dalsånkän i sin besittning och bildar en gräns mellan park och skog. Utsikten över Kvarnsjön är storslagen.

Landskapet runt parken präglas av upp vuxen skogsmark, furu- och björkskog, små kullar med berg i dagen och större stenbumlingar. Det höga läget ger möjlighet till vacker utsikt över landskapet och sjöarna i söder, men även det intima skogslandskapet har stort upplevelsevärde för vistelse och lek, likväl som utsikt från de nya bostäderna.



Parklandskapet med den befintliga huvudbyggnaden har en slående utsikt över Kvarnsjön.



De västra delarna mot sandlaget präglas av upp vuxen, något glesare tallskog.

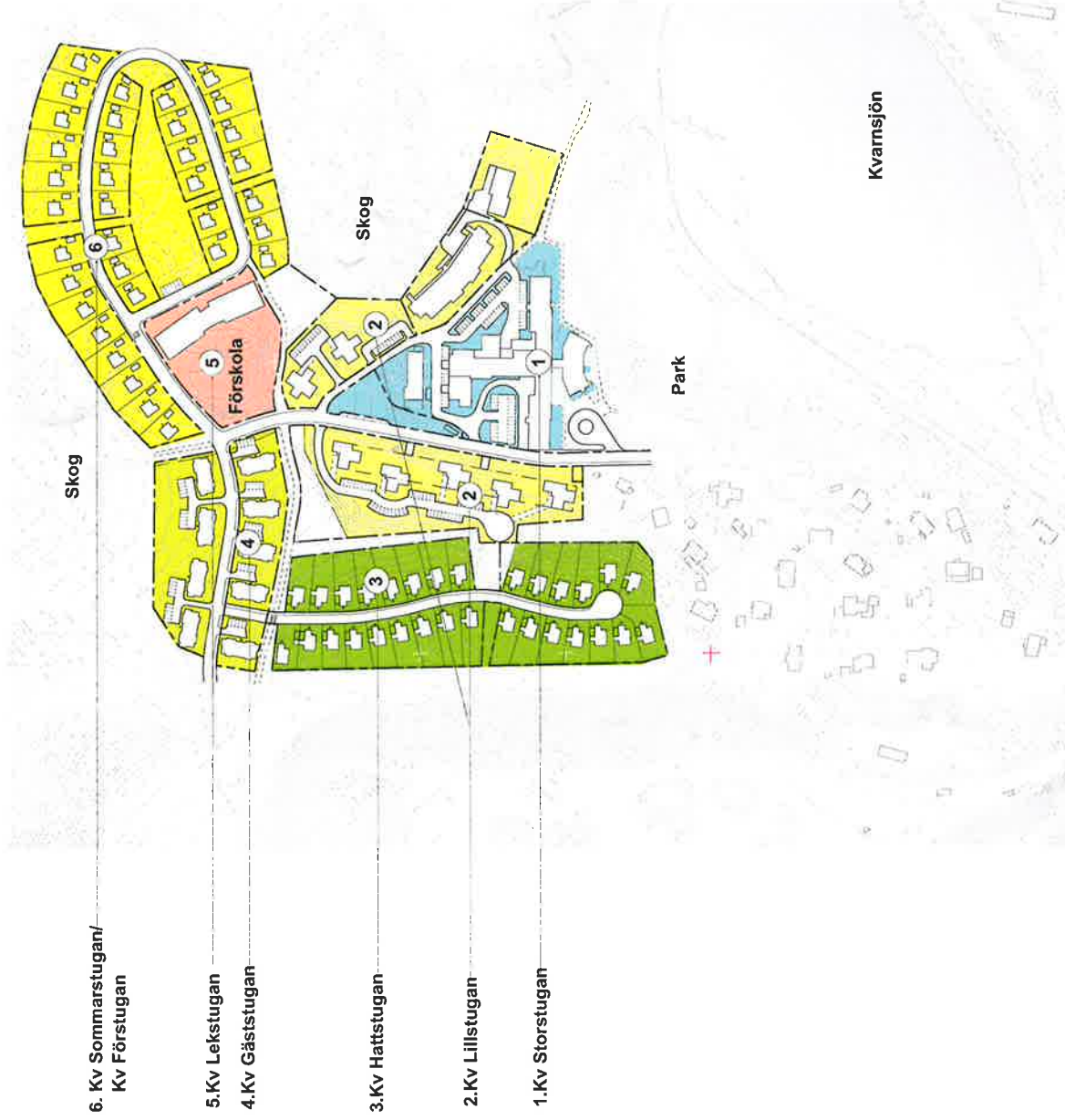


De centrala delarna består av tätare tallskog



De östra delarna innehåller större inslag av björkskog

Gestaltningens omfattning



6. Kv Sommarstugan/
Kv Förstugan

5. Kv Lekstugan
4. Kv Gäststugan

3. Kv Hattstugan

2. Kv Lillstugan

1. Kv Storstugan

Karta som visar vilka områden som omfattas av gestaltningsprogrammet.



REFLEX



Sandstugan
Gestaltningens program

2014-03-12

s. 4/17

Landskap och gaturum

Övergripande idé

Område 1 och 2: "Hus i park"
Området ska präglas av en etablerad parkmiljö med generösa gräsytor och solitära träd, som i största möjliga utsträckning kommer att bevaras. Parkeringsbehovet tillgodoses dels genom ett parkeringsdäck (delvis under mark) och dels genom omsorgsfullt utplacerade parkeringsytor. Hårdgjorda ytor och parkeringsplatser direkt mot byggnaderna undviks i så hög utsträckning som möjligt.

Område 3,4,5 och 6: "Hus i kultiverad skogsmiljö"
Området ska präglas av närheten till den befintliga skogen – främst bestående av barrträd men i nordöst även med tydliga inslag av björk. Viss avverkning behövs så att ljuset når de nya bostäderna, men för övrigt gäller stor varsamhet om det befintliga trädbeståndet. De flesta tomterna kommer att ligga i direkt anknäpning till naturmarken, som i många fall kan tillåtas inkräkta på tomtmarken. I gränsen mellan tomt och gata planteras häckar och entrépunkterna markeras med en enhetlig trädplantering.

Gata

Gata utföres med trottoar på en sida och kantsten av granit enligt normal kommunal standard, gatubelysning på trottoarsida - på Sandstuguvägen med 7m ljusarmatur, på övriga lokalgator med 4m ljusarmatur.

Allmänningar

I allmänningar ska den ursprungliga skogsmiljön bevaras och vid behov gallras. Områden där terrängen formas om ska återplanteras med vegetation i enlighet med befintlig situation. Gångstråk i skogsområden ska förstärkas.

Avfallshantering

Miljöstationer kan utföras som nergrävda anläggningar. Återvinningsstation för området placeras i för bostäderna ostörande läge - under utredning.

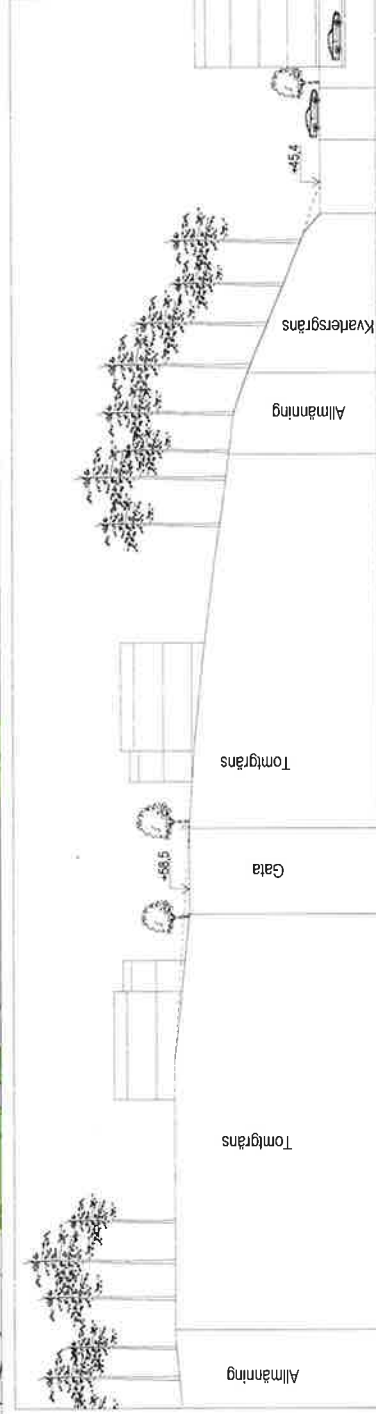
Sandstugan
Gestaltungsprogram



M

3. Kv Hattstugan

Illustrationsplan



Sektion

4. Kv Gäststugan

Övergripande idé

De två våningar höga flerbostadshusen ligger stramt grupperade längs den genomgående gatan. Byggnaderna norr om gatan vänder sina långsidor mot gatan och solen, medan villorna i söder vänder sina gavlar mot gatan – därigenom släpps ljuset fram och fina utblickar mot söder skapas. Den omgivande barrskogen tillåts komma nära inpå och gallras endast så mycket att solen når ned till uteplatser och terrasser. Byggnaderna söder om vägen har sina uteplatser mot väster.

Bostadshusen uppförs i två våningar med 5 lägenheter i varje hus. Parkering löses med markparkering.

Fasaderna utförs med en blandning av puts och träpanel. Lägenheterna på entréplanet får uteplatser på mark medan de på övre planet får generösa balkonger och terrasser.

Hustyper



Området består av 9st tvåvånings flerbostadshus, bebyggelsesstrukturen öppnar sig mot söder och skapar goda soliga vistsesytor och kontakt med landskapsrummet.

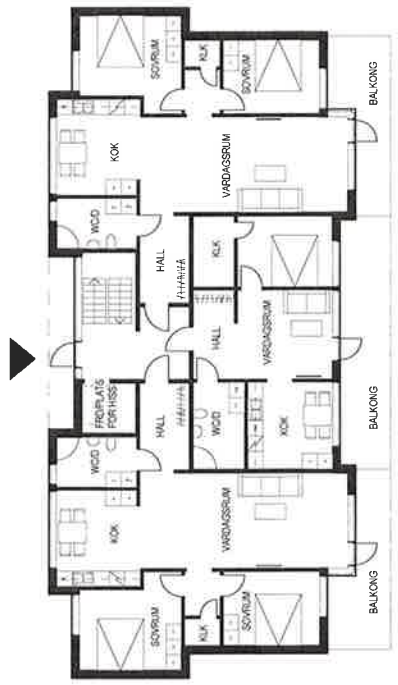
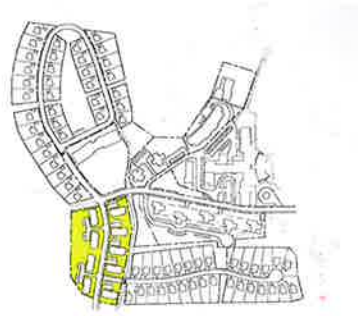
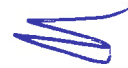
Referenser



Uppglasade fasader mot väster och söder, generösa balkonger

Material och kulör

Fasader utförs med en blandning av träpanel och putsade ytor. Balkongräcken görs genomskiktiga. Putsytorna kulörställs i samklang med omgivande natur – i en palett av gröna nyanser. Husen får en stark karaktär av materialitet genom panelerna i naturträ.



Typplan flerbostadshus

Sandstugan
Gestaltungsprogramm

2014-03-12

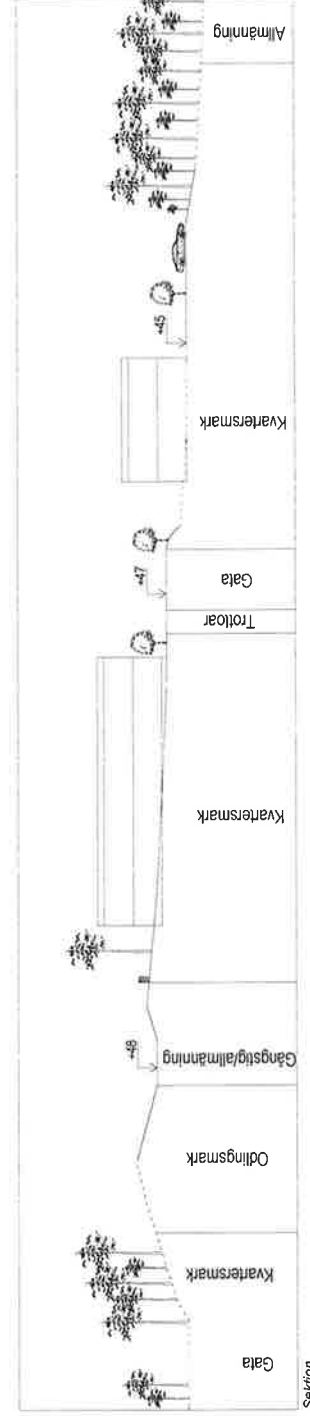
s.13/17

REFLEX

4. Kv Gästugan

uppdrag 0616 01

Illustrationsplan



Sektion

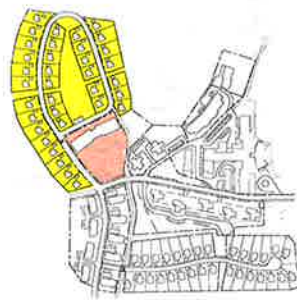


5/6. Kv Sommarstugan/ Kv Förstugan/ Kv Lekstugan

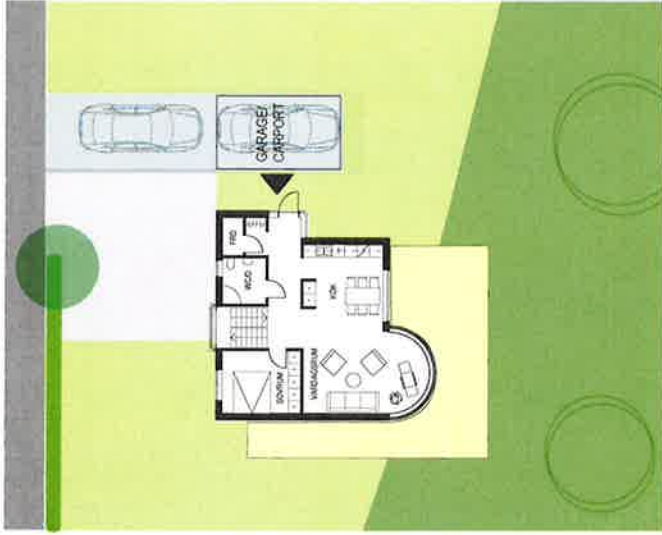
Övergripande idé

De friliggande villorna grupperas konsekvent med sina framsidor mot söder. Det innebär något olika förhållningssätt till gatan – de som ligger norr om slingan dras tillbaka längre och får därigenom fina vistsenytor mellan hus och gata, medan de som ligger söder om slingan placeras närmare. Detta ger gatan dess speciella karaktär (jämför referens). Tomterna i de yttre raderna gränsar direkt mot en naturmark medan de i områdets mitt veiter mot en gemensam "village green", bestående av förädlad naturmark. Längs gatan planteras nya träd - i detta fall björkar som förstärker det befintliga beståndet. Villorna uppförs i två våningar med en något högre våningshöjd i entréplanet. Alla hus har egen carport och plats för ytterligare en bil på tomtmark. Fasaderna utförs med träpanel i varmvita kulörer. Kombinationen med nya och befintliga björkar kommer att ge området en utpräglad ljus karaktär.

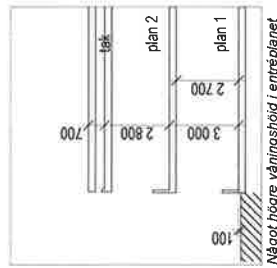
Förskolan är i detta läge inte närmare utredd, inte heller den exakta placeringen på tomten – två alternativ har studerats. I det fortsatta arbetet med förskolan, kommer stort fokus att läggas på samspelet mellan den tre våningar höga byggnaden och den karaktäristiska topografin. Kulörer och material väljs så att de harmonierar med de omgivande villorna.



Hustyper



Området består av 35st friliggande villor med garage knog en gemensam allmänning. Två promanadsstråk korsar området.



Något högre våningshöjd i entréplanet

Referenser



Vita villor i Södra Ångby, Stockholm. Konsekvent placering i förhållande till gatan, en sammanhållen kulör för området skapar helhet, men ger utrymme för variation av fönstersättning och detaljering

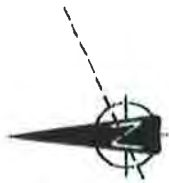
Material och kulör

Fasader utför med en blandning av liggande och stående träpanel i en sammanhållen varmvit skala. Balkong- och terrassräcken kommer att vara karaktäristiska inslag i exteriören och kan tillåtas variera i sin utformning. Denna fråga är i dagsläget inte studerad.

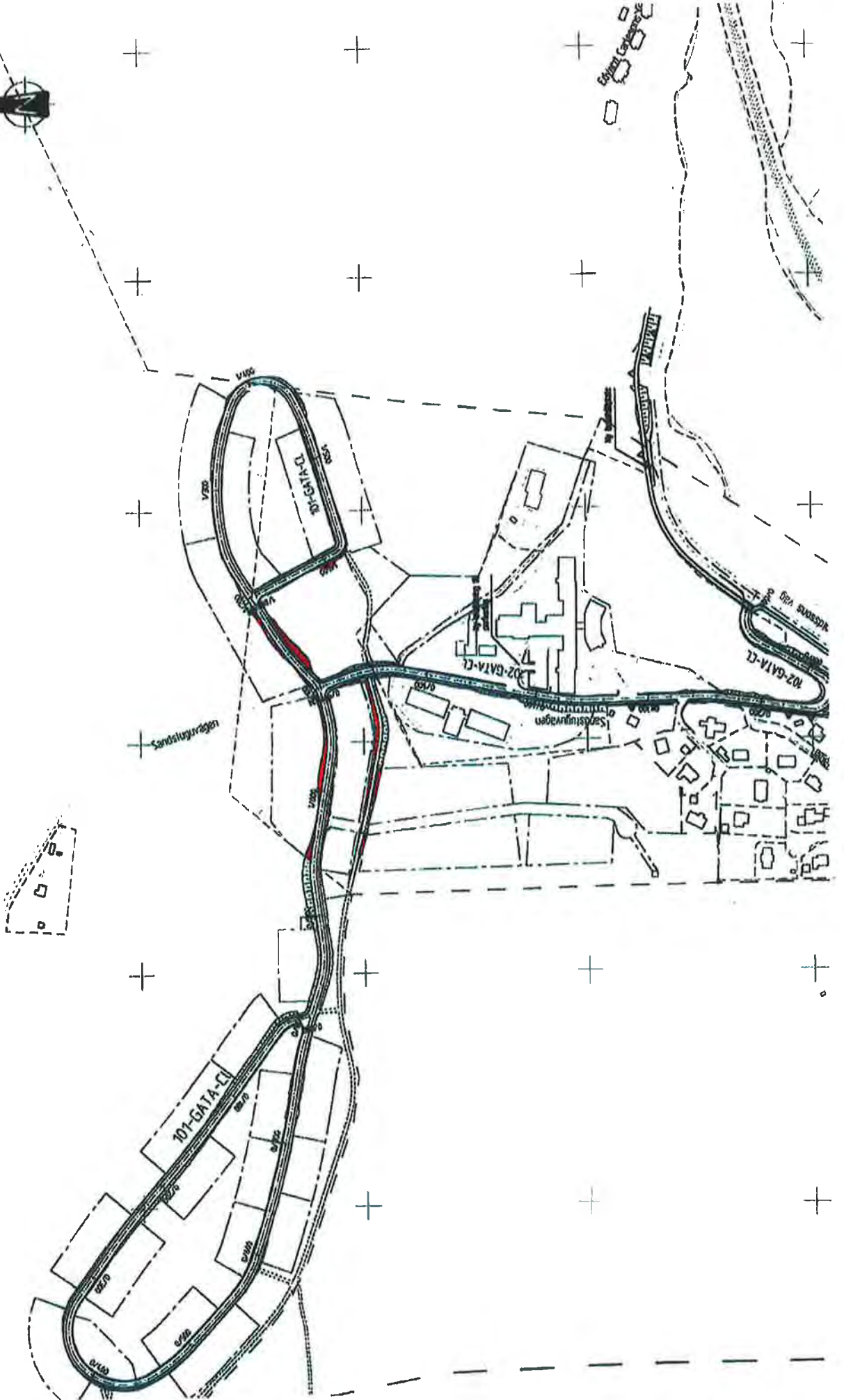


M

Bilaga 4



Bilaga 4



GATUKOSTNADSFÖRDELNING fördelning se nedan 2014-04-02

BILAGA 5A

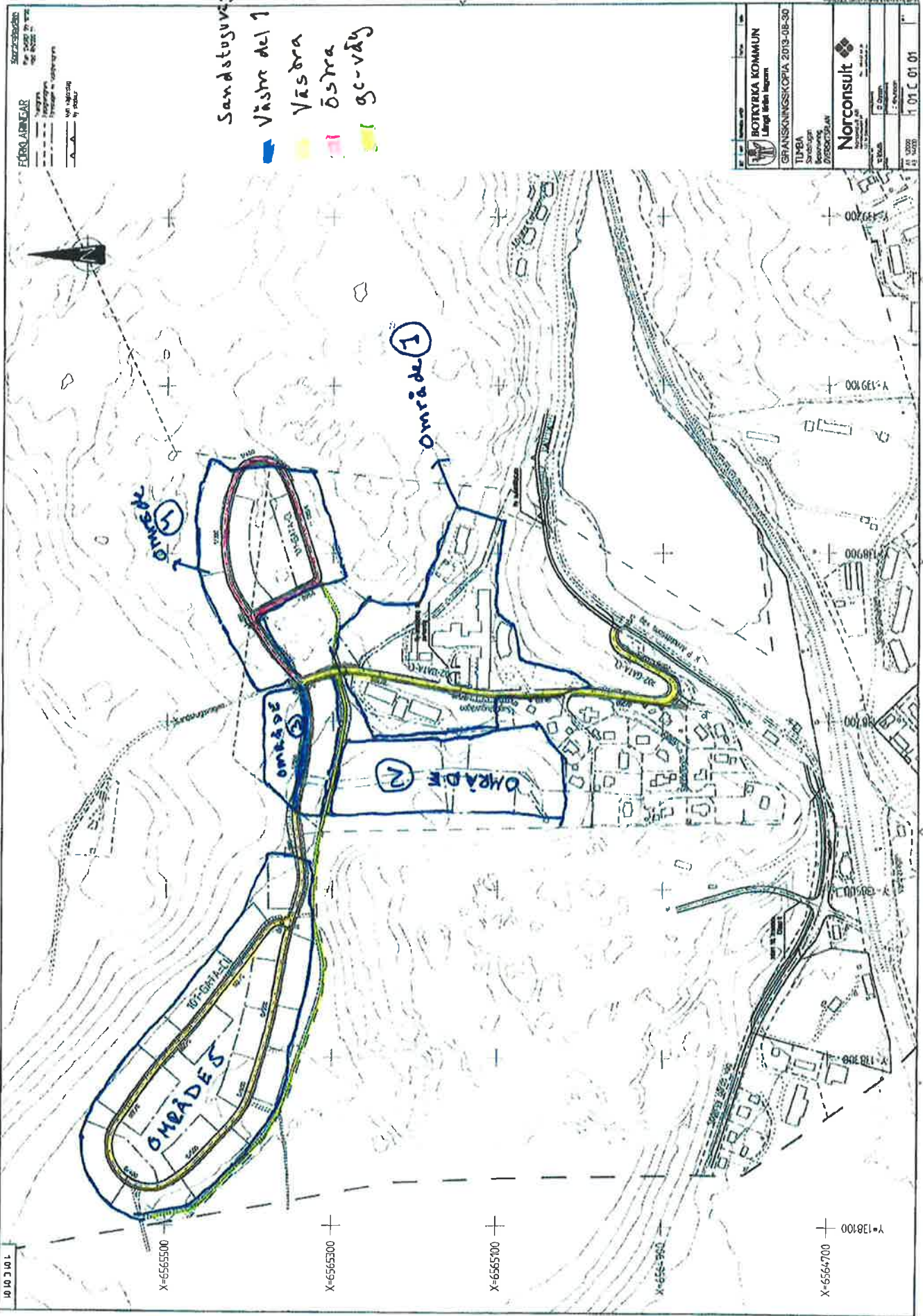
Områden	Enheter
Område 1	194 lgh
Område 2	30 villor
Område 3	45 lgh
Område 4	35 villor
Område 5	55 tot
Område 6, förskola	8 villor
	367

BOA Flerbostadshus	2184
	1694
	4800
	1658
	10336
	764 tak
	550 bost. Pav
	11 650

OMRÅDE	Bostadstyp	BOA/enhet m2	Antal st	Summa	UF	RS	BK
1	Smälgh i flerb.hus		194	11650			
2	Villor frilliggande	150	30	4500	Uttran Förvaltning		
3	Lgh	80	45	3600	Riddarstigen mf		
4	Villor frilliggande	150	35	5250	Botkyrka kommun		
5	Villor frilliggande	150	55	8250			
6	Förskola	150	8	1200			
			367	34 450			
						33,8%	
						13,1%	
						10,4%	
						15,2%	
						23,9%	
						3,5%	
						100,0%	

Längd	Kostnad	Kf/m	Områden						Summa	UF	RS	BK
			Omr 1	Omr 2	Omr 3	Omr 4	Omr 5	Omr 6				
600	5 974 900	9 958	2 020 539	780 466	624 373	910 544	1 430 854	208 124		35%	32%	33%
600	4 824 237	8 040				3 926 705		897 533	6450	6%	46%	48%
160	1 286 463	8 040		354 072	283 258		649 133	16350		50%	50%	100%
900	7 377 950	8 198					7 377 950			35%	32%	33%
110	244 580	2 223						8 519		35%	32%	33%
750	1 478 400	1 971						51 497		35%	32%	33%
	1 000 000							34 833		35%	32%	33%
	22 186 530											
Lekpark	2 500 000		845 428	326 560	261 248	380 987	598 694	87 083		35%	32%	33%
Tot	24 686 530		3 786 801	1 816 785	1 453 428	5 633 203	10 708 723	1 287 589				

Uttran Förvaltning	Område 1, del av område 6	17%
Riddarstigen AB mf	Område 2, 3, och del av 4, del av omr. 6	26%
Botkyrka kommun	Område 5, och del av 4, del av omr 6	57%



Sandstuguvägen
 Västrem del 1
 Västra
 Östra
 gc-väg

BOTKYRKA KOMMUN Långtårens tätort	
GRANSKNINGSKOPPA 2013-08-30	
TYP	STADSPLAN
Norconsult	
Utgivningsår	2013
Utgivningsnummer	01 C 01 01

Botkyrka kommun arbetar med att ta fram en ny detaljplan för Sandstugan, Uttran i Botkyrka kommun. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse. Mellan Byggnadsfirman Viktor Hanson AB org.nr 556193- 2905, nedan kallad **Bolaget**, och Botkyrka kommun genom dess kommunstyrelse, org. nr: 212000-2882, nedan kallad **Kommunen**, har följande avtal träffats avseende exploatering av del av fastigheten Lindhov 15:24.

EXPLOATERINGSAVTAL

§ 1 Allmänna villkor

1.1. Exploateringsområde

Geografiskt omfattar åtagandena i detta avtal det markområde som redovisas med röd begränsningslinje i **bilaga 1**, nedan kallat Exploateringsområdet. Exploateringsområdet är en del av ett större område, motsvarande detaljplaneområdet.

1.2. Detaljplan

Som grund för exploateringen ska gälla förslag till detaljplan beträffande Sandstugan Uttran nr 60-35 upprättad mars 2014.

1.3. Giltighet

Parterna förutsätter

att Botkyrka kommunfullmäktige senast 2014-12-31 godkänner detta avtal med beslut som vinner laga kraft.

att ovanstående förslag till detaljplan, utan betydande förändring, antas av Botkyrka kommun senast 2014-12-31 där antagandebeslutet därefter vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om parterna inte är överens om annat.

§ 2 Marköverlåtelse

Avtalet omfattar en överenskommelse om marköverlåtelse och genomförande av en första bostadsutbyggnadsetapp. Marköverlåtelse sker i enlighet med överenskommelse i köpeavtal **bilaga 2**. För övriga bostadsetapper ger avtalet bolaget optionsrätter.

2.1 Marköverlåtelse etapp 2-4

Bolaget kan endast avropa etapp 2 till 4 om etappen innan är genomförd eller under genomförande.

KH

Etapperna behöver inte avropas i någon speciell ordning. Bolaget måste tillträda, dvs ha erlagt erlagga köpeskillning för , nästkommande etapp senast efter 12 månader efter att tillträdet för föregående etapp, annars upphör samtliga kvarvarande optioner att gälla. Om det visar sig att efterfrågan på bostäderna är svag, kan tiden till tillträde förlängas med 6 månader mellan etapp 1 och 2 efter skriftligt medgivande från kommunen ombud.

För varje etapp ska separat köpeavtal upprättas, men principerna för köp ska vara samma som för etapp 1. Detta exploateringsavtal ska vara gällande för samtliga etapper, förslag till etappindelning, **se bilaga 3**. Grundpris för etapperna ska vara enligt följande:

Etapp 2	8 250 000 kr
Etapp 3	10 150 000 kr
Etapp 4	8 800 000 kr

Köpeskillingen vid etapp 2-4 ska höjas med förändringen av konsumentprisindex fr o m oktober 2014 samma år till senast kända index vid förfallodagen. Köpeskillingens storlek ska aldrig sänkas på grund av indexförändringen.

Detaljplanen medger en något tätare bebyggelse än den bebyggelse som grundpriset utgår ifrån. Bolaget ska betala för faktiskt bebyggelse. Hur grundpriset är beräknat för respektive etapp och vad köpeskillingen blir vid en tätare bebyggelse redovisa under **bilaga 4**.

Avrop ska ske minst 3 månader innan tänkt tillträdesdag. Vid avrop ska 10 % av köpeskillingen erläggas. Kommunen ansöker om fastighetbildning och bolaget bekostar denna.

§ 3 Samordning, tidplan och syn

3.1. Samordning

Arbeten på kvartersmark och allmän platsmark ska i största möjliga utsträckning samordnas.

Bolaget kallar berörda parter till startmöte för genomgång av exploateringsförutsättningarna i god tid, minst en månad, innan exploateringen påbörjas.

3.2. Tidplan

Bolaget och Kommunen ska i god tid före påbörjande av byggnation upprätta en samordnad tidplan för genomförandet av Bolagets och Kommunens arbeten. Bolaget tar initiativ till upprättande av tidplanen.

NH

Innan Bolaget kan påbörja sina arbeten ska kommunen ha byggt ut lokalgatan. Om Bolaget väljer att utföra sina arbeten parallellt med Kommunens arbeten är Kommunens arbeten alltid prioriterade före Bolagets arbeten. I det fall det därutav uppstår konflikt mellan Kommunens entreprenör och Bolaget ska Bolaget rätta sig efter Kommunens anvisningar för att minimera intressekonflikten.

Parallellt med Kommunens arbeten kommer Liljestrand Fastighetsförvaltning AB att påbörja och genomföra sina arbeten. Bolaget är tillsammans med Liljestrands Fastighetsförvaltning ansvariga för att samordning sker mellan dem.

3.3. Syn

Bolaget ska svara för erforderlig syn av grannfastigheter vid grävning, sprängning, pålning med mera.

I Bolagets åtaganden ingår jämväl bekosta och iordningställa eventuella skador, som orsakas av Bolaget eller någon för vilken Bolaget ansvarar, som uppstår under byggnadstiden på intilliggande fastigheter, gator och parkanläggningar inklusive gatubelysning. Om Bolaget inte fullgör sina åtaganden äger Kommunen rätt att åtgärda brister på Bolagets bekostnad.

§ 4 Utbyggnad av kvartersmark

4.1. Utformning

Utformningen av kvartersmarken ska ske enligt bifogar gestaltningsprogram, se **bilaga 5**.

Bolaget svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark.

Bolaget förbinder sig att iordningställa kvartersanläggningar i takt med inflyttning så att grönytor mm i möjligaste mån är färdigställda vid inflyttning.

4.2. Bostäder

Bolaget ska bebygga exploateringsområdet med ca 50 friliggande småhus. På delar av området kan även kedjehus byggas.

4.3. Information, marknadsföring

Före byggstart ska Bolaget på egen bekostnad sätta upp väl synlig informationstavla, på eller i anslutning till exploateringsområdet, vilken beskriver och informerar om det aktuella projektet.

Bolaget ska vidare informera närboende/närliggande fastighetsägare om projektet i god tid innan byggstart och när så bedöms befogat under genomförandetiden.

NH

4.4. Byggnation

Konsekvenserna för miljö och hälsa ska minimeras. Bolaget ska vid upphandling av byggnation inom fastigheten ställa krav på att material och metoder som underlättar återanvändning eller återvinning används. Utsläpp av miljöfarliga ämnen får inte ske. Miljöpåverkan ska redovisas och åtgärdsplaner tas fram och genomföras. Bolaget ska vid upphandling av byggnation inom kvartersmark ställa krav på avfallssortering.

Bolaget förbinder sig att i tillämpliga delar följa Bolagets miljöpolicy, **bilaga 6**.

4.5. Teknisk försörjning

4.5.1. Energi, värme

Byggnationen ska anslutas till energikälla för uppvärmning så att miljöfördelar och kostnadseffektivitet uppnås.

Uppvärmning får inte ske med olja eller direktverkande el.

4.5.2. Dagvatten

Bolaget svarar för att kommunens principer för dagvattenhantering, som redogörs för i Kommunens dagvattenstrategi, uppfylls för exploateringsområdet. Det innebär att dagvattnet ska omhändertas lokalt inom kvartersmarken.

Yt- och markvatten till kvarteret från intilliggande naturmark ska omhändertas av Bolaget och på Bolagets bekostnad.

4.6. Etablering

Innan markarbeten påbörjas ska Bolaget upprätta etableringsplan och färdigställandeplan, som ska godkännas av kommunens ombud. Plats för bodar och upplagsplats under byggnadstiden redovisas.

Allmän plats får inte till någon del tas i anspråk för etablering utan ett beviljat polistillstånd enligt ordningslagen. I samband med polistillståndet tar Kommunen ut en avgift enligt taxa för upplåtelse av allmän plats. Polistillståndet är förenat med villkor om till exempel städning, avgränsning och återställning.

Bolaget ska på egen bekostnad ordna VA- och elförsörjning under byggtiden.

I det fall kommunal mark tas i anspråk utan polistillstånd ska Bolaget erlægga ett vite till Kommunen som utgår med 150 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför godkänd byggetableringsyta.

NH

I det fall kommunal mark inte städas från bygg- och restmaterial efter det att polistillståndet upphört har Kommunen rätt att på Bolagets bekostnad ombesörja städning och återställande.

4.7. Parkering

Parkeringsbehovet för exploateringsområdet ska lösa inom kvartersmark.

4.8. Kvartersanläggningar

Bolaget utför erforderliga anslutande arbeten i kvarterens ytterkanter till för Kommunen normal nybyggnadsstandard. Detta gäller till exempel utfarter från kvarteret till den nya lokalgatan. Det åligger Bolaget att anpassa projekteringen av kvarteren till Kommunens projektering av den nya lokalgatan.

4.9. Ledningsrätt

Bolaget godkänner att ledningsrätt kommer att bildas på kvartersmark för fjärrvärmeledning.

4.10. Tillstånd, lov, godkännanden

Bolaget ansvarar för inhämtning av erforderliga tillstånd, lov och godkännanden enligt särskild lagstiftning, och svarar för samtliga kostnader härför. Det kan till exempel gälla tillstånd, lov eller godkännanden enligt plan- och bygglagen, miljöbalken samt lokala föreskrifter.

5. Utbyggnad av allmän plats

5.5. Allmänna anläggningar

5.5.1. Utformning

Allmänna anläggningar byggs ut av Kommunen och utformas så de uppfyller kraven på god tillgänglighet för rörelsehindrade, god trafiksäkerhet, god vägstandard etc.

Förbindelsepunkt för bebyggelsen upprättas av Kommunen efter samråd med Bolaget. Förbindelsepunkt redovisas på nybyggnadskartan.

5.6. Avgifter samt ersättning för allmänna anläggningar

5.6.1. Anläggning för vatten och avlopp

Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs i enligt Kommunens vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

NH

5.6.2 Planavgift

Planavgift ingår i köpeskillingen.

5.6.3 Framtida avgifter

Har Bolaget till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska ägare till fastighet inom exploateringsområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad och annan allmän plats med därtill hörande anläggningar enligt aktuell detaljplan för Sandstugan 30-65.

5. Övriga åtaganden

6.1. Faktura, dröjsmålsränta

Har inte fakturerat belopp erlagts på förfallodag utgår därefter dröjsmålsränta uppgående till gällande referensränta + 8 procentenheter.

6.2. Överföring av åtaganden

Bolaget förbinder sig att vid försäljning av de enskilda bostadskvarteren överföra åtaganden i detta avtal i tillämpliga delar. Vid eventuell tvist förbehåller Kommunen sig rätten att driva dessa frågor gentemot Bolaget.

6.3. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan den andra partens skriftliga medgivande.

6.4. Tvist

Tvist mellan Kommunen och Bolaget i anledning av detta avtal avgörs av allmän svensk domstol.

6.5. Ombud

Kommunens ombud är exploateringschefen. Ombudet äger behörighet att företräda Kommunen inom ramen för detta avtal och där det inte gäller Kommunens myndighetsutövning.

Bolagets ombud är Nils Hanson. Ombudet äger behörighet att företräda Bolaget i alla frågor rörande exploateringen och träffa därvid erforderliga överenskommelser.

NH

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tumba den

För Botkyrka kommun

För Byggnadsfirman Viktor Hanson AB

Heléne Hill
Exploateringschef

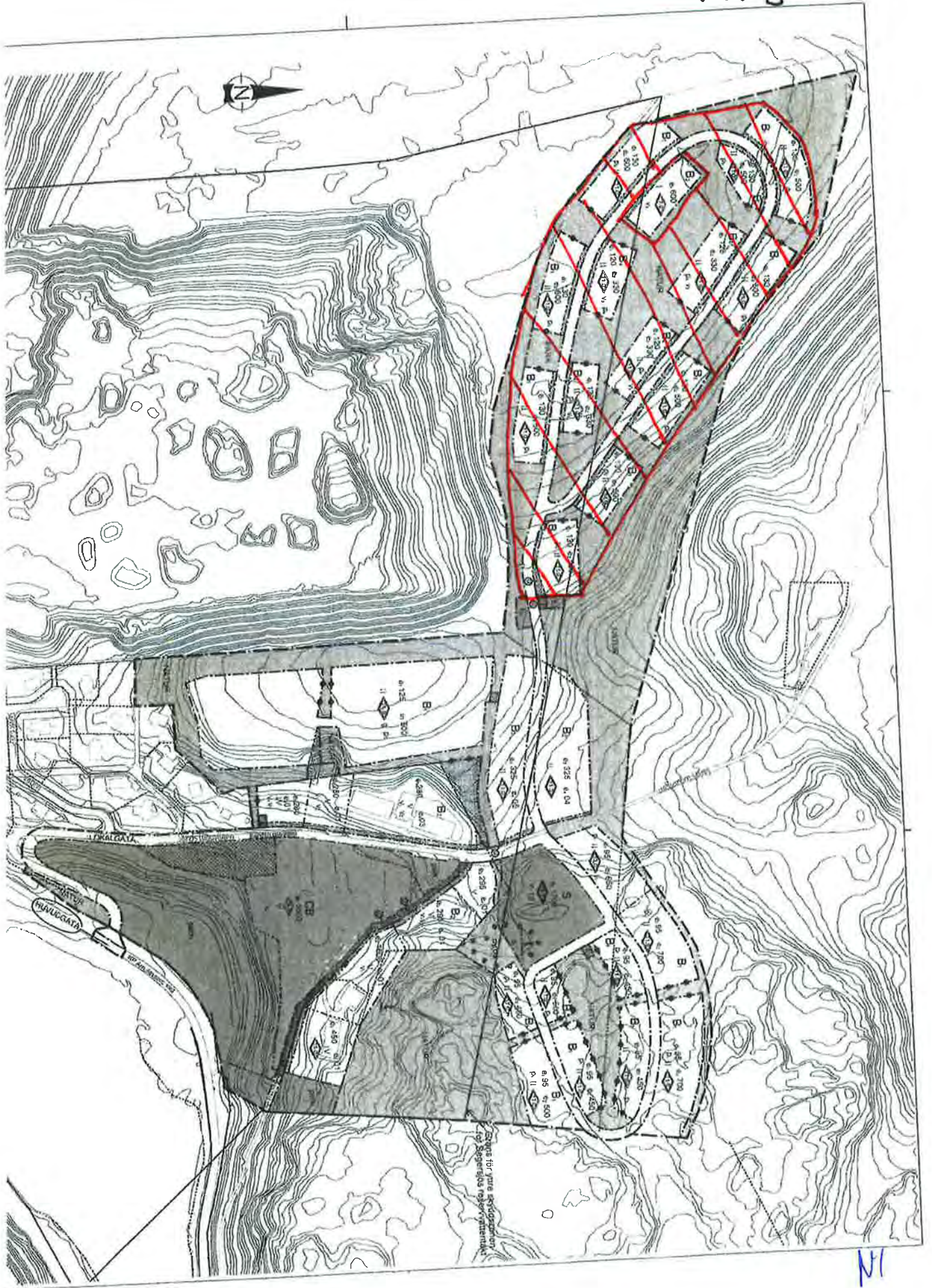


Nils Hanson

Bilagor

- 1) Exploateringsområdet
- 2) Köpeavtal
- 3) Etappindelning
- 4) Beräkning köpeskillning
- 5) Gestaltningprogram
- 6) Miljöpolicy

Bilaga 1.



NI

- Säljare:** 212000-2882, Botkyrka kommun, 147 85 Tumba, nedan kallad Kommunen
- Köpare:** 556193-2905, Byggbandsfirman Viktor Hanson AB, nedan kallad Köparen.
- ÖVERLÅTELSE** § 1 Kommunen överlåter härmed till Köparen, del av fastigheten Lindhov 15:24, markerat med rött enligt bifogad karta, Bilaga A, nedan kallad Fastigheten.
- Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildningen som krävs och Köparen bekostar denna.
- KÖPESKILLING** § 2 Köpeskillingen uppgår till 9 350 000 (niomiljonertrehundrafemtio tusen) kronor, inklusive gatukostnader.
- Handpenning, för hela området, uppgående till 10% av köpeskillingen, 935 000 kronor, erlägges fyra veckor efter kommunens beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft och resterande köpeskillning erlägges på tillträdesdagen, då köpebrev ska upprättas.
- Köpeskillingen grundar sig på att det bildas 13 fastigheter med friliggande bebyggelse. Detaljplanen möjliggör en något tätare bebyggelse och om bolaget nyttjar denna möjlighet ska bolaget erlägga 600 000 för varje ytterligare friliggande hus och 350 000 för varje tillkommande kedjehustomt.
- TILLTRÄDE OCH FASTIGHETENS SKICK** § 3 Fastigheten tillträdes när giltighetsvillkoren i § 15 är uppfyllda, dock senast 3 månader efter lokalgatans utbyggnad, varvid Köparen ska ha erlagt köpeskillning enligt § 2 (Köpeskillning) så att full lagfart kan erhållas.
- Avsikten är att påbörja arbeten direkt efter tillträdet.
- Fastigheten överläts i befintligt och av Köparen godkänt skick. Köparen har före detta avtals tecknande genom egen besiktning beretts tillfälle att förvissa sig om skicket på Fastigheten.
- Med anledning av ovanstående avstår Köparen från alla anspråk på ersättning för eventuella fel och brister i Fastigheten från alla anspråk hänförliga till dessa förhållanden.
- FÖRTIDA TILLTRÄDE** § 4 Köparen kan före Tillträdesdagen, på egen risk ta fastigheten i anspråk för eventuella undersökningar. Det åligger dock köparen att återställa marken på egen bekostnad om avtalet blir ogiltigt. Köparen äger även rätt att använda marken för att utföra arbeten med återställandet.
- ALLMÄN PLATS** § 5 Kommunen ska bygga ut allmänna anläggningar. Köparen ska samordna sina arbeten på fastigheten med kommunens arbeten.

11

- KÖPEBREV** § 6 På tillträdesdagen när betalning av köpeskilling enligt § 2 har skett överlämnar Kommunen till Köparen ett kvitterat köpebrev för underteckande även av Köparen och övriga handlingar som krävs för att Köparen ska erhålla lagfart.
- FÖRORENAD MARK** § 7 Kommunen har inte kännedom om några föroreningar i marken eller fornlämningar inom Fastigheten. I det fall föroreningar eller fornlämningar upptäcks inom 1 år från tillträdet ska Köparen ombesörja erforderliga utredningar inom fastigheten. Kommunen ska ersätta Köparen för utredning och den faktiska kostnaden för att sanera marken eller arkeologiska åtgärder, dock maximerat till 1 000 000 kr exklusive mervärdesskatt.
- Om Köparen bedömer att saneringskostnaderna kommer att överstiga det av Kommunen garanterade beloppet i förra stycket har Köparen rätt att frånträda köpet av Fastigheten och återfå erlagd köpeskilling. Dock ska Köparen omberörja och bekosta att i möjligaste mån samt i samråd med kommunen återställa marken.
- HÄVNING** § 8 Om Köparen önskar häva köpet efter det att detta avtal undertecknats men innan tillträdesdagen, har Kommunen rätt att behålla den erlagda handpenningen som skadestånd.
- ANVÄNDNING** § 9 Fastigheten skall bebyggas och användas i enlighet med föreslagna detaljplan, Sandstugan Uttran.
- SKATTER OCH AVGIFTER** § 10 Skatter och avgifter som belöper på tiden före tillträdesdagen betals av Kommunen och tiden därefter av Köparen.
- LAGFARTSKOSTNADER MM** § 11 Samtliga kostnader för lagfart, inteckningar och andra inskrivningar erläggs av Köparen.
- VATTEN OCH AVLOPP** § 12 Anläggningsavgift för vatten, dagvatten och avlopp ingår inte i köpeskillingen utan utgår enligt vid debiteringstillfället gällande kommunal VA-taxa.
- INTECKNINGAR OCH RÄTTIGHETER MM** § 13 Kommunen förbinder sig att före tillträdesdagen inte träffa avtal som berör Fastigheten utan Köparens skriftliga godkännande.
- BESTÄMMELSER FÖR ÖVERLÅTELSEN** § 14 För överlåtsen gäller även det exploateringsavtal som tecknats mellan parterna.

U/

KONTRAKTETS
GILTIGHET

§ 15 Parterna förutsätter

Att Botkyrka kommunfullmäktige senast 2014-12-31 godkänner detta avtal och att det därefter vinner laga kraft och detaljplan för Sandstugan Uttran, utan betydande förändring, antas av Botkyrka kommun senast 2014-12-31 där antagandebeslutet därefter vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om parterna inte är överens om annat.

ÖVERLÅTELSE
AV AVTAL

§ 16 Detta Avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas. Köparen har dock rätt att överlåta Avtalet till annan juridisk person inom samma koncern som Köparen utan Kommunens skriftliga medgivande. Köparen ska dock vara solidariskt ansvarig för projektets genomförande.

Bilagor:

A Karta

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit ett vardera.

Tumba 2014-
Botkyrka kommun

2014-06-18


Heléne Hill
Exploateringschef




Nils Hansson

Bevittning för Kommunen:

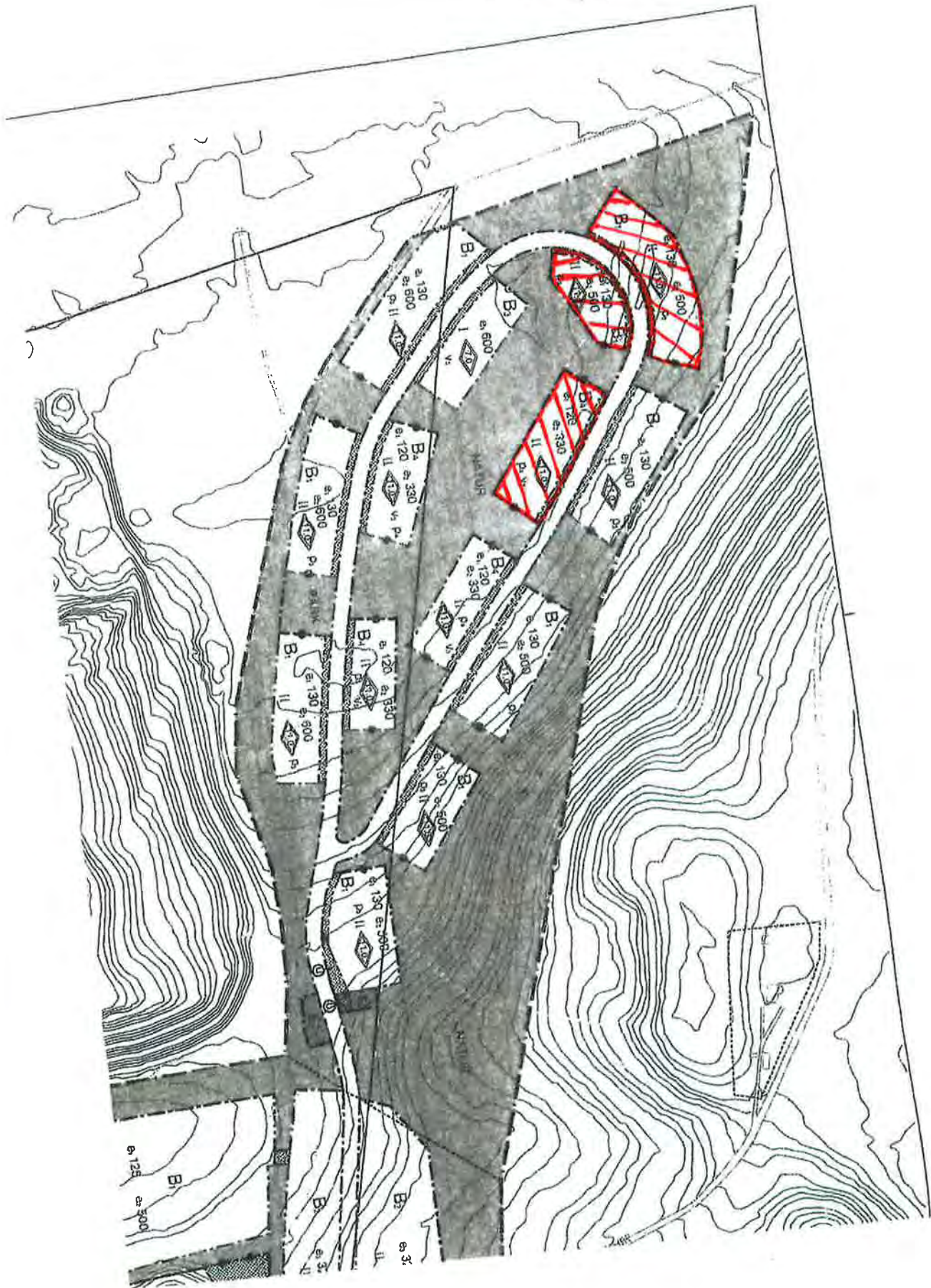
Bevittning för Köparen:



Joakim Bellander


Liselotte Lund

Bilaga A
Bilaga 2



Bilaga 3 ILLUSTRATIONSPLAN

14



Bilaga 4, Beräkning Köpeskilling

TH

	Antal hus	pris/tomt	Summa	Summa tot	Handpening	möjliga extra hus			tomt	Pris tillkommande fast. per etapp
						mind. tomt	kedjehus	minsta tomt		
Etapp 1										
600 kvm tomt	5	750 000	3 750 000	9 350 000	935 000	1	1	500 kvm	600 000	1 300 000
500 kvm tomt	8	700 000	5 600 000			2		2 330 kvm	700 000	
Etapp 2										
600 kvm tomt	11	750 000	8 250 000	8 250 000		3	3	500 kvm	1 800 000	1 800 000
Etapp 3										
600 kvm tomt	7	750 000	5 250 000	10 150 000		2	2	500 kvm	1 200 000	2 600 000
500 kvm tomt	7	700 000	4 900 000			4		4 330 kvm	1 400 000	
Etapp 4										
600 kvm tomt	8	750 000	6 000 000	8 800 000				-	-	-
500 kvm tomt	4	700 000	2 800 000			2		2 330 kvm	700 000	700 000
Summa	50		36 550 000	36 550 000		14	6	8		6 400 000
						64	56	58		

Tillkommande pris per tomt
 500 kvm 600 000 kr/tomt
 Kedjehus 350 000 kr/tomt

HUS I SKOG

HA



Situationsplan på en del av bebyggelse som visar husens placering i förhållande till varandra, skiss av Viktor Hanson



Referensbild



En illustration som visar öppning emellan husen, skiss av Viktor Hanson



Betongtakpannor eller

Takapp

Trä- eller
Aluminiumfönster

Mörkblå/svart
Tärsac



Ljust trädäck

Bilbens



IDÉ

Det mest attraktiva på platsen är skogen därför är exploateringsgraden låg. Alla bostäder kommer att ha minst en sida med utblick mot skogen. Känslan av att man bor i en skog ska vara påtaglig. Denna plats är också det högst belägna inom planområdet och bjuder på strålande utsikt mot Kvarnsjön i söder och i norr mot Vretarna. Här löper en del av den så viktiga gångvägen mellan Salem och Uttran. Längs den kommer en park med utsikt- och rastplats att finnas.

Husen är placerade i grupper med tre till sex friliggande villor på den yttre sidan av lokalgatan mot skogen och med friliggande villor alternativt kedjehus på den inre sidan. Friliggande villor ska placeras centralt på tomtens i förhållande till granne och för gruppboende/kedjehus ska bara carport/p-plats för bilparkering tillåtas att byggas för att behålla den fria utsikten mot naturen från olika håll. Alla hus har parkeringsplats eller carport på den egna tomtens. Om man väljer att bygga med alternativt friliggande villor på den inre sidan ska husen ligga förskiutna så att utblickar mot skogen bildas. Talleskogen som omger bebyggelsegrupperna ska bevaras och den blir en inbjudande plats för lek i området.

Färgval: Minst två tredje delar av de friliggande husen på yttre sidan av den lokala gatan kommer att få en mörkblå/svart kulör som smälter in i den stora fria skogen omkring. Ljusa färger kan vara på fönster, dörrar och däck. De blåbärsblåa husen kommer att bli ett signum för området. Resten av husen inklusive gruppboende kommer att få en annan kulör som inspireras från naturen omkring.



Byggnadsfirman
VIKTOR HANSON

Kvalitetspolicy

Byggnadsfirman Viktor Hanson AB ska, genom enkla regler, bibehålla vårt goda rykte i byggbranschen, få långsiktiga och utvecklande relationer med nöjda kunder och leverantörer.

Miljöpolicy

Byggnadsfirman Viktor Hanson AB ska, genom sin byggmästartradition och människorna i organisationen med erfarenhet och engagemang, bidra till att byggnader under sin livslängd, i minsta möjliga mån, påverkar miljön negativt.

Arbetsmiljöpolicy

Byggnadsfirman Viktor Hanson AB ska skapa arbetsplatser som är effektiva och som ger den enskilde medarbetaren säkerhet och trivsel.

2/1

Detta når vi bland annat genom att

- Tillämpa ett certifierat Kvalitets-, miljö- och arbetsmiljösystem som genom erfarenhetsåterföring, intern och extern revision hålls vid liv och ständigt förbättras.
- Följa de lagar och förordningar som är aktuella inom vårt verksamhetsområde
- Identifiera och eliminera de befintliga faktorer som kan påverka kvalitet, miljö och arbetsmiljön
- Välja material och metoder som varken på kort eller lång sikt påverkar kvalitet, miljö och arbetsmiljö negativt.
- Ständigt försöka förbättra oss genom att utbilda och engagera vår personal
- I det dagliga arbetet så visar varje anställd ett personligt ansvar för produkten, hälsa och miljö genom att följa regler, instruktioner och rutiner, samt vara uppmärksam och genast rapportera eventuella risker och hot mot en god byggprocess och slutprodukt
- Vara lyhörda för beställarens önskemål och med yrkesstolthet och yrkeskunskap tillgodose dessa önskemål
- Leverera utlovade och beställda tjänster/produkter inom utlovad tid och inom givna kostnadsramar
- Inte låta snålhet bedra vishet
- Välja samarbetspartners med omsorg
- Alla anställda i sitt umgänge med kunder, leverantörer och övrig omvärld uppträder som ambassadörer för företaget
- Om något går "fel" hantera detta på ett öppet och hederligt sätt med berörda parter

Stockholm 2011-01-01

Lars Benton

Exploateringsprojekt
Botkyrka Kommun

PROJEKTBUDET

Projekt:
Projektledare:

Upprättad:
9146, Sandstugan Uttran
Åsa Hansson

2014-06-04

TOTAL PROJEKTBUDET	Kostnader	Intäkter	Netto
	TKr	TKr	TKr
EXPLOATERING			
Mark (från reserven)	50	30 000	29 950
Mark	600		-600
Projektledning	600		
Övriga kostnader (detaljplan)	3 100		-3 100
Planavgifter		1 500	1 500
Summa generell exploatering	4 350	31 500	27 750
INVESTERING ALLMÄN PLATS			
Utgifter gata/park	28 150	27 780	-370
Mark (från reserven)	10		-10
Summa allmän plats	28 160	27 780	-380
INVESTERING VATTEN/AVLOPP			
Utgifter VA	10 000		-10 000
Anläggningsavgifter VA		15 000	15 000
Summa kommunalt va	10 000	15 000	5 000
TOTAL	42 510	74 280	31 770

VARAV REDOVISAT T O M 2014-05-31

	Kostnader	Intäkter	Netto
	TKr	TKr	TKr
Exploatering	2 548		-2 548
Investering allmän plats	380		-380
Investering kommunalt va	82		-82
TOTAL	3 010	0	-3 010

ÅTERSTÄENDE BUDGET FÖR GENOMFÖRANDE

Exploatering	1 802	31 500	29 698
Investering allmän plats	27 780	27 780	0
Investering kommunalt va	9 918	15 000	5 082
	KOSTNADER	INTAKTER	NETTO
	TKr	TKr	TKr
TOTAL	39 500	74 280	34 780

DRIFTKONSEKVENSER

<i>Kommunal årlig driftbudget (snitt):</i>	<i>TKr</i>	<i>TKr</i>	<i>TKr</i>
-driftkostnad gata	275	0	-275
-driftkostnad park	75	0	-75
- allmän plats (kapitaltjänst)	1 654	1 632	-22
- vatten/avlopp (kapitaltjänst)	506	881	375
TOTALT	2 510	2 513	3

Gator drift 275000 kr/år (enligt. Mail kalky från Anton)

**§ 177****Exploateringsavtal och antagande av detaljplan för hotell i Hallunda (KS/2014:389)****Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige antar samhällsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för hotell m m, del av Hallunda 4:34 m m.

Kommunfullmäktige godkänner bilagt förslag till köpeavtal med Living Design Development Sweden AB.

Kommunfullmäktige godkänner bilagt förslag till exploateringsavtal med NSP Fastighet och Bygg AB.

Kommunfullmäktige godkänner kommunledningsförvaltningens förslag till budget för genomförande av detaljplan

Sammanfattning

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett hotell på del av fastigheten Hallunda 4:34 vid Lucernvägen nära E4/E20. Planens nya bestämmelser gör det också möjligt att på grannfastigheten, Brunna Äng 1, bygga en snabbmatsrestaurang och ny bilserviceanläggning där en bensinstation låg tidigare.

Exploateringsavtalet innebär att kommunen säljer en del av fastigheten Hallunda 4:34 till Living Design Development Sweden AB för 13 miljoner kronor. Köpet är villkorat av att kommunen kan ge bygglov och att exploatören kan visa en säkerställd investering för hotellbygget inom två år. Handpenningen täcker till viss del de planerings- och utredningskostnader kommunen haft för den norra tomt.

Samhällsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet 2014-06-10 § 177.

2014-09-08

Dnr KS/2014:389

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse
2014-08-07.

Klimat- och planeringsberedningen har behandlat ärendet 2014-08-20 § 32.

Expedieras till:
Kommunfullmäktige

**§ 32****Exploateringsavtal hotell Hallunda, Exploateringsavtal NSP och antagande av detaljplan (KS/2014:389)****Klimat- och planeringsberedningens förslag till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige antar samhällsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Hotell m m, del av Hallunda 4:34 m m

Kommunfullmäktige godkänner bilagt förslag till köpeavtal med Living Design Development Sweden AB

Kommunfullmäktige godkänner bilagt förslag till exploateringsavtal med NSP Fastighet och Bygg AB

Kommunfullmäktige godkänner kommunledningsförvaltningens förslag till budget för genomförande av detaljplan

Sammanfattning

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett hotell på del av fastigheten Hallunda 4:34 vid Lucernvägen nära E4/E20. Planens nya bestämmelser gör det också möjligt att på grannfastigheten, Brunna Äng 1, bygga en snabbmatsrestaurang och ny bilserviceanläggning där en bensinstation låg tidigare..

Exploateringsavtalet innebär att kommunen säljer en del av fastigheten Hallunda 4:34 till Living Design Development Sweden AB för 13 miljoner kronor. Köpet är villkorat av att kommunen kan ge bygglov och att exploatören kan visa en säkerställd investering för hotellbygget inom två år. Handpenningen täcker till viss del de planerings- och utredningskostnader kommunen haft för den norra tomten.



2014-08-07

Dnr KS/2014:389

Referens
Heléne HillMottagare
Kommunstyrelsen

Detaljplan - Hallunda 4:34 (Hotelletablering) (54-52)/Ä

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige antar samhällsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Hotell m m, del av Hallunda 4:34 m m
Kommunfullmäktige godkänner bilagt förslag till köpeavtal med Living Design Development Sweden AB
Kommunfullmäktige godkänner bilagt förslag till exploateringsavtal med NSP Fastighet och Bygg AB
Kommunfullmäktige godkänner kommunledningsförvaltningens förslag till budget för genomförande av detaljplan

Sammanfattning

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett hotell på del av fastigheten Hallunda 4:34 vid Lucernvägen nära E4/E20. Planens nya bestämmelser gör det också möjligt att på grannfastigheten, Brunna Äng 1, bygga en snabbmatsrestaurang och ny bilserviceanläggning där en bensinstation låg tidigare.. Exploateringsavtalet innebär att kommunen säljer en del av fastigheten Hallunda 4:34 till Living Design Development Sweden AB för 13 miljoner kronor. Köpet är villkorat av att kommunen kan ge bygglov och att exploatören kan visa en säkerställd investering för hotellbygget inom två år. Handpenningen täcker till viss del de planerings- och utredningskostnader kommunen haft för den norra tomten.

Bakgrund

Kommunen fick i slutet av 2009 en förfrågan från Living Consulting Group AB om att anvisa en tomt vid E4/E20 i Hallunda för etablering av ett hotell. I årsskiftet 2010/2011 fick kommunen en förfrågan från NSP och OKQ8 om att möjliggöra en etablering av snabbmatsrestaurang m.m. söder om hotelltomten. Detta innebär att olika verksamheter (restaurang, bensinstation och bilservice) kan finnas på fastigheten Brunna Äng 1. Verksamheterna konkurrerar inte med varandra och det finns synergieffekter att vara flera aktörer på en samlad yta.

2014-08-07

Dnr KS/2014:389

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2010-12-14, § 267, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till en ändrad detaljplan för etablering av hotell på del av fastigheten Hallunda 4:34 söder om Brunna idrottsplats i Hallunda. Planen ska genomföras med normalt förfarande. Den 18 juni 2012 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att gå ut på samråd med planen och den 2013-06-19 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att gå ut på utställning och nämnden godkände planen 10 juni i år

Detaljplanen

Detaljplanen var ute på utställning under tiden 2 juli till 19 augusti 2013. Totalt inkom 13 yttranden under utställningen. De inkomna yttrandena berör främst tre frågor och de är:

Hälsa och säkerhet:

Länsstyrelsen anser att det behöver förtydligas hur utsläppt bränsle kan förhindras att spridas till restaurangområdet och hotellområdet, att avståndet mellan cistern respektive mätarskåpet och restaurangen respektive uteserveringen ska preciseras och att fasader som vetter mot bensinstationen utförs i obrännbart material. I planbeskrivningen har kommunen gett ett exempel på hur utsläppt bränsle kan förhindras att spridas till båda områdena. Två planbestämmelser som dels preciserar säkerhetsavståndet till restaurangen/uteserveringen och dels säkrar utförandet av fasader som vetter mot cistern i obrännbart material har förts in i detaljplanen.

Tillgänglighet:

Kommunala rådet för funktionshinderfrågor föreslår användning av konceptet Universell planering eller Design för alla i projektet. Funktionshinderrörelsen förutsätter att en certifierad tillgänglighetskonsult medverkar under hela byggprocessen och att all projektering utgår från Västra Götalandsregionens riktlinjer eftersom Botkyrka kommun valt att ansluta till Tillgänglighetsdatabasen. Det finns övergripande krav på tillgänglighet i PBL som gäller alla byggnader. Det finns dock inte i reglerna någon närmare vägledning till i vilken utsträckning de enskilda hotellrummen ska vara tillgängliga (som t.ex. att det gäller en viss andel av hotellrummen). Kommunen kommer att kräva att en certifierad tillgänglighetskonsult ska vara med och följa upp planeringsprocessen för att bevaka tillgänglighetsfrågor i projektet.

Återvinningsstation:

FTI, Förpacknings- och tidningsinsamlingen vill att den yta som avsätts för teknisk anläggning görs så pass stor att en återvinningsstation kan anläggas

2014-08-07

Dnr KS/2014:389

på plats. Kommunen anser att det inte behövs en ny återvinningsstation inom planområdet dels för att det finns återvinningsstationer på bostadsområdet omkring och en stor återvinningsstation på andra sidan av E4:an nära Fittjatrafikplats, och dels för att inte det finns så många aktörer i närområdet som kan ta nytta av en ny station.

En behovsbedömning av planens miljöpåverkan är genomförd och bedömningen är att detaljplanen inte ger upphov till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen 10 juni. Samtidigt beslutade nämnden också om ett arrendeavtal för en parkering som detaljplanen också innehåller.

Exploateringsavtal

För att genomföra detaljplanen är två exploateringsavtal framtagna. Det ena, med Living Design Development Sweden AB, gäller hotelltomten. I princip säljer kommunen tomten och åtar sig att framför allt göra om gatorna. Det andra, med NSP Fastighet och Bygg AB, gäller bygggrätterna för bilservice och snabbmatsrestaurang och innebär i princip hur arbetet ska bedrivas och samordnas med övrig byggnation.

Ekonomi

Plangenomförandet innebär för kommunen främst åtgärder på de allmänna gatorna i planområdet, till en ungefärlig kostnad på 4,1 miljoner kronor. Anslutningsavgiften för VA bedöms bli ungefär 1,1 miljoner kronor. Åtgärderna på de allmänna anläggningarna utförs när kommunen fått slutbetalt för hotelltomten .

Kommunen säljer del av Hallunda 4:34 till Living Design för 13 miljoner kronor. Köpet är villkorat av att ett bygglov och en investeringsplan som kommunen kan godkänna finns framme. Detta ska ske inom två år, annars går köpet tillbaka. I så fall får kommunen behålla en del av handpenningen. för att delvis täcka de planerings- och utredningskostnader kommunen haft för tomten.

För bensinstationstomten har planeringskostnaderna reglerats i ett ramavtal med NSP Fastighet & Bygg AB. Kommunen och NSP tecknar ett exploateringsavtal som reglerar villkor för genomförandet av planen.

Projektet bedömda överskott är drygt 9 miljoner kronor.

2014-08-07

Dnr KS/2014:389

KOMMUNLEDNINGSSFÖRVALTNINGEN

Mattias Jansson
Kommundirektör

Heléne Hill
Exploateringschef

Bilagor

1. Protokollsutdrag beslut i SBN, § 177
2. Plankarta samt illustrationsplan, antagandehandling
3. Planbeskrivning, antagandehandling
4. Genomförandebeskrivning, antagandehandling
5. Gestaltningssprogram, antagande handling
6. Utställningsutlåtande
7. Köpekontrakt Living Design med bilagor A-E
8. Exploateringsavtal NSP med bilagor
9. Genomförandebudget

Expedieras till

Samhällsbyggnadsnämnden
Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Projektledare sbf, Nina Vesterli
Exploateringschef Heléne Hill, klf
Gruppchef för mark och exploatering Agneta Engver, sbf
Planadministratör Charlotte Nilsson, sbf
Inger Larsson, sbf
Monica Blommark,klf
Living Design
NSP
Förvaltningsrätten, laga kraftbevis

**§ 177****Förslag till detaljplan för del av Hallunda 4:34 (Hotelletablering) (sbf/2010:458)****Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för Hotelltomt m.m., del av Hallunda 4:34 m.m. och överlämnar till kommunfullmäktige för antagande.

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner arrendeavtal med Hallunda QSR AB.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av ett hotell på del av fastigheten Hallunda 4:34. Syftet är också att möjliggöra för bl.a. en snabbmatsrestaurang i anslutning till den befintliga bensinstationen på fastigheten Brunna Äng 1 samt möjliggöra en byggrätt för bilservice.

En behovsbedömning av planens miljöpåverkan har gjorts och bedömningen är att detaljplanen inte ger upphov till en betydande miljöpåverkan.

Ärendet

Kommunen fick i slutet av 2009 en förfrågan från Living Consulting Group AB om att avvisa en tomt vid E4/E20 i Hallunda för etablering av hotell.

I årsskiftet 2010/2011 fick kommunen en förfrågan från NSP och OKQ8 om att möjliggöra en etablering av snabbmatsrestaurang m.m. söder om hotelltomten.

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2010-12-14, § 267, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till en ändrad detaljplan för etablering av hotell på del av fastigheten Hallunda 4:34 söder om Brunna idrottsplats i Hallunda. Planen ska genomföras med normalt förfarande.

2014-06-10

Dnr sbf/2010:458

Den 18 juni 2012 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att gå ut på samråd med planen och 2013-06-19 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att gå ut på utställning. Detaljplanen var ute på utställning under tiden 2 juli till 19 augusti 2013. Totalt inkom 13 yttranden under utställningstiden. De inkomna yttrandena berör främst tre frågor, Hälsa och säkerhet, Tillgänglighet och Återvinningsstation.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2014-05-16, utgör underlag för beslutet.

Ekonomi

Genomförandekostnaderna för kommunen innebär främst åtgärder på de allmänna gatorna i planområdet. Samtliga exploateringsåtgärder på kvartersmark bekostas av respektive byggherre. Projektets bedömda netto är positivt.

Kommunen säljer delar av Hallunda 4:34 till Living Design. Köpet är villkorat av att bygglov ges och godkänd investeringsplan finns. Handpenningen täcker de planerings- och utredningskostnader kommunen haft för den norra tomten. Åtgärderna på de allmänna anläggningarna utförs efter det att köpeskillingen erlagts till fullo.

För den södra tomten har plankostnaderna reglerats i ett ramavtal med NSP Fastighet & Bygg AB. Kommunen och NSP tecknar ett exploateringsavtal som reglerar villkor för genomförandet av planen.

Arrendeavtal

Kommunen och Hallunda QSR AB ingår avtal där kommunen arrenderar ut mark för parkeringsändamål. Arrendeområdet är i planförslaget utlagt som kvartersmark som inte får bebyggas.

Expedieras till:
FTI, Förpackning och tidningsinsamlingen
Kommunfullmäktige via Kommunstyrelsen
Planadministratör

Kommunfullmäktiges beslut expedieras till:
Planadministratör

2014-06-10

Dnr sbf/2010:458



SÄRSKILT YTTRANDE

2010-12-14

Samhällsbyggnadsnämnden

§ 6 Hotelletablering i Hallunda

Vi moderater är för hotelletableringen i Hallunda då det kommer att leda till en ökad sysselsättningsgrad i kommunen, såväl direkt genom arbetstillfällena på plats, som indirekt genom gästernas hotellnätter (och besök i centra o.s.v.).

Men etableringen får inte leda till kringboende störs då hotellentreprenören även vill bygga en festvåning för 300 gäster. Om musik i form av t.ex. liveband eller DJ:s kommer in i bilden måste man ta noggrann hänsyn till att minimera bullernivåerna för de kringboende.

Vi vill att detta beaktas så att hotellet byggs på sådant sätt att framtida bullerstörningar från verksamheten blir minimala.

Edip Noyan (M)



Antagandehandling

Förslag till detaljplan för HOTELLTOMT M.M. Del av Hallunda 4:34 m.m., Botkyrka kommun

Planbeskrivning



Referens
Raad Al Khafagy

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Stadsbyggnadsenheten

Innehållsförteckning

.....	1
Inledning.....	4
PLANBESKRIVNING.....	5
Planhandlingar.....	5
Sammanfattning av förslaget.....	5
Bakgrund.....	5
Planens syfte.....	6
Plandata.....	6
Planens läge och areal.....	6
Markägoförhållanden.....	7
Tidigare ställningstaganden.....	7
Översiktliga planer.....	7
Riksintressen.....	7
Program för planområdet.....	7
Detaljplaner.....	7
Kommunala beslut i övrigt.....	8
Behovsbedömning/Miljöbedömning.....	8
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	10
Natur.....	10
Mark och vegetation.....	10
Landskapsbild.....	10
Strandskydd.....	11
Geotekniska förhållanden.....	11
Infiltrationsanläggning.....	12
Förorenad Mark.....	12
Radon.....	12
Fornlämningar.....	12
Bebyggelseområden.....	13
Befintlig bebyggelse.....	13
Ny bebyggelse.....	13
Kommersiell service.....	18
Tillgänglighet.....	18
Gestaltning av byggnader.....	18
Friluftsliv och rekreation.....	19
Gator och trafik.....	19
Gatunät, gång- och cykeltrafik.....	19
Kollektivtrafik.....	19
Två nya busshållplatser.....	19
Parkering, varumottagning, utfarter.....	19
Störningar och risker.....	20
Buller.....	20
Luftföreningar.....	20

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten	21
Transporter av farligt gods	21
Tankstation	22
Teknisk försörjning.....	22
Vatten och avlopp, dagvatten.....	22
Värme	23
El	23
Avfall.....	23
Administrativa frågor	24
Solstudie.....	25

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Raad Al Khafagy	Planarkitekt, SBF
Nina Vesterli	Mark och exploatering, SBF
Katja Larnholt	VA-enheten, SBF
Mikael Arveng	VA-enheten, SBF
Dan Arvidsson	Miljöenheten, SBF
Anna Metzelius	Gata/parkenheten, SBF
Serop Bidros	Gata/parkenheten, SBF
Hanna Lind	Gata/parkenheten, SBF
Raad Alwajid	Planarkitekt, SBF

E-post: förnamn.efternam@botkyrka.se

Inledning

Detaljplanearbetet för 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 eller 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 ställs ut för granskning av allmänheten, detta sker under utställningsskedet. I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft under förutsättning att den inte överklagas. Endast skriftliga synpunkter kan ligga till grund för rätten att överklaga efter det att planen är antagen, om synpunkterna inte har blivit tillgodosedda.



*) Plan- och bygglagen (1987:10) ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen (2010:900). Arbetet med föreliggande detaljplan inleddes före maj 2011 och planen har därför utformats och handlagts med stöd av den äldre lagen.

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Buller-, risk- och luftmiljöutredning
- Geoteknikundersökning
- Dagvattenutredning
- Utställningsutlåtande

Sammanfattning av förslaget

Brunna är ett strategiskt viktigt område längs E4/E20 och planområdet är beläget i den södra delen av Brunnaområdet. Planen innebär möjlighet att etablera ett hotell som kommer upp i höjd och blir ett landmärke längs E4/E20. Detta stämmer väl överens med kommunens ambition att förstärka entrén till Stockholm och utveckla området längs motorvägen med arbetsplatser och service. Planen möjliggör också att etablera bl.a. en snabbmatsrestaurang på tomten söder om Lusernvägen.

Det hotellföretag som visat intresse för området har undersökt marknaden och ser goda förutsättningar för ett hotell med god affärsstandard med 150-220 hotellrum, konferenslokaler, spa, restaurang och festvåning för cirka 300 gäster. Hotellet ska hålla hög arkitektonisk standard och målsättningen är att bryta av mot de standardkoncept som kan kännetecknar hotellkedjorna idag.

Olika verksamheter (restaurang, bensinstation och bilservice) kan utvecklas i det södra planområdet. Verksamheterna konkurrerar inte med varandra och det finns synergieffekter att vara flera aktörer på en samlad yta.

Bakgrund

Kommunen fick i slutet av 2009 en förfrågan från Living Consulting Group AB om att anvisa en tomt vid E4/E20 i Hallunda för etablering av ett hotell. Bolaget startade sin verksamhet 1984 och har specialiserat sig på inredningsdesign av fyr- och femstjärniga hotell som blivit prisbelönta i flera länder. Bolaget har sitt huvudkontor i Stocksund och har i Sverige bland annat inrett hotell som Bro Hofs slott och Grand Hotel Saltsjöbaden. Vid årsskiftet 2010/2011 fick kommunen en fråga om att möjliggöra en etablering av snabbmatsrestaurang m m söder om hotelltomten.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett hotell på del av fastigheten Hallunda 4:34, i norra planområdet. Syftet är också att möjliggöra bl.a. en snabbmatsrestaurang i anslutning till den befintliga bensinstationen på fastigheten Brunna Äng 1, i södra planområdet.

Plandata

Planens läge och areal

Planområdet avgränsas i norr av Brunna idrottsplats, i söder av Hallundavägen, i väster Brunnavägen och i öster av avfart från E4/E20. Väster om området ligger S:t Petrus och Paulus kyrka och S:t Botvids gymnasium. Längre västerut ligger Hallunda centrum och Hallunda tunnelbanestation. Nordväst om planområdet ligger flerbostadshus. Planområdet omfattar cirka 3 ha.



Planområdets läge i Hallunda

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet, en del av fastigheten Hallunda 4:34, ägs av Botkyrka kommun och fastigheten Brunna Äng 1 ägs av Stockholm stad. OKQ8 innehar fastigheten Brunna Äng 1 med tomträtt.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Botkyrka kommun är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30. Den markanvändning som anges för planområdet medger mindre förtätning och enskilda etableringar.

Riksintressen

Planområdet ligger inte inom riksintresse.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen fattade 2004-05-03 § 90 beslut om att ett program för Brunna skulle upprättas. Programmet (Detaljplanprogram för Brunna, P 54-45) var ute för samråd 8 juni – 24 september 2004.

I detaljplaneprogrammet låg fokus på möjlig utveckling av handel i området norr om idrottsplatsen. Det nu gällande planområdet för hotellet föreslogs för ”framtida exploatering” och bullervall mot motorvägen.

Detaljplaner

För den norra delen av planområdet (Lusernvägen och norrut) gäller detaljplan Brunna IP 54-39 från 1999-03-02 med en genomförandetid till 2012-12-31. Planen anger småindustri och handel med en maximal bruttoarea på 6000 m² ovan mark och högsta byggnadshöjd 10 meter.

För den södra delen av planområdet gäller detaljplan Hallunda X 54-10-1A från 1972-07-04, med en genomförandetid som har gått ut. Planen anger bensinstation, bilservice och byggnadskvarter.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde enligt länsstyrelsens beslut den 25 november 2008. Särskilda bestämmelser reglerar hantering av miljöfarliga varor och dagvattenhantering för att hindra förorening av Mälaren som är vattentäkt för en stor del av Stockolmsregionen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslöt 2010-09-06, § 178 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till ändrad detaljplan för etablering av hotell på del av fastigheten Hallunda 4:34 söder om Brunna idrottsplats i Hallunda, under förutsättning att ramavtalet vann laga kraft
Kommunfullmäktige godkände ramavtalet 2010-09-30 § 157 och det vann laga kraft 2010-11-05.

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2010-12-14, § 267, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändrad detaljplan för etablering av hotell på del av fastigheten Hallunda 4:34 söder om Brunna idrottsplats i Hallunda. Planen ska genomföras med normalt förfarande.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningens miljöenhet har gjort en behovsbedömning 2011-02-24 och den sammanfattande bedömningen är:

Sammanfattningsvis bedöms inte planen ge upphov till betydande miljöpåverkan. Det finns emellertid några kritiska miljöaspekter som bör utredas närmare. Dessa är hantering av dagvatten, buller, både från området till närliggande bostäder samt buller från motorvägen till planerat hotell. En bedömning av riskerna med projektets närhet till transportled för farligt gods samt bensinstation bör utföras. Stor hänsyn bör tas till landskapsbild/statsbild p.g.a. platsens exponerade läge. Vidare bör man låta göra en bedömning av luftföroreningssituationen. Om bensinstationen avvecklas och tillgängliggörs för människor bör marken undersökas med avseende på markföroreningar.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklARATION om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklARATIONEN. För att uppnå hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden. Planarbetet kommer att ske med utgångspunkt från fem av dessa sex utmaningar. Den sjätte utmaningen handlar om skolverksamhet och planen omfattar ingen sådan.

Botkyrkaborna har arbete

Utbyggnad av hotell, restaurang och annan verksamhet bidrar till nya arbetstillfällen. Utbyggandet av hotellet kommer att generera mellan 60 till 80 arbetstillfällen och restaurangen kommer att generera mellan 30 till 40 arbetstillfälle. Även själva byggprocessen kommer att skapa jobb.

Botkyrkaborna känner sig hemma

En exploatering av området med olika verksamheter bidrar till att stärka serviceutbudet i Hallunda. Hallunda kommer att befolkas fler tider på dygnet samt fungerar även som mötesplats för Hallundaborna. Ett hotell kan också komplettera övriga samlingslokaler i området, vilket bidrar till hemkänslan. Platsen blir attraktivare efter en etablering då området idag är nedgånget och skräpigt.

Planen bidrar till att förstärka kopplingarna mellan olika områden genom att säkerställa befintliga gångstråk i området.

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Genom nya arbetsplatser ökar möjligheterna för invånarna i Botkyrka kommun att få arbete i nära anslutning till bostaden.

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringarna

Platsen har goda förbindelser med tunnelbana och bussar.

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

En detaljplanprocess ger Botkyrkaborna insyn i planering och en möjlighet att påverka innan beslut tas.

Sammanfattningsvis bedöms projektet främja fem av de sex utmaningarna. Platsen är väl lämpad för den etableringen och en utökning av verksamheter ur en social, ekonomisk och miljömässig hållbarhetsaspekt.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Området längst norrut utgörs idag av en parkering/grusplan. I södra delen av planområdet ligger idag en obemannad ÖK/Q8-mark, med en f.d. fordonstvätt. En gång- och cykelväg löper i öster längs motorvägen. Ytterligare en gc-väg kommer fram under Brunnavägen från Hallunda centrum mot Brunna idrottsplats.

Området är ganska plant och jämfört med omgivningarna lågt beläget med Eriksbergåsen i söder och Albyberget på andra sidan motorvägen i öster.



Flygfoto för området

I planområdets norra del finns gräsytor med några träd. Ingen av dessa kommer dock att påverkas i och med exploateringen.

I planområdets södra del finns gräsytor både i väster, söder och öster. Ett genomförande av planen innebär att en markparkering kan förläggas på gräsytan mot Hallundavägen i söder och Brunnavägen i väst.

Landskapsbild

Landskapsrummet avgränsas av två stora barriärer i form av trafikleder. Landskapet avgränsas visuellt i norr av Brunna IP och i öster av avfartsramp som i markplan skärmar av vyn mot E4/E20. I söder finns höga bergväggar

som täpper till landskapet och i väster finns bebyggelse med höga flerfamiljshus. Från Mälarsidan syns endast en skogshorisont. Området saknar i dagsläget estetiska värden.



Landskap bilden kring planområdet

Ett genomförande av planen skulle innebära en hög byggnad på den norra delen av planområdet. Den skulle synas bra från motorvägen och stor omsorg ska därför läggas vid utformningen. Den höga byggnaden bidrar till stadsbilden genom att ge en mer levande gatumiljö i marknivån, stärka områdets identitet och utgöra ett landmärke från motorvägen.

När det gäller nya byggnader på södra delen ska bland annat särskild omsorg läggas på placering av byggnader och utformning av fasaderna samt skyltutformning.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Marken består i öster av lera, möjligen med lite morän i söder där marken stiger mot åsen.

Marken för norra delen av planområdet utgörs av en plan yta, till större delen belagd med grus eller asfalt, med enstaka träd och buskage i gräsytor i områdets periferi. Befintlig mark ligger på nivå ca +14,3 - +15,0. Markytan ligger som högst i anslutning till en grönyta i nord-sydlig riktning i mitten av området. Därifrån lutar markytan svagt åt öster respektive väster.

Den södra delen av planområdet är delvis bebyggd. Inför byggnationen gjordes en geoteknisk undersökning 1972.

Andra geotekniska undersökningar har tidigare utförts i närområdet i samband med planering av Brunna IP, bostadsområden och ledningsdragningar mm. Inga kvalificerade undersökningar har tidigare utförts inom den norra delen av planområdet.

En översiktlig geoteknisk undersökning har i planarbetet utförts för den norra delen av planområdet, daterad 2011-09-22, rev 2011-10-14. Undersökningen redovisar att byggnader bör stödpålas till fast botten.

Uppfyllande av området bör undvikas då det redan idag antas pågå sättningar som ett resultat av grundvattensänkningar. Om uppfyllanden trots allt behöver utföras, bör dessa ske genom kompensering. Vid schakt under befintlig markyta ska stabilitet kontrolleras. Särskild hänsyn måste tas till omkringliggande vägbankar, som ligger på en högre nivå än markytan inom aktuellt område. En kompletterande geoteknisk utredning bör genomföras innan nybyggnationen inleds.

Infiltrationsanläggning

Inom fastigheten Brunna Äng 1 finns en infiltrationsanläggning som har haft till uppgift att infiltrera vatten så att grundvattennivån i området behåller samma nivå och inte sjunker.

Förorenad Mark

Den norra delen av planområdet ligger inte på förorenad mark.

Inom den södra delen av planområdet finns två verksamheter som är riskklassade enligt den branschkartläggning (BKL) som utfördes av Naturvårdsverket 1992-1994. Verksamheterna är bensinstationen och f.d. fordonstvätt har båda klass 2 enligt BKL-klassning, som delades in i fyra klasser där klass 1 bedöms utgöra mycket stor risk och klass 4 mycket liten risk. Området ska därför undersökas med avseende på markföroreningar om bensinstationen läggs ned och marken tillgängliggörs för annat ändamål.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

På den södra delen av planområdet ligger en bensinstation med nedlagd butik, verkstäder och biltvätt.



Befintlig bensinstation

Kyrkan och gymnasieskolan är från 90-talet. Byggnaderna är dels i tegel och dels i fasad med putskaraktär.



Befintlig kyrka och gymnasieskola

De befintliga bostäderna i Klöveräven är från 70-talet i åtta våningar med byggnadshöjd upp till cirka +47,0 meter över kommunens nollplan. Fasaderna är putsade och yttertakets konstruktion består av plåt.



Befintliga bostäder i närheten

Ny bebyggelse

Hotellbyggnaden är planerad för att innehålla 150-220 hotellrum, konferenslokaler, spa, restaurang och festvåning för cirka 300 gäster. I skisserna som ligger till underlag för planförslaget får den en bruttoarea på 19000 m² och har varierande höjd. Byggnadens höjd minimeras och

maximeras i planbestämmelserna. Hotelllets festlokal placeras mot gc-vägen som kommer fram under Brunnavägen från Hallunda centrum och fortsätter till Brunna idrottsplats.



Vy från Brunna IP mot den tilltänkta hotellbyggnaden.



Förslagskiss över den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living Design



Vy från avfartsramp mot den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living Design



Vy från Hallundavägen mot den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living Design



*Sydfasad av den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living design.
 +-höjderna är på fasaden satta från befintlig marknivå.
 På plankartan är +-höjden satt över 0-nivån.*

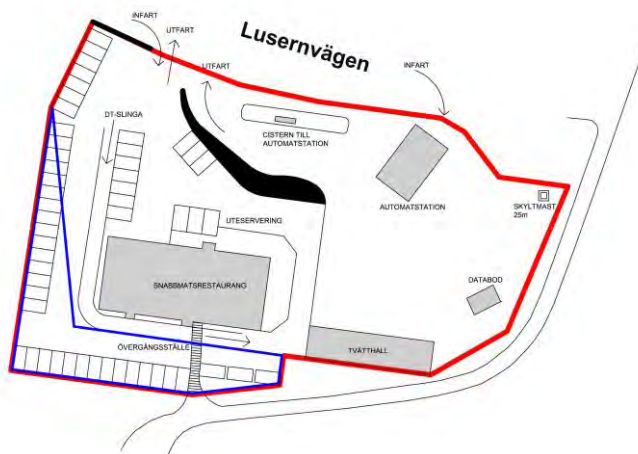


Nordfasad av den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living design



*Östfasad av den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living design
+ -höjderna är på fasaden satta från befintlig marknivå.
På plankartan är + -höjden satt över 0-nivån.*

I planområdets södra del möjliggör detaljplanen en restaurang, bilservice och det finns en möjlighet att bibehålla bensinpumpstationen.



*En preliminär gestaltning bebyggelse på södra planområdet, skiss NSPAB
Kommersiell service*

Hallunda Centrum ligger väl till för att tillgodose behovet av handel, service och kommersiell verksamhet.

Tillgänglighet

Den norra delen av planområdet, som ligger något lägre än E4/E20, är obebyggt och nås idag endast via lokala gator och gång- och cykelvägar. Marken är relativt plan och stiger cirka 3 meter mot väst och sydväst

Det södra planområdet är relativt flackt och jämfört med omgivningarna lågt beläget med Hallundavägen och avfarten från E4/E20.

All ny bebyggelse inom planen ska utformas med god tillgänglighet beträffande såväl utomhus- som inomhusmiljön, Boverkets föreskrifter för tillgänglighet till byggnad gäller.

Gestaltning av byggnader

Den arkitektoniska utformningen för tillkommande bebyggelse är mycket viktig då området är en del av entrén till Hallunda och porten till Stockholm. Hotellet föreslås att etableras centralt på tomten. Byggnaden skall vara ett intressant gestaltat landsmärke från E4 och den kommer att öppna sig mot närliggande gång- och cykelvägar, vilket i sin tur skapar en trevlig och trygg närmiljö. Hotellet blir i relation till omgivande bebyggelse en relativt hög byggnad. Byggnaden ska därför ges en variation i volymer och fasad för att bryta ned denna effekt. För att göra detaljplanen mer flexibel för framtiden har högsta totalhöjden ökat från 80 meter över nollplan till 90 meter inför utställning och antal våningar från 18 till 20. Det innebär att byggnadens totala höjd skulle kunna bli ca 75 meter.

En solstudie som visar skuggans rörelser under vår-, sommar- och hösttiden är bifogad med denna planbeskrivning.

En gestaltningsbilaga som förtydligar hotellets gestaltning, utformning av gröna miljö och belysning i planområdet kommer att finnas och kopplas till köpeavtal.

Solstudien visar att smala former mot befintlig bebyggelse ger en begränsad påverkan gällande skuggning trots byggnadens höjd.

Förutom huvudbyggnad planeras en festlokal mot gc-vägen. Gaveln på festlokalen som vetter mot gc-vägen skall vara tillräckligt uppglasad för att skapa en bra kontakt med människor som går den här vägen.

På den södra delen av planområdet möjliggör detaljplanen byggnation av karaktären snabbmatsrestaurang med tillhörande arrangemang och bensinstation samt bilservice.

Friluftsliv och rekreation

Området angränsar till Brunna IP men saknar i sig själv betydelse för friluftslivet och rekreation, med undantag för möjligheten att passera området på befintliga gc-vägar.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Området är dominerat av vägar och ligger cirka 100 meter väster om E4/E20. Planområdet nås idag via Lusernvägen som ansluter till Brunnavägen och vidare till Hallundavägen. Vid flera verksamheter i södra planområdet behöver eventuellt korsningen Brunnavägen – Lusernvägen en ny utformning för att kunna klara en trafikökning.

Stråket mot Hallunda centrum och mot Eriksberg är idag otydliga och gång- och cykelvägarna behöver förstärkas med skyltning och belysning. Körbar utfart får inte anordnas från fastigheterna där de befintliga gc-vägarna finns. Området behöver bli mer lättöverskådligt och det ska vara lätt och tryggt att ta sig fram till fots eller med cykel.

Förbindelser mellan gc-väg mot Hallunda i norr och norra planområdet och mellan gc-väg mot Eriksberg i söder och södra planområdet skall finnas och tydligtgöras för att sammanlänka planområdet med kringliggande stadsdelar.

Korsningar och infarter skall utformas trafiksäkert.

Kollektivtrafik

Två nya busshållplatser

Kommunen har undersökt möjligheten till att anlägga två nya busshållplatser (en på vardera sidan av Hallundavägen). Den ena skulle kunna anläggas direkt före Brunnavägen med tillräckligt avstånd från korsningen och den andra anläggas mittemot så att man kan utnyttja de befintliga gångförbindelserna och passagera (gångtunnel).

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering och annan uppställning av fordon ska ske inom respektive fastighet. Antalet parkeringsplatser ska vara anpassade så att det fungerar med den verksamhet som ska bedrivas på respektive fastighet. Minst 1 % av parkeringsplatserna ska vara reserverade för handikapparkering.

Varumottagning och sophämtning med mera inom planområdet till hotellet och andra verksamheter ska ske via Lusernvägen. Tankbilar till bensinstationen skall ha möjligheten att vända runt och ta sig ut från området. Ett genomförande av planen kan innebära att en ny infartsväg från Brunnavägen till norra planområdet kan anläggas förutom infarten från Lusernvägen.

In och utfart till anläggningen till södra planområdet ska ske via Lusernvägen. Särskild hänsyn ska tas till korsande gångtrafik vid utformning av vägarna på tomten.

Störningar och risker

Buller

Området är idag utsatt för buller från omgivande vägar, framför allt från E4/E20. Motorvägens avfartsramp skärmar bullret till vissa delar. Byggnaderna kan bidra till att sänka ljudnivåerna från motorvägen för bakomliggande bebyggelse.

Hotellet och de tillkommande verksamheterna i sig kommer att innebära ökade trafikrörelser. Den mesta av trafiken till och från dem beräknas ske på Lusernvägen och den första delen av Brunnavägen. Eventuellt buller och andra störningar som kan uppstå från verksamheterna får inte överstiga de rekommenderade bullernivåer som krävs av berörd tillsynsmyndighet.

För arbetslokaler, vård och undervisningslokaler med flera, gäller Naturvårdsverkets förslag till riktvärden. För till exempel arbetslokaler gäller följande riktvärden:

65 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad.
40 dBA ekvivalentnivå inomhus.

För hotell finns inga utomhusriktvärden föreslagna. Inomhusriktvärden gäller för gästrum. Dessa är:
30 dBA ekvivalent ljudnivå/45 dBA maximal ljudnivå nattetid.

En bullerutredning för området är gjord 2011-04-29, reviderad 2013-04-26. Den visar ekvivalenta ljudnivåer utomhus mellan 50 och 70 dBA och maximala ljudnivåer mellan 63 och 76 dBA. För att få en god ljudmiljö inomhus ska fasader utformas med hänsyn till ljudnivåkraven i BBR. För uteserveringar finns inga riktvärden. Ljudnivåerna är höga runt hela fastigheten och för att få en god ljudmiljö krävs någon typ av lokal skärm.

Lufföreningar

Området ligger på gränsen till en s.k. kallluftssjö som sträcker sig österut i dalen över Fittja låghusområde. Detta innebär bl.a. att föroreningar som

släpps ut i marknivå riskerar att ligga kvar och ge förhöjda luftföroreningshalter vid framför allt inversionstillfällen då utvädrings-situationen är dålig (Bergab, 1988). Miljökvalitetsnormen (MKN) för partiklar, PM10, överskrids längs den närbelägna motorvägen. Även kvävdioxidhalterna är förhöjda, men MKN klaras sannolikt i dagsläget enligt gjorda beräkningar (Slb, 2010). Luftföroreningsmätningar utförs kontinuerligt i Alby längs Hågelbyleden c:a 600 m söder om planområdet. Dessa visar att MKN för kvävedioxid, NO₂, överskreds under år 2003, 2006, 2009 (Miljöenheten, 2010) och även 2010. Den dominerande källan till luftföroreningarna i området är vägtrafiken, och då framför allt den på E4/E20.

En luftmiljöutredning för området är gjord 2011-04-29, reviderad 2013-04-26. Utifrån spridningsberäkningar för Botkyrka kommun som genomförts av Luftvårdsförbundet i Stockholms och Uppsala län konstateras att det i dagsläget inte föreligger någon risk att miljökvalitetsnormer för luft överskrids inom planområdet. Inte heller den marginella ökning av trafiken som detaljplanen kan ge upphov till bedöms leda till att miljökvalitetsnormer för luft kommer att överskridas framöver.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Vatten som faller inom området rinner till Albysjön som mynnar i Mälaren. Den ekologiska statusen är klassad som god. Den kemiska statusen är god status med undantag av kvicksilverhalten (Hg). Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten är att ekologisk status och kemisk status (exklusive kvicksilver) ska ha uppnåtts år 2015. De miljöproblem som är relaterade till vattenförekomsten är miljögiftet kvicksilver, Hg. Detta innebär att ytvattenrecipienten är mycket känslig och stor aktsamhet måste vidtas för att inte förorena vattnet.

En dagvattenutredning utfördes 2011-11-25, som visar hur dagvatten ska omhändertas lokalt på den norra obebyggda tomten för att inte öka belastningen av föroreningar på nedströms liggande recipienter (se även sidan 23).

Transporter av farligt gods

E 4/E 20 är en primär väg för transport av farligt gods. Detta innebär att bebyggelsen inom en radie av 150 meter från vägen behöver ta viss riskhänsyn enligt den riskpolicy som länsstyrelsen i Stockholm tagit fram. Vid detaljplanering inom denna zon ska kontakt tas med den lokala räddningstjänsten, dessutom rekommenderar länsstyrelsen att:

- minst 25 meter från vägen bör hållas fritt från bebyggelse, för att inte få en direkt påverkan vid kollision.

- kontor och liknande inte bör ligga närmare än 40 meter från vägen
- större personintensiva verksamheter samt verksamheter där drabbade inte kan utrymma själva bör ha ett avstånd till vägen på cirka 100 meter

Planområdet är beläget cirka 100 meter från E4/E20 och mellan dem ligger en avfart från motorvägen. Nivåskillnaden avfarten, E 4/E 20 emellan spelar in för bedömningen av risk med transporter av farligt gods relaterat den föreslagna bebyggelsen på området. De olycksrisker som kan komma att påverka den planerade bebyggelsen har analyserats i en rapport från Norconsult 2011-04-29 och reviderad 2013-04-26.

Utan riskreducerande åtgärder är risknivån tolerabel, men för att olycksrisker för den planerade bebyggelsen ska vara på en acceptabel nivå anser konsulten att följande åtgärder ska vidtas.

- Ventilationen i byggnaderna ska ordnas så att risken minimeras att giftiga gaser tränger in vid en olycka med farligt gods.
- Utrymningsvägar och –larm ska ordnas så att byggnaderna kan utrymmas snabbt och i riktning bort från väg E4/20 om så krävs.

Tankstation

Den främsta riskkällan inom tankstationsområdet är platsen där bränslecisternerna fylls på från tankbil. Ett minsta avstånd på 25 meter mellan byggnaderna och påfyllningsplatsen krävs.

Vid restaurangen planeras en uteservering. Restaurangen, uteserveringen respektive hotellbyggnaden bör anläggas på minst 25 meter från påfyllningsplatsen för cisternerna och på minst 18 meter från mätarskåpen. Placeringen av uteserveringen bör avgöras i samråd mellan exploitören och kommunen. Restaurangen ska dock utformas så att den klarar viss värmestrålning. Lättantändliga material ska undvikas och en bestämmelse som säkerställer detta har tillkommit i detaljplanen. Det är även viktigt att området utformas så att risken för att bränsleutsläpp sprider sig från tankstationen till restaurangen och hotellbyggnaden elimineras. Detta kan utföras på olika sätt. Exempelvis genom invallning eller marknivåskillnader och brunn/brunnar med anslutning till oljeavskiljare med oljelås i lågpunkter. Utrymningsvägar ska finnas och vettas bort från E4/E20 och tankstationer. Övriga erforderliga åtgärder kan komma att regleras i avtal.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten från planområdet avleds via kommunens ledningsnät till Albysjön. Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde som är till för att skydda kvaliteten på vattnet i Albysjön och i Mälaren. Skyddsområdet har upprättats av länsstyrelsen för Stockholm med stöd av 7 kap 22 § miljöbalken. Verksamheter inom skyddsområdet regleras av skyddsföreskrifter, bland annat ställs hårdare krav på rening av dagvatten enligt 9 §. Detta innebär att boende och verksamma inom området måste vara försiktiga med sådant som kan förorena dagvattnet. Detta gäller allt från val av byggnadsmaterial till rening av dagvatten från kör- och parkeringsytor. Skyddsområdet är till för att skydda vattnet till Norsborgs vattenverk som försörjer cirka 600 000 personer med dricksvatten.

Dagvattenhanteringen ska utformas enligt de principer som redovisas i den dagvattenutredning som har gjorts för delar av planområdet (Dagvattenutredning Hotelletablering i Hallunda, 2011-11-25). Dagvatten ska i första hand tas omhand lokalt på varje fastighet genom infiltration eller perkolation och öppen dagvattenhantering. Med de gällande markförutsättningarna bedöms det dock som svårt att infiltrera större mängder dagvatten inom planområdet. Det dagvatten som inte kan tas omhand lokalt ska fördröjas innan det avleds till kommunalt ledningsnät. Maximalt får 13 l/s,ha avledas till kommunalt ledningsnät vid ett 10-årsregn. Dagvatten från kör- och parkeringsytor ska renas innan det återförs till marken eller avleds till kommunalt ledningsnät. Nybyggnation ska utformas så att det bidrar till att minska dagvattenflödet till Albysjön. Detta kan ske genom att anlägga till exempel gröna tak, armerat gräs på mark och öppna dagvattenstråk.

Vid ny- och ombyggnation ska kommunens gällande dagvattenstrategi och skyddsföreskrifter för Östra Mälarens vattenskyddsområde följas.

Värme

Byggnaderna kan anslutas till fjärrvärmenätet.

EI

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till elnätet som är utbyggt i området. Det finns ett behov av en ny transformatorstation och ett e-område om 10 x 10 m har tillskapats för att möjliggöra byggandet av denna station.

Avfall

Utrymme för hantering och hämtning av avfall ska finnas på kvartersmark. Avfallshanteringen ska ske enligt renhållningsordningen och arbetsmiljölagstiftningen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 7 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.
För övriga administrativa och ekonomiska frågor, se
genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

.....
Charlotte Rickardsson
Gruppchef plan

.....
Raad Al Khafagy
Planarkitekt

Bilaga 1 till Planbeskrivning

Solstudie

Hotellbyggnaden blir en relativ hög byggnad i relation till omgivande bebyggelse. Den kommer att trappas upp i volymer och ha en variation i fasader för att bryta ned denna effekt.

Dessutom ger den smala byggnadsutformningen mot den befintliga bebyggelsen en begränsad påverkan av skuggning. Skuggbilden kommer att röra sig ganska snabbt i kapp med solens rörelse.

Skuggbilderna är anpassade efter den högre byggnadshöjd som detaljplanen möjliggör.

Nedan visar en solstudie påverkan av skuggning under olika årstider och vid olika tidpunkter.



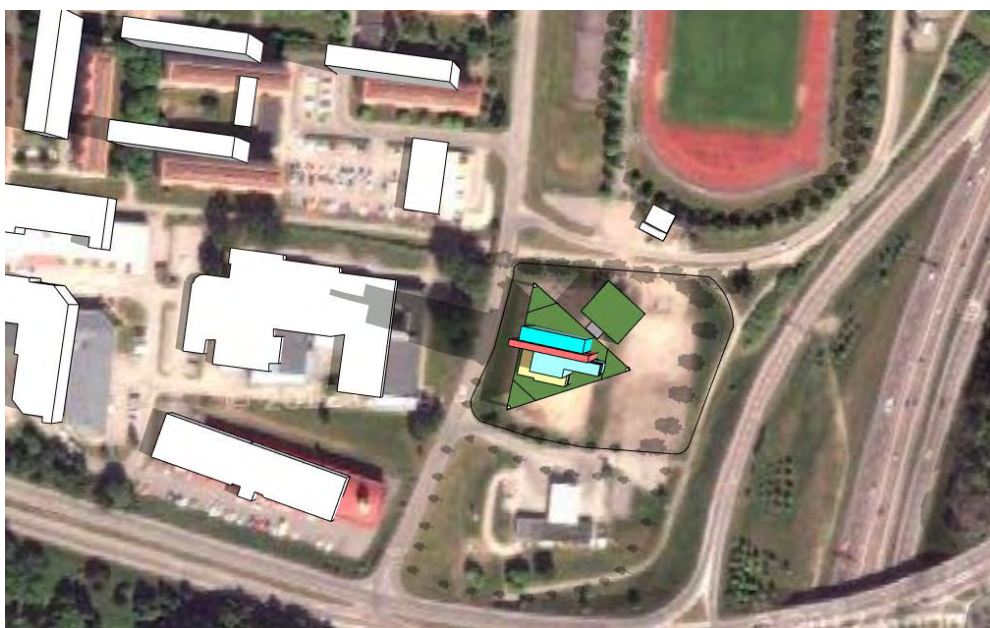
Solstudie: kl. 08:00 21 mars, 21 september (vår- och höstdagjämning)



Solstudie: kl. 12:00 21 mars, 21 september (vår- och höstdagjämning)



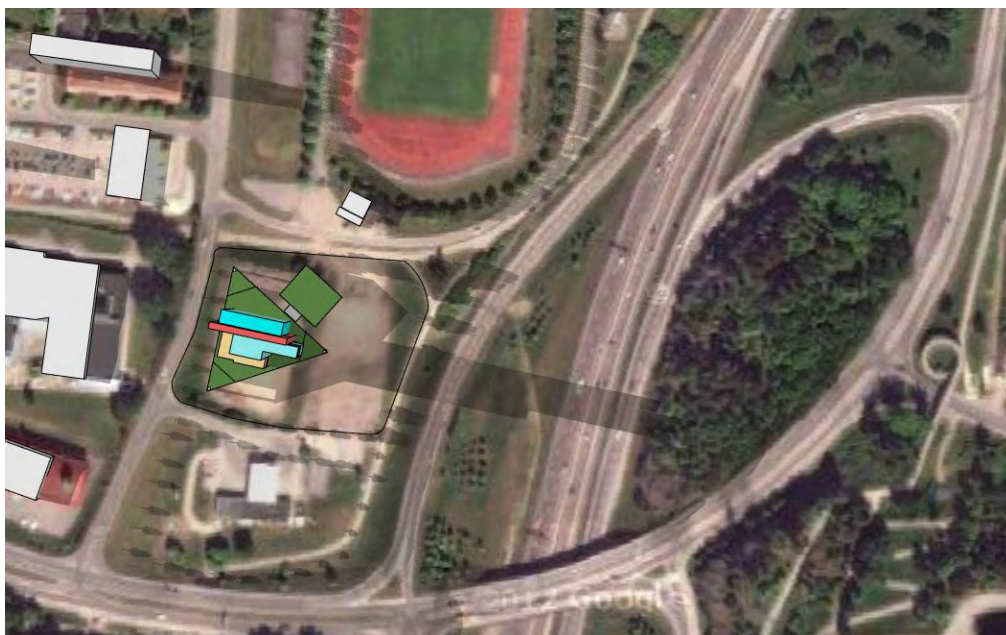
Solstudie: kl. 16:00 21 mars, 21 september (vår- och höstdagjämning)



Solstudie: kl. 08:00 18 juni



Solstudie: kl. 12:00 18 juni



Solstudie: kl. 18:00 18 juni



Referens
Nina Vesterli

**Förslag till detaljplan för
HOTELL M.M.
Del av Hallunda 4:34 m.m., Botkyrka kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Innehållsförteckning	
INLEDNING	3
Planhandlingar	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Syfte	3
Tidplan	3
Genomförandetid	3
Ansvarsfördelning	3
Huvudmannaskap	3
Avtal	4
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	4
Markförsörjning	4
Rättigheter	4
Fastighetsbildning, avtal	4
EKONOMISKA FRÅGOR	5
Kostnader för allmänna anläggningar	5
VA- kostnad	5
TEKNIK	5
Tekniska utredningar	5
Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivning	5
Dagvattenutredningar	5
Markföroreningar	5
Geoteknisk utredning	5
Trafik- och parkeringssituationen	6
Arkeologisk utredning	6
Buller- och riskutredning	6
Tekniska anläggningar	6
Gata	6
Vatten och avlopp	7
El, Tele, Fjärrvärme	7
Respektive exploatör svarar för anslutningar till el, tele och fjärrvärme.	7
Infiltrationsanläggning	7

INLEDNING

Planhandlingar

Planen består av följande handlingar:

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Buller-, risk- och luftmiljöutredning
- Geoteknikundersökning
- Dagvattenutredning
- Utlåtande

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett hotell på del av fastigheten Hallunda 4:34, i norra planområdet. Syftet är också att möjliggöra bl.a. en snabbmatsrestaurang i anslutning till den befintliga bensinstationen på fastigheten Brunna Äng 1, i södra planområdet.

Tidplan

- Beslut om godkännande i SBN juni 2014
- Beslut om antagande i KF september 2014

Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fyra veckor efter antagandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 7 år efter det att detaljplan vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen och planarbetet sker genom normalt planförfarande. Respektive markägare eller tomträttsinnehavare tillhandahåller de utredningar som bedöms behövas som underlag för detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kommunen ska även fortsättningsvis vara huvudman för allmänna anläggningar såsom exempelvis naturområde, parkmark, huvud- och lokalgator samt VA-anläggningar.

Avtal

Kommunen och Living Design har tecknat ett ramavtal där ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras. Kommunen har även tecknat ramavtal med NSP Fastighet & Bygg AB med motsvarande innehåll.

Genomförandet av planen kommer att regleras dels i ett avtal mellan kommunen Living Design dels i ett avtal med NSP Fastighet & Bygg AB. Exploateringsavtalet mellan NSP Fastighet & Bygg AB och kommunen behöver godkännas av tomträttsinnehavaren OKQ8 samt fastighetsägaren Stockholm Stad. Till avtalet med Living Design kommer en gestaltningsbilaga biläggas som fastslår principer för gestaltning av hotellet, den gröna miljön samt belysning. Vidare regleras till exempel nyttjanderätter, marköverlåtelse, ansvarsfrågor vid byggnation etc.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Den norra delen av planområdet utgörs av en del av Hallunda 4:34 som ägs av Botkyrka kommun. Den södra delen av planområdet utgörs av fastigheten Brunna Äng 1 som ägs av Stockholm stad och är upplåten med tomträtt till OKQ8.

Rättigheter

I planens södra del ligger ledningar på mark som idag är allmän platsmark. I planen är marken kvartersmark för parkering, som är prickad och markerat med u. Inom u-området har ledningsägarna möjlighet att vid genomförandet ansöka om ledningsrätt hos lantmäteriet.

Längs med Brunnavägen ligger ett u-område där ledningsrätt kommer att bildas i samband med avstyckning.

Ytterligare en befintlig ledning just norr om Lusernvägen skyddas med ett u-område.

NSP Fastighet & Bygg AB arrenderar mark av OKQ8.

Fastighetsbildning, avtal

I samband med detaljplanens genomförande kommer en ny fastighet att bildas för hotelländamål. Kommunen ansöker om avstyckning.

Fastigheten Brunna Äng 1 kan vid en fastighetsreglering utökas med parkeringsområdet i söder för att anpassas till användningsgränserna i detaljplanen. Kostnader för fastighetsreglering hanteras i exploateringsavtal och köpeavtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för allmänna anläggningar

Gatukostnaderna för hotelltomten ingår i köpeskillingen för marken.

VA- kostnad

Kostnader för VA-anslutning debiteras enligt gällande VA-taxa.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömning har tagits fram av Botkyrka kommuns miljöenhet. Denna påvisar att planen ej bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Dagvattenutredningar

För hela planområdet ska Botkyrka kommuns dagvattenstrategi tillämpas. Det innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten ska eftersträvas. Vectura har, på uppdrag av kommunen, tagit fram en dagvattenutredning för den obebyggda delen av planområdet, daterad 2011-11-25, som visar åtgärdsförslag för dagvattnet i området.

Markföroreningar

Om bensinstationen avvecklas bör marken undersökas med avseende på markföroreningar.

Geoteknisk utredning

Geosigma har på uppdrag av kommunen utfört en översiktlig geoteknisk utredning över det norra obebyggda planområdet, daterad 2011-09-22, rev 2011-10-14.

Kompletterande geoteknisk utredning bör genomföras av respektive markägare inför detaljprojektering av nya byggnader för att i detalj utreda de geotekniska förutsättningarna.

Längs med Brunnavägen finns VA-ledningar på ett stort djup. Skyddsåtgärder för grundläggningen på kvartersmarken måste eventuellt anläggas beroende på hur djupt grundplattan hamnar. Syftet med skyddsåtgärderna är att undvika risker med deformationer på grund av att VA-ledningen måste schaktas fram. Hur eventuellt skydd ska utformas bör undersökas i detalj och slutligen bestämmas när bottenplattans nivå fastställts.

Trafik- och parkeringssituationen

Parkering och annan uppställning av fordon ska ske inom respektive fastighet. Antalet parkeringsplatser ska vara anpassade så att det fungerar med den verksamhet som ska bedrivas på respektive fastighet. Minst 1 % av parkeringsplatserna ska vara reserverade för handikapparkering.

Varumottagning och sophämtning med mera inom planområdet till hotellet och andra verksamheter ska ske via Lusernvägen. Tankbilar till bensinstationen skall ha möjligheten att vända runt och ta sig ut från området.

Det är viktigt att trafik- och parkeringsplanering för de olika verksamheterna inom den södra delen av planområdet ska säkerställa ett hållbart trafikflöde från och till området.

Samtliga parkeringsplatser ska rymmas inom kvartersmark.

Arkeologisk utredning

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Buller- och riskutredning

Norconsult har på uppdrag av kommunen utfört en buller- och riskutredning, daterat 2011-04-29 rev 2013-04-26. Området är bullerstört och fasaderna måste utformas så att ljudnivåkraven kan uppfyllas. Riskbedömning har gjorts dels vad gäller transporter med farligt gods, dels risk vid tankstation.

Tekniska anläggningar

Gata

Detaljplanen har reserverat utrymme för utbyggnad av korsningen Brunnavägen/Lusernvägen som kan bli nödvändig på sikt.

Gång- och cykelvägarna i området är idag otydliga och behöver förstärkas med skyltning och belysning. Längs med Brunnavägen finns möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg.

Ett genomförande av planen kan innebära att en ny infartsväg från Brunnavägen till norra planområdet kan anläggas av fastighetsägaren förutom infarten från Lusernvägen.

Kommunen undersöker möjligheten att anlägga en busshållplats på vardera sidan om Hallundavägen i höjd med planområdet.

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Anslutningspunkter finns i närområdet.

El, Tele, Fjärrvärme

Respektive exploatör svarar för anslutningar till el, tele och fjärrvärme.

Genom planområdet går en teleledning tillhörande Skanova. Ledningen är tagen ur bruk och kommer att tas bort i samband med exploateringen av området. Skanova ska kontaktas i god tid innan genomförandet.

Infiltrationsanläggning

I det södra planområdet på fastigheten Brunna Äng 1 finns en infiltrationsanläggning som har haft till uppgift att upprätthålla grundvattennivån i området. Vem som har anlagt och äger anläggningen är oklart. Anläggningen har inte varit i drift på många år och har förmodligen spelat ut sin roll då grundvattennivån stabiliserats i området.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

.....
Agneta Engver Lindquist
Gruppchef Mark- och exploatering

.....
Nina Vesterli
Projektledare

LÅNGT
IFRÅN LAGOM

Antagandehandling

Detaljplan för Hotelltomt m m, del av Hallunda 4:34 m m, Hallunda, Botkyrka kommun

Gestaltningsprogram



Referens
Raad Al Khafagy

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Stadsbyggnadsenheten



Långt ifrån lagom

Syftet med planen och syftet med gestaltningsprogrammet

Planens syfte är att möjliggöra för ett hotell på del av Hallunda 4:34 och möjliggöra bl.a. en snabbmatsrestaurang på Brunna Äng 1.

Avsikten med gestaltningsprogrammet är att lägga fast en kvalitetsnivå, som kommunen och exploatören gemensamt enats om. Gestaltningsprogrammet är ett hjälpmedel för styrning av den yttre miljöns utformning. Detta program ska utgöra ett för kommunen och exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelsen inom planområdet. Gestaltningsprogrammet ska ingå som en bilaga i köpeavtalet. Exploatören ska vid projekteringen, upphandlingen och uppförandet av bebyggelsen på fastigheten verka för att följa detta programs riktlinjer och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

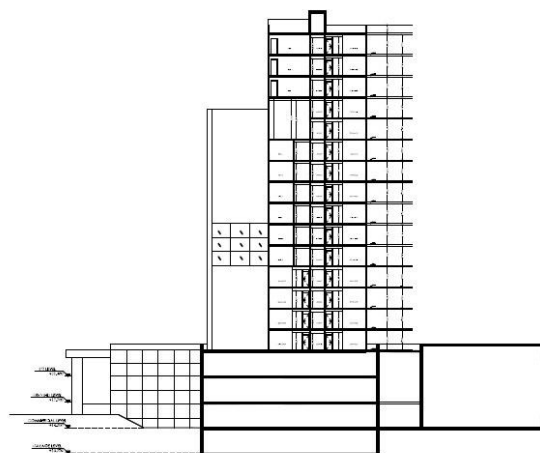
Utformning av byggnaden

Den nya hotellbyggnaden föreslås uppföras i 20 våningar med två delar, en lågdela och en högdela. Byggnadens tre nedersta våningarna innehållande hotellentré och allmänna ytor såsom restaurang, konferenslokaler, butiker, gym och spa. Den höga delen som utgör resterande 17 våningarna innehåller hotellrum med olika ytstorlekar och planlösningar som anpassas efter idén att skapa möjligheter till olika vistelsetider i hotellet. Det finns även planer på att skapa ytterligare allmänna ytor i den höga delen.



Förslagskiss över den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living Design

I en separat volym kommer en mångfunktionell konferenslokal för ca 300 personer att anläggas. Lokalen kommer att ha en egen entré med även direktåtkomst från hotellet.



*Förslagskiss för sektion över den tilltänkta hotellbyggnaden med konferenslokalen till höger.
Skiss av Living Design*

Placering och den arkitektoniska utformningen

Gestaltning av den höga delen av hotellet är mycket viktig då området är väl synligt från E4:an och utgör entré till Hallunda och är Stockholms södra port. Hotellets höga del etableras centralt på tomten. Byggnaden skall vara ett intressant gestaltat landmärke och öppna sig mot närliggande gång- och cykelvägar, vilket i sin tur skapar en trevlig och trygg närmiljö. Hotellet blir i relation till omgivande bebyggelse en hög byggnad men variation i volymer och fasad bryter ned denna effekt.

Utemiljö

Det är ytterst viktigt att Hotellets utemiljö och området omkring byggnaden ska få en hög arkitektonisk standard. Kvartersgator, parkeringsplatser, passager för gående och grönområden med träd ska utformas och belysas efter denna höga standard. Angränsande norr om tomten leder Hallundas mest centrala gång- och cykelstråk.

Det är också viktigt hur byggnaden ska synas under de mörka tiderna av året särskilt från E4:an. En väl genomarbetad ljussättning av tomt, fasad och inne

i byggnaden formar också en anslutande trygg miljö omkring och ett positivt intryck av hotellet. Belysningen kommer att utföras med hållbar LED-teknik.



Vy från avfartsramp mot den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living Design

Fasadmaterial

Stora delar av hotellets fasader ska vara av glas med hög genomsläpplighet av ljus och med bra värmeisolering. Keramiska ventilerade fasader kommer även att användas. De fasader som är riktade mot motorvägen ska utföras med ett material som inte skapar bländning. Exploatören undersöker möjligheten att utföra delar av fasaden i MeshMedia i syfte att skapa en synlighet och en dynamisk byggnad.

Konferenslokalens nordöstra fasad ska utformas tillräckligt uppglasad för att skapa en bra kontakt med omgivningen utanför.



Vy från Hallundavägen mot den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living Design

Entré och lobby

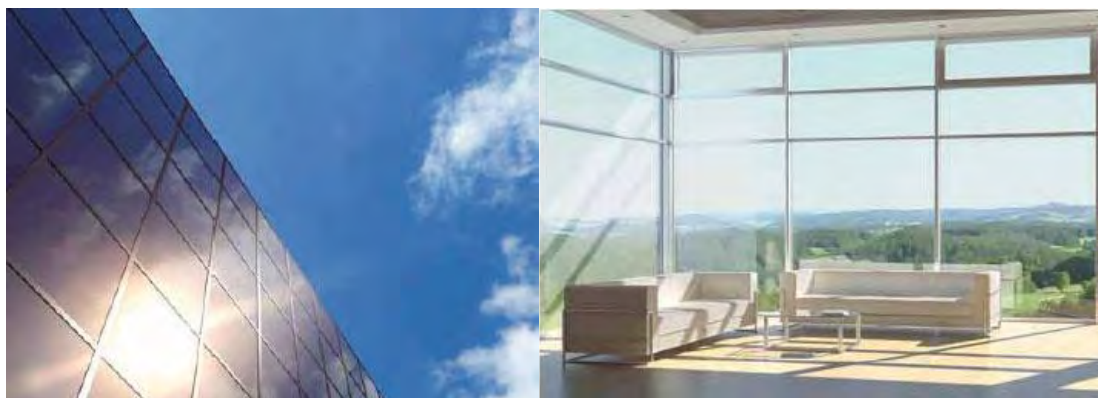
Hotellentrén bör tydligt markeras i fasaden och ges ett välkomnande utförande. Lobbyn utformas med stora glaspartier för att ge liv till omgivningen.



Vy för lobby och reception av hotellbyggnaden. Skiss av Living Design

Fönster

De olika hotellrummen ska skapas med bra dagsljusbelysning och goda utblicksmöjligheter särskilt för rum med längre vistelsetider. Hotellfasader ska utformas med sammanhållna mur- och fönsterpartier, d v s inte med principen fönster som hål i mur.



Exempel för fasads glaspartier.

Grönska

De öppna ytorna kring hotellet ska framhäva byggnaden positivt med hjälp av växter och belysning. På den norra delen av tomten ska ett par mindre grupper av färgstarka solitärbuskar planteras. De kommer både att synas tydligt inifrån festlokalen, uppifrån hotellrummen och på avstånd från gång- och cykelvägen. Längs den befintliga gång- och cykelvägen ska en rad av träd på högstam planteras för god sikt. De ska ha ett smalt växtsätt med smal trädkrona, karaktärsfulla blad som gärna skiftar i färg till hösten. Träden bör inte bli högre än 10 meter och ska inte skymma gc-vägens belysning. Träden ska planteras med högst ett avstånd på 8,0 meter mellan respektive träd och tillsammans bildar de en ensidig allé.

Längs gångvägen placeras även nya belysningsstolpar. God belysning framhäver utemiljön och ökar tryggheten. Inga stängsel eller murar ska finnas i direkt anslutning mot gång- och cykelvägen. Hotellet ska anslutas mjukt mot ytorna runt gång- och cykelvägen.

För eventuella sittplatser utomhus mellan hotellbyggnaden och motorvägen ska någon typ av avskärmning finnas som till exempel spaljéer med växter.



Spaljé med växtlighet



Solitärbuske som ger en höstfärg

Som en del i dagvattenhanteringen och för att minska avrinningen av dagvatten från takytor ska den nedre delen av hotellet förses med s.k. gröna tak.



byggnad med grönt tak

För att minska avrinningen från hårdgjorda ytor och för att kunna ta hand om dagvattnet lokalt kan markbeläggning t.ex. utgöras av en s.k. genomsläpplig beläggning. Mängden hårdgjorda ytor kan minskas betydligt om genomsläppliga material används som alternativ till asfalt och plattor.



*Parkeringsyta med
genomsläpplig beläggning*

Parkering

Antalet parkeringsplatser ska anpassas till antal hotellrum, hotellpersonal, besökare till restaurang, butiker och konferenslokalen. Alla parkeringsplatser ska anordnas inom tomtområdet på marknivå och i garage.

Garaget ska utformas med en fri invändig höjd på ca 2,20 meter. Garagens tillgänglighet för funktionshindrade personer och Botkyrka kommuns krav på antal handikapparkeringsplatser ska beaktas.

Tillgänglighet

Hotellbyggnaden ska utformas med god tillgänglighet beträffande såväl utomhus- som inomhusmiljön och Boverkets föreskrifter för tillgänglighet till byggnad gäller.



Vy från bensinstationen mot den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living Design

Skyltning

Alla skyltar är bygglovspliktiga. Att sätta upp en skylt eller ljusanordning eller väsentligt ändra sådana kräver bygglov. Botkyrka kommun har tagit fram *Policy och riktlinjer för SKYLTNING*. Syftet med policyn är att ge underlag såväl för byggnadsnämnden som tekniska nämndens beslut när det gäller skyltar och reklamordningar i kommunen och bör följas. Enligt Botkyrka kommuns skyltpolicy framgår det att skyltar vid vägmiljöer ska bedömas med hänsyn till trafiksäkerhet och ur estetisk synpunkt. Placeras skylten högt upp på fasad ska den inte dominera över byggnaden eller stads- eller landskapsrummet. Skyltning på tak får inte förekomma.



Referens
Raad Al Khafagy
Planarkitekt

Utställningsutlåtande

Detaljplan för hotelltomt m.m., del av Hallunda 4:34 m m, Hallunda, Botkyrka kommun

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2013-06-19 § 166 att gå ut på utställning med förslag till detaljplan för hotell m.m., del av Hallunda 4:34 m.m.

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra för ett hotell på del av Hallunda 4:34 och möjliggöra bl.a. en snabbmatsrestaurang på Brunna Äng 1.

Utställning

Detaljplanen har varit på utställning under tiden 02 juli till 19 augusti 2013. Samtliga handlingar har funnits för utställning i kommunalhuset i Tumba på plan 7, på medborgarkontoret i Hallunda samt på www.botkyrka.se. Kungörelse har varit införd i Dagens nyheter 2013-06-30.

Inkomna yttranden för aktuell detaljplan

Totalt har 13 försvar yttranden inkommit under och efter utställningen och samtliga är från remissinstanser. I fyra av yttrandena har det framförts att man inte har något att erinra mot planförslaget och dessa är:

- SYVAB (Sydvästra Stockholms regionens va-verksaktiebolag)
- Vattenfall Eldistribution AB
- Trafikverket
- Försvarmakten

Övriga nio inkomna yttranden innehåller synpunkter, förslag eller kommentarer angående planförslaget.

Inga yttranden har kommit från sakägare.

Inkomna synpunkter	Datum
FTI, Förpacknings- och tidningsinsamlingen	20130705
Bromma Stockholm Airport	20130719
Trafikförvaltningen	20130812
Södertörns Brandförsvars förbund	20130814
SYVAB	20130815
Vattenfall	20130902*
Trafikverket	20130729
Länsstyrelsen	20130913*
Försvarmakten	20130917*
Södertörns Fjärrvärme AB	20130813
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	20130913*
Svenska kraftnät	20130807
Krf, kommunala rådet för funktionshinderfrågor	20130819

* Yttrandet kom efter samrådstidensslut.

Samtliga yttranden återges i sin helhet eller i väsentliga delar, och kommenteras om nödvändigt nedan. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

1. Länsstyrelsen

Tankstationen/ Hälsa och säkerhet

Bensinstationen utgör ett riskobjekt inom planområdet. Enligt den uppdaterade riskutredningen (Norconsult 2013-04-26) uppskattas risksituationen vara godtagbar. Utgångspunkten för beräkningar är att utsläppt bränsle inte kan sprida sig från tankstationen till restaurangområdet. Länsstyrelsen efterfrågade i samrådsskedet ett förtydligande hur detta säkerställs. En planbestämmelse har införts, n3 – Mark ska utformas så att eventuellt utsläppt bränsle inte sprids till restaurangsområdet. Det framgår inte av riskutredningen eller planbeskriv-

ningen hur utsläppt bränsle kan förhindras att spridas till restaurangområdet. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen även behöver omfattas risk för spridning av utsläppt bränsle till förslaget hotell och kontor. Enligt riskutredningen ska avståndet mellan planerad restaurang och påfyllningscistern vara minst 25 meter. En planbestämmelse har införts efter samrådet, u – Fristående byggnader för restaurang får inte placeras närmare påfyllningsplatsen för cisternerna och mätarskåpen än de avståndskrav myndighet angett. Länsstyrelsen utgår från att det är Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps (MSB) bestämmelser i hantering av brandfarliga gasar och vätskor på bensinstationer (SRV 2008) som avses.

Länsstyrelsen anser att det av planbestämmelserna tydligt behöver framgå vilka avstånd som behöver hållas, inte enbart mellan cistern respektive mätarskåp och restaurang, utan även mellan cistern respektive mätarskåp och föreslagen uteservering samt hotellbyggnader. Länsstyrelsen anser inte att det är tillräckligt att hänvisa generellt till myndighetskrav, utan de behöver preciseras.

Enligt riskutredningen rekommenderas vid byggnad av restaurangen att hänsyn tas till strålningsnivå 13 kW/m², vilket innebär att alltför lättantändliga material bör undvikas. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver föra in bestämmelse om att fasader som vetter mot bensinstationen och tillhörande cisterner utförs i obrännbart material.

Övriga frågor av betydelse för planens genomförande

Höga objekt

Då en 20 våningar hög byggnad planeras inom planområdet vill Länsstyrelsen upplysa om att samråd ska ske med Försvarsmakten när höga objekt och byggnadsverk planeras. Samrådet sker per e-post till exp-hkv@mil.se.

Kommentar

Tankstationen/ Hälsa och säkerhet

Utformning av marken runt påfyllningscistern reglerades i detaljplanen med en bestämmelse, n3, som säkerställer att utsläppt bränsle inte ska kunna sprida sig från tankstationen till restaurangområdet. En tilläggs-text som ger ett exempel på hur utformning av marken och brunnar med anslutning till oljeavskiljare med oljelås kan förhindra spridning av utsläppt bränsle, tillkommit i planbeskrivningen.

Planbestämmelsen, n3, har justerats så att den också omfattar hotellbyggnaden och kontor.

En ny planbestämmelse som säkerställer och preciserar det minsta avståndet mellan restaurang respektive uteservering och påfyllningscistern respektive mätarskåp har tillkommit. Mark på hotelltomten har prickat med avstånd på minst 27 meter mellan hotellbyggnaden och påfyllningscistern har skapats i planområdet.

Angående strålningsnivå och lättantändliga material har en bestämmelse förts in om att fasader som vetter mot bensinstationen och tillhörande cisterner utförs i obrännbart material.

Höga objekt

Kommunen har kontaktat Försvarmakten som inte har något att erinra avseende detaljplanen.

2. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen ser positivt på att nya busshållplatser planeras intill området och att kontakt bör tas med dem i samband med planeringen av dessa hållplatser.

Kommentar

Kommunen kommer att ta kontakt med Trafikförvaltningen i samband med planeringen av de nya busshållplatserna.

3. Södertörns Fjärrvärme AB

Södertörns Fjärrvärme förslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet.

Kommentar

Förslaget har framförts till exploitörerna.

4. Kommunala rådet för funktionshinderfrågor

Ett tillgängligt hotell kommer att krävas för att personer med funktionsnedsättning skall kunna bo vid besök i kommunen. Genom att använda konceptet universell planering eller design för alla genom ett genomgående och tydligt tema synliggörs funktionshinderperspektivet. Tillgänglighet och bred användbarhet behöver inte förknippas med problem. Det kan lika gärna väcka nyfikenhet, lust och nya insikter. Design för alla-tänkandet leder till bättre kvalitet i samhällsbyggandet. Ett utmärkt verktyg för samhällsutveckling och hållbarhet samt en kreativ utmaning för dagens och morgondagens planerare, arkitekter och designer. En ytterligare fördel med design för alla-tänkandet är att det blir rätt från början vilket leder till att kostnaderna för olika tillgänglighetsåtgärder i efterhand uteblir.

FN:s konvention om mänskliga rättigheter för personer med funktionsnedsättning styrker under betydelsen av universell planering.

För att ingen besökare ska bli utestängd från hotellet och intilliggande verksamheter måste alla upphandlingar vad gäller hotellets etablering ställa krav på tillgänglighet och universell utformning.

Funktionshinderrörelsen förutsätter att en certifierad tillgänglighetskonsult medverkar under hela byggprocessen, alltifrån planering till slutbesiktning. Det minskar risken för dyra tillgänglighetsåtgärder i efterhand. Vi tar också för givet att all projektering utgår

från Västra Götalandsregionens riktlinjer eftersom Botkyrka kommun valt att ansluta sig till Tillgänglighetsdatabasen.

Kommentar

Byggnaden är försedd med hissar. Receptionshallen, festlokalen, restaurangen och andra gemensamma lokaler ska vara tillgängliga och handikappanpassade. I planering av parkeringsplatser och garage följer man Botkyrka kommuns krav på antal handikapparkeringar. Hotellbutiker, festlokal och huvudentré ligger i olika marknivåer med bra tillgänglighet till dem från omkringliggande gator.

Det finns övergripande krav på tillgänglighet i PBL som gäller alla byggnader. Det finns dock inte i reglerna någon närmare vägledning till i vilken utsträckning de enskilda hotellrummen ska vara tillgängliga (som t.ex. att det gäller en viss andel av hotellrummen). Kommunen kommer att kräva att en certifierad tillgänglighetskonsult ska vara med och följa upp planeringsprocessen för att bevaka tillgänglighetsfrågor i projektet.

5. Svenska Kraftnät

Svenska Kraftnät har en 220 kV-ledning som går öster om planområdet på andra sidan av E4:an. För att säkert innehålla Svenska Kraftnäts magnetfältspolicy ska ny bebyggelse där människor vistas varaktigt placeras minst 80 meter från en 220 kV-ledning. Så länge våra rekommendationer beaktas och planering och projektering sker i samarbete med Svenska Kraftnät, har vi inga invändningar mot aktuella detaljplan.

Kommentar

Kravet på 80 meter säkerhetsavstånd har redan beaktats och det minsta avståndet mellan den närmaste användningsgränsen i detaljplanen och E4:ans östra kant är drygt 120 meter.

6. Södertörns brandförsvarsförbund

De åtgärdsförslag som Norconsult föreslår behöver beaktas vidare i processen då de kan begränsa/försvåra byggnadernas utformning då det inte framgår hur åtgärderna faktiskt ska genomföras.

Följande frågeställningar bör lyftas fram i ett tidigt skede:

Ventilation i byggnaderna

Det framgår inte om de giftiga gaserna är tunga (spridning vid marknivå) eller lätta (spridning över marknivå) vilket har betydelse för var friskluftintag ska placeras dvs lågt eller högt. Hur ventilationssystemet stängs av vid en olycka och av vem samt på vilka indikationer detta ska ske bör också beaktas.

Utrymningsvägar och larm:

Hur ska utrymningsvägar och larm utformas beskrivs inte vidare.

Restaurangplacering i förhållande till tankstationen

Som Norconsult beskriver i sin slutsats är det viktigt att restaurangplaceringen och att åtgärder vidtas så att en eventuell brand och dess strålningspåverkan inte påverkar restaurangen och uteserveringen. Det innebär att eventuell invallning/marklutning behöver anläggas så att bränslepillet inte rinner in mot byggnad och människor.

Kommentar

Södertörns brandförsvärsförbunds synpunkter kommer att beaktas i projekteringsarbete och en bestämmelse om krav på markutformning så att eventuellt utsläppt bränsle inte sprids mot restaurangsområde säkerställs i plankartan.

7. FTI, Förpacknings- och tidningsinsamlingen

FTI föreslår att den yta som avsätts för teknisk anläggning görs så pass stor att en återvinningsstation kan anläggas på plats.

Kommentar

Det finns återvinningsstationer på bostadsområdet omkring och på andra sidan av E4:an, Fittja trafikplats, Hallundavägen 4, finns en stor återvinningsstation.

Det finns inte så många aktörer på planområdet som kan ta nytta av en ny station och dessutom finns en brandrisk att anlägga denna återvinningsstation nära den nyplanerade transformatorstationen.

8. Bromma Stockholm Airport

Den planerade anläggningen ligger utanför flygplatsens influensområde varför flygplatsen inte har något att erinra för närvarande.

Hindermarkering av föremål:

Föremål med en höjd av 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan ska hindermarkeras enligt Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd, TSFS 2010:155.

Kommentar

Kravet på hindermarkering kommer att beaktas i bygglovansökan.

9. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan under förutsättning att synpunkterna i tjänsteskrivelsen beaktas.

Sammanfattning:

Planområdets mark- och grundvattenförhållanden medger inte att dagvatten kan infiltreras lokalt. Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäcker.

Därför krävs en mängd andra åtgärder för att minska och rena de ganska stora mängder dagvatten som kommer att uppkomma till följd av förslagna exploateringar. Dagvattenfrågan behöver därför bli en prioriterad fråga i den fortsatta planprocessen. En viktig utgångspunkt bör vara den dagvattenutredning som togs fram inför plansamrådet. Med tanke på de höga bullernivåerna i utomhusmiljön är viktigt att omsorg läggs på ljudisoleringen av fasader och fönster så att riktvärden och en god ljudmiljö inomhus klaras.

Kommentar

Dagvattenhanteringen ska utformas enligt de principer som redovisas i den dagvattenutredning som gjorts för delar av planområdet, vilket skrivs in i köpekontraktet.

Två planbestämmelser har lagts till som kräver att minst 25 % av hotellets fastighetsarea inte får vara hårdgjord och att tak på den nedre delen av hotellet ska utföras med sedumtak.

Angående bullernivåerna på planområdet har två planbestämmelser funnits sedan samrådet som dels reglerar ljudnivå inomhus och dels ställer krav på någon typ av lokal skärm för uteservering.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

.....
Charlotte Rickardsson
Gruppchef plan

.....
Raad Al Khafagy
Planarkitekt

SÄLJARE 212000-2882, Botkyrka kommun, nedan kallad **Kommunen**,
147 85 TUMBA.

KÖPARE 556240-2973, Living Design Development Sweden AB, ne-
dan kallad **Köparen**, Brovägen 1, 182 76 Stocksund.

ÖVERLÅTELSE § 1 Kommunen överlåter härmed till Köparen det område om ca
9450 kvm av fastigheten Hallunda 4:34, vilket markerats med
rött på bilaga A, nedan kallad **Fastighetsdelen**.

KÖPESKILLING § 2 Köpeskillingen uppgår till trettonmiljoner fyrahundranittio-
fyra tusen (13 494 000) kronor, jämte en tilläggsköpeskillning
om 1.038 kr/kvm BTA överstigande 13.000 kvm. Summan
fastställs i anslutning till slutgiltiga bygglovshandlingar enl §
4 nedan.

Handpenningen om enmiljon (1 000 000) kronor erläggs sen-
ast en vecka efter det att villkoren i § 23 uppfyllts.

Resterande köpeskillning om tolvmiljoner fyrahundranittiofyra
(12 494 000) kronor, jämte tilläggsköpeskillning, erläggs kon-
tant på tillträdesdagen då köpebrev skall upprättas.

Äganderätten till Fastighetsdelen övergår då köpeskillingen
betalts och köpebrev upprättats.

KONSTNÄRLIG § 3 I linje med Kommunens ambition att satsa på konst på offent-
UTSMYCKNING liga platser ska Köparen bekosta konstnärlig utsmyckning.
Kommunen medger att konstnärlig utsmyckning integreras i
ytorna utomhus som vetter mot allmän plats till ett belopp om
minst 135 000 kr. Köparen lämnar ett förslag som skäligen
kan godkännas av Kommunen.

TILLTRÄDE § 4 Tillträde till Fastighetsdelen skall ske efter det att dels kom-
pletta bygglovshandlingar inlämnats för planerad byggnad på
Fastighetsdelen om minst ca 13.000 BTA för hotelländamål
dels att Kommunen godkänt Köparens finansieringsplan av-
seende köp av Fastighetsenheten samt avseende hotellbygg-
nationen.



FASTIGHETENS
SKICK

- § 5 Köparen har före detta köpekontrakts undertecknande beretts tillfälle att noga undersöka Fastighetsdelen för att därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari Fastighetsdelen befinner sig. Köparen bekräftar att Kommunen icke givit några utfästelser beträffande Fastighetsdelens skick utöver vad som framgår av detta avtal. Vidare garanterar Kommunen att man inte har någon kännedom om förhållanden på Fastighetsdelen, vilka skulle utgöra fel i jordabalkens mening. Köparen friskriver Kommunen, med undantag för vad som garanteras i detta köpekontrakt, från allt ansvar för faktiska fel och brister, rättsliga fel och rådighetsfel, innefattande även ansvar för s.k. dolda fel. Köparen förbinder sig att inte rikta några anspråk mot Kommunen grundade på fel och brist, såvida inte felet eller bristen kan hänföras till någon av Köparen i detta avtal lämnad garanti.

Erforderliga geotekniska undersökningar, radonundersökningar, riskutredningar, eventuell undersökning av förorenad mark utföres och bekostas av Köparen. Köparen är medveten om områdets exploateringsförutsättningar och geotekniska beskaffenhet och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen för eventuellt oförutsedda kostnader hänförliga till dessa förhållanden.

Översiktlig geoteknisk utredning bifogas, bilaga B. Det åligger Köparen att ombesörja och bekosta de ytterligare geotekniska undersökningar som eventuellt krävs för Köparens byggnation. Kommunen garanterar dock inte materialets riktighet utan friskriver sig från ansvar om de faktiska markförhållandena skulle avvika från materialet. Köparen äger således inte rätt till skadestånd från Kommunen om en sådan avvikelse skulle föreligga.

På Fastighetsdelen finns en teleledning som är tagen ur drift och ska vid exploatering av Fastighetsdelen avlägsnas av ledningsägaren.

En gemensam besiktning av fastighetsdelen ska göras av Kommunen och Köparen på tillträdesdagen.

SKATTER OCH
AVGIFTER

- § 6 Skatter och avgifter, som belöper på tiden före tillträdesdagen, betalas av Kommunen och för tiden därefter av Köparen.



- KÖPEBREV § 7 När slutbetalning skett överlämnar Kommunen kvitterat köpebrev och övriga handlingar som behövs för att Köparen skall få lagfart.
- PARTERNAS OMBUD § 8 Kommunens ombud är exploateringschef Heléne Hill. Köparens ombud är VD Tarek Hegazy.
- ANVÄNDNING § 9 Fastighetsdelen ska bebyggas och användas i enlighet med detaljplan för Hotell mm i Hallunda 54-52. Köparen förbinder sig att genomföra exploateringen på kvartersmark enligt gestaltungsprogram, bilaga C.
- Byggnationen ska anslutas till energikälla för uppvärmning så att miljöfördelar och kostnadseffektivitet uppnås.
- All parkering erforderlig för Fastighetsdelen ska tillskapas på kvartersmark. Köparen ska till den nya bebyggelsen anlägga parkeringsplatser så att antalet bilplatser per rum uppgår till minst 0,7.
- DRÖJSMÅL § 10 Vid dröjsmål med betalningen mer än en månad från tillträdesdagen enligt § 4, har Kommunen rätt att häva köpet och behålla femhundrausen (500 000) kr av erlagd handpenning som skadestånd.
- Hävning enligt denna punkt ska ske skriftligen av Kommunens ombud till Köparens ombud. Vid hävning enligt denna punkt återbetalar Kommunen femhundrausen (500 000) kr av erlagt handpenning. Återbetalning sker utan ränta.
- Vid senarelagt tillträde utgår enligt lag dröjsmålsränta från och med tillträdesdagen.
- LAGFARTSKOSTNADER § 11 Samtliga kostnader för lagfart intecknings- och stämpelkostnader erläggs av Köparen.
- INTECKNINGAR OCH PANTBREV § 12 Kommunen garanterar att Fastighetsdelen på tillträdesdagen inte besväras av andra servitut, ledningsrätter, nyttjanderätter, avgälder eller förelägganden från myndighet än dem som redovisas i detta köpekontrakt eller framgår av fastighetsregistret.



- GATUKOSTNADER § 13 I köpeskillingen ingår de gatukostnader, som enligt angiven detaljplan i § 9, kan uttagas för Fastighetsdelen.
- ALLMÄN PLATS § 14 Det åligger Köparen att på sin bekostnad, och på ändamålsenligaste sätt och i samråd med kommunens gata/parkenhet ansluta mot angränsande allmänna gator och platser.
- Köparen ansvarar för att i samband med byggnadsarbete på Fastighetsdelen ej något företas eller underläts, som kan hindra eller försvåra utförandet av eller skada redan utförda anläggningar på gata eller allmän plats.
- Köparen är medveten om att Kommunen kan komma att anlägga en gångväg längs Brunnavägen.
- Allmän plats får inte till någon del tas i anspråk för etablering utan ett beviljat polistillstånd enligt ordningslagen. I samband med polistillståndet tar Kommunen ut en avgift enligt taxa för upplåtelse av allmän plats. Polistillståndet är förenat med villkor om till exempel städning, avgränsning och återställning.
- VATTEN OCH AVLOPP § 15 Anläggningsavgift för vatten och avlopp ingår inte i köpeskillingen utan ska erläggas enligt vid varje tillfälle gällande taxa.
- GRUNDVATTEN § 16 Grundvattennivåerna kan komma att ändras i området vilket måste beaktas vid val av grundläggning. Kommunen kommer inte att tillföra grundvatten i området.
- SPRINKLER § 17 Ska Köparen anlägga sprinkler ska Köparen skriva ett sprinkleravtal med kommunens VA-enhet.

- DAGVATTEN § 18 Köparen är medveten om att Fastighetsdelen ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde.
- Kommunens dagvattenstrategi ska uppfyllas för Fastighetsdelen.
- Principerna för ”Dagvattenutredning för Hotelletablering” av Vectura, daterad 2011-11-25, Bilaga D ska följas. Det maximala dagvattenflödet som får släppas till dagvattensystemet får vid förbindelsepunkten ej överstiga 13 l/s per ha vid 10-årsregn. Detta medför att anläggande av hårdgjord yta kräver fördröjande åtgärder. Dagvattenlösningar ska godkännas av kommunens VA-enhet före ansökan om bygglov.
- MILJÖUNDER- § 19 Kommunen har inte kännedom om några föroreningar i mar-
SÖKNING ken inom Fastighetsdelen.
- Köparen äger rätt att innan tillträdesdagen undersöka Fastighetsdelen i syfte att klarlägga om det finns eventuella markföroreningar. Efter åtgärden ska Fastighetsdelen återställas i möjligaste mån om köpet skulle bli ogiltigt eller gå åter.
- FASTIGHETS- § 20 Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighets-
BILDNING bildning för försäljningens genomförande.
- Kommunen och Köparen förbinder sig att tåla mindre justeringar av Fastighetsdelens omfattning som eventuellt kan komma att beslutas vid fastighetsbildningsförrättningen och ändå genomföra överlåtelsen på oförändrade villkor. Vid förrättningen ska ledningsrätt alternativt en 3D-fastighet bildas för underjordiska ledningar (va-ledning) i enlighet med bilagda karta, bilaga E. Ledningsområdet längs Brunnavägen ska vara 20 meter på var sida om ledningen och längs Lusernvägen 5 meter på var sida.
- INFORMATION § 21 Före byggstart ska Köparen på egen bekostnad sätta upp väl synlig informationstavla, på eller i anslutning till Fastighetsdelen, vilken beskriver och informerar om det aktuella projektet.
- ÖVERLÅTELSE § 22 Detta avtal får inte överlåtas på annan utan den andra partens skriftliga medgivande.



KONTRAKTETS
GILTIGHET

- § 23 Parterna förutsätter
- att Botkyrka kommunfullmäktige senast 2014-12-01 godkänner detta avtal med beslut som vinner laga kraft.
 - att ovanstående förslag till detaljplan, utan betydande förändring, antas av Botkyrka kommun senast 2014-12-01 där antagandebeslutet därefter vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om parterna inte är överens om annat.

KOMMUNENS RÄTT
ATT FRÅNTRÄDA
KÖPEKONTRAKTET

- § 24 Köparen ska
- A, senast den 1 oktober 2016 inge kompletta bygglovshandlingar avseende planerad hotellbyggnad på Fastighetsdelen.
- B, presentera finansieringsplan, vilken kan godkännas av Kommunen, avseende dels köp av Fastighetsdelen dels avseende hotellbyggnationen. Finansieringsplanen ska skriftligen godkännas av Kommunens ombud senast den 1 oktober 2016.

Om något av det som anges i § 24 A och B ovan ej är uppfyllt äger Kommunen rätt att frånträda köpekontaktet. Kommunen ska då skriftligen, genom Kommunens ombud, meddela Köparens ombud detta innan tillträdesdagen dock senast den 15 oktober 2016.

Äger Kommunen frånträda köpekontaktet enligt denna § 24 ska Kommunen återbetala femhundratusen (500 000) kr av erlagd handpenning. Återbetalning sker utan ränta.



KÖPARENS RÄTT
ATT FRÅNTRÄDA
KÖPEKONTRAKTET

§ 25 A, Köparen äger rätt att före tillträdesdagen dock senast den 1 oktober 2016 och oavsett anledning därtill frånträda köpekontraktet. Köparen ska då skriftligen, genom Köparens ombud, meddela Kommunens ombud detta innan tillträdesdagen dock senast den 1 oktober 2016.

Äger Köparen frånträda köpekontraktet enligt § 25 A ovan ska Kommunen återbetala femhundra tusen (500 000) kr av erlagd handpenning. Återbetalning sker utan ränta.

B, Om det efter genomförd miljöundersökning i enlighet med § 19 ovan visas att Fastighetsdelen är förorenad och vilket medför saneringskostnad för Köparen överstigande femhundra tusen (500 000) kr äger Köparen före tillträdesdagen dock senast den 1 maj 2016 frånträda Köpekontraktet.

Köparen ska skriftligen, genom Köparens ombud, meddela Kommunens ombud att Köparen önskar frånträda enligt § 25 B ovan samt för Kommunen presentera utredning vilken skäligen kan godtas, avseende föroreningar och bedömt saneringskostnad. Äger Köparen frånträda köpekontraktet enligt § 25 B ska Kommunen återbetala erlagd handpenning. Återbetalning ska ske utan ränta.



Detta köpekontrakt har upprättats i tre likalydande exemplar, varav parterna och lantmäterimyndigheten tagit var sitt.

Tumba

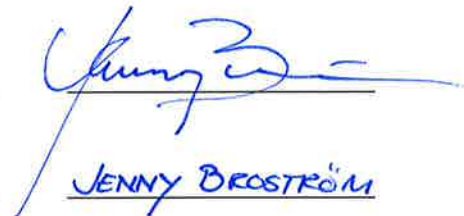
Stockholm

A red handwritten signature, possibly 'Tarek Hegazy', written over a horizontal line.

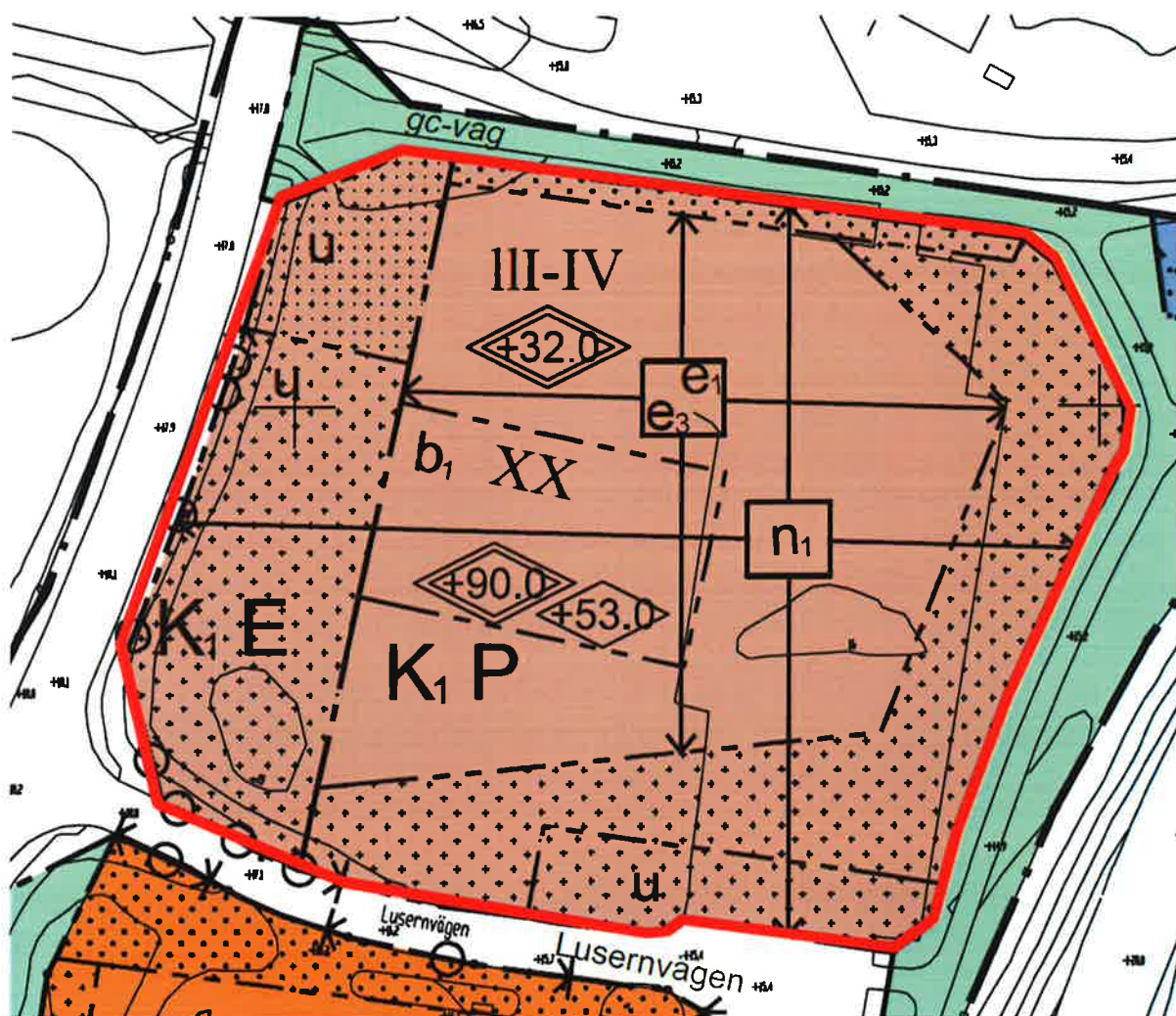
Tarek Hegazy
2014.06.27

Bevittning för Kommunen:

Bevittning för Köparen:

A blue handwritten signature, possibly 'Jenny Broström', written over a horizontal line.
JENNY BROSTRÖM

Bilaga A
till köpeavtal



Handwritten signature

GEOSIGMA

Grap 11179

Översiktlig geoteknisk utredning inför nyetablering av hotell i Hallunda, Botkyrka kommun.

Teknisk PM, Geoteknik

Geosigma AB



Göteborg 2011-09-22

Rev 2011-10-14

Lars Nilsson

Uppdragsnr 602478



GEOSIGMA		SYSTEM FÖR KVALITETSLEDNING					
Uppdragsledare: Lars Nilsson	Uppdragsnr: 602478	Grän nr: 11179	Version: 1.1	Antal Sidor: 7	Antal Bilagor: 1	 SS-EN ISO 9001 	
Beställare: Botkyrka kommun	Beställares referens: Nina Vesterli		Beställares referensnr:				
Titel och eventuell undertitel: Översiktlig geoteknisk utredning inför nyetablering av hotell i Hallunda, Botkyrka kommun Teknisk PM, Geoteknik							
Författad av: Lars Nilsson				Datum: 2011-10-12			
Granskad av: Karin Odén				Datum: 2011-10-14			
Godkänd av: Karin Odén				Datum: 2011-10-14			
GEOSIGMA AB www.geosigma.se geosigma@geosigma.se Bankgiro: 5331 - 7020 PlusGiro: 417 14 72 - 6 Org.nr: 556412 - 7735		Huvudkontor Uppsala Postadr: Box 894, 751 08 Uppsala Besöksadr: Vattholmav, 8, Uppsala Tel: 010 - 482 88 00		Verkstad Uppsala Seminarieg. 33 752 28 Uppsala Tel: 010 - 482 88 00		Göteborg Stora Badhusgatan 18-20 411 21 Göteborg Tel: 010 - 482 88 00	
				Stockholm Vegagatan 4 113 29 Stockholm Tel: 010 - 482 88 00			



Innehåll

1	Allmänt	4
2	Befintlig och planerad bebyggelse.....	4
3	Utförda undersökningar	5
3.1	Tidigare utförda undersökningar.....	5
3.2	Nu utförda undersökningar	5
4	Topografi och markförhållanden	5
5	Geotekniska förutsättningar	5
5.1	Jordlager.....	5
5.2	Hydrogeologi	6
6	Stabilitet	6
7	Sättningar	6
8	Rekommendationer	7

BILAGA 1 Spänningsanalys



1 Allmänt

På uppdrag av Botkyrka kommun har Geosigma AB utfört en översiktlig geoteknisk undersökning inför nyetablering av hotell inom del av fastigheten Hallunda 4:34, Botkyrka kommun. Syftet med utredningen är att klargöra de geotekniska förutsättningarna, vilka skall utgöra underlag inför beslut om detaljplaneändring.

I föreliggande PM redovisas en beskrivning av de geotekniska förutsättningarna samt rekommendationer för fortsatt arbete.

2 Befintlig och planerad bebyggelse

Det aktuella området ligger direkt söder om Brunna IP, och begränsas i öster av E4, i söder av Lusernvägen och i väster av Brunnavägen. Det aktuella området är ej bebyggt i dagsläget.



Figur 1. Översikt över det undersökta området, källa: Botkyrka kommun.

3 Utförda undersökningar

3.1 Tidigare utförda undersökningar

Geotekniska undersökningar har tidigare utförts inom eller i anslutning till området i samband med planering av Brunna IP, bostadsområden och ledningsdragningar mm. Inga kvalificerade undersökningar har tidigare utförts inom fastigheten, dock i närområdet.

3.2 Nu utförda undersökningar

På uppdrag av Geosigma AB har S-Geo under augusti och september 2011 utfört geotekniska undersökningar i fält och Sweco Geolab har utfört de geotekniska laboratorieundersökningarna. Utsättning av borrhöjningar samt inmätning av höjder har utförts av S-Geo. Koordinatsystem SWEREF 991800 samt höjdsystem RH00 har använts.

Resultatet av undersökningarna redovisas i tillhörande MUR, se Grap11180 - Markteknisk undersökningsrapport, daterad 2011-10-14.

4 Topografi och markförhållanden

Marken utgörs av en plan yta, till större delen belagd med grus eller asfalt, med enstaka träd och buskage i gräsytor i områdets periferi och områdets mitt. Direkt söder om området ligger en bensinstation.

Befintlig mark ligger på nivån ca +14,3 - + 15,0, enligt inmätningar av borrhöjningarna i RH00. Markytan ligger som högst i anslutning till en grönyta i nord-sydlig riktning i mitten av området. Därifrån lutar markytan svagt åt öster respektive väster.

5 Geotekniska förutsättningar

5.1 Jordlager

Inom fastigheten består jordlagren generellt av en varvig lera ovan ett mäktigt lager friktionsjord på berg. Lerdjupen uppgår enligt utförda undersökningar till ca 16 m i den norra delen av området och till ca 19 m i den södra delen av området. Leran underlagras av mäktiga lager av friktionsjord, troligen bestående av sand och silt. Övergången mellan lera och friktionsjord sker gradvis och friktionsjorden under leran innehåller även skikt av lera. Friktionsjordens mäktighet har ej undersökts men trycksonderingar har visat på mäktigheter upp till ca 14 m. I ytan ligger enligt utförda sonderingar ett ca 1 m tjockt lager fyllning bestående av grusig sand, vilket lokalt kan vara tunnare eller mäktigare. Leran genomkorsas ytligt av siltskikt. Torrskorpa saknas i lerans överkant.

Leran är mycket lös i ytan och övergår till halvfäst på djupet. Den korrigerade hållfastheten, utvärderad från utförda vingförsök, varierar mellan 10 och 21,5 kPa. Den från vingförsök utvärderade skjuvhållfastheten i en nivå (5 m djup) har ej medtagits i utvärderingen, då denna anses vara störd.

Den naturliga vattenkvoten i leran under fyllningen varierar mellan 36 och 57 % och konflytgränsen mellan 37 och 55 %. Utvärderade parametrar, inklusive härledd skjuvhållfasthet, redovisas i tillhörande MUR, se Grap11180 - Markteknisk undersökningsrapport, daterad 2011-10-14.

Översiktlig geoteknisk utredning inför nyetablering av hotell i Hallunda, Botkyrka kommun. Teknisk PM Geoteknik

Lerans sensitivitet har utvärderats ur omrörda vingförsök och varierar mellan ca 2 och 11,5, vilket innebär att leran klassas som låg- till mellansensitiv.

5.2 Hydrogeologi

Två st grundvattenrör har installerats i samband med fältundersökningarna. Mätningar i grundvattenrören har utförts 2011-09-29 samt 2011-10-11. I den norra delen av området låg grundvattenytan vid mättillfällena i nivå med markytan. I den södra delen av området låg grundvattennivån ca 1 m under markytan.

I öppet skruvprovtagningshål i borrhål 6, i den södra delen av området, låg vattenytan 1,3 m under markytan vid sonderingstillfället 2011-08-28.

6 Stabilitet

Områdets stabilitet bedöms idag vara tillfredsställande. Enligt utförda överslagsberäkningar bedöms schakt till som mest ca 2 m djup kunna utföras centralt i området utan behov av stödkonstruktioner. Schakt i närhet av vägbankar kräver dock geotekniska beräkningar då vägbankarna generellt ligger högre än terrängen inom fastigheten. Släntlutning anpassas efter lokala förhållanden så som jordlagerföljd, grundvattenförhållanden och belastning intill schakt. Schakt till större djup bör, om inte geotekniska beräkningar visar på annat, utföras med spontkonstruktion.

Det skall beaktas att jorden inom området delvis består av flytbenägna jordarter, vilket kan innebära problem vid nederbörd och schakt under grundvattenytan.

Leran bedöms utifrån utförda sonderingar vara låg- till mellansensitiv, vilket innebär att SK2 gäller.

7 Sättningar

Områdets sättningsbenägenhet har bedömts utifrån utförda CPT-undersökningar och empiri, se Bilaga 1. Vid spänningsanalysen har en grundvattenyta belägen 1 m under markytan antagits samt en hydrostatisk fördelning mot djupet. Leran bedöms utifrån ovanstående vara normal- till svagt överkonsoliderad, OCR ca 1,3. Tillskottsbelastningar bedöms medföra sättningar, eftersom krypsättningar normal uppkommer för belastningar överstigande ca 80 % av förkonsolideringstrycket.

I tidigare utredning för Brunna IP, från början av 1970-talet, har grundvattennivåer över befintlig markyta uppmätts (artesiskt). Det omnämns också i samma rapport att stora grundvattensänkningar förväntades ske i framtiden. Med hänsyn till denna information kan det inte uteslutas att det pågår sättningar i området. Vid nybyggnation i området föreslås därför att byggnaderna stödpålas till fast botten. Eventuella uppfyllnader bör utföras genom kompensering för att inte belasta leran ytterligare. Hänsyn till eventuella pågående sättningarna bör tas även med avseende på ledningar och anslutningar till byggnader.

8 Rekommendationer

Grundläggning

Byggnader inom aktuellt område bör stödpålas till fast botten. Pålstoppsnivåer har ej undersökts i denna utredning, men pållängder kring 35 m torde minst krävas.

Höga byggnader innebär att ett större antal pålar behövs för att bära lasterna från huskonstruktionen. Höga byggnader innebär dock ofta en bättre totalekonomi, varför det kan vara lämpligt att bygga högre, eftersom pålning sannolikt skulle komma att krävas även för lägre byggnader.

Med hänsyn till information om grundvattensänkningar, rekommenderas i nuläget att påhängslaster medräknas längs hela pålens längd i lera.

Fyllning

Uppfyllnader av området bör undvikas, eftersom det redan idag antas pågå sättningar som ett resultat av grundvattensänkningar. Om uppfyllnader trots allt behöver utföras, bör dessa ske genom kompenserande. Stabilitet för tillfälliga upplag skall beräknas och arbetsordning upprättas av geotekniskt sakkunnig person.

Schakt

Vid schakt under befintlig markyta skall stabilitet kontrolleras. Särskild hänsyn måste tas till omkringliggande vägbankar, som ligger på en högre nivå än markytan inom aktuellt område.

Schakt som kommer att ske till nivåer lägre än förväntad grundvattenyta innebär att grundvattenytan tillfälligt kan behöva sänkas av till ca 0,5 m under schaktbotten för att kunna genomföra arbetena.

Det skall beaktas att jorden delvis utgörs av flytbenägna jordarter.

Kompletterande geoteknisk utredning

En kompletterande geoteknisk utredning bör genomföras när mer information finns avseende planerad bebyggelse, för att i detalj utreda de geotekniska förutsättningarna.

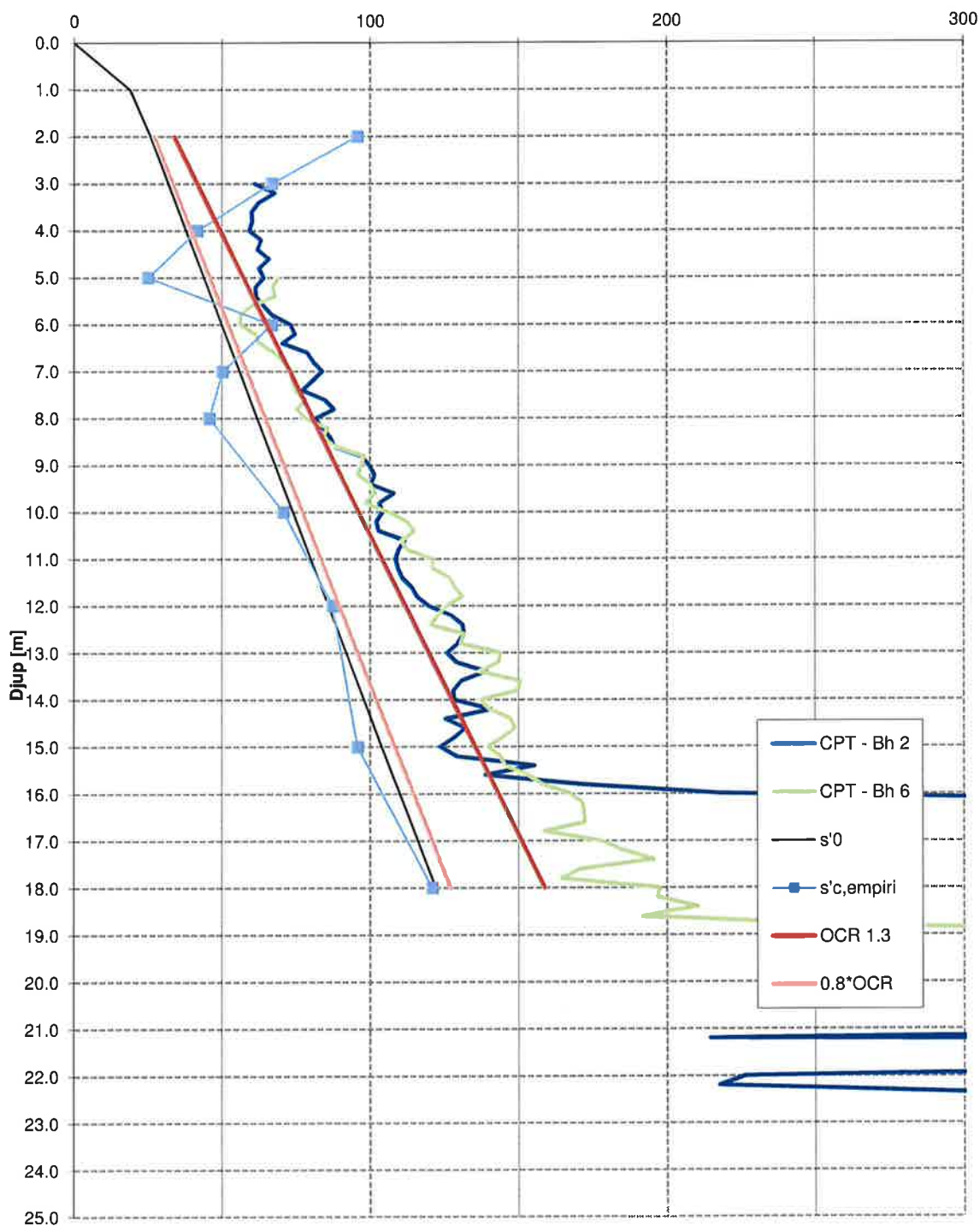


GEOSIGMA

Uppdragsnamn Hotelletablering - Hallunda
 Uppdragsnummer 602478
 Uppdragsledare Lars Nilsson

Spänningsanalys

Spänning [kPa]



LANGT
IFRÅN LAGOM

Antagandehandling

Detaljplan för Hotelltomt m m, del av Hallunda 4:34 m m, Hallunda, Botkyrka kommun

Gestaltningsprogram



Referens
Raad Al Khafagy

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Stadsbyggnadsenheten



Handwritten signature

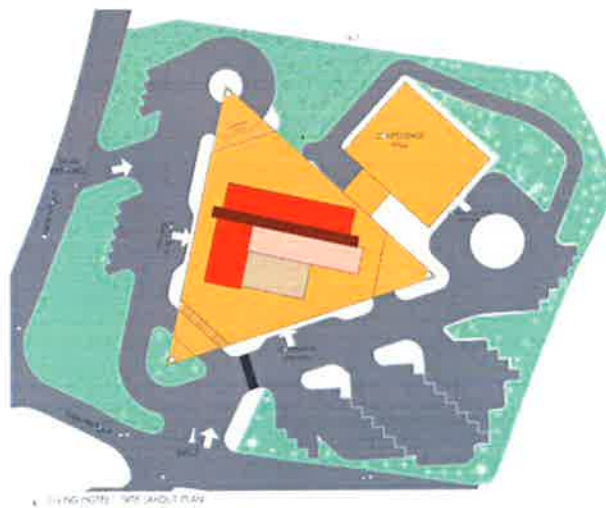
Syftet med planen och syftet med gestaltningsprogrammet

Planens syfte är att möjliggöra för ett hotell på del av Hallunda 4:34 och möjliggöra bl.a. en snabbmatsrestaurang på Brunna Äng 1.

Avsikten med gestaltningsprogrammet är att lägga fast en kvalitetsnivå, som kommunen och exploatören gemensamt enats om. Gestaltningsprogrammet är ett hjälpmedel för styrning av den yttre miljöns utformning. Detta program ska utgöra ett för kommunen och exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelsen inom planområdet. Gestaltningsprogrammet ska ingå som en bilaga i köpeavtalet. Exploatören ska vid projekteringen, upphandlingen och uppförandet av bebyggelsen på fastigheten verka för att följa detta programs riktlinjer och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

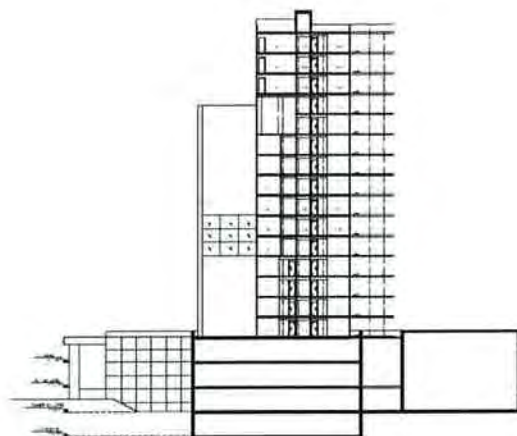
Utformning av byggnaden

Den nya hotellbyggnaden föreslås uppföras i 20 våningar med två delar, en lågdel och en högdel. Byggnadens tre nedersta våningarna innehållande hotellentré och allmänna ytor såsom restaurang, konferenslokaler, butiker, gym och spa. Den höga delen som utgör resterande 17 våningarna innehåller hotellrum med olika ytstorlekar och planlösningar som anpassas efter idén att skapa möjligheter till olika vistelsetider i hotellet. Det finns även planer på att skapa ytterligare allmänna ytor i den höga delen.



Förslagskiss över den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living Design

I en separat volym kommer en mångfunktionell konferenslokal för ca 300 personer att anläggas. Lokalen kommer att ha en egen entré med även direktåtkomst från hotellet.



*Förslagskiss för sektion över den tilltänkta hotellbyggnaden med konferenslokalen till höger.
Skiss av Living Design*

Placering och den arkitektoniska utformningen

Gestaltning av den höga delen av hotellet är mycket viktig då området är väl synligt från E4:an och utgör entré till Hallunda och är Stockholms södra port. Hotellets höga del etableras centralt på tomten. Byggnaden skall vara ett intressant gestaltat landmärke och öppna sig mot närliggande gång- och cykelvägar, vilket i sin tur skapar en trevlig och trygg närmiljö. Hotellet blir i relation till omgivande bebyggelse en hög byggnad men variation i volymer och fasad bryter ned denna effekt.

Utemiljö

Det är ytterst viktigt att Hotellets utemiljö och området omkring byggnaden ska få en hög arkitektonisk standard. Kvartersgator, parkeringsplatser, passager för gående och grönområden med träd ska utformas och belysas efter denna höga standard. Angränsande norr om tomten leder Hallundas mest centrala gång- och cykelstråk.

Det är också viktigt hur byggnaden ska synas under de mörka tiderna av året särskilt från E4:an. En väl genomarbetad ljussättning av tomt, fasad och inne

A handwritten signature in red ink, consisting of a stylized, cursive letter 'P' followed by a smaller character, possibly 'y' or 'f', and a dot.

i byggnaden formar också en anslutande trygg miljö omkring och ett positivt intryck av hotellet. Belysningen kommer att utföras med hållbar LED-teknik.



Vy från avfartsramp mot den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living Design

Fasadmaterial

Stora delar av hotellets fasader ska vara av glas med hög genomsläpplighet av ljus och med bra värmeisolering. Keramiska ventilerade fasader kommer även att användas. De fasader som är riktade mot motorvägen ska utföras med ett material som inte skapar bländning. Exploatören undersöker möjligheten att utföra delar av fasaden i MeshMedia i syfte att skapa en synlighet och en dynamisk byggnad.

Konferenslokalens nordöstra fasad ska utformas tillräckligt uppglasad för att skapa en bra kontakt med omgivningen utanför.

A handwritten signature in red ink, located in the bottom right corner of the page.



Vy från Hallundavägen mot den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living Design

Entré och lobby

Hotellentrén bör tydligt markeras i fasaden och ges ett välkomnande utförande. Lobbyn utformas med stora glaspartier för att ge liv till omgivningen.



Vy för lobby och reception av hotellbyggnaden. Skiss av Living Design

Living Design

Fönster

De olika hotellrummen ska skapas med bra dagsljusbelysning och goda utblicksmöjligheter särskilt för rum med längre vistelsetider. Hotellfasader ska utformas med sammanhållna mur- och fönsterpartier, d v s inte med principen fönster som hål i mur.



Exempel för fasads glaspazier.

Grönska

De öppna ytorna kring hotellet ska framhäva byggnaden positivt med hjälp av växter och belysning. På den norra delen av tomten ska ett par mindre grupper av färgstarka solitärbuskar planteras. De kommer både att synas tydligt inifrån festlokalen, uppifrån hotellrummen och på avstånd från gång- och cykelvägen. Längs den befintliga gång- och cykelvägen ska en rad av träd på högstam planteras för god sikt. De ska ha ett smalt växtsätt med smal trädkrona, karaktärsfulla blad som gärna skiftar i färg till hösten. Träden bör inte bli högre än 10 meter och ska inte skymma gc-vägens belysning. Träden ska planteras med högst ett avstånd på 8,0 meter mellan respektive träd och tillsammans bildar de en ensidig allé.

Längs gångvägen placeras även nya belysningsstolpar. God belysning framhäver utemiljön och ökar tryggheten. Inga stängsel eller murar ska finnas i direkt anslutning mot gång- och cykelvägen. Hotellet ska anslutas mjukt mot ytorna runt gång- och cykelvägen.

För eventuella sittplatser utomhus mellan hotellbyggnaden och motorvägen ska någon typ av avskärmning finnas som till exempel spaljeer med växter.



Spaljé med växtlighet



Solitärbuske som ger en höstfärg

Som en del i dagvattenhanteringen och för att minska avrinningen av dagvatten från takytor ska den nedre delen av hotellet förses med s.k. gröna tak.



byggnad med grönt tak

A handwritten signature in red ink, consisting of a stylized 'P' followed by a dot.

För att minska avrinningen från hårdgjorda ytor och för att kunna ta hand om dagvattnet lokalt kan markbeläggning t.ex. utgöras av en s.k. genomsläpplig beläggning. Mängden hårdgjorda ytor kan minskas betydligt om genomsläppliga material används som alternativ till asfalt och plattor.



*Parkeringsyta med
genomsläpplig beläggning*

Parkering

Antalet parkeringsplatser ska anpassas till antal hotellrum, hotellpersonal, besökare till restaurang, butiker och konferenslokalen. Alla parkeringsplatser ska anordnas inom tomtområdet på marknivå och i garage.

Garaget ska utformas med en fri invändig höjd på ca 2,20 meter. Garagens tillgänglighet för funktionshindrade personer och Botkyrka kommuns krav på antal handikapparkeringsplatser ska beaktas.

Tillgänglighet

Hotellbyggnaden ska utformas med god tillgänglighet beträffande såväl utomhus- som inomhusmiljön och Boverkets föreskrifter för tillgänglighet till byggnad gäller.

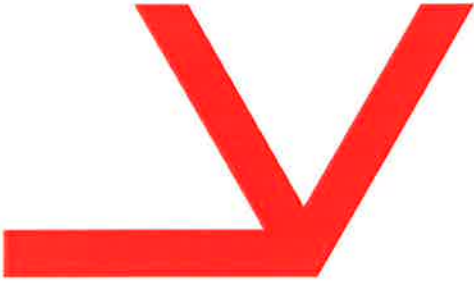




Vy från bensinstationen mot den tilltänkta hotellbyggnaden. Skiss av Living Design

Skyltning

Alla skyltar är bygglovspliktiga. Att sätta upp en skylt eller ljusanordning eller väsentligt ändra sådana kräver bygglov. Botkyrka kommun har tagit fram *Policy och riktlinjer för SKYLTNING*. Syftet med policyn är att ge underlag såväl för byggnadsnämnden som tekniska nämndens beslut när det gäller skyltar och reklamanordningar i kommunen och bör följas. Enligt Botkyrka kommuns skyltpolicy framgår det att skyltar vid vägmiljöer ska bedömas med hänsyn till trafiksäkerhet och ur estetisk synpunkt. Placeras skylten högt upp på fasad ska den inte dominera över byggnaden eller stads- eller landskapsrummet. Skyltning på tak får inte förekomma.



Dagvattenutredning

Hotelletablering i Hallunda

Botkyrka kommun

Dagvattenutredning inför detaljplan för hotelletablering i Hallunda

(Hallunda 4:34) Botkyrka kommun



Dokumentinformation

Uppdragsnummer	108833
Uppdragsnamn	Dagvattenutredning Hotelltablering i Hallunda
Projekteringssteg	Underlag till detaljplan
Filnamn	
Filtyp	.doc
Programversion	MS Word 2007
Foto förstasidan	Botkyrka kommun
Ort	Solna
Datum	2011-11-25

Rev	Ant	Ändringen avser	Godkänd	Datum

Kvalitetssäkring

Avdelning	Vectura VA Stockholm, Region Öst, Mark, miljö och anläggning
Upprättad av	Annika Persson och Elisabeth Kvarnström
Granskad av	Mathias Linder



Innehållsförteckning

Dokumentinformation.....	2
Kvalitetssäkring	2
Innehållsförteckning	3
Sammanfattning.....	4
1. Inledning.....	5
2. Recipienter och belastning	5
2.1 Miljö kvalitetsnormer	6
2.2 Miljömål för Mälaren	6
2.3 Dagvattenstrategi Botkyrka kommun	7
2.4 Skyddsområde för vattentäkt	7
2.5 Botkyrka kommuns klimatstrategi.....	7
3. Markförutsättningar.....	8
4. Flödes- och föroreningsberäkningar.....	8
4.1 Flöden	9
4.2 Föroreningar.....	11
5. Åtgärdsförslag för dagvattenhantering	14
5.1 Behandlingsalternativ	14
5.2 Fördröjningsalternativ.....	16
6. Eventuellt fortsatt arbete	21
Referenser	22
Bilagor.....	24



Sammanfattning

Denna dagvattenutredning har gjorts för del av planområde i Hallunda, Botkyrka kommun. Området avgränsas i öster av E4, i söder av Lusernvägen och i väster av Brunnavägen. Idag består området av en grusplan som delvis används för parkering. Planförslaget innebär en hotelletablering med 150-220 hotellrum, konferenslokaler, spa, restaurang och festvåning för ca 300 gäster.

Planområdet avvattnas utan rening eller fördröjning via ledningar som för vattnet direkt ut i recipienten Albysjön. Sjön är måttligt näringsrik och bedöms ha god ekologisk och kemisk status. Exploateringsområdet ligger inom sekundär skyddszone för Östra Mälarens vattenskyddsområde och omfattas av dess föreskrifter.

De geotekniska förhållandena i aktuellt planområde är komplicerande för dagvattenhanteringen. Jordlagren inom planområdet består generellt av en varvig lera med upp till 19 meters mäktighet, ovan ett mäktigt lager friktionsjord på berg. Enligt grundvattenmätningar utförda av Geosigma uppskattas grundvattenytan vara i höjd med markytan i norra delen av planområdet och ca 1 m under markytan i den södra delen av området. Täta lerlager med mycket begränsad infiltrationsmöjlighet samt hög grundvattenyta innebär att lokalt omhändertagande av dagvattnet via infiltration ej kan rekommenderas.

Eftersom möjligheten till infiltration i området är mycket begränsad måste åtgärder vidtas för att fördröja dagvattnet på området innan det släpps till ledningsnätet. Detta för att klara kommunens gräns för påsläpp på 13 l/s, ha.

Åtgärder som föreslås innefattar gröna tak som minskar årsavrinningen med cirka 50 % samt magasinerar och fördröjer dagvattnet vid kraftiga regn. Alla tillgängliga ytor i planområdet bör utformas som gräskladda svacktor med flacka släntlutningar, 1:5 och ett maxdjup på 0,3 m. Dessa ytor fungerar som översvämningssytor vid kraftiga regn och har dessutom en renande effekt på dagvattnet. Det är viktigt att höjdsättningen görs så att alla vägar och parkeringsytor avvattnas till svackytorna enligt bifogad avvattningsplan.

För att rena dagvattnet från tungmetaller, näringsämnen och suspenderat material föreslås att en yta avsätts för ett avsättningsmagasin med volymen ca 100 m³, med bypassfunktion. Detta tar ett helt 10-årsregn med varaktighet 10 min från markavrinningsytan samt också uppskattad sk first flush-volym. Då markavrinning kommer att fördröjas enligt ovan, och viss föroreningsreduktion kommer att ske innan dagvattnet kommer till avsättningsmagasinet bedöms kombinationen av svackdiken och ett magasin kunna reducera föroreningar i tillräcklig grad för vidare avledning till recipient. Man har också möjlighet, vid behov, att förbättra avskiljningsgrad i ett avsättningsmagasin via tillsats av fällningskemikalie.



1. Inledning

Denna dagvattenutredning är framtagen som underlag för ändring av detaljplan för etablering av ett hotell på del av fastigheten Hallunda 4:34 söder om Brunna idrottsplats i Hallunda. Hotellkedjan har undersökt marknaden och ser förutsättningar för ett hotell med god affärsstandard. Hotellet man tänkt sig kommer att ha 150-220 hotellrum, konferenslokaler, spa, restaurang och festvåning för ca 300 gäster. Hotellet kommer att hålla hög arkitektonisk standard och målsättningen är att bryta av mot de standardkoncept som kan känneteckna hotellkedjorna idag.

Idag består den aktuella delen av tomten Hallunda 4:34 av en grusplan. Området avgränsas i öster av E4, i söder av Lusernvägen och i väster av Brunnavägen.

2. Recipienter och belastning

Planområdet avvattnas utan rening och fördröjning via ledningar, dagvattensystemet är enligt kommunen väl dimensionerat och för vattnet direkt ut i Albysjön. Området avgränsas av vägar vars negativa påverkan på dagvattnet kommer att utredas.

Exploateringsområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde och omfattas av dess föreskrifter.

Hela Albysjöns tillrinningsområde är ca 8410 ha stort¹ och planområdets yta är 1 ha. Därmed utgör planområdet ungefär 0,01 % av Albysjöns tillrinningsområde.

Mälaren i allmänhet

Mälaren försörjer 1,7 miljoner människor med dricksvatten. Denna viktiga funktion gör att behovet att hålla vattenkvaliteten i sjön på en god nivå är mycket viktigt. 2008 beslutade Länsstyrelsen om vattenskyddsområde för Östra Mälaren med bestämmelser som reglerar både befintliga och tillkommande verksamheter. Mälarens vattenkvalitet har sedan 1970-talet förbättrats genom att avloppsreningsverken runt Mälaren förbättrades och att man under 1980-talet valde att föra över utsläppen från två av avloppsreningsverken i Stockholm från Mälaren till Saltsjön.²

Idag anses de diffusa källorna vara det största hotet mot vattenkvaliteten i Mälaren på lång sikt³. Dessa diffusa källor är framförallt avloppsutsläpp, jordbruk och dagvatten. Trots att förbättringen av reningsverken runt Mälaren resulterade i en drastisk minskning av fosforutsläpp och en betydande förbättring av vattenförhållandena finns idag fortfarande

¹ Botkyrka och Huddinge kommuner, www.natur.huddinge.se/pdf/sjoar/albysjon.pdf, 2011-11-02

² Stockholms stad, <http://miljobarometern.stockholm.se/sub.asp?mp=VP&mo=1&dm=7>, 2011-11-02

³ *Vattenskydd Östra Mälaren – teknisk beskrivning*, underlag till ansökan om gemensamt vattenskydd för råvattentäkten Östra Mälaren. Stockholm Vatten AB, Kommunalförbundet Norrvatten och Ekerö kommun. VAI VA-Projekt AB, 2001-10-18.



problem med övergödning och höga halter av näringsämnen i Mälarens vatten. Detta gäller framförallt i de inre delarna av vattensystemet.⁴

Albysjön

Albysjön är en liten sjö på gränsen mellan Botkyrka och Huddinge kommun. Sjön utgör en del av sjön Mälaren via det smala sundet Fittjanäset i norr. Albysjön tillhör därmed Mälaren-Norrströms avrinningsområde. Albysjöns avrinningsområde är 8410 ha stort och dagvattenutsläpp avvattnar ca 600 ha från Botkyrka kommun med bebyggelse och naturmark samt 400 ha från Huddinge kommuns sida. Sjöns medeldjup är 8,3 m och den teoretiska omsättningstiden är 0,5 år. Sjön är måttligt näringsrik och bedöms ha utmärkt vattenkvalitet för bad.¹

2.1 Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer infördes med miljöbalken år 1999 och är juridiskt bindande styrmedel för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa föroreningskällor. Miljö kvalitetsnormerna fastställs av regeringen och kan gälla för hela landet eller vara specifika för olika geografiska regioner. De flesta av miljö kvalitetsnormerna grundar sig i krav från olika EU-direktiv och handlar oftast om en högsta tillåtna halt för ett visst ämne i luft, mark eller vatten. Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster beslutar Vattenmyndigheterna om och till sin hjälp har man de föreskrifter och råd som Naturvårdsverket tar fram.

Vid bedömningen av vattenförekomster och deras status tas hänsyn till vad sjöns eller vattendragets naturliga tillstånd var innan människan påverkade vattnet. En sjö med god status ligger därmed nära sitt naturliga tillstånd medan det för en sjö med dålig status krävs omfattande åtgärder för att den ska återhämta sig.

Ekologisk status för Albysjön

Status 2011: God



Kvalitetskrav: God ekologisk status 2015



Kemisk status (exklusive kvicksilver) för Albysjön

Status 2009: God



Kvalitetskrav: God kemisk ytvattenstatus 2015



2.2 Miljömål för Mälaren

Utöver de sexton nationella miljömål som antagits av riksdagen har Mälarens vattenvårdsförbund ställt upp några specifika delmål för Mälaren för tre av de nationella målen; *Ingen övergödning, Levande sjöar och vattendrag* samt *Giftfri miljö*. Ett av delmålen som gäller övergödningen innebär en minskad kväve- och fosfortillförsel till Mälaren med

⁴ Mälarens vattenvårdsförbund, <http://www.malaren.org>, 2011-05-27.



ambitionsnivån 10 %⁵. Detta föreslår man uppnås bland annat genom minskade och renare utsläpp av dagvatten.

I miljöårsprogram 2000 för Stockholm län utvecklades regionala mål, för Botkyrka kommuns del blev resultatet Agenda 21 där lokalt uppställda mål beskrivs. Där går att läsa att det finns mål uppställda för sjöar, vattendrag och kustvatten om att utsläpp av föroreningar ska minska.

2.3 Dagvattenstrategi Botkyrka kommun

Botkyrka kommun har en dagvattenstrategi⁶ som trädde i kraft den 25 april 2001. I den anges att området som aktuellt planområde ligger i "avvattnas huvudsakligen direkt till Albysjön utan rening eller fördröjning. Åtgärder för behandling av förorenat dagvatten från trafikerade ytor och industriområden har högsta prioritet. Fördröjning av allt dagvatten från området har hög prioritet."

Vid utbyggnad av nya områden används ett antal principer som alltid ska beaktas vid detaljplanläggning och bygglov. Dessa rör områden som att vattnets naturliga avrinning ska förändras så lite som möjligt, lokalt omhändertagande av dagvatten ska alltså tillämpas i de flesta fall. Byggnader och anläggningar i marken ska om möjligt byggas på en nivå så att de inte skadas av vatten i marken. Om överskottsvatten måste avledas, ska detta inte leda till ökade föroreningar i något vattendrag. Inom vattenskyddsområden ska dessutom skyddsföreskrifter för yt- respektive grundvatten beaktas.

2.4 Skyddsområde för vattentäkt

Albysjön tillhör vattentäkten för Östra Mälaren och aktuellt planområde är enligt Länsstyrelsens skyddsföreskrifter klassat som sekundär skyddszon⁷. Detta innebär att inget utsläpp av dagvatten till ytvatten med risk för förorening får ske utan föregående rening. Detta gäller för nya eller ombyggda hårdgjorda ytor. Därmed måste allt vatten från nyetableringen i aktuellt planområde renas innan utsläpp till recipienten.

2.5 Botkyrka kommuns klimatstrategi

Enligt klimatstrategi för Botkyrka kommun⁸ ska ny bebyggelse ligga minst 3,0 m över Östersjöns medelvattennivå och minst 2,0 m över Mälarens medelvattennivå (om risken för översvämningar inte på annat sätt kan minimeras). Nybyggnation av viktiga samhällsfunktioner ska ligga minst 3,0 m över Mälarens medelvattennivå.

⁵ *Mälaren – en sjö för miljoner*, Mälarens vattenvårdsförbund, 2004.

⁶ Botkyrka kommuns dagvattenstrategi, <http://www.botkyrka.se/SiteCollectionDocuments/Bo%20och%20bygga/Dagvattenstrategi.pdf>, 2011-11-02

⁷ Länsstyrelsen, <http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/miljo-och-klimat/vatten-och-vattenanvandning/vattenskyddsomraden/karta-ostra-malaren-vattenskyddsomrade.pdf>, 2011-11-02

⁸ *Klimatstrategi för Botkyrka kommun*, 2009-05.



3. Markförutsättningar

En geoteknisk undersökning har genomförts på planområdet av Geosigma. Enligt deras rapport⁹ utgörs planområdet av en plan yta som till större delen i dagsläget är belagd med grus eller asfalt. Enstaka träd och buskage finns i områdets ytterkanter och i dess mitt. Direkt söder om området ligger en bensinstation. Befintlig mark: ca +14,3 - +15,0 (i höjdsystemet RH00). Marken lutar svagt åt öster respektive väster från en grönyta i nord-sydlig riktning i områdets mitt.

Jordlagren inom planområdet består generellt av en varvig lera ovan ett mäktigt lager friktionsjord på berg. Lerlagrens mäktighet är ca 16 m i den norra delen av området och ca 19 m i den södra delen av området. Friktionslagrets mäktighet har inte undersökts. I ytan ligger ca 1 m tjockt lager fyllning bestående av grusig sand. Detta lager kan vara tunnare och tjockare på olika delar av tomten.

Enligt Geosigas grundvattenmätningar uppskattas grundvattenytan vara i höjd med markytan i norra delen av planområdet och ca 1 m under markytan i den södra delen av området.

Täta lerlager med mycket begränsad infiltrationsmöjlighet samt hög grundvattenyta innebär att lokalt omhändertagande av dagvattnet via infiltration ej kan rekommenderas.

4. Flödes- och föroreningsberäkningar

Idag består planområdet av en grusplan som används framförallt för parkering. I väster, där området avgränsas av Brunnavägen, sluttar vägens slänt kraftigt ner mot planområdet. Områdets lågpunkt ligger i sydöstra delen, där avrinnande vatten når ledningsnätet via dagvattenbrunn i gångvägen. I övrigt finns fem till sex dagvattenbrunnar kring planområdet.

Området för vilket utredningen tas fram avgränsas av vägar, där Brunnavägen är den mest trafikbelastade. Brunnavägen är enligt uppgifter från Botkyrka kommun bomberad och vid beräkningarna har antagits att 60 % av det regn som faller på vägen når aktuellt planområde. Resterande kringliggande vägar förutsätts ha fungerande avvattning, vilket innebär att ingen avrinning från dessa antas komma till planområdet.

Dagvatten från planområdet rinner idag direkt till brunnar och sedan via dagvattenledningar hela vägen till Albysjön. Ledningarna nedströms planområdet är väl tilltagna i dimensioner, så inga kända problem med översvämningar förekommer.

Planförslaget innebär en hotelletablering på planområdet, med ett par byggnader och parkeringar. Höjdsättningen kommer i stort sett att följa dagens, med undantag för den västra delen. Området mot Brunnavägen kommer att fyllas upp och ligga betydligt högre än idag (cirka +17,5 mot dagens knappa +15, RH00).

För flödes- och föroreningsberäkningar från planområdet har ytan delats in i olika kategorier efter markanvändning enligt planförslaget, se tabell 1. Avrinningskoefficient och

⁹ Geosigma. 2011. Översiktlig geoteknisk utredning inför nyetablering av hotell i Hallunda, Botkyrka kommun. Tekniskt PM – Geosigma.



föroreningshalter är direkt beroende av markanvändningen i området. För beräkningarna har recipient- och dagvattenmodellen StormTac¹⁰ använts, som är en internationellt vetenskapligt granskad modell.

Tabell 1. Markanvändningen inom planområdet och områden som avvattnas till planområdet (delar av Brunnavägen). Även avvattningskoefficienten för respektive markanvändning redovisas.

Markanvändning	φ	Planområde/Hotelltomten [ha]
Väg	0,85	0,07 ha
Parkering	0,85	0,32 ha
Byggnad/Centrumområde	0,8	0,24 ha
Grönområde/Park	0,18	0,28 ha
Totalt	0,65	1,01 ha
(Planområdet)		1,29 ha)

Vattnets avrinningsvägar följer inte planområdet, varför delavrinningsområdets totala area inte stämmer överens med planområdets area. Eftersom flöden från områden omkring planområdet antingen påverkar eller påverkas av verksamheten inom planområdet måste hänsyn tas även till dessa flöden. Till planområdet kommer vatten från Brunnavägen som är bomberad och därmed delvis lutar mot planområdet. Detta vatten måste hanteras på planområdet och har därför tagits med i beräkningarna. Utanför hotelltomten men inom planområdet ligger en befintlig GC-väg som lämnas orörd. Denna ligger i områdets lågpunkt och inget vatten från denna kommer till hotelltomten. Därmed tas den inte med i beräkningarna.

4.1 Flöden

Dagvattenflöden beräknas som en funktion av nederbörden, områdesspecifika avrinningskoefficienter och uppmätta areor för respektive markanvändning. Eftersom planområdets markanvändning idag består av en tom grusyta och gräsbevuxna sidoområden kommer hotelletableringen innebära högre avrinningskoefficient och därmed högre dagvattenflöden. Andelen hårdgjorda ytor ökar med planens genomförande. På grund av de rådande geotekniska förhållandena i området är infiltrationen redan idag begränsad. Detta innebär att medelårsflödena troligtvis inte ökar särskilt mycket. Däremot ökar de momentana flöden, vid kraftig nederbörd, från området när planområdet hårdgörs ytterligare.

För att dimensionera dagvattenanläggningarna har beräkningar av dimensionerande flöden genomförts. Dessa har gjorts för regn med en intensitet som återkommer var 10:e år och som pågår i 10 minuter.

¹⁰ Larm, T. 2000, *Watershed-based design of stormwater treatment facilities: model development and applications*, T, doktorsavhandling, avdelningen för vattenvårdsteknik, KTH, (version 2010).



Tabell 2. Area, avrinningskoefficient (ϕ), totalt årsflöde (Q [$m^3/\text{år}$]) och årsmedelflödet (Q [l/s]) för planområdet vid genomförande av planförslaget. Dimensionerande flöde för ett regn med en återkomsttid på 10 år (Q_{dim}) och varaktighet 10 minuter presenteras också för planförslaget. Flödena består av dagvatten (ytavrinning) och basflöde (grundvattenflöde) och är beräknade med Storm Tac. I värdena redovisade här ingår inte effekten av LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) eller andra infiltrationsåtgärder.

	<i>Planområde/Hotelltomten</i>
Area [ha]	1,01
ϕ tot	0,63
Q [$m^3/\text{år}$]	4600
Q [l/s]	0,15
Q_{dim} 10 år [l/s]	116

Flödesberäkningarna ska endast användas som indikationer på hur flöden förändras med förändras markanvändning och inte som absoluta värden för flöden.



4.2 Föroreningar

Beräkningar av de föroreningar som är vanligast förekommande i dagvatten har genomförts och redovisas både i halter (mg/l) och i mängder (kg/år) som planområdet belastar recipienten med varje år via dagvattnet.

Föroreningarna från området beräknas i de flesta fall nå måttliga halter enligt de riktvärden och klassificeringar som Stockholm stad tagit fram¹¹. Bly och suspenderat material beräknas nå höga koncentrationer medan halterna av krom och nickel förväntas bli låga.

Tabell 3. Stockholms stads riktvärden för dagvatten, indelning i olika klasser, 1-3. Tabellvärden tagna från *Klassificering av dagvatten och recipienter samt riktlinjer för reningskrav – del 2: Dagvattenklassificering*, februari 2001 (reviderad april 2001), sida 4. Tillhör Dagvattenstrategi för Stockholms stad, antagen av kommunfullmäktige den 7 oktober 2002, uppdaterad april 2005.

Ämne (totalhalt)	Enhet	Låga halter (klass 1)	Måttliga halter (klass 2)	Höga halter (klass 3)
P	[mg/l]	<0,1	0,1-0,2	>0,2
N	[mg/l]	<1,25	1,25-5,0	>5,0
Pb	[µg/l]	<3	3-15	>15
Cu	[µg/l]	<9	9-45	>45
Zn	[µg/l]	<60	60-300	>300
Cd	[µg/l]	<0,3	0,3-1,5	>1,5
Cr	[µg/l]	<15	15-75	>75
Ni	[µg/l]	<45	45-225	>225
SS	[mg/l]	<50	50-175	>175
Olja	[mg/l]	<0,5	0,5-1,0	>1,0

¹¹ *Klassificering av dagvatten och recipienter samt riktlinjer för reningskrav – del 2: Dagvattenklassificering*, februari 2001 (reviderad april 2001). Tillhör *Dagvattenstrategi för Stockholms stad*, antagen av kommunfullmäktige den 7 oktober 2002, uppdaterad april 2005.



Tabell 4. Beräknade föroreningshalter i dagvattnet (ytvatten- och basflöde) för planområdet vid genomförande av planförslaget. Resultaten visar halterna utan reningsåtgärder. Halterna är klassificerade enligt riktlinjer från Stockholms stads dagvattenstrategi med låga, måttliga och höga halter.

Ämne	Enhet	Planområde/Hotelltomt
P	[mg/l]	0,19
N	[mg/l]	1,44
Pb	[µg/l]	25
Cu	[µg/l]	32
Zn	[µg/l]	136
Cd	[µg/l]	0,6
Cr	[µg/l]	9
Ni	[µg/l]	6
SS	[mg/l]	178
Olja	[mg/l]	0,89

	Låga halter
	Måttliga halter
	Höga halter

Föroreningshalterna i dagvatten beräknas i StormTac med utgångspunkt ur schablonhalter uppmätta från olika typer av markanvändning. De vägar som är planerade inom hotellområdet har beräknats med schablonhalter för parkering. Den del av Brunnavägen som avvattnas mot planområdet har beräknats enligt Storm Tacs schablonhalter för väg. Att vägarna särskiljs i beräkningen beror på trafikmängden – på Brunnavägen kommer belastningen av fordon vara högre än inom hotelltomten och i stort sett samma mängd fordon som uppehåller sig på hotellets parkering kommer också att köra på hotellets egna vägar.



Ett alternativt sätt att ställa krav är att titta på vilken reduktion som krävs av varje förorening för att uppnå "måttliga halter" respektive "låga halter" i relation till riktvärdena från Stockholm Stad, se Tabell 5.

Tabell 5. Minimumreduktionshalter per ämne som krävs om "måttliga halter" alternativt "låga halter" i enlighet med Stockholm Stads dagvattenstrategi.

Ämne	Enhet	Min reduktionsgrad för att uppnå "måttliga halter"	Min reduktionsgrad för att uppnå "låga halter"
P	[mg/l]	0	47
N	[mg/l]	0	14
Pb	[µg/l]	40	88
Cu	[µg/l]	0	72
Zn	[µg/l]	0	56
Cd	[µg/l]	0	50
Cr	[µg/l]	0	0
Ni	[µg/l]	0	0
SS	[mg/l]	2	72
Olja	[mg/l]	0	44

Tabell 6. Beräknade föroreningsmängder med dagvattnet från planområdet efter planförslagets genomförande i kg/år. Resultaten visar belastningen utan reningsåtgärder.

Ämne	Enhet	Planområde/Hotelltomt
P	[kg/år]	0,9
N	[kg/år]	7
Pb	[kg/år]	0,1
Cu	[kg/år]	0,1
Zn	[kg/år]	0,6
Cd	[kg/år]	0,00
Cr	[kg/år]	0,0
Ni	[kg/år]	0,0
SS	[kg/år]	818
Olja	[kg/år]	4,1

Värdena som presenterats i tabellerna ovan är beräknade för att se tendenser av de föroreningar dagvattnet från planområdet för med sig till recipienten vid programförslagets genomförande och ska inte användas som absoluta tal.



5. Åtgärdsförslag för dagvattenhantering

Eftersom förutsättningarna för infiltration i planområdet är mycket begränsade kommer det mesta av regnvattnet som faller på området att ledas till ledningsnätet. Botkyrka kommun ställer krav på att maximalt 13 l/s, ha får släppas på dagvattennätet. Aktuellt planområdet är dock litet och att hantera ett 10-årsregn på området, så att gränsen på 13 l/s, ha inte överskrids är mycket svårt. Åtgärder för att fördröja dagvattnet inom området blir därmed mycket viktiga. Om kraftiga regn fördröjs minskar flödestopparna och därmed belastningen på ledningsnätet.

Insatser bör göras för att rena dagvattnet från föroreningar. Eftersom föroreningar typiska för dagvatten från tätortsmiljöer ofta är partikelbundna (tungmetaller och fosfor) är sedimentering viktigt för reningen. Vid kraftiga regn, och framförallt efter en längre tids torrperiod, talar man om en first flush-effekt. Med detta begrepp menas att koncentrationerna av föroreningar är betydligt högre i det dagvatten som först avrinner än dagvattnet senare under nederbördstillfället. Detta beror på att föroreningar som fastlagts på hårdgjorda ytor som vägar och parkeringar spolats med det första regnet som faller. First flush-effekten är som tydligast i små avrinningsområden, med stor andel hårdgjorda ytor.

Eftersom allt vatten som avrinner från planområdet vid ett 10-årsregn inte kan omhändertas lokalt bör anläggningar utformas och dimensioneras för att ta hand om det initiala flödet. Resterande vatten bör fördröjas i största möjliga mån för att minska flödestopparna till ledningsnätet.

För små områden brukar man räkna med att de första 12-25 mm regn som faller innehåller högre koncentrationer och därmed betraktas som first flush¹². Detta motsvarar ungefär de första 30 minuterna av ett medelregn¹³. Allt dagvatten är dock inte lika smutsigt och det är av stor vikt att källsortera flödena när tillgänglig yta för reningsåtgärder är begränsad. Takvatten är renare än vatten som rinner över vägar och parkeringsytor. För aktuellt planområde vore det därför lämpligt att leda takvattnet direkt till ledningsnätet, medan övrigt dagvatten leds till anläggningar för behandling.

Med förutsättningen att det förhållandevis rena takvattnet leds (efter fördröjning på de gröna tak som föreslås) via stuprör direkt till ledningsnätet handlar det om de första 12-25 mm regn från en yta av 0,77 ha som bör behandlas som first flush. Anläggningar för rening av dagvattnet bör därmed dimensioneras för minst 90-185 m³.

5.1 Behandlingsalternativ

Avsättningsmagasin

Avsättningsmagasin är magasin byggda under mark, som har visat sig vara relativt effektivt för behandling av exempelvis tungmetaller och suspenderat material om än också relativt

¹² <http://www.stormh2o.com/september-october-2001/first-run-runoff-stormwater.aspx> (2011-11-14).

¹³ Maestre, A. & Pitt, R. 2005, *The National Stormwater Quality Database, Version 1.1. A compilation and analysis of NPDES, Stormwater monitoring information*, Departement of Civil and Environmental Engineering, The University of Alabama.



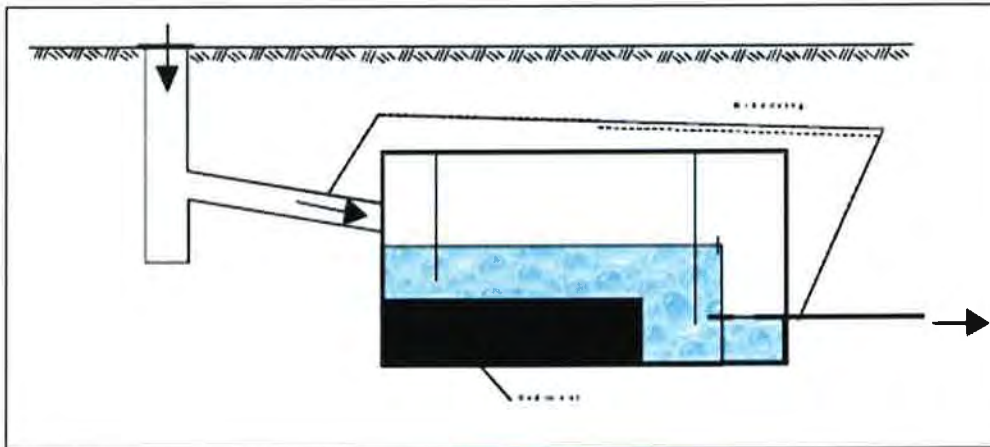
dyrt. Man har sett en medelreduktion av suspenderat material av 83 %, av tungmetaller mellan 57-74% och av olja av 39 % i avsättningsmagasin i Johanneshov¹⁴ samt av suspenderat material i Norra länken av 65%¹⁵. Dess funktion kan förbättras genom tillsats av fällningskemikalie.

Som en uppskattning på storleksordning på ett avsättningsmagasin för Hallundatomten kan "first flush"-flödet användas för uträkning av effektiv volym på magasinet. First flush-volymer varierar mellan 88 m³-183m³, se tidigare avsnitt. En uppskattning på den effektiva volymen på avsättningsmagasinet blir således mellan 90-185 m³. Den exakta fördelning mellan bredd, höjd och djup görs i ett projekteringskedje, då också föreliggande grundvattennivå bör beaktas.

Vid följandet av dimensioneringskriterier för avsättningsmagasin i Johanneshov (36 h uppehållstid, magasinets effektiva volym beräknas på antagandet att de 15 första mm som faller representerar "first flush" och resterande flöde kan bräddas, se Aldheimer, 2004) skulle ett avsättningsmagasins volym för Hallundatomten bli $0,015 \cdot 7300 = \text{ca } 115 \text{ m}^3$, vilket faller inom det ovan angivna intervallet.

Avsättningsmagasinet måste konstrueras för att klara den höga grundvattennivån på tomten, dvs vara helt tätt och konstrueras för att klara lyftkrafterna från grundvattnet. Ett avsättningsmagasin konstruerat av betong är ett sätt att klara lyftkrafterna. Detta gör lösningen kostsam. Avsättningsmagasin måste underhållas regelbundet med bland annat slamtömning.

Enkel principskiss på avsättningsmagasin¹⁶ visas i Figur 1 nedan.



Figur 1. Principskiss över ett avsättningsmagasin. Bild tagen från *Klassificering av dagvatten och recipienter samt riktlinjer för reningskrav – Rening av dagvatten del 3, Dagvattenstrategi för Stockholm Stad, 2011*.

¹⁴ Aldheimer, G. 2004. Dagvatten – Avsättningsmagasin Ryska Smällen. Rapport nr 11-2004, Stockholm Vatten.

¹⁵ Stockholm Vatten. 2001. Dagvatten Norra länkens avsättningsmagasin. Rapport nr 14-2001. Stockholm Vatten.

¹⁶http://www.stockholmvatten.se/commondata/rapporter/avlopp/Dagvatten/rening_av_dagvatten_ext_webb.pdf. Klassificering av dagvatten och recipienter samt riktlinjer för reningskrav. Del 3. Rening av dagvatten – Åtgärder och kostnadsberäkningar.



5.2 Fördröjningsalternativ

Gröna tak

Gröna tak har många positiva effekter, men det är framförallt på grund av takens förmåga att hålla och fördröja dagvatten som gjort att anläggandet ökat kraftigt de senaste åren. I Sverige är det vanligast med tak av sedumväxter (fetknopp- och fetbladsväxter) och mossor¹⁷. Dessa är tåliga växtarter som kan klara långa perioder utan vatten men som också kan binda stora vattenvolymer då nederbörden väl kommer. Torktåligheten gör att uppbyggnaden kan göras tunn och förhållandevis lätt (taken väger cirka 50kg/m² när de är vattenmättade)¹⁸.

Gröna tak tar upp stora mängder vatten vid nederbörd. Jordlagret magasinerar vatten och växterna tar upp det för att sedan evaporera det till atmosfären. Därmed minskar avrinningen till dagvattensystemen. Även tunna substrat har förmåga att hålla relativt stora mängder vatten. Studier visar att gröna tak med en tjocklek av 5 cm minskar den årliga avrinningen med upp till 50 %¹⁹. Andra undersökningar har visat på ännu bättre resultat, nämligen att gröna tak, tunnare än 10 cm, minskar den årliga avrinningen med 60-80 %²⁰.

Takets lutning påverkar dess vattenhållande förmåga och bör därför inte överstiga 27°²¹.

Vid kraftig nederbörd som pågår under lång tid, blir jorden på taken vattenmättad och kan därmed inte hålla mer vatten. De utgör dock fortfarande en funktion i dagvattenhanteringen eftersom regnvattnet fördröjs så att all nederbörd inte når dagvattennätet på en gång. Därmed minskar risken för översvämningar.

Kostnaden för anläggande av ett grönt tak är initialt högre än för ett traditionellt tak, men sett över längre tid närmar sig kostnaderna varandra eftersom de gröna takens livslängd beräknas längre än de traditionella²². Eftersom energiförbrukningen dessutom minskar med de gröna takens isolerande förmåga kan kostnaderna på sikt faktiskt bli lägre med ett grönt tak enligt vissa forskare²³.

¹⁷ Blomberg, A. 2009, *Gröna tak som del i ett hållbart stadsbyggande*, Fakulteten för Landskapsplanering, trädgårds- och jordbruksvetenskap, Sveriges Lantbruksuniversitet.

¹⁸ VegTech, www.vegtech.se (2011-11-13).

¹⁹ www.greenroof.se (2011-11-13).

²⁰ Dunnet, N. & Kingsbury, N. 2004, *Planting green roofs and living walls*.

²¹ VegTech, www.vegtech.se (2011-11-13).

²² Carter, T. & Keeler, A. 2008, *Life-cycle cost-benefit analysis of extensive vegetated roof systems*, *Journal of Environmental Management*, vol 87:2008, ss. 350-363.

²³ Blomberg, A. 2009, *Gröna tak som del i ett hållbart stadsbyggande*, Fakulteten för Landskapsplanering, trädgårds- och jordbruksvetenskap, Sveriges Lantbruksuniversitet.



Figur 2. Gröna tak på Mariott Hotell, Kungsholmen i Stockholm. Foto: Veg Tech.

Av de totalt 0,24 ha takyta som enligt planen kommer att anläggas, kan 0,15 ha byggas med gröna tak. Resterande takyta planeras bli glastak. Hotellets tak planeras att läggas helt horisontellt, med 0° lutning, vilket är positivt ur ett fördröjningsperspektiv.

De gröna taken utgör en fördröjning, men vid kraftiga regn kommer kommunens gräns på påsläpp till nätet med 13 l/s,ha att överskridas. Det handlar dock om små volymer, totalt från alla tak knappt 20 m³ vatten²⁴ som överskrider detta gränsvärde, från ett 10-årsregn med en varaktighet på 10 minuter.

Eftersom vatten som avrinner från tak innehåller lägre halter av föroreningar bör takvattnet separeras från övrigt dagvatten. Takvattnet kräver normalt inte rening och bör inte späda ut det vatten som ska renas. Då alla tillgängliga ytor i planområdet tar emot smutsigare dagvatten från parkering och vägar föreslås takvattnet ledas direkt till dagvattennätet i aktuellt planområde.

För att inte överskrida påsläppsgränsen till nätet kan den brunn som tar emot takvattnet och leder det till dagvattennätet utformas med flödesreglering. När flödet blir för högt kan det bräddas mot en svackyta. Denna utredning visar dock på att flödet från aktuellt planområde inte förändras i särskilt stor grad i förhållande till dagens situation, varför det bör vara rimligt att anta att nätet kan hantera det stora flöde som uppkommer vid sällsynta, extrema regn.

Gräsklädda svackdiken

På instängda områden i stadsmiljö, som aktuellt planområde utgör, bör alla ytor om möjligt utformas med tanke på fördröjning av dagvattnet. Klippta gräsytor kan utformas som svackor. Vid kraftig nederbörd kan gräsytorerna då fungera som fördröjningsmagasin när dagvattnet

²⁴ Beräknat för ett regn med intensitet 225 l/s,ha enligt Svenskt Vatten P90, varaktighet 10 minuter, en avrinningskoefficient för gröna tak på 0,31 enligt www.stormtac.com och en takyta på 0,15+0,09 ha.



samlas upp och bildar tillfälliga små sjöar. Om jordarten tillåter kan dagvattnet sakta infiltreras.

Gräsklädda svackdiken kan även ha en renande effekt på dagvattnet. Då flödet bromsas upp och vattnet blir stillastående tillåts partiklar sedimentera och vattnet renas. Att dagvattnet silas genom gräs renar också vattnet på partiklar och näringsämnen. Man kan förvänta sig en reningseffekt av tungmetaller på cirka 65 % och av näringsämnen på mellan 30-45 %²⁵.



Figur 3. Gräsklätt svackdike, Augustenborg, Malmö. Fungerar som översvämningssyta vid kraftig nederbörd. Foto: Annika Persson

Alla tillgängliga ytor i planområdet föreslås utformas som svacktytor (markerade med 1, 2, 3 och 4 i avvattningsplanen, bilaga 1). Vägar och parkeringar höjdsätts så att avrinningen från dessa når svacktytorna. En höjdrygg bör läggas mitt i planområdet så att de norra delarna når svacktytorna 3 och 4, medan de södra rinner mot 1 och 2. Lågpunkten ligger i östra delen av planområdet (markerat på avvattningsplanen). Därmed bör höjdsättning och svacktytor konstrueras så att vattnet dessutom rinner från väster till öster. Där dagvatten måste korsa vägar och stenlagda ytor för att komma från en svacktyta till en annan kan dagvattenrännor anläggas, se Figur 4.

Svacktytorna bör inte göras allt för djupa eller ha för kraftig lutning, med tanke på skötsel och säkerhet. Föreslagen släntlutning är 1:5 och maximalt djup 0,3 m. Med dessa förutsättningar kan svacktytorna, vid extrem nederbörd, som mest magasinera drygt 300 m³. Höjdsättning och detaljerad utformning av dessa ytor tas fram vid projektering.

²⁵ Larm, T. 2000, *Watershed-based design of stormwater treatment facilities: model development and applications*, doktorsavhandling, avdelningen för vattenvårdsteknik, KTH. /www.stormtac.com (version 2010).



Figur 4. Exempel på dagvattenrännor som kan anläggas för att leda vatten från vegetationsytor till brunnar. Samma princip kan användas för att leda dagvatten från en vegetationsyta till en annan, över hårdgjord yta. Portland, USA.

Övriga åtgärder för fördröjning

I utformningsförslaget för hotelltomten finns några rondeller och refuger som är tänkta att planteras med träd och växter. För fördröjningens och infiltrationens skull skulle dessa ytor kunna utformas med släpp i kantstenen så att dagvatten kan nå ytorna. Trädplanteringarna kan också med fördel läggas nedsänkta i förhållande till gatan för att fungera som översvämningssytor vid kraftiga regn. Se inspirationsbilder, Figur 4 och Figur 5.



Figur 5. Trädplantering med infiltration (Brantingtorget, Uppsala). Foto: Veg Tech.

Intill parkeringar kan även små ytor utformas för att fördröja dagvatten. Dessa anläggs med släpp i kantstenen och något nedsänkta i förhållande till asfaltsytan. I dessa planteringar är det viktigt att tänka på vilka växter som väljs eftersom det tidvis kan bli stående vatten kring dem. Se inspirationsbild nedan, Figur 6.



Figur 6. Fördröjning/infiltrationsytor för dagvatten från parkeringsytor, Portland USA.



6. Eventuellt fortsatt arbete

Höjdsättningen av planområdet kommer att bli mycket viktig för att föreslagen dagvattenhantering ska fungera. Det är därför viktigt att arbetet med höjdsättningen sker i nära samråd med den som ansvarar för dagvattenhanteringen av området.



Referenser

- Aldheimer, G. 2004. Dagvatten – Avsättningsmagasin Ryska Smällen. Rapport nr 11-2004, Stockholm Vatten.
- Blomberg, A. 2009, *Gröna tak som del i ett hållbart stadsbyggande*, Fakulteten för Landskapsplanering, trädgårds- och jordbruksvetenskap, Sveriges Lantbruksuniversitet.
- Botkyrka och Huddinge kommuner, www.natur.huddinge.se/pdf/sjoar/albysjon.pdf, 2011-11-02.
- Botkyrka kommuns dagvattenstrategi,
<http://www.botkyrka.se/SiteCollectionDocuments/Bo%20och%-20bygga/Dagvattensrategi.pdf>, 2011-11-02
- Carter, T. & Keeler, A. 2008, *Life-cycle cost-benefit analysis of extensive vegetated roof systems*, Journal of Environmental Management, vol 87:2008, ss. 350-363.
- Dunnet, N. & Kingsbury, N. 2004, *Planting green roofs and living walls*.
- Geosigma. 2011. Översiktlig geoteknisk utredning inför nyetablering av hotell i Hallunda, Botkyrka kommun. Tekniskt PM – Geosigma.
- Klassificering av dagvatten och recipienter samt riktlinjer för reningskrav – del 2: Dagvattenklassificering*, februari 2001 (reviderad april 2001). Tillhör *Dagvattenstrategi för Stockholms stad*, antagen av kommunfullmäktige den 7 oktober 2002, uppdaterad april 2005.
- Klimatstrategi för Botkyrka kommun*, 2009-05.
- Larm, T. 2000, *Watershed-based design of stormwater treatment facilities: model development and applications*, T, doktorsavhandling, avdelningen för vattenvårdsteknik, KTH, (version 2010).
- Länsstyrelsen, <http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/miljo-och-klimat/vatten-och-vattenanvandning/vattenskyddsomraden/karta-ostra-malaren-vattenskyddsomrade.pdf>, 2011-11-02.
- Maestre, A. & Pitt, R. 2005, *The National Stormwater Quality Database, Version 1.1. A compilation and analysis of NPDES, Stormwater monitoring information*, Departement of Civil and Environmental Engineering, The University of Alabama.
- Stockholms stad, <http://miljobarometern.stockholm.se/sub.asp?mp=VP&mo=1&dm=7>, 2011-11-02.
- Stockholm Vatten. 2001. Dagvatten Norra länkens avsättningsmagasin. Rapport nr 14-2001. Stockholm Vatten.



http://www.stockholmvatten.se/commondata/rapporter/avlopp/Dagvatten/rening_av_dagvatten_ext_webb.pdf. Klassificering av dagvatten och recipienter samt riktlinjer för reningskrav.
Del 3. Rening av dagvatten – Åtgärder och kostnadsberäkningar.

Vattenskydd Östra Mälaren – teknisk beskrivning, underlag till ansökan om gemensamt vattenskydd för råvattentäkten Östra Mälaren. Stockholm Vatten AB, Kommunalförbundet Norrvatten och Ekerö kommun. VAI VA-Projekt AB, 2001-10-18.
Mälaren – en sjö för miljoner, Mälarens vattenvårdsförbund, 2004.

<http://www.stormh2o.com/september-october-2001/first-run-runoff-stormwater.aspx> (2011-11-14).

VegTech, www.vegtech.se (2011-11-13).

www.greenroof.se (2011-11-13).



Bilagor

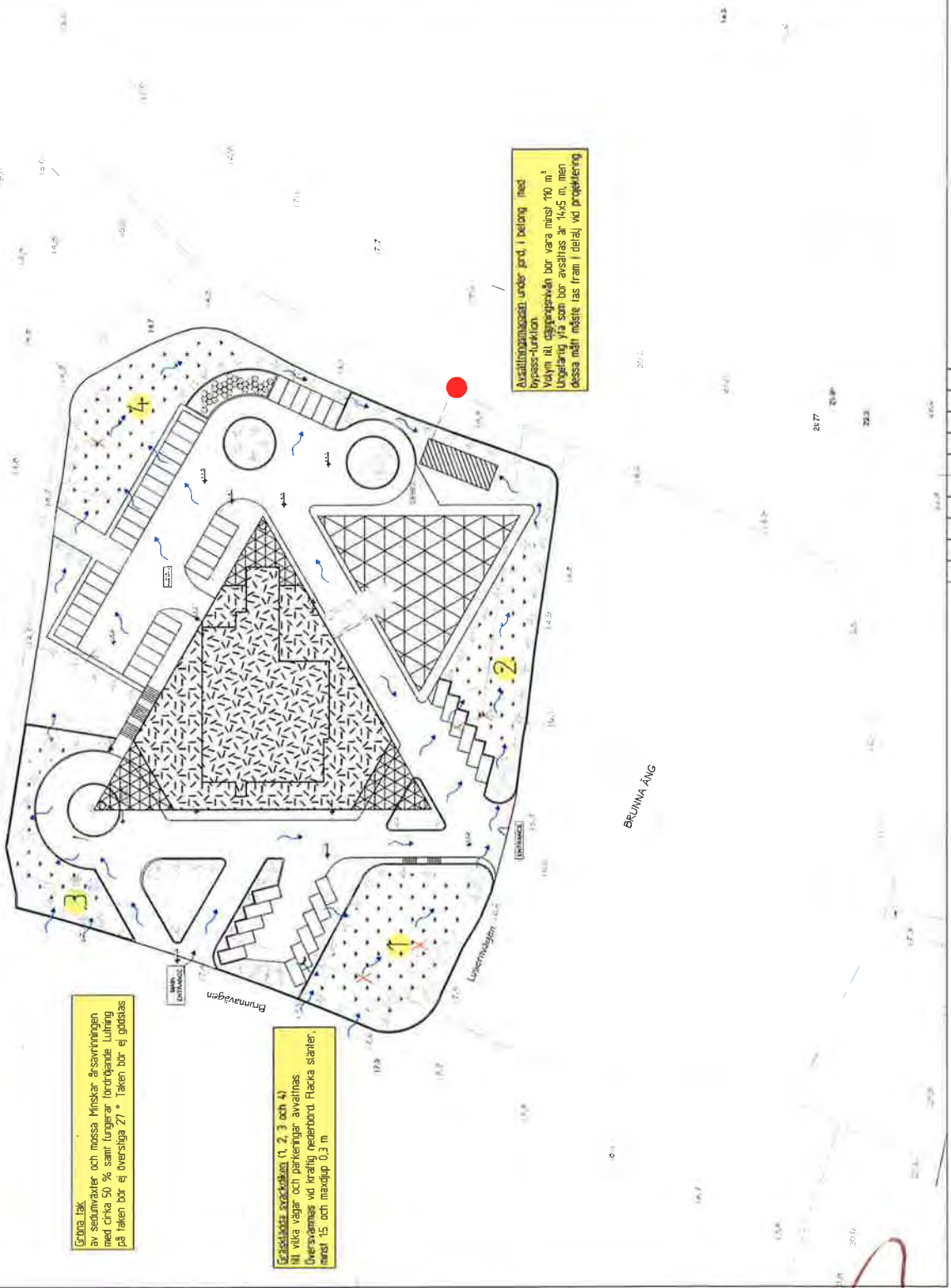
Bilaga 1. Avvattningsplan Hotelletablering Hallunda

Bilaga 2. Andra tekniska lösningar för föroreningsreduktion

KOORDINATSYSTEM
 Plansystem: SWEREF 99 1800
 Högssystem: RH00

TECKENFÖRKLARING

- Befintlig dagvattenledning
- Föreslagen ny anslutning till befintlig dagvattenledning
- Befintliga dagvattenbrunnar
- Påslappspunkt till ledningsnätet
- Föreslagen avrinningsväg
- Gröna tak
- Avsättningsmagasin
- Gräsklätt svackdiket slätt 15, maxdjup 0,3 m
- Föreslagen sloping av brunn/ledning



Gröna tak
 av sedumväxter och mossa. Minst 15 cm avrinningsdjup med cirka 50 % samligtidsfiltrering. Lutning på taket bör ej överstiga 27°. Taket bör ej gämsas.

Gräsklätt svackdiket (1, 2, 3 och 4)
 Inlita växter och parkeringar avfallnas. Översvämning vid kraftig nederbörd. Flacka slätter, minst 15 cm och maxdjup 0,3 m.

Avsättningsmagasin under jord i belägg med bypass-funktion. Volym till dagvattenvån bör vara minst 10 m³. Utgång för vatten som bör avsättas är 14,45 m, men dessa mått måste tas fram i detalj vid projektering.

INFORMATIONSBLAD		1:100		1:100	
DAGVATTENTRENING		1:100		1:100	
HOTELLETTABLERING		1:100		1:100	
I HALLUNDA		1:100		1:100	
BOTKYRKA KOMMUN		1:100		1:100	
BILAGA 1 TILL DAGVATTENTRENING					
AVVATTNINGSPLAN					
E KVARNSTROM 100833					
A PERSSON M LINDER					
SOLNA 2011-11-25					

2010

Bilaga 2 – Andra tekniska lösningar för föroreningsreduktion

Brunnsfilter

Ett brunnsfilter är en insats med ett filtermaterial som monteras i dagvattenbrunn. Dagvattnet passerar igenom filtermaterialet och idealt reduceras mängd föroreningar i dagvattnet innan det når dagvattenledningen. Det finns ett antal leverantörer på brunnsfiltermarknaden, se Bilaga 8 i Dromberg (2009) för relativt aktuell sammanställning av leverantörer.

Stockholm Vatten har undersökt tre filter i en studie för behandling av vägdagvatten; Innolet, Absorbo och SorbClean¹. Pga. provtagningstekniska problem hade man svårigheter att bedöma effektiviteten av filtren genom mätningar på inkommande och utgående vatten men genom att analysera filtermassornas innehåll av olika föroreningar före och efter sju månaders användning fann man att SorbClean absorberat mest föroreningar i denna studie räknat i mg förorening/kg filtermaterial. Stockholm Vatten rekommenderar inte brunnsfilter för tungt trafikerade vägar men ser att det kan fungera på parkeringsplatser och andra mindre belastade ytor, samt påpekar att underhåll krävs för att filtren (i) inte ska sättas igen, och (ii) för att den absorberande förmågan ska behållas. Driftsmässiga reflektioner över de undersökta filtren finns också rapporterade i Dromberg (2009).

Brunnsfilter kan vara ett alternativ som eventuellt kan rekommenderas i Hallunda, för avrinning från parkeringsplatserna och de hårdgjorda ytorna. Olika filter har olika förmåga till absorption. Bly och suspenderat material är de parametrar som enligt modelleringen är av störst vikt att åtgärda från hotelltomten. Därmed bör ett filter väljas som effektivt hanterar metaller och suspenderat material. Man skall dock vara medveten om det underhåll som krävs och driftsmässiga utmaningar som filtren för med sig.

Reaktiva filtermaterial i avvattningsstråk

Avvattningsstråk för dagvatten från parkeringsplatserna kan användas också för viss reduktion av tungmetaller om avvattningsstråket har lager av material som adsorberar tungmetaller. Man har visat att sandfilter avlägsnar suspenderat material effektivt men att man kan förbättra reningskapacitet för lösta tungmetaller om man blandar in organiskt material i filtermassan, exempelvis finfördelad flis, kompost eller torv².

Ett annat exempel är kommersiellt tillgänglig järnhydroxid³ som har framgångsrikt testats för tungmetallbehandling i dagvatten⁴ (Wu och Zhou, 2009) i blandning med zeoliter och

¹ Dromberg, P. 2009. Brunnsfilter för rening av vägdagvatten. Stockholm Vatten, rapport 5:2009.

² Brown, P. A., Gill, S. A., & Allen, S. G. (2000). Metal removal from wastewater using peat. *Water Research*, 34, 3907-3916.

Clark, S., & Pitt, R. (1999). Stormwater treatment at critical areas: Evaluation of filtration media. EPA/600/R-00/010, Cincinnati, OH: US EPA.

Ray, A.B., Wojtenko, I., Field, R. 2005. Treatment of Urban Stormwater for Dissolved Pollutants: A Comparative Study of Natural Organic Filter Media. *Remediation*, Autumn 2005: 89-100.

³<http://www.herbstumwelt.de/contentbuilder/cms/media/uploads/FerroSorp%20Plus%20engl.pdf>



"crystal gravel". Det är dock oklart huruvida kommersiellt tillgängliga filteruppbyggnader för dagvatten existerar idag med dessa material.

Ett alternativ för avvattningsstråken, om sådana väljs, är att anlägga dessa med en viss mängd organiskt material inblandat, gärna med hög halt av humus- och fulvosyror, för att öka potentialen för avlägsnande av tungmetaller. Dock måste detta avvägas mot hydraulisk konduktivitet för att tillåta vattnet att ta sig igenom avvattningsstråket. Det är också osäkert vilken reduktionsgrad man kan tänkas uppnå med denna åtgärd.

Enhetsöverbyggnad

Enhetsöverbyggnad består av ett bärlager, ofta av makadam alternativt med sk dagvattenkassett⁵, som har en vattenmagasinerande funktion samt permeabel asfalt som tillåter vattnet att infiltrera genom asfalten och ner till bärlagret. Enhetsöverbyggnaden reducerar chockbelastning på recipienten genom fördröjning av avrinning samt skall också underlätta infiltration vilket också minskar belastning på ytvatten⁶. Viss reduktion av partikelbundna föroreningar sker också då partiklar fastnar i asfaltlagret⁷, vilka avlägsnas lämpligast genom regelbunden vakuumsugning av ytan.

Med tanke på det höga grundvattenläget kan det vara svårt att rent byggnadstekniskt åstadkomma enhetsöverbyggnad förutom i den västra delen av området där återfylldnad planeras. Om enhetsöverbyggnad planeras rekommenderar vi att vattnet dräneras bort i nedkant av överbyggnaden med tanke på den låga infiltrationskapaciteten i omgivande mark. Alltså kan enhetsöverbyggnad främst ses som ett alternativ för den återfyllda, västra delen av hotelltomten för att reducera chockbelastning till nätet rörande föroreningar, viss föroreningsreduktion samt som ett fördröjningsalternativ för en del av planområdet.

Oljeavskiljare

På små ytor där varken dagvattendammar eller avsättningsmagasin kan komma i fråga är istället någon form av oljeavskiljare vara ett alternativ. Dessa finns i flera utförande och återfinns vid t.ex. biltvättar och bensinmackar. Dessa kan också användas för hantering av dagvatten från parkeringsytor och andra hårdgjorda ytor främst för reduktion av olja. En tillverkare är Alfa⁸ som har ett antal olika förslag beroende på användningsområde. För parkeringsytor rekommenderas antingen en kombination av sand- och slamavskiljare med en koalescensoljeavskiljare alternativt en lamelloljeavskiljare. För lamelloljeavskiljare beror klassningen av avskiljningen (I eller II) av flödet genom oljeavskiljaren. Dessa avskiljare är dock avsedda främst för reduktion av olja. Enligt Naturvårdsverkets faktablad brukar man dimensionera oljeavskiljare så att 10 % av dimensionerande flödet på ett 2-årsregn eller 5-årsregn ska hanteras av oljeavskiljaren.

⁴ Wu, P. och Zhou, Y. 2009. Simultaneous removal of coexistent heavy metals from simulated urban stormwater using four sorbents: A porous iron sorbent and its mixtures with zeolite and crystal gravel. *Journal of Hazardous Materials*, [2009]: 674-680.

⁵ http://www.uponor.se/solutions/infrastruktur/dag-och-spillvattensystem/dagvattenkassetter_dagvattentunnel.aspx

⁶ Viklander, M. & Bäckström, M. 2008. Alternativ dagvattenhantering i kallt klimat. 2008:15, Svenskt Vatten Utveckling.

Hogland, W., Wahlman, T., 1990. Enhetsöverbyggnad. Hydologiska och vägtekniska egenskaper. Byggnadsforskningsrådet Rapport R90:1990.

⁷ Bean, E.Z., Hunt, W.F., Bidelsbach, D.A. 2007. Evaluation of four permeable pavement sites in Eastern North Carolina for runoff reduction and water quality impacts. *Journal of Irrigation and Drainage Engineering*. Vol. 133, 583-592.

⁸ Alfa VA-system, www.alfaror.se

Ledningar för vilka ledningsrätt alternativt 3-D-fastighet kommer att bildas.



-  Vattenledning
-  Avloppsledning
-  Dagvattenledning



NSP Fastighet och Bygg AB och Botkyrka kommun har tidigare ingått ramavtal som behandlar planläggning och vissa genomförandefrågor för exploatering inom del av Hallunda 4:34. I ramavtalet fastställs att parterna ska ingå ett exploateringsavtal. NSP Fastighet och Bygg AB, org 556698-1428, nedan kallad Bolaget, och Botkyrka kommun genom dess kommunstyrelse, org. nr. 212000-2882, nedan kallad Kommunen, träffat följande

EXPLOATERINGSAVTAL

§ 1 Allmänna villkor

1.1 Exploateringsområde

Geografiskt omfattar åtagandena i detta avtal det markområde som utgör Brunna Äng 1 och del av Hallunda 4:34 som redovisas med rätt i bilaga 1, nedan kallat Exploateringsområdet.

1.2 Detaljplan

Som grund för exploateringen ska gälla förslag till detaljplan beträffande Hotell mm nr 54-52 upprättad 2014, med syfte att möjliggöra bl.a. en snabbmatsrestaurang på fastigheten Brunna Äng 1, i det södra planområdet


1.3 Tidigare avtal

Kommunen och Bolaget har tidigare träffat Ramavtal, daterat 2013-05-13 och 2013-11-12, nedan kallat Ramavtalet.

Exploateringsavtalet gäller före detta avtal om tvist uppstår om tolkning av avtalen.

1.4 Giltighet

Parterna förutsätter

- att Botkyrka kommunfullmäktige senast 2014-10-31 godkänner detta avtal med beslut som vinner laga kraft.
- att ovanstående förslag till detaljplan, utan betydande förändring, antas av Botkyrka kommun senast 2014-10-31 där antagandebeslutet därefter vinner laga kraft.
- att fastighetsägaren Stockholms stad och tomträttsinnehavaren OKQ8 AB godkänner detta avtal. 

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om parterna inte är överens om annat.

§ 2 Samordning, tidplan och syn

2.1 Samordning

Arbeten på kvartersmark och allmän platsmark ska i största möjliga utsträckning samordnas.

Bolaget kallar berörda parter till startmöte för genomgång av exploateringsförutsättningarna i god tid, minst en månad, innan exploateringen påbörjas.

2.2 Tidplan

Bolaget och Kommunens ombud enligt § 5.5 ska i god tid före påbörjande av byggnation upprätta en samordnad tidplan för genomförandet av Bolagets och Kommunens arbeten. Bolaget tar initiativ till upprättande av tidplanen.

Om Bolaget väljer att utföra sina arbeten parallellt med Kommunens arbeten är Kommunens arbeten alltid prioriterade före Bolagets arbeten. I det fall det därutav uppstår konflikt mellan Kommunens entreprenör och Bolaget ska Bolaget rätta sig efter Kommunens anvisningar för att minimera intressekonflikten.

Blivande ägare till del av Hallunda 4:34, nedan kallad Hotellexploatören, direkt norr om Lusernvägen kan komma att påbörja och genomföra sina arbeten med exploatering. Bolaget är tillsammans med Hotellexploatören ansvarig för att samordning sker mellan dem.

2.3 Syn

Bolaget ska svara för erforderlig syn av grannfastigheter vid grävning, sprängning, pålning med mera.

I Bolagets åtaganden ingår jämväl bekosta och iordningställa eventuella skador, som orsakas av Bolaget eller någon för vilken Bolaget ansvarar, som uppstår under byggnadstiden på intilliggande kommunala fastigheter, gator och parkanläggningar inklusive gatubelysning. Om Bolaget inte fullgör sina åtaganden äger Kommunen rätt att åtgärda brister på Bolagets bekostnad.



§ 3 Utbyggnad av kvartersmark

3.1 Information, marknadsföring

Före byggstart ska Bolaget på egen bekostnad sätta upp väl synlig informationstavla, på eller i anslutning till Exploateringsområdet, vilken beskriver och informerar om det aktuella projektet.

Bolaget ska vidare informera närboende/närliggande fastighetsägare om projektet i god tid innan byggstart och när så bedöms befogat även under genomförandetiden.

3.2 Byggnation

Bolaget svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark för restaurangetableringen.

Bolaget ska vid byggnation inom Exploateringsområdet huvudsakligen använda bygg- och anläggningsprodukter som är BASTA-registrerade samt ställa krav på att material och metoder som underlättar återanvändning eller återvinning vid en framtida rivning används. Utsläpp av miljöfarliga ämnen får inte ske.

Bolaget ska vid byggnation inom kvartersmark källsortera byggavfallet i minst tre fraktioner.

3.3 Teknisk försörjning

3.3.1. Energi, värme

Byggnationen ska anslutas till energikälla för uppvärmning så att miljöfördelar och kostnadseffektivitet uppnås.

Alla tekniska installationer inom Exploateringsområdet ska utföras med bästa energitekniska teknik.

3.3.2 Dagvatten

Bolaget svarar för att kommunens principer för dagvattenhantering, som redogörs för i Kommunens dagvattenstrategi, uppfylls för Exploateringsområdet.

Yt- och markvatten till kvarteret från intilliggande naturmark ska omhändertas av Bolaget och på Bolagets bekostnad.

Bolaget förbinder sig att skriftligen upprätta en beskrivning med den dagvattenlösning som ska utföras om dagvatten, i enlighet med "Dagvatten för Brunna Äng 1" bilaga 2. Dagvattenlösningen ska godkännas av kommunens VA-enhet före det tekniska samrådet för bygglovet. Bolaget ska skicka över beskrivningen, enligt ovan, till kommunens VA-enhet, senast tre veckor innan det tekniska samrådet.



3.3.3 Avfall

Källsortering av avfall ska lösas inom kvartersmark i Exploateringsområdet.

3.3.4 EI, tele, datakommunikation

Bolaget överenskommer med samtliga ledningsägare med flera om villkor för anslutning.

3.4 Etablering

Innan markarbeten påbörjas ska Bolaget upprätta etableringsplan och färdigställandeplan, som ska godkännas av kommunens ombud. Plats för bodar och upplagsplats under byggnadstiden redovisas.

Allmän plats får inte till någon del tas i anspråk för etablering utan ett beviljat polistillstånd enligt ordningslagen. I samband med polistillståndet tar Kommunen ut en avgift enligt taxa för upplåtelse av allmän plats. Polistillståndet är förenat med villkor om till exempel städning, avgränsning och återställning.

Bolaget ska på egen bekostnad ordna VA- och elförsörjning under byggtiden.

I det fall kommunal mark, som inte omfattas av arrende, tas i anspråk utan polistillstånd ska Bolaget erlagga ett vite till Kommunen som utgår med 150 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför godkänd byggetableringsyta.

I det fall kommunal mark, som inte omfattas av arrende, inte städas från bygg- och restmaterial efter det att polistillståndet upphört har Kommunen rätt att på Bolagets bekostnad ombesörja städning och återställande.

3.5 Parkering

All parkering erforderlig för Exploateringsområdet ska av Bolaget tillskapas på kvartersmark.

Bolaget ska till den nya bebyggelsen anlägga parkeringsplatser så att antalet bilplatser uppgår till minst 30% av maximalt besöksantal och 60% av antal anställda.

3.6 Buller

I Bolagets åtaganden ingår utförande och bekostande av eventuellt erforderliga bullerskydd för Exploateringsområdet. Bolaget beslutar om utformningen av dessa i samråd med Kommunens miljöenhet och i enlighet med gestaltningsprogrammet.

3.7 Riskåtgärder

I Bolagets åtaganden ingår utförande och bekostande av erforderliga skyddsåtgärder för Exploateringsområdet, i enlighet med riskutredning utförd av Norconsult. Bolaget beslutar om utformningen av dessa i samråd med Södertörns brandförsvarsförbund.

3.8 Kvartersanläggningar

Bolaget utför erforderliga anslutande arbeten i kvarterens ytterkanter till för Kommunen normal nybyggnadsstandard. Detta gäller till exempel utfarter till lokalgatan och anslutning till kommunens gång- och cykelväg. Det åligger Bolaget att anpassa projekteringen av kvarteren till lokalgatan. Bolaget är medvetet om att kommunen kan komma att anlägga en ny toppbeläggning på Lusernvägen efter byggnationen av kvarteret norr om Lusernvägen har avslutats.

Utfart till lokalgata ska anslutas på ett sådant sätt att en personbil säkert ska kunna stå och vänta för att köra ut på lokalgatan.

3.9 Tillstånd, lov, godkännanden

Bolaget ansvarar för inhämtning av erforderliga tillstånd, lov och godkännanden enligt särskild lagstiftning, och svarar för samtliga kostnader härför. Det kan till exempel gälla tillstånd, lov eller godkännanden enligt plan- och bygglagen, miljöbalken samt lokala föreskrifter.

§ 4 Utbyggnad av allmän plats

4.1 Allmänna anläggningar

4.1.1. Utformning

Förbindelsepunkt för bebyggelsen upprättas av Kommunen och redovisas på nybyggnadskartan.

4.1.2. Ledningsägare

Bolaget svarar för samordning med ledningsägande bolag vid flytt av ledningar inom kvartersmark till allmän plats om det skulle bli nödvändigt.

4.2 Avgifter samt ersättning för allmänna anläggningar

4.2.1. Anläggning för vatten och avlopp

Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs enligt Kommunens vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.



4.2.2. Kostnad för gata och parkanläggningar

Om det skulle bli nödvändigt för kommunen att utföra anpassningar av befintliga allmänna anläggningar ersätter Bolaget Kommunen för självkostnad. I självkostnad ingår kostnad för projektledning, förprojektering, projektering, byggnation samt byggledning.

4.2.3 Planavgift

Under förutsättning att Bolaget betalat Kommunen för planarbetet enligt Ramavtalet tas ingen planavgift ut i samband med bygglov.

§ 5 Övriga åtaganden

5.1 Kommunikation

Parterna ska samverka kring en gemensam plan för information och dialog under hela projektet.

5.2 Solidariskt ansvar

Moderbolaget Nordic Service Partners Holding AB är solidariskt ansvarig för projektets genomförande i enlighet med detta avtal.

5.3 Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan den andra partens skriftliga medgivande.

5.4 Tvist

Tvist mellan Kommunen och Bolaget i anledning av detta avtal avgörs av allmän svensk domstol.

5.5 Ombud

Kommunens ombud är exploateringschefen. Ombudet äger behörighet att företräda Kommunen inom ramen för detta avtal och där det inte gäller Kommunens myndighetsutövning.

Bolagets ombud är Morgan Jallinder. Ombudet äger behörighet att företräda Bolaget i alla frågor rörande exploateringen och träffa därvid erforderliga överenskommelser.



Detta avtal är upprättat i fem likalydande exemplar varav parterna, moderbolaget, fastighetsägaren samt tomträttshavaren tagit var sitt.

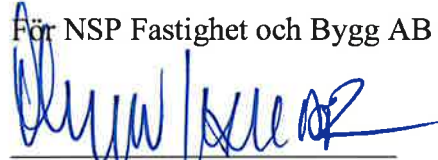
Tumba den

23/5 den 2014

För Botkyrka kommun

För NSP Fastighet och Bygg AB

Heléne Hill
Exploateringschef

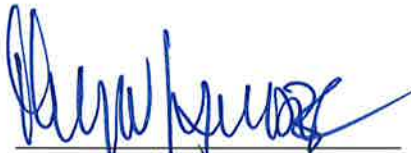


Morgan Jallinder



Johan Wedin

Nordic Service Partners Holding AB bekräftar härmed sitt solidariska ansvar enligt § 5.2.



Morgan Jallinder



Jaan Kaber

Godkännande av avtal enligt § 1.4

För tomträttshavare OK/Q8

För fastighetsägare Stockholm stad

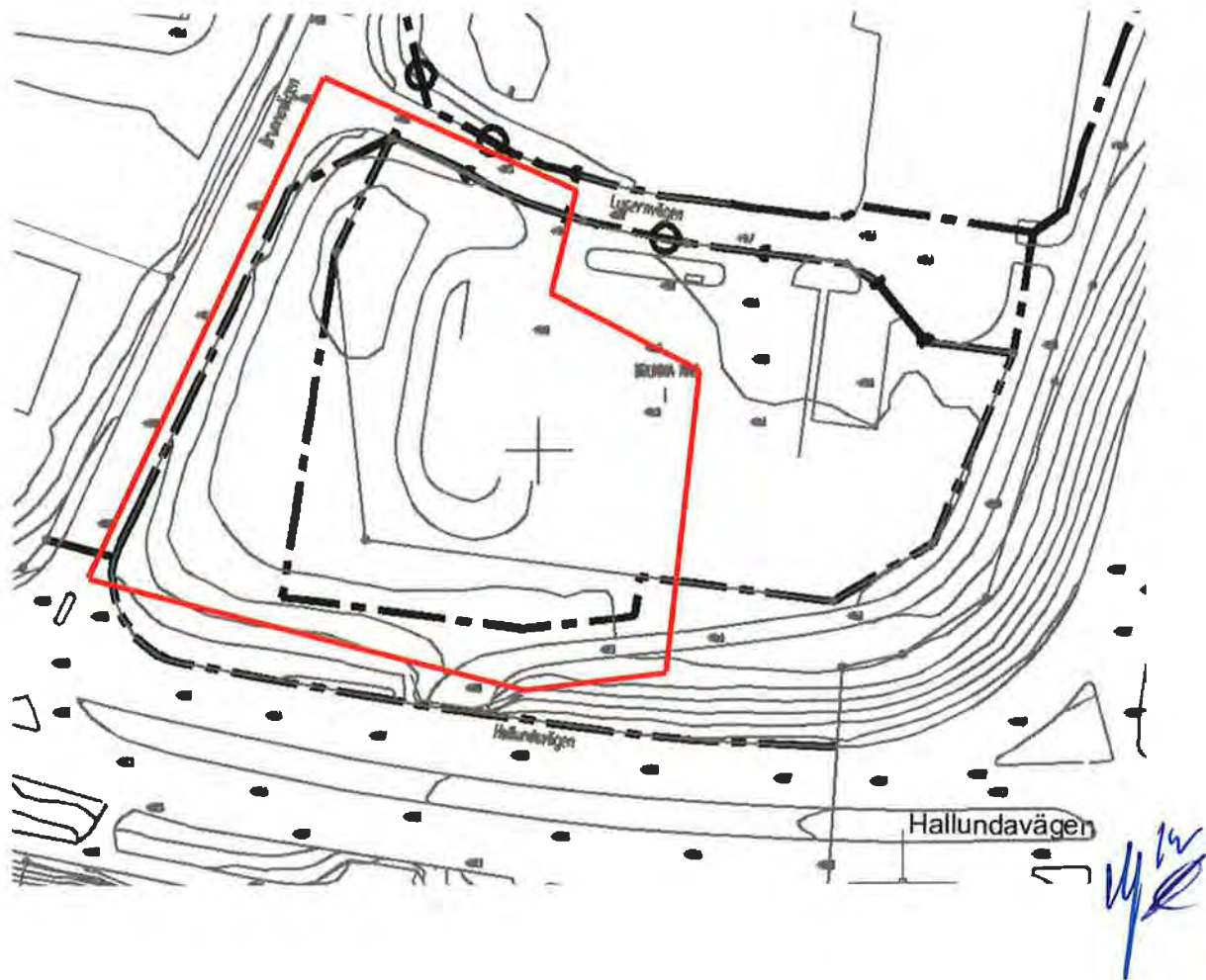
underskrift

underskrift

namnförtydligande

namnförtydligande

Exploateringsområdet





2013-04-15

Referens
Katja Larnholt

Mottagare

Dagvattenhantering för fastighet Brunna äng 1

Dagvattenhanteringen på fastigheten ska följa kommunens dagvattenstrategi och den ska ständigt förbättras vid ny- och ombyggnation.

För befintliga bebyggda områden gäller bland annat följande:

- Undvik att förorena dagvattnet
- Förorenat dagvatten ska renas (t.ex. från kör- och parkeringsytor)
- Omhändertat dagvattnet så nära källan som möjligt, lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD)
- I andra hand får dagvatten avledas genom öppen dagvattenavledning
- Fördröj och utjämna flödet
- Minska andelen hårdgjorda ytor
- Dagvattenanläggningar ska dimensioneras med hänsyn till extrem nederbörd
- Avrinningen får inte öka vid nyexploatering

Maximalt får 13,5 l/s,ha (ca 6,5 l/s) avledas till kommunalt ledningsnät. Fördröjningsmagasin ska dimensioneras för att inte släppa ut mer än detta vid ett 10-års regn som är uppräknat med en klimatkoefficient på 1,2.

Inför genomförande av detaljplan för fastigheten Brunna äng 1 ska ett PM för framtida dagvattenhantering lämnas in till kommunen. Detta gäller såväl rening av förorenat dagvatten som vilka flöden som kan hanteras samt om dagvatten kan infiltreras på plats. I PM ska följande redovisas för:

- Geografisk omfattning.
- Redovisa det krav på maximal avledning av dagvatten som anges av kommunens VA-enhet.
- Redovisa reningsanläggningens erforderade kapacitet.
- Redovisa hur dagvattnet ska tas omhand och fördröjas före avledning till kommunalt ledningsnät.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Post Botkyrka kommun, 147 85 Tumba · Besök Munkhättevägen 45 · Kontaktcenter 08-530 610 00

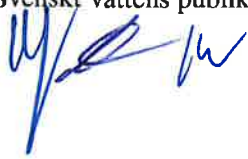
Direkt 08-530 614 07 · Sms · E-post katja.larnholt@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax · Webb www.botkyrka.se

- Redovisa vilka flöden som använts för dimensionering av renings- och fördröjningsanläggningar.
- Redovisa kapacitet hos fördröjningsmagasin.
- Förslag till utformning av dagvattensystem inklusive fördröjning och rening på ritning i plan.
- Hur planerar man omhändertagande av släckvatten vid eventuell brand? Vilken recipient belastas och hur förorenat är släckvattnet? Vilka skyddsåtgärder behövs?

Resultatet bör redovisas som en systemlösning för dagvattenhantering på ritning i plan. Specificera egenskaper och funktioner som bedöms ha betydelse för dagvattenhanteringen (t.ex. oljeavskiljare, fördröjningsmagasin, armerat gräs etc.). Osäkerheter kring lokalt omhändertagande ska bedömas och kommenteras. Åtgärdernas renings- och fördröjningseffekt måste klart framgå.

Kommunen uppmuntrar användande av Svenskt vattens publikation P105 "Hållbar dag- och dränvattenhantering".



Exploateringsprojekt
Botkyrka Kommun

PROJEKTBUDET

Projekt:

Projektledare:

Upprättad:

2014-06-02

9158 Hotell mm i Hallunda

Nina Vesterli

TOTAL PROJEKTBUDET	Kostnader	Intäkter	Netto
	Tkr	Tkr	Tkr
EXPLOATERING			
Mark (från reserven)	6		-6
Mark		13 000	13 000
Övriga kostnader			0
Planavgifter	1 125	425	-700
Summa generell exploatering	1 131	13 425	12 294
INVESTERING ALLMÄN PLATS			
Utgifter gata/park	4 160	0	-4 160
Mark (från reserven)			0
Summa allmän plats	4 160	0	-4 160
INVESTERING VATTEN/AVLOPP			
Utgifter VA	0		
Anläggningsavgifter VA		1 120	1 120
Summa kommunalt va	0	1 120	1 120
TOTAL	5 291	14 545	9 254

VARAV REDOVISAT T O M 2014-04-30

	Kostnader	Intäkter	Netto
	Tkr	Tkr	Tkr
Exploatering	1 051	150	901
Investering allmän plats	0	0	
Investering kommunalt va	0	0	
TOTAL	1 051	150	901
Erhållen budget för tidigare skeden	500		-500

Differens att erhålla/överför i nästa skede

ÅTERSTÄENDE BUDGET FÖR GENOMFÖRANDE

Exploatering	80	13 275	13 195
Investering allmän plats	4 160	0	-4 160
Investering kommunalt va	0	1 120	1 120
	KOSTNADER	INTÄKTER	NETTO
	Tkr	Tkr	Tkr
TOTAL	4 240	14 395	10 155

DRIFTKONSEKVENSER

<i>Kommunal årlig driftbudget (snitt):</i>	<i>Tkr</i>	<i>Tkr</i>	<i>Tkr</i>
-driftkostnad gata		0	0
-driftkostnad park		0	0
- allmän plats (kapitaltjänst)	211	0	-211
- vatten/avlopp (kapitaltjänst)	0	57	57
TOTALT	211	57	-154

Tkr

Gata

Busshållplats	2000
Topp på Lusernvägen	1000
GC-väg längs Brunnsvägen	1000
Befintlig belysning ska bytas ut, 11 stolpar, två nya belysningsstolpar	110
bänk	10
Byggledning, kontroll på Restaurantbygget	40
	4160

VA

Inget behöver byggas om för att ansluta enligt bedömning från VA 2011-02-25
Ev spont om VA behöver grävas upp i framtiden - UTGÅR

Fastighetsbildning 40

Intern tid 75

Intäkter

Markförsäljning	13 000
Anslutningsavgift VA	1 100
Planavgift Restaurangen	275

**§ 178****Ändring av detaljplan - Dagvatten Norra Botkyrka, Fittja III (56-53) (KS/2014:426)****Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner detaljplanen för dagvatten Norra Botkyrka, del av Fittja III, Botkyrka kommun.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya tekniska lösningar av dagvattenhanteringen som ska skydda Östra Mälarens vattenskyddsområde. Syftet är också att göra det möjligt att bygga attraktiva utemiljöer längs med kommande dagvattenstråk.

För att möjliggöra de nya tekniska lösningarna kommer ett område i gällande detaljplan med beteckningen idrott ändras till beteckningen park (anlagd park samt anläggningar för idrottsändamål och dagvattenanläggning). De idrottsliga verksamheterna kommer inte att påverkas av detta utan detta möjliggör endast att pågående verksamheter kan integreras med dagvattenlösningarna.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen för Botkyrka kommun. Planändringarna sker med normalt planförfarande.

En behovsbedömning av planens miljöpåverkan har gjorts och bedömningen är att detaljplanen inte ger en betydande miljöpåverkan.

Inga yttranden som framkommit under samrådet och granskningskedet har föranlett några korrigeringar av betydelse.

Samhällsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet 2014-06-10 § 180.

2014-09-08

Dnr KS/2014:426

Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse
2014-02-19.

Yrkande

Dan Gahnström (MP) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

Expedieras till:
Kommunfullmäktige

**§ 180****Förslag till detaljplan för Dagvatten Norra Botkyrka, del av Fittja III (sbf/2013:83)****Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för Dagvatten Norra Botkyrka, del av Fittja III och överlämnar till kommunfullmäktige för antagande.

Sammanfattning

Planområdet ligger i nordöstra delen av Fittja nära Albysjöns strand. För området gäller detaljplan 56-05.1-1 från 1971. Det aktuella området är planlagt som Ri och får endast användas för idrottsändamål.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya tekniska lösningar av dagvattenhanteringen som ska skydda Östra Mälarens vattenskyddsområde. Syftet är också att göra det möjligt att bygga attraktiva utemiljöer längs med kommande dagvattenstråk.

För att möjliggöra de nya tekniska lösningarna kommer ett område i gällande detaljplan med beteckningen idrott ändras till beteckningen park (anlagd park samt anläggningar för idrottsändamål och dagvattenanläggning). De idrottsliga verksamheterna kommer inte att påverkas av detta utan detta möjliggör endast att pågående verksamheter kan integreras med dagvattenlösningarna.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen för Botkyrka kommun. Planändringarna sker med normalt planförfarande.

En behovsbedömning av planens miljöpåverkan har gjorts och bedömningen är att detaljplanen inte ger en betydande miljöpåverkan.

Inga yttranden som framkommit under samrådet och granskningsskedet har föranlett några korrigeringar av betydelse.

2014-06-10

Dnr sbf/2013:83

Ärendet

Enligt programmet "Framtid Fittja" som godkändes av Kommunstyrelsen i juni 2012 behöver dagvattenhanteringen i Norra Botkyrka utvecklas. Det finns ett stort behov av att säkerställa vattenkvaliteten då det ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Programmet föreslår att dammar anläggs mellan radhusområdet i sydvästra Fittja och E4:an. Dagvattnet ska göras till en tillgång i parkmiljön.

Tekniska nämnden har beslutat att ändra hanteringen av dagvattnet i Norra Botkyrka. Öppna dagvattenlösningar (dammar, stråk och översilningsytor) ska anläggas i Fittja. I samband med att man ändrar på den nuvarande tekniska lösningen ska även attraktiva utemiljöer skapas för att främja utvecklingen av stadsdelen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2014-05-19, utgör underlag för beslutet.

Ekonomi

Kostnaden för framtagande av detaljplan bekostas av projektet "Dagvatten Norra Botkyrka" som har en budget på 100 miljoner kronor.

Expedieras till:
Planadministratör
Sakägare som har kvarstående invändningar
Kommunfullmäktige via Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktiges beslut expedieras till:
Planadministratör på Samhällsbyggnadsförvaltningen



2014-05-19

Dnr sbf/2013:83

Referens
Lotta Kvist

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till detaljplan för Dagvatten Norra Botkyrka, del av Fittja III (plannr: 56-53)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för Dagvatten Norra Botkyrka, del av Fittja III, Botkyrka kommun.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya tekniska lösningar av dagvattenhanteringen som ska skydda Östra Mälarens vattenskyddsområde. Syftet är också att göra det möjligt att bygga attraktiva utemiljöer längs med kommande dagvattenstråk.

För att möjliggöra de nya tekniska lösningarna kommer ett område i gällande detaljplan med beteckningen idrott ändras till beteckningen park (anlagd park samt anläggningar för idrottsändamål och dagvattenanläggning). De idrottsliga verksamheterna kommer inte att påverkas av detta utan detta möjliggör endast att pågående verksamheter kan integreras med dagvattenlösningarna.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen för Botkyrka kommun. Planändringarna sker med normalt planförfarande.

En behovsbedömning av planens miljöpåverkan har gjorts och bedömningen är att detaljplanen inte ger en betydande miljöpåverkan.

Inga yttranden som framkommit under samrådet och granskningsskedet har föranlett några korrigeringar av betydelse.

Bakgrund

Planområdet ligger i nordöstra delen av Fittja nära Albysjöns strand. För området gäller detaljplan 56-05.1-1 från 1971. Det aktuella område är planlagt som Ri och får endast användas för idrottsändamål.

2014-05-19

Dnr sbf/2013:83

Enligt programmet "Framtid Fittja" som godkändes av Kommunstyrelsen i juni 2012 behöver dagvattenhanteringen i Norra Botkyrka utvecklas. Det finns ett stort behov av att säkerställa vattenkvalitén då det ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Programmet föreslår att dammar anläggs mellan radhusområdet i sydvästra Fittja och E4:an. Dagvattnet ska göras till en tillgång i parkmiljön.

Dagvattnet från norra Botkyrkas stadsdelar leds i dag orenat ut i Albysjön och Mälaren och bidrar därmed med föroreningar till Östra Mälarens vattenskyddsområde som försörjer stora delar av Stockholm med dricksvatten.

I miljöbalken (1998:808) definieras dagvatten som avloppsvatten om det gäller avvattning av mark inom detaljplan som inte görs för en viss eller vissa fastigheters räkning. Utsläpp av avloppsvatten betraktas som miljöfarlig verksamhet. Det vill säga, dagens hantering av dagvatten i norra Botkyrka strider mot miljöbalken och måste åtgärdas.

Tekniska nämnden har beslutat att ändra hanteringen av dagvattnet i Norra Botkyrka. Öppna dagvattenlösningar (dammar, stråk och översilningsytor) ska anläggas i Fittja. I samband med att man ändrar på den nuvarande tekniska lösningen ska även attraktiva utemiljöer skapas för att främja utvecklingen av stadsdelen

Ekonomi

Kostnaden för framtagande av detaljplan bekostas av projektet "Dagvatten Norra Botkyrka" som har en budget på 100 miljoner kronor.

Preliminär tidplan

Detaljplanen avses antas av Kommunfullmäktige hösten 2014

2014-05-19

Dnr sbf/2013:83

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Magnus Andersson
samhällsbyggnadschef

Lotta Kvist
planarkitekt

Bilagor:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsredogörelse

Utredningar:

Nedanstående utredningar biläggas inte, men kan rekvireras genom mail till plan@botkyrka.se

- COWI, februari 2013. *Botkyrka kommun, Geoteknisk och miljöteknisk undersökning Alby och Fittja*. Göran Bard mfl.
- WSP, 2010. *Dagvattenhantering norra Botkyrka, förstudie*. Anders Rydberg mfl.

Expedieras till

Planadministratör

Sakägare som har kvarstående invändningar

Kommunfullmäktige via kommunstyrelsen

Kommunfullmäktiges beslut expedieras till:

Planadministratör på samhällsbyggnadsförvaltningen

Antagandehandling

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR Dagvatten Norra del av Fittja III 2014-06-10

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



G:\SBF\FÖRVALTNINGSLEDNING\Projekt\Andra projekt\Fittja V m m\Fittja III\1. Samråd\2. Planbeskrivning

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
DIARIENUMMER: SBF/2013:83



Långt ifrån lagom

Innehåll

.....	1
INLEDNING	4
Handlingar.....	5
Planens syfte	5
Bakgrund.....	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
Planens läge och areal	7
Översiktliga planer.....	7
Program för planområdet.....	7
Detaljplaner.....	8
Fastighetsplaner.....	8
Projekt Dagvatten Norra.....	9
Kommunala beslut	10
Övriga tidigare kommunala ställningstagande	10
Behovsbedömning	11
De sex hållbarhetsutmaningarna	12
FÖRUTSÄTTNINGAR	13
Markägoförhållanden.....	13
Rättigheter.....	13
Geotekniska förhållanden.....	13
Radon	13
Markföroreningar.....	13
Höga vattenstånd.....	14
Fornlämningar	15
Störningar	15
Bebyggelseområden.....	15
Natur	15
Teknisk försörjning.....	16
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	17
Markägoförhållanden.....	17
Rättigheter.....	17
Störningar	17
Markföroreningar.....	17

Risk för skred och eller höga vattenstånd.....	17
Fornlämningar	17
Tillgänglighet.....	17
Natur	17
Strandskydd.....	18
Teknisk försörjning.....	18
Markanvändning.....	19
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	20
Tidplan.....	20
Genomförandetid	20
Huvudmannaskap	20
Övrigt.....	20



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

John Staberg, projektledare
Lotta Kvist, planarkitekt
Ulrika Elveskog, miljöinspektör
Hanna Lindh, landskapsarkitekt

VA-enheten
Stadsbyggnadsenheten
Miljöenheten
Gata- parkenheten

E-post: lotta.kvist@botkyrka.se
Telefon: 08-530 61521

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

INLEDNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- COWI, februari 2013. Botkyrka kommun, Geoteknisk och miljöteknisk undersökning *Alby och Fittja*. Göran Bard mfl.
- WSP, 2010. *Dagvattenhantering norra Botkyrka, förstudie*. Anders Rydberg mfl.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya tekniska lösningar av dagvattenhanteringen som ska skydda Östra Mälarens vattenskyddsområde. Syftet är också att göra det möjligt att bygga attraktiva utemiljöer längs med kommande dagvattenstråk.

Bakgrund

Tekniska nämnden beslutade 2011 att bygga dagvattenanläggningar i Alby och Fittja för att klara rening av dagvatten från Norra Botkyrka. Största delen av dagvattnet leds i dag ner i en dagvattentunnel som sträcker sig från Norsborg till utloppet i Albysjön och som även tar emot dagvatten från E4/E20. När dagvattnet väl hamnat i ledningarna så renas det inte innan det når Mälaren eller Albysjön. Därmed bidrar dagvattnet med föroreningar till Östra Mälarens vattenskyddsområde som försörjer stora delar av Stockholm med dricksvatten.

2012 antogs ett detaljplaneprogram för Fittja. Där påpekas att dagvattenhanteringen i norra Botkyrka behöver utvecklas. Kommunen kommer därför att anlägga öppna dagvattenlösningar i Fittja genom fuktäng och mindre dammar. Dagvatten kan göras till en tillgång i parkmiljön. Förutsättningarna för ett kombinerat vatten- och konststråk från E 4:an mot Albysjön bör prövas. En fuktäng kan anläggas och därmed återgår marken till sitt ursprungliga och naturliga tillstånd. Området hjälper till med rening av dagvatten och bidrar till en ekologisk mångfald med djur och växter som gör det trevligare att vistas vid Fittja äng.

I dag är aktuellt område planlagt som allmän platsmark, idrott vilket den även används till i praktiken. Beteckningen idrott gör att man inte kan anlägga våtmarker inom området. För att möjliggöra våtmarkerna kommer därför den aktuella detaljplanen ändra användningsbeteckningen från idrott till park. Idrottsverksamheten kommer att bli opåverkad av planändringen och de planerade våtmarkerna kommer att integreras med pågående verksamhet på ett estetiskt tilltalande sätt.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planens läge och areal



Aktuellt område, ca 37 000 kvm

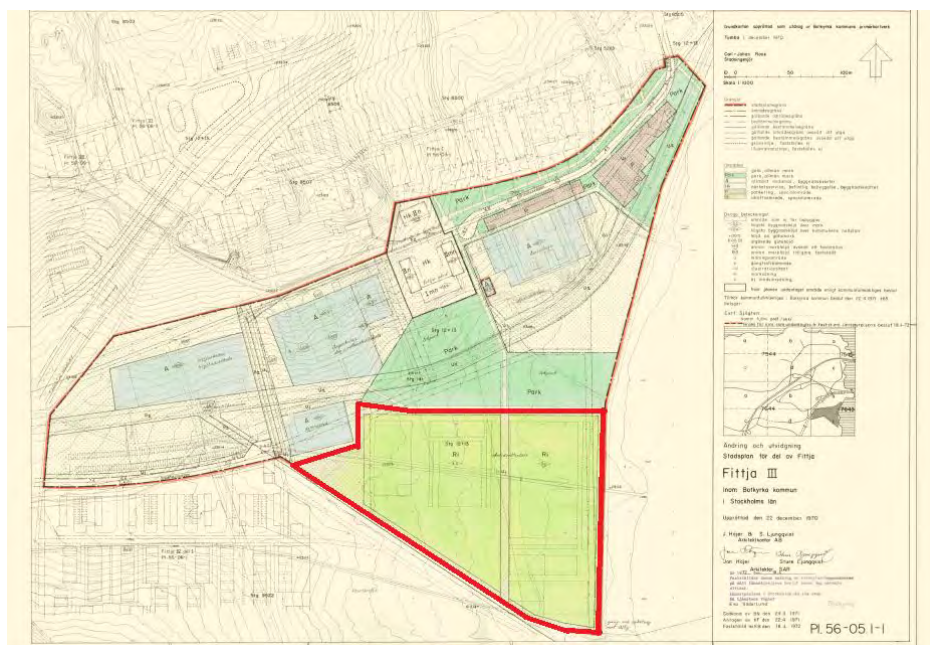
Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30. Förslaget är förenligt med gällande detaljplan.

Program för planområdet

Enligt programmet "Framtid Fittja" godkänt av kommunstyrelsen juni 2013 ska Dagvattenhanteringen i Norra Botkyrka utvecklas. Det finns ett stort behov att säkerställa vattenkvaliteten då det ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Enligt programmet ska dagvattenhanteringen helst ske i öppna dagvattenlösningar där vegetationen är en del av dagvattenhanteringen.

Detaljplaner



Aktuellt område är rödmarkerat

I gällande detaljplan från 1971 är aktuellt område planlagt som Ri och får endast användas för idrottsändamål.

strandskydd

Enligt 7 kapitlet 18g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Berört aktuellt område sträcker sig 100 meter från strandkanten.

Fastighetsplaner

Inga gällande fastighetsplaner finns för området.

Projekt Dagvatten Norra

Nu pågår ett arbete med projekt *Dagvatten Norra Botkyrka*. I Norsborg, Hallunda, Eriksberg, Fittja och Alby leds det mesta dagvattnet (regn- och smältvatten) ner i ledningar i marken. På vissa ställen är ledningsnätet anlagt så att dagvattnet rinner ut i Mälaren. Men största delen av dagvattnet leds ner i en dagvattentunnel som sträcker sig från Norsborg till utloppet i Albysjön. Tunneln tar även emot dagvatten från E4/E20. När dagvattnet väl hamnat i ledningarna så renas det inte innan det når Mälaren eller Albysjön. Därmed bidrar dagvattnet med föroreningar till Östra Mälarens vattenskyddsområde som försörjer stora delar av Stockholm med dricksvatten.

Enligt projekt *Dagvatten Norra Botkyrka* som Botkyrka kommun har tagit fram finns det ett stort behov att säkerställa vattenkvalitén då det ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde.



- | | | |
|-------------------------|---|---------------|
| 1 Övre damm | } | Fittjastråket |
| 2-3 Dagvattenstråk | | |
| 3 Nedre damm | | |
| 4 Sedimenteringsmagasin | } | Fittja äng |
| 3-5 Dagvattenledning | | |
| 5 Översilningsyta | | |
| 6 Utlopp | | |

Tidigt skissförslag, aktuellt område markerat med rött

I ett tidigt skissförslag hur Fittjastråket kan komma att utformas förklaras hur dagvatten avleds från Albyhöjden till en övre damm vid E4/E20 (punkt 1). Här sker en första rening av dagvattnet. Anläggandet kräver viss omdragning av ledningar. Från den övre dammen leds dagvattnet i ett öppet stråk genom Fittja (punkt 2-3). Beroende på hur stråket gestaltas kan mer eller mindre rening förväntas ske. I slutet på stråket anläggs en mindre damm (nedre dammen) innan dagvattnet leds ner i ledning (punkt 3). Dagvatten från Fittjahöjden leds till ett underjordiskt sedimenterings- och utjämningsmagasin (punkt 4) som kan anläggas nära korsningen Krögarvägen/Postängsvägen. Här sker viss rening genom sedimentering av partiklar i magasinet. Dagvatten från Fittjastråket och från Fittjahöjden leds i ledning (punkt 3-5) till översilningsyta vid Fittja äng (punkt 5) innan det når Albysjön (punkt 6). I översilningsytan renas dagvattnet från bland annat näringsämnen som annars skulle nå Albysjön och bidra till övergödning.

Kommunala beslut

Tekniska nämnden beslutade 2011-11-14 att bygga nedan redovisade anläggningar i Alby och Fittja för att klara rening av dagvatten från norra Botkyrka. För projektet avsätts 100 mnkr i investeringsmedel.

- 1) Alby våtmark – våtmark vid Alby strand inklusive sedimenteringsanläggning i bergtunneln och bryggdäck
- 2) Albystråket – dagvattenstråk i Alby
- 3) Fittjastråket – dagvattenstråk i Fittja
- 4) Fittja äng – översilningsyta för dagvatten vid Fittja äng

Övriga tidigare kommunala ställningstagande

Dagvattenstrategi, antagen i KF 2012-11-22 (KS/2012:429) § 137

Klimatstrategi för Botkyrka, § 100, KS/2007:437

Behovsbedömning

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 *betydande miljöpåverkan* eller inte.

Sammanfattning av behovsbedömning

Sammantaget bedöms planens genomförande inte medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förbättrad dagvattenhantering och minska mängden föroreningarna som avleds till Albysjön. Det kommer i förlängningen att leda till bättre badvattenkvalité och minska transporten av metaller och närsalter ut i sjön.

Fördelar med planen är även att boende i området kommer att få bättre förståelse för hur hanteringen av dagvatten sker samt att parkområdena kan ge nya rekreationsmöjligheter.

Översvämningsrisken och framtida klimatpåverkan behöver belysas ytterligare i det fortsatta utredningsarbetet.

De sex hållbarhetsutmaningarna

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

Läs mer på <http://helgonet.botkyrka.se/omkommunen/hallbarutveckling/>

Botkyrkaborna har arbete

Botkyrkaborna känner sig hemma

Botkyrka har de bästa skolorna

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

Motivering till kommunens sex hållbarhetsutmaningar

Planerad planändring skall möjliggöra byggnation av en dagvattenanläggning för att klara rening av dagvatten från norra Botkyrka. I miljösynpunkt kommer planändringen att resultera i förbättrad vattenkvalitet i Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Då upprustning av strandpromenaden ingår i projektet kommer detta att bidra till hemkänslan och god hälsa. Området kan då bli mer framkomligt och inbjudande vilket resulterar i att människor kan röra sig mer fritt längs strandlinjen.

Eftersom planerad exploatering föregås av en detaljplaneprocess där alla har en chans att tycka till anses detta bidra till ökat förtroende för Botkyrka kommun. Exploateringen kommer inte att bidra till ökat underlag för skolor eller ökat antal arbetstillfällen i området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Marken ägs av Botkyrka kommun

Rättigheter

Flera ledningsrätter finns att ta hänsyn till vid byggnation.

Geotekniska förhållanden

Området pekas i Översiktsplanen 2013 ut som ett område där man ska vara extra aktsam för ras och skred.

De geotekniska förhållandena har utretts närmare i förstudien *Geoteknisk och miljöteknisk undersökning Alby och Fittja*. Under fyllning och/eller ett tunt mulljordlager finns lera ovan friktionsjord på berg. Fyllningens tjocklek är cirka 0-2 meter och innehåller i provpunkterna sand, silt, lera, grus och sten samt tegel- och trärester. Leras tjocklek varierar från 5-10 meter. Leran är sulfidhaltig och lös- mycket lös under en 0 – ca 1,5 m tjock torrskorpa. Lerans uppmätta reducerade skjuvhållfasthet under torrskorpan varierar mellan 7,1 och 21 kPa (kilopascal). Torrskorpelerans tjocklek minskar mot strandkanten. Primära konsolideringssättningar pågår inom stora delar av området.

Restriktioner för schakt- och fyllningsarbete utan förstärkande åtgärder har tagits fram. Stabilitetsberäkningar för en släntlutning på 1:2, visar att stabiliteten är tillfredställande för vallar eller schakt på maximalt 2 meter. Högre vallar eller djupare schakt ger upphov till stabilitetsproblem utan förstärkningsåtgärder.

Radon

Området är ett lågriskområde för radon.

Markföroreningar

Inga föroreningar eller tidigare industriell verksamhet är kända inom området.

Generellt bedöms föroreningsnivån som låg. Halter av organiska ämnen och metaller underskrider riktvärdet för KM vid provtagning den provtagning som utfördes i studien *Geoteknisk och miljöteknisk undersökning Alby och Fittja*.

Höga vattenstånd

Området är även utpekade i översiktsplanen som ett översvämningsriskområde. I Klimatstrategi för Botkyrka maj 2009 anges att ny bebyggelse ska ligga minst 2.0 m över Mälarens medelvattennivå.

Undantag kan ske om risken för översvämmingar på annat sätt kan minimeras. Det betyder att säkerhetsavståndet till stränder för ny bebyggelse i området är minst 2.0 meter respektive 3.0 meter över Mälarens medelvattennivå.

Området riskerar att översvämmas vid höga vattenflöden.

Flöde	Nivå
100 års regn	+1,3
100 års regn (ny sluss)	+0,73
Dimensionerande nivå	+2,3
Dimensionerande nivå (ny sluss)	+0,98



Figur 1 Områden som riskerar att översvämmas i Fittja. Orange = område som översvämmas vid 100-årsregn, Grön = Område som översvämmas vid 100-årsregn med ny sluss.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Störningar

Det finns inga höga bullernivåer inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Utanför nordvästra spetsen av planområdet ligger Fittja sporthall. Väster ut ligger ett radhusområde.

Tillgänglighet och trygghet

Tillgängligheten är periodvis inte så bra eftersom det ofta är mycket vatten i marken på Fittja äng.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är en del av ett större parkområde som ramas in av bebyggelse i norr och väster, Albysjön i öster och söder om området ligger Albyberget. Planområdet omfattar öppna grus- och gräsytor med ett antal friväxande träd. I planområdets östra del växer flera gamla pilträd. Det är viktiga träd som ger mervärde till gång- och cykelstråket längs Albysjön. Området är svagt sluttande österut ner mot Albysjön.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns olika idrottsytor för flertalet olika sporter. Vissa av planerna är bopningsbara medan andra är till för spontan aktivitet. Både i anslutning norr om och strax söder om planområdet finns vardera en lekplats. Den södra omfattar förutom lekutrustning även en mindre bollplan för spontan aktivitet. Inom det större parkområdet utanför planområdet finns även ett utomhusgym.

Naturmiljö

Gång- och cykelstråk löper genom hela Fittja. De knyter samman Mälarpromenaden i norr till Stendalspromenaden vid Flottsbro. I anslutning till planområdet ligger Albysjön. Söder om området reser sig Albyberget med en trädbeklädd sluttning.

Teknisk försörjning

Gång- cykel och mopedtrafik

Runt och i det aktuella planområdet löper gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Det är ca 400 meter till Fittja tunnelbanestation.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom Östra Mälarens sekundära vattenskyddsområde.



Figur 2 Hela planområdet ligger inom Östra Mälarens sekundära (yttre) vattenskyddsområde. Området närmast stranden ligger inom det primära

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Marken kommer i fortsättningen att ägas av Botkyrka kommun.

Rättigheter

Ledningsrätterna kommer att beaktas.

Störningar

Den nya detaljplanen kommer inte att ge upphov till några störningar i och omkring området.

Markföroreningar

Planerad exploatering kommer inte att bidra till föroreningar av marken.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

Ingen ökad rasrisk kan ses. Översvämningsrisken bedöms vara samma eller minska.

Fornlämningar

Om fornlämning påträffas ska det enligt lag anmälas.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i området kommer att öka eftersom man kommer att få bort vattnet från marken och gångvägar kommer att bevaras och upprustas.

Natur

Mark och vegetation

En stor del av projektet Dagvatten Norra Botkyrka handlar om att öka attraktiviteten i de parkrum som bildas i och kring dagvattenanläggningar. I samrådsskedet har inga slutgiltiga gestaltungs-förslag tagits fram. Intentionen är dock att det dagvattenstråk som kallas Fittjastråket ska genom fokus på de gröna aspekterna ge mervärde till området. Inom planområdet finns ett antal exemplar av stora gamla pilträd med karaktärsstarkt växtsätt.

Lek och rekreation

Områdets utemiljö ska utvecklas till exempel med ny växtlighet, gångvägar, sittplatser med god tillgänglighet, platser för picknick och utomhusaktiviteter.

Naturmiljö

Fittja omges av större trafikleder, Albysjön och Albyberget. De närmaste naturmarkerna är Flottsbro 2 km söderut och Mälarpromenaden 1,5 km norrut.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås att upphävas inom planområdet enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. Särskilda skäl som kommunen åberopar är;

- Vattenverksamheten är en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför planområdet.
- Marken/vattenområdet tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet.

Utöver dessa särskilda skäl väger intresset att rena dagvattnet i Alby för att förhindra en förorening av Östra Mälarens vattenskyddsområde tyngre än strandskyddsintresset.

Fri passage kommer att säkerställas enligt 7 kap 18 f § genom bevarande och upprustning av parken.

Teknisk försörjning

Gång- cykel och mopedtrafik

Gång- och cykelvägar kommer att bevaras och upprustas.

Dagvatten

Hela arbetet går ut på att förbättra möjligheterna för öppna dagvattenlösningar.

Markanvändning

Park

I dag har gällande detaljplan beteckningen idrott i aktuellt område och det är till detta ändamål som marken används till i dag.

I aktuell detaljplan kommer marken få beteckningen park samt anläggningar för idrottsändamål och dagvattenanläggning. Idrottsverksamheten kommer inte att påverkas av planändringen men våtmarksanläggningar kommer att tillåtas och dessa skall integreras med idrottsverksamheten på ett estetiskt tilltalande sätt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	November 2013
Granskning	Vår 2014
Laga kraft	Höst 2014

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från att detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun kommer att vara huvudman för allmän plats.

Övrigt

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Lotta Kvist
Planarkitekt



Behovsbedömning

Detaljplan för Dagvatten Norra Botkyrka kommun,
del av Fittja III



Del av planområdet fotograferat från öster, oktober 2013.

Tumba, 14 oktober 2013

Ulrika Elveskog, Miljöenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sammanfattning

Sammantaget bedöms planens genomförande inte medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förbättrad dagvattenhantering och minska mängden föroreningarna som avleds till Albysjön. Det kommer i förlängningen att leda till bättre badvattenkvalité och minska transporten av metaller och närsaltnhalter ut i sjön.

Fördelar med planen är även att boende i området kommer att få bättre förståelse för hur hanteringen av dagvatten sker samt att parkområdena kan ge nya rekreativsmöjligheter.

Översvämningsrisken och framtida klimatpåverkan behöver belysas ytterligare i det fortsatta utredningsarbetet.

Bakgrund

Botkyrka kommun avser att ändra sin dagvattenhantering med syfte att förbättra vattenmiljön och minska belastningen av föroreningar som idag avleds till Albysjön som ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Dagvattenhanteringen ska ske mer lokalt med öppna vattenytor i Fittja och Alby och bestå av dammar, vattenstråk och översilningsytor. I Fittja är tanken att få till ett öppet dagvattenstråk från övre delen av Fittja till Fittja äng.

I en behovsbedömning använder kommunen tillgängligt kunskapsunderlag om platsens miljöförutsättningar och motiverar ett ställningstagande om planen eller programmet kan förväntas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om ställningstagandet är att planen eller programmet medför en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning påbörjas enligt 6 kap miljöbalken. Med miljöbedömning menas att man bland annat gör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) till planen eller programmet och samråder om dess innehåll. Syftet med miljöbedömning är att ”integrera miljöaspekter i programmet så att en hållbar utveckling främjas”.

Beskrivning av planområdet

Planområdet är 3,7 hektar stort och ligger i sydöstra Fittja. I väster gränsar planen till bebyggelsen på Stökhagsvägen och i öster mot Albysjön. Flera gång- och cykelvägar finns inom området. I nordost avgränsas området av Fittjabadet.

Mark

Planområdet består av leriga marker. Lerans lagertjocklek är mellan 5-10 meter. Ovan leran finns fyllning av varierande tjocklek, 0-2 meter. Fyllningen vid provtagning visade sig bestå av sand, silt, lera, grus och sten samt tegel- och trärester. Fittja äng ligger inom område som riskerar att översvämmas vid höga vattenflöden. Marknivån sluttar svagt mot Albysjön.

Inga föroreningar eller tidigare industriell verksamhet är känd inom området. Provtagningar har utförts och alla prov underskrider riktvärdet för känslig markanvändning för organiska ämnen och metaller. Det är lågriskområde för radon.

Vatten

Området ligger inom primär och sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Den primära skyddszone är vattenområdet och 50 meter från strandlinjen. Östra Mälaren försörjer större delen av stockholmsområdet med dricksvatten och vattenskyddsområdet instiftades 2008 för att stärka skyddet av länets största dricksvattentäkt.

Planområdet avvattnas till Albysjön som idag är klassad av vattenmyndigheten att ha god ekologisk status samt god kemisk status. De lägst belägna delarna vid Albysjön svämmar över vid högvatten. Grundvattennivån närmast sjön korrelerar troligast med Albysjöns nivå.

Rekreation och friluftsliv

Inom planområdet och i direkt anslutning finns flera gång- och cykelvägar. Fittjabadet ligger i anslutning till planen och gräsytorna används som rekreationsområden.

Naturmiljö och landskapsbild

Området består av öppna gräsmatteytor, en outnyttjad äldre asfalterad yta, otillgänglig ängs/gräsyta och en gammal grusplan. Närmast Albysjön finns en ridå av buskar och lövträd, främst bestående av al, björk och pil. Uppväxta träd finns även längs med en del av gång- och cykelvägarna. Ingen trafik förekommer inom planområdet.

Kulturvärden

Inga kända fornlämningar finns i området.

Buller

Inga höga bullernivåer förekommer i området enligt den bullerutredning som är utförd 2006. I den utredningen har inte båttrafik tagits med i beräkningarna.

Planen

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt för nya tekniska lösningar av dagvattenhanteringen som ska skydda Albysjön och Östra Mälarens vattenskyddsområde samt att möjliggöra attraktiva utemiljöer i anslutning till kommande dagvattenstråk.

Idag är marken detaljplanelagd för enbart idrottsändamål, vilket behöver ändras för att göra en dagvattenanläggning på platsen. Bestämmelsen föreslås att ändras till parkmark.

I arbetet med att ta fram lämpliga dagvattenlösningar finns det förslag på att anlägga en översilningsyta alternativt våtmark inom planområdet för att rena en del av det dagvatten som idag rinner ut i Albysjön. Det skulle vara avslutningen på det dagvattenstråk som avses att ledas genom Fittja.

Påverkan

I arbetet med att hitta lämpliga dagvattenlösningar har utredningar tagits fram för bland annat geoteknik och förorenad mark. Ytterliggare tekniska utredningar kommer att göras för att säkerställa hur kommande lösningar lämpligast ska utföras.



Förslag från WSP på gestaltning av området. Planområdet är rödmarkerat.

Mark

Inom strandzonen bedöms det inte som lämpligt att anlägga en damm, på grund av sättnings- och instabilitetskäl samt risken för översvämning.

Geotekniken i planområdet ger följande restriktioner:

- Max 2 meter hög vall.
- Max 2 meter djup schakt, helst inte mer än 1 meter för att inte hamna under den lösa leran.
- En kombination av vall och schakt där höjden mellan vallkrön och dammbotten är max 2,0 meter. Dammen bör utföras med släntlutning 1:2 eller flackare.

Vatten

Åtgärderna förväntas ge långsiktiga positiva effekter för Albysjöns vattenkvalité och kommer att minska risken för direktpåverkan vid eventuella olyckor med utsläpp till dagvattennätet. Mängden fosfor, kväve och tungmetaller minskar till Albysjön och ger bättre förutsättningar för ett rikt växt- och djurliv och dricksvatten av god kvalitet.

Buller

I samband med anläggandet av nya dagvattenlösningar kan buller uppkomma under byggskedet.

Rekreation och friluftsliv

Reningen av dagvatten ska förutom att förbättra vattenkvalitén även fokusera på att skapa nya utemiljöer i området som kan vara positivt för folkhälsan och ge nya mervärden för området. Större delen av området inom planen är idag relativt outnyttjad och inte inbjudande att vistas på. Planen skulle medföra att områdets tillgänglighet förstärks och strandpromenaden mellan Alby och Fittja kommer att

förbättras. Problemet med gång- och cykelvägar som idag periodvis står under vatten kommer att byggas bort.

Naturmiljö och landskapsbild

Rätt utformat kan områdets karaktär förbättras. I arbetet kommer kommunen förutom att förbättra reningen av dagvattnet även skapa nya biotoper för olika arter av växter och djur. Förändringen ökar inslaget av vattenmiljöer i landskapet och dagvattenlösningar skapar nya förutsättningar för ekosystemtjänster genom naturlig rening av vattnet.

Kulturvärden

Ingen påverkan.

Motiverat ställningstagande

Sammantaget bedöms programmets genomförande inte medföra betydande miljöpåverkan. Förändringen av detaljplanen medför en förbättring av dagvattenhanteringen i Norra Botkyrka, vilket minskar föroreningarna till Albysjön och därmed ytvattenkvalitén.

En dagvattenlösning i anslutning till bostäder i Fittja kan ge mervärden såsom rekreation, med attraktivare utemiljöer, och biologisk mångfald.

Problematiken med översvämningar och framtida klimatpåverkan behöver belysas i det fortsatta utredningsarbetet.

Dagvattenanläggningen i Fittja kommer att anmälas till Länsstyrelsen som en vattenverksamhet.

Bakgrundsmaterial

Botkyrka kommun, 2011-09-14. *Dagvatten Norra Botkyrka*. Katja Larnholt mfl.

COWI, februari 2013. *Botkyrka kommun, Geoteknisk och miljöteknisk undersökning Alby och Fittja*. Göran Bard mfl.

Ingemansson Technology AB, 2006. *Bullerkartläggning av Botkyrka kommun. Fördjupad kartläggning*. Rapport 2006:1, Miljöförvaltningen, Botkyrka kommun.

WSP, 2010. *Dagvattenhantering norra Botkyrka, förstudie*. Anders Rydberg mfl.



Referens
Lotta Kvist

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Dagvatten Norra Botkyrka. Del av Fittja III.

Beskrivning av samrådsförfarandet

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag på detaljplan för Dagvatten Norra Botkyrka, del av Fittja III. 2013-03-08. (sbf/2013:83)

Planförslaget, som är upprättat 2013-10-16, har varit på samråd under tiden 2013-11-25 till 2014-01-17. Förslag på detaljplanen har sänts ut till samtliga berörda fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista, samt berörda remissinstanser. Handlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset, och på kommunens hemsida under denna tid. Annons var införd i *Mitt i Botkyrka* och *Södra Sidan* 2013-11-26.

Samrådsmöte hölls på medborgarkontoret i Fittja 4 december 2014. En person närvarade vid mötet, inga negativa synpunkter framkom gällande förslag på aktuella detaljplaneändringar.

Sammanfattning av inkomna synpunkter och ställningstagande

Totalt har 11 yttranden inkommit under samrådet, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna yttranden föranleder följande ändringar:

- Planbestämmelsen Park kommer att omformuleras till en tydligare bestämmelse där det framgår att det även avser en dagvattenanläggning.
- Fastighetsbeteckning och koordinater kommer att adderas till plankartan.

1. Länsstyrelsen

Förslag till detaljplan har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Planens syfte är att göra det möjligt för nya tekniska lösningar av dagvattenhanteringen som ska skydda Östra Mälarens vattenskyddsområde. Syftet är att göra det möjligt att bygga attraktiva utemiljöer längs med kommande dagvattenstråk.

Enligt 5 kap. 14 § PBL ska länsstyrelsen under samrådet bl.a. särskilt ta till vara och samordna statens intressen, ge råd om tillämpning av 2 kap., verka för att riksintressen tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer följs och att strand-skydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser. Vidare ska länsstyrelsen verka för att sådana frågor om användning av mark- och vattenområden som angår flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt samt att bebyggelsen m.m. inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer, utifrån nu kända förutsättningar, att det kommer att vara möjligt att tillgodose de krav som Länsstyrelsen har att bevaka enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § PBL.

Vattenskydd

Förslagna åtgärder för förbättrad vattenhantering är mycket positivt från vattenskyddsperspektiv i ett långsiktigt perspektiv. Upplysningsvis kan sägas att mark- och vattenanläggningsarbeten inom 50 meter från stranden kan behöva tillstånd från Länsstyrelsen i enlighet med skyddsföreskrifterna för Östra Mälaren.

Planbestämmelser

I planbeskrivningen anges att våtmarksanläggningarna kommer att tillåtas och ska integreras med idrottsverksamheten. På plankartan anges endast beteckningen PARK – anlagd park samt anläggningar för idrottsändamål. Länsstyrelsen anser att kommunen bör formulera bestämmelsen så att det tydligare framgår att även dagvattenanläggningar avses.

Kommentar: Planbestämmelsen Park kommer att omformuleras till en tydligare bestämmelse där det framgår att det även avser en dagvattenanläggning.

2. Lantmäteriet (alla 3)

Lantmäteriet vill lämna följande synpunkter.

Allmänt

Lantmäteriet noterar att ändamålet i planerna ändrar från enskilt till allmänt. Detta bedöms inte ha någon betydelse för fastighetsbildning men har påverkan på ägandet. Det slår fast att ingen enskild kan äga marken.

Grundkarta

Det är svårt att orientera sig då koordinaterna och fastighetsbeteckningar saknas.

Kommentar: Fastighetsbeteckning och koordinater kommer att adderas till plankartan.

3. Trafikförvaltningen (Alla 3)

Trafikförvaltningen förutsätter att tunnelbaneanläggningen inte berörs av aktuellt projekt.

Kommentar: Nej tunnelbaneanläggningen berörs ej av aktuellt projekt.

4. Socialförvaltningen

Socialförvaltningen kommer inte att lämna några yttranden angående den här detaljplanen.

Kommentar: Noterat.

5. Miljö- och hälsoskyddsnämnden (Alla 3)

Förslag till beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka förslagna ändringar i detaljplanerna Fittja III, Fittja V och Alby 15:32.

Sammanfattning

Ändringarna i detaljplanen syftar till att möjliggöra anläggande av reningsanläggningar för det dagvatten som idag i princip orenat släpps ut i Albysjön. En stor del av det dagvatten som uppkommer i norra Botkyrka leds via ledningar till en dagvattentunnel som mynnar i Albysjön. Eftersom det finns gått om trafikerade hårdgjorda ytor i norra Botkyrka (vägar, parkeringar etc.) kan mängden förorenat dagvatten som släpps ut i Albysjön vara betydande, speciellt efter kraftigt regn.

Planändringarna är relativt små och miljöenheten har inget att erinra mot dessa. De planerade anläggningarna för att rena dagvattnet kommer till

största delen att ligga utanför områden som berörs av dessa planändringar. Att ordna bättre rening av dagvattenutsläppen till Alby sjön är ett mycket angeläget miljöprojekt. Frågor gällande utformning av reningssteg och hänsyn till föroreningar, geoteknik, växt- och djurliv etc. kommer att hanteras i den tillståndsprocess enligt miljöbalken som kommer att krävas innan anläggningarna byggs.

Planerade dagvattenanläggningar

Enligt planerna för projektet Dagvatten Norra ska det dagvatten som idag släpps ut från den stora dagvattentunneln där Albyberget möter Albysjön delas upp i två. Den största delen av dagvattnet ska fortfarande ledas ut på samma plats. Från tunnelmynningen ska detta dagvatten sedan ledas och pumpas söderut längs Alby strand i en serie reningssteg (Albystråket) där den sista är en stor våtmark, innan det leds ut i Albysjön. En mindre del av dagvattnet planeras att ledas i ett öppet system med dammar genom bebyggelsen i Fittja och ner till Fittja äng, där det ska passera en våtmark innan det leds ut i Albysjön.

Förslagna detaljplaneändringar

Tre mindre detaljplaneändringar krävs för att kunna genomföra projektet Dagvatten Norra: I och L-format område i anslutning till den stora dagvattentunnelns mynning i Albysjön föreslås ändringar i detaljplanen ”del av Alby 15:32” av ändamålen för markanvändning industri-, park- och hamntrafikändamål till endast parkändamål på land och teknisk anläggning i vattenområde närmast land. I detaljplanen ”del av Fittja III” föreslås att ett område som idag endast får användas för idrottsändamål ändras till park samt anläggningar för idrottsändamål. I detaljplanen ”del av Fittja V” föreslås ett område som idag är planlagt för rekreation ändras till parkändamål.

Kommentar: Noterat.

6. Vattenfall (Alla 3)

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerade detaljplaner och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elledningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, lila linje = 77kV högspänningsledning, turkos linje = 22 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Hieldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blixtförsedd kvadrat.

Lokalnät

Vattenfall gör bedömningen att angående detaljplan Fittja V att de lågspänningskablar längs med södra delen och högspänningskablar längs med östra

delen ej är inmätta och placeringen därför är osäker. För att säkerställa placering måste kablarnas läge inmätas vilket kan utföras inför planens utställningsskede. Vattenfall har även servicekablar till Stockholm Vatten på planens västra sida. Bifogat till detta yttrande finns karta över elnätet och plankarta med förslagna U-områden vilket alltså kan komma att justeras.

Vattenfall gör bedömningen att angående detaljplan för Fittja III att liknande osäkerhet föreligger så som ovan gjorda bedömning avseende kablarnas läge och behov av E-områden. Dessutom kan elnätet behöva förstärkas beroende på vilken typ av idrottsanläggning som avses byggas. Bifogat till yttrandet finns förslag till placering av U-områden.

Regionnät

Enligt Vattenfalls rättigheter får man inte ändra markanvändningen i närheten av våra ledningar. Man får heller inte i ledningsområdets närhet spränga, schakta eller på annat sätt ändra marknivån eller vidta annan åtgärd, som kan medföra fara för våra ledningar. Med ledning avses även stolpar, stag, förankringar m.m. Vattenfall är tvungen att uppfylla Elsäkerhetsverkets föreskrifter för ledningarna.

Vattenfall gör bedömningen att 77 kV regionnätledning högspänning inte får påverkas av för eventuell framtida ombyggnation/förnyelse. Vattenfall har koncession för linje och utifrån en totalbedömning skall ett avstånd om 20 meter från yttersta fas hållas till närmaste byggnadsdel och all framtida exploatering i ledningens närhet ska samrådas med Vattenfall Eldistribution AB. För både lokalnät och regionnät gäller att all flytt/förändring av befintliga ledningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatör.

(Bifogade dokument finns i det fullständiga yttrandet).

Kommentar: Planens genomförande kommer inte att påverka befintliga ledningar. U-områden kommer ej att läggas ut eftersom det rör sig om allmän platsmark.

7. Södertörns Fjärrvärme

Södertörns Fjärrvärme AB ha ringen erinran.

Kommentar: Noterat.

8. Syvab (Alla 3)

Planen stämmer väl med Syvabs ambition att begränsa andelen ovidkommande vatten som tillförs reningsverket. Det är ett bra exempel på bra uppströmsarbete och skydd för Mälaren som regionens viktigaste vattentäkt.

Syvac har idag i närområdet en överföringsledning i Albysjön för spillvatten från Masmo kopplad till spillvattentunneln vid Fittja äng. Vi har med kommunens VA-enhet överenskommit om en förläggning av ny spillvattenledning från färjeläget vid Jungfrusund fram till ovan nämnda tunneln vid Fittja äng. Detta avser anslutning av Ekerö kommun till Himmerfjärdsverket.

Syvabs spillvattentunnel har tre nödstopp varav ett är till Albysjön. Dessa måste finnas kvar även framledes, trots att de hittills aldrig använts under de 40 år som anläggningen varit i drift. Nödbräddning kan behöva tillgripas vid mycket omfattande långvariga strömavbrott, allvarliga haverier, omfattande brand, tunnelras eller krigsliknande händelser.

Syvac måste ha tillgång till transportvägar fram till tunnelanläggning och ventilkammare vid Albysjön samt uppställningsplats för utrustning i anslutning till dessa anläggningar.

Kommentar: noterat

9. Svenska kraftnät (Alla 3)

Har inga erinringar och vill inte medverka i några fler remissförfaranden för aktuellt ärende.

Kommentar: Noterat

10. Stockholm Vatten (Alla 3)

Genom aktuella planområden går Stockholm Vatten tre huvudvattenledningar (dimension 1400/1200 mm och 2st 1000 mm) som distribuerar dricksvatten från Norsborgs vattenverk till Stockholm, Huddinge, Botkyrka, Salem, Hanninge, Nynäshamn, Tyresö, Nacka, Värmdö, Lidingö och Ekerö samt till del av Solna. Dessutom finns en matning söderut till Alby via en huvudvattenledning med dimension 800 mm.

Reparation av läcka på alla dessa huvudvattenledningar måste gå snabbt för undvikande av leveranssvårigheter respektive att en läcka drar med sig lermassor och skadar sidoliggande ledningar och byggnader.

Stockholm Vatten ser ut att ha huvudvattenledningar som nära gränsar till detaljplanerna och i ett fall direkt passerar genom förslag till detaljplan. De tre aktuella förslagen till detaljplaner är Fittja III, Fittja V och Alby 15:32. Mellan aktuella ligger Fittjastråket och andra kringliggande områden som även de planeras att inrymma dagvattenåtgärder. Speciellt Fittjastråket ser ut att di-

rekt beröra Stockholm Vattens huvudvattenledningar och ledningsrättsområde.

Stockholm Vatten behöver plats på sidan av ledningarna på minst 3 meter på ena sidan och 5 meter på andra sidan för att utan problem kunna åtgärda/reparera och underhålla huvudvattenledningar, ventilkammare och ventiler. Se ledningsrättsområde.

Då regionen växer kraftigt och speciellt i en stor del av ovan nämnda kommuner kommer huvudvattenledningarna mellan Norsborgs vattenverk -Alby-Fittjasundet dessutom inom en snar framtid att behöva förstärkas med en till ledning eller med större dimensioner. Med förstärkning avses att dimensionera upp befintliga huvudvattenledningar eller att anlägga en till fjärde parallell ny huvudvattenledning. I planerna måste således plats finnas för en framtida ny huvudledning parallell med befintligt ledningsstråk.

Det bör observeras att huvudvattenledningarna ligger relativt grunt förlagda i marken samt att de är känsliga för markrörelser (Sättningar m.m.) och yttre påverkan, t.ex. via belastningar/stötar i markplanet eller nedförande av föremål i marken. Inom ledningsrättsområde (u-område) eller inom andra områden där Stockholm vattens huvudledningar är förlagda får det således inte förekomma tung trafik eller schaktningar i marken. Där Stockholm Vatten har markförlagda huvudvattenledningar (u-område, ledningsrättsområde mm) måste även restriktioner finns avseende markanvändning, t.ex. vilka typer av växter som får sättas/odlas.

Inom ledningsrättsområde:

Allmänt: Inom ledningsrättsområde så har princip Stockholm Vatten många rättigheter och alla andra skyldigheter. Kortfattat kan säga att ingen får inom Ledningsrättsområdet vidta åtgärder som riskerar att skada Stockholm Vattens anläggningar eller försvåra utöandet av ledningsrätten (d.v.s. bibehålla, underhålla, förnya). Vad respektive var man inte får schakta, fylla upp eller bygga m.m. ska vara angivet i ledningsrätten. Ledningsrätten kan erhållas av Göran Thimberg, goran.thimberg@stockholmvatten.se, 08-522 121 14

Utanför ledningsområdet

Utanför Ledningsrättsområde så gäller skadeståndsrättsliga o.s.v. regler, t.ex. skadeståndslagen. Stockholm Vatten har ingen juridisk rätt att varken ställa krav eller ange restriktioner. Vi kan bara förutsätta att gällande lagstiftning och förordningar efterföljs. Sen är det självklart så att Stockholm Vatten ska ha en stor påverkan på vad som ska ske utanför ledningsrättsområdet om det finns risk för att ledningarna skadas. I vissa fall kan det finnas skäl att utöka Ledningsrättsområdet men då måste det vara rimlig omfattning. Det gäller

2014-02-19

bland annat för anläggande av en till fjärde huvudvattenledning mellan Norsborgs vattenverk – Alby – Fittjasundet.

Dagvattenåtgärder

Stockholm Vatten är mycket positivt inställd till detaljplanernas syfte; att göra det möjligt för nya tekniska lösningar som ska skydda Östra Mälarens vattenskyddsområde. Utifrån samrådsunderlaget går det inte att se vilka olika dagvattenytor som är anslutna. Av underlaget framgår dock att dagvattenåtgärder/reningsanläggningar ämnar att genomföras genom sedimenteringsanläggningar (magasin mm), översilningsytor och våtmarker. Om möjligt är det önskvärt att sedimenteringsanläggningarna dimensioneras för minst 36 timmars uppehållstid inklusive oljeavskiljning. Där farliga transporter eller oljehantering och motsvarande förekommer bör haveri-/katastrofskydd utföras som även dimensioneras för att klara brand-/släckningsarbete.

Allmänna anvisningar

Kontakt måste tas med Stockholm Vatten avseende alla planer och arbeten inom och intill befintligt ledningsstråk, u-område och ledningsrätt.

(Bifogade dokument finns i det fullständiga yttrandet).

Kommentar: Se svar till Vattenfall.

11. Skanova

Skanova har en markförlagd kabel som kan komma att beröras av tilltänkt byggnation, kabeln är ej i bruk. Se bifogad kartbild.

(Bifogade dokument finns i det fullständiga yttrandet).

Kommentar: Se svar till Vattenfall.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Agneta Engver Lindquist
Tf Stadsbyggnadschef

Lotta Kvist
Planarkitekt



2014-06-10

Referens
Lotta Kvist

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Dagvatten Norra Botkyrka

Del av Fittja III, Botkyrka kommun

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-03-18, § 79 om granskning av förslag på detaljplan Dagvatten Norra Botkyrka, del av Fittja III.

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra för nya tekniska lösningar av dagvattenhanteringen som ska skydda Östra Mälarens vattenskyddsområde samt att möjliggöra att bygga attraktiva utemiljöer längs med kommande dagvattenstråk.

Granskning

Detaljplanen har varit på granskning under tiden 16 april 2014 t.o.m. 9 maj 2014. Samtliga handlingar har funnits för granskning i kommunalhuset i Tumba på plan 7 samt på www.botkyrka.se. Kungörelse har varit införd i Dagens nyheter 2014-04-13.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

7 yttranden som innebär erinringar eller synpunkter på planförslaget har kommit in. Yttrandena återges i helhet *eller i väsentliga delar*.

Inkomna yttranden föranleder inga ändringar av aktuellt planförslag.

2014-06-10

Yttranden

Under samrådstiden har 7 yttranden inkommit. 7 yttranden anger att man inte har något att erinra mot förslaget. Dessa är:

Avsändare	Datum	Nr bland yttranden
1 Länsstyrelsen	140424	2
2 Lantmäteriet	140422	2
3 Trafikverket	140428	2
4 Trafikförvaltningen	140429	2
5 Svenska Kraftnät	140509	3
6 Vattenfall	140509	3
7 Stockholm Vatten	140509	3

Länsstyrelsen

Har ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar

Noteras

Lantmäteriet

Har ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar

Noteras

Trafikverket

Har ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar

Noteras

Trafikförvaltningen

Har ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar

Noteras

Svenska kraftnät

Straxt söder om aktuellt planområde har Svenska kraftnät en 220 kV-ledning. Ledningen löper i öst-västlig riktning.

Svenska kraftnät har ledningsrätt för kraftledningarna som är av betydelse för rikets elförsörjning. Ledningsrätten innebär att åtgärder/verksamhet som på något sätt inskränker Svenska kraftnäts verksamhet, inte får vidtas på fastighet som belastas av ledningsrätten.

Svenska kraftnät vill påminna om att byggnationer i närheten av transformatorer och ledningsstråk kan medföra svårigheter vid eventuella framtida förändringar i stamnätet.

Ur ett elsäkerhetsperspektiv regleras avståndet mellan kraftledningar och olika verksamheter i Elsäkerhetsverkets föreskrifter ELSÄK-FS 2008:1 med ändring ELSÄK-FS 2010.1

Kommentar

Noteras

Vattenfall

Har i samrådsskedet redogjort för elledningar inom detaljplanen och har inget ytterligare att tillföra, det som sagts i samrådet gäller alltjämt.

Kommentar

Noteras

Stockholm Vatten

Genom aktuella planområden går Stockholm Vatten tre huvudvattenledningar (dimension 1400/1200 mm och 2st 1000 mm) som distribuerar dricksvatten från Norsborgs vattenverk till Stockholm, Huddinge, Botkyrka, Salem, Hanninge, Nynäshamn, Tyresö, Nacka, Värmdö, Lidingö och Ekerö samt till del av Solna. Dessutom finns en matning söderut till Alby via en huvudvattenledning med dimension 800 mm.

Reparation av läcka på alla dessa huvudvattenledningar måste gå snabbt för undvikande av leveranssvårigheter respektive att en läcka drar med sig lermassor och skadar sidoliggande ledningar och byggnader.

Stockholm Vatten ser ut att ha huvudvattenledningar som nära gränsar till detaljplanerna och i ett fall direkt passerar genom förslag till detaljplan. De två aktuella förslagen till detaljplaner är Fittja III och Fittja V. Mellan aktuella ligger Fittjastråket och andra kringliggande områden som även de planeras att inrymma dagvattenåtgärder. Speciellt Fittjastråket ser ut att direkt beröra Stockholm Vattens huvudvattenledningar och ledningsrättsområde.

Stockholm Vatten behöver plats på sidan av ledningarna på minst 3 meter på ena sidan och 5 meter på andra sidan för att utan problem kunna åt-

gärda/reparera och underhålla huvudvattenledningar, ventilkammare och ventiler. Se ledningsrättsområde.

Då regionen växer kraftigt och speciellt i en stor del av ovan nämnda kommuner kommer huvudvattenledningarna mellan Norsborgs vattenverk -Alby-Fittjasundet dessutom inom en snar framtid att behöva förstärkas med en till ledning eller med större dimensioner. Med förstärkning avses att dimensionera upp befintliga huvudvattenledningar eller att anlägga en till fjärde parallell ny huvudvattenledning med dimension 1200-1400mm. I förslaget till detaljplaner och dagvattenplanerna i Fittjastråket måste således plats finnas för en framtida ny huvudvattenledning parallell med befintligt ledningsstråk. Befintligt område med ledningsrätt kommer således att behöva utökas med ytterligare 5 m.

I förslaget till detaljplaner måste det finnas inlagt ett u-område (ledningsrättsområde) som visar var Stockholm Vattens huvudledningar är förlagda. Detta för att säkerställa att ingen utför åtgärder av befintliga huvudvattenledningar. Möjlighet, utrymme, måste även finnas till förstärkning, således att dimensionera upp befintliga huvudvattenledningar eller att anlägga en till fjärde parallell ny huvudvattenledning.

Det bör observeras att huvudvattenledningarna ligger relativt grunt förlagda i marken samt att de är känsliga för markrörelser (Sättningar m.m.) och yttre påverkan, t.ex. via belastningar/stötar i markplanet eller nedförande av föremål i marken. Inom ledningsrättsområde (u-område) eller inom andra områden där Stockholm vattens huvudledningar är förlagda får det således inte förekomma tung trafik eller schaktningar i marken. Där Stockholm Vatten har markförlagda huvudvattenledningar (u-område, ledningsrättsområde mm) måste även restriktioner finnas avseende markanvändning, t.ex. vilka typer av växter som får sättas/odlas.

Inom ledningsrättsområde:

Allmänt: Inom ledningsrättsområde så har princip Stockholm Vatten många rättigheter och alla andra skyldigheter. Kortfattat kan säga att ingen får inom Ledningsrättsområdet vidta åtgärder som riskerar att skada Stockholm Vattens anläggningar eller försvåra utövandet av ledningsrätten (d.v.s. bibehålla, underhålla, förnya). Vad respektive var man inte får schakta, fylla upp eller bygga m.m. ska vara angivet i ledningsrätten. Ledningsrätten kan erhållas av Göran Thimberg, goran.thimberg@stockholmvatten.se, 08-522 121 14

Utanför ledningsområdet

Utanför Ledningsrättsområde så gäller skadeståndsrättsliga o.s.v. regler, t.ex. skadeståndslagen. Stockholm Vatten har ingen juridisk rätt att varken ställa krav eller ange restriktioner. Vi kan bara förutsätta att gällande lagstiftning och förordningar efterföljs. Sen är det självklart så att Stockholm Vatten ska ha en stor påverkan på vad som ska ske utanför ledningsrättsområdet om det finns risk för att ledningarna skadas. I vissa fall kan det finnas skäl att utöka Ledningsrättsområdet men då måste det vara rimlig omfattning. Det gäller bland annat för anläggande av en till fjärde huvudvattenledning mellan Norsborgs vattenverk – Alby – Fittjasundet.

2014-06-10

Dagvattenåtgärder

Stockholm Vatten är mycket positivt inställd till detaljplanernas syfte; att göra det möjligt för nya tekniska lösningar som ska skydda Östra Mälarens vattenskyddsområde. Utifrån samrådsunderlaget går det inte att se vilka olika dagvattenytor som är anslutna. Av underlaget framgår dock att dagvattenåtgärder/reningsanläggningar ämnar att genomföras genom sedimenteringsanläggningar (magasin mm), översilningsytor och våtmarker. Om möjligt är det önskvärt att sedimenteringsanläggningarna dimensioneras för minst 36 timmars uppehållstid inklusive oljeavskiljning. Där farliga transporter eller oljehantering och motsvarande förekommer bör haveri-/katastrofskydd utföras som även dimensioneras för att klara brand-/släckningsarbete. Genomförandet av planerade dagvattenåtgärder innebär sannolikt en minskning av mängden föroreningar som avleds via dagvattennätet till Albysjön.

Allmänna anvisningar

Kontakt måste tas med Stockholm Vatten avseende alla planer och arbeten inom och intill befintligt ledningsstråk, u-område och ledningsrätt.

(Bifogade dokument finns i det fullständiga yttrandet).

Kommentar

Planens genomförande kommer inte att påverka befintliga ledningar. U-områden kommer ej att läggas ut eftersom det rör sig om allmän platsmark. I utförandet av hela dagvattenanläggningen kommer kontakt tas med Stockholm Vatten i projekteringskedet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Lotta Kvist
Planarkitekt

Delges:

- Vattenfall
- Stockholm Vatten
- Skanova

**§ 179****Ändring av detaljplan - Dagvatten Norra Botkyrka, del av Fittja V (KS/2014:425)****Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner detaljplanen för dagvatten Norra Botkyrka, del av Fittja V, Botkyrka kommun.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya tekniska lösningar av dagvattenhanteringen som ska skydda Östra Mälarens vattenskyddsområde. Syftet är också att göra det möjligt att bygga attraktiva utemiljöer längs med kommande dagvattenstråk.

För att möjliggöra de nya tekniska lösningarna kommer ett område i gällande detaljplan med beteckningen rekreation ändras till beteckningen park (park med till exempel dagvattendamm).

Detaljplaneuppdraget överensstämmer med detaljplaneprogrammet "Framtid Fittja" som godkändes av kommunstyrelsen i juni 2012. Förslaget är förenligt med översiktsplanen för Botkyrka kommun.

Planändringarna sker med normalt planförfarande.

En behovsbedömning av planens miljöpåverkan har gjorts och bedömningen är att detaljplanen inte ger en betydande miljöpåverkan.

Inga yttranden som framkommit under samrådet och granskningsskedet har föranlett några korrigeringar av betydelse.

Samhällsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet 2014-06-10 § 181.

2014-09-08

Dnr KS/2014:425

Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse
2014-02-19.

Yrkande

Dan Gahnström (MP) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

Expedieras till:
Kommunfullmäktige

**§ 181****Förslag till detaljplan för Dagvatten Norra Botkyrka, del av Fittja V (sbf/2013:84)****Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Dagvatten Norra Botkyrka, del av Fittja V och överlämnar till kommunfullmäktige för antagande.

Sammanfattning

Planområdet ligger i sydvästra delen av Fittja. E4:an ligger strax nordväst om planområdet. För området gäller detaljplan 56-07-1 som vann laga kraft 25 augusti 1970. Aktuell del av planområdet är planlagt för rekreation.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya tekniska lösningar av dagvattenhanteringen som ska skydda Östra Mälarens vattenskyddsområde. Syftet är också att göra det möjligt att bygga attraktiva utemiljöer längs med kommande dagvattenstråk.

Detaljplaneuppdraget överensstämmer med detaljplaneprogrammet "Framtid Fittja" som godkändes av Kommunstyrelsen i juni 2012. Förslaget är förenligt med översiktsplanen för Botkyrka kommun.

Planändringarna sker med normalt planförfarande.

En behovsbedömning av planens miljöpåverkan har gjorts och bedömningen är att detaljplanen inte ger en betydande miljöpåverkan.

Inga yttranden som framkommit under samrådet och granskningskedet har föranlett några korrigeringar av betydelse.

Ärendet

Enligt programmet "Framtid Fittja" behöver dagvattenhanteringen i Norra Botkyrka utvecklas. Det finns ett stort behov av att säkerställa vattenkvaliteten då det ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde.

2014-06-10

Dnr sbf/2013:84

Tekniska nämnden har beslutat att ändra hanteringen av dagvatten i Norra Botkyrka. Öppna dagvattenlösningar (dammar, stråk och översilningsytor) ska anläggas i Fittja. I samband med att man ändrar på den nuvarande tekniska lösningen ska även attraktiva utemiljöer skapas för att främja utvecklingen av stadsdelen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänstskrivelse, daterad 2014-05-19, utgör underlag för beslutet.

Ekonomi

Kostnaden för framtagande av detaljplan bekostas av projektet "Dagvatten Norra Botkyrka" som har en budget på 100 miljoner kronor.

Expedieras till:
Planadministratör
Sakägare som har kvarstående invändningar
Kommunfullmäktige via Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktiges beslut expedieras till:
Planadministratör på Samhällsbyggnadsförvaltningen



2014-05-19

Dnr sbf/2013:84

Referens

Lotta Kvist

Mottagare

Samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till detaljplan för Dagvatten Norra Botkyrka, del av Fittja V (plannr: 56-54)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Dagvatten Norra Botkyrka, del av Fittja V, Botkyrka kommun.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya tekniska lösningar av dagvattenhanteringen som ska skydda Östra Mälarens vattenskyddsområde. Syftet är också att göra det möjligt att bygga attraktiva utemiljöer längs med kommande dagvattenstråk.

För att möjliggöra de nya tekniska lösningarna kommer ett område i gällande detaljplan med beteckningen rekreation ändras till beteckningen park (park med till exempel dagvattendamm).

Detaljplaneuppdraget överensstämmer med detaljplaneprogrammet "Framtid Fittja" som godkändes av Kommunstyrelsen i juni 2012. Förslaget är förenligt med översiktsplanen för Botkyrka kommun.

Planändringarna sker med normalt planförfarande.

En behovsbedömning av planens miljöpåverkan har gjorts och bedömningen är att detaljplanen inte ger en betydande miljöpåverkan.

Inga yttranden som framkommit under samrådet och granskningsskedet har föranlett några korrigeringar av betydelse.

Bakgrund

Planområdet ligger i sydvästra delen av Fittja. E 4:an ligger strax nordväst om planområdet. För området gäller detaljplan 56-07-1 som vann laga kraft 25 augusti 1970. Aktuell del av planområdet är planlagd för rekreation.

2014-05-19

Dnr sbf/2013:84

Enligt programmet "Framtid Fittja" behöver dagvattenhanteringen i Norra Botkyrka utvecklas. Det finns ett stort behov av att säkerställa vattenkvaliteten då det ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Dagvattnet från norra Botkyrkas stadsdelar leds i dag orenat ut i Albysjön och Mälaren och bidrar därmed med föroreningar till Östra Mälarens vattenskyddsområde som försörjer stora delar av Stockholm med dricksvatten.

I miljöbalken (1998:808) definieras dagvatten som avloppsvatten om det gäller avvattning av mark inom detaljplan som inte görs för en viss eller vissa fastigheters räkning. Utsläpp av avloppsvatten betraktas som miljöfarlig verksamhet. Det vill säga, dagens hantering av dagvatten i norra Botkyrka strider mot miljöbalken och måste åtgärdas.

Tekniska nämnden har beslutat att ändra hanteringen av dagvattnet i Norra Botkyrka. Öppna dagvattenlösningar (dammar, stråk och översilningsytor) ska anläggas i Fittja. I samband med att man ändrar på den nuvarande tekniska lösningen ska även attraktiva utemiljöer skapas för att främja utvecklingen av stadsdelen.

I en förstudie identifierades platsen som lämplig för öppen dagvattenhantering, då det var en av få platser där det finns tillräckligt stora ytor för att rena dagvatten. Dagvattenhanteringen ska utformas för att ta hänsyn till biologisk mångfald, klimat, rekreation, trygghet, sociala mötesplatser och estetik.

Ekonomi

Kostnaden för framtagande av detaljplan bekostas av projektet "Dagvatten Norra Botkyrka" som har en budget på 100 miljoner kronor.

Preliminär tidplan

Detaljplanen avses antas av Kommunfullmäktige hösten 2014.

2014-05-19

Dnr sbf/2013:84

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Magnus Andersson
samhällsbyggnadschef

Lotta Kvist
planarkitekt

Bilagor:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

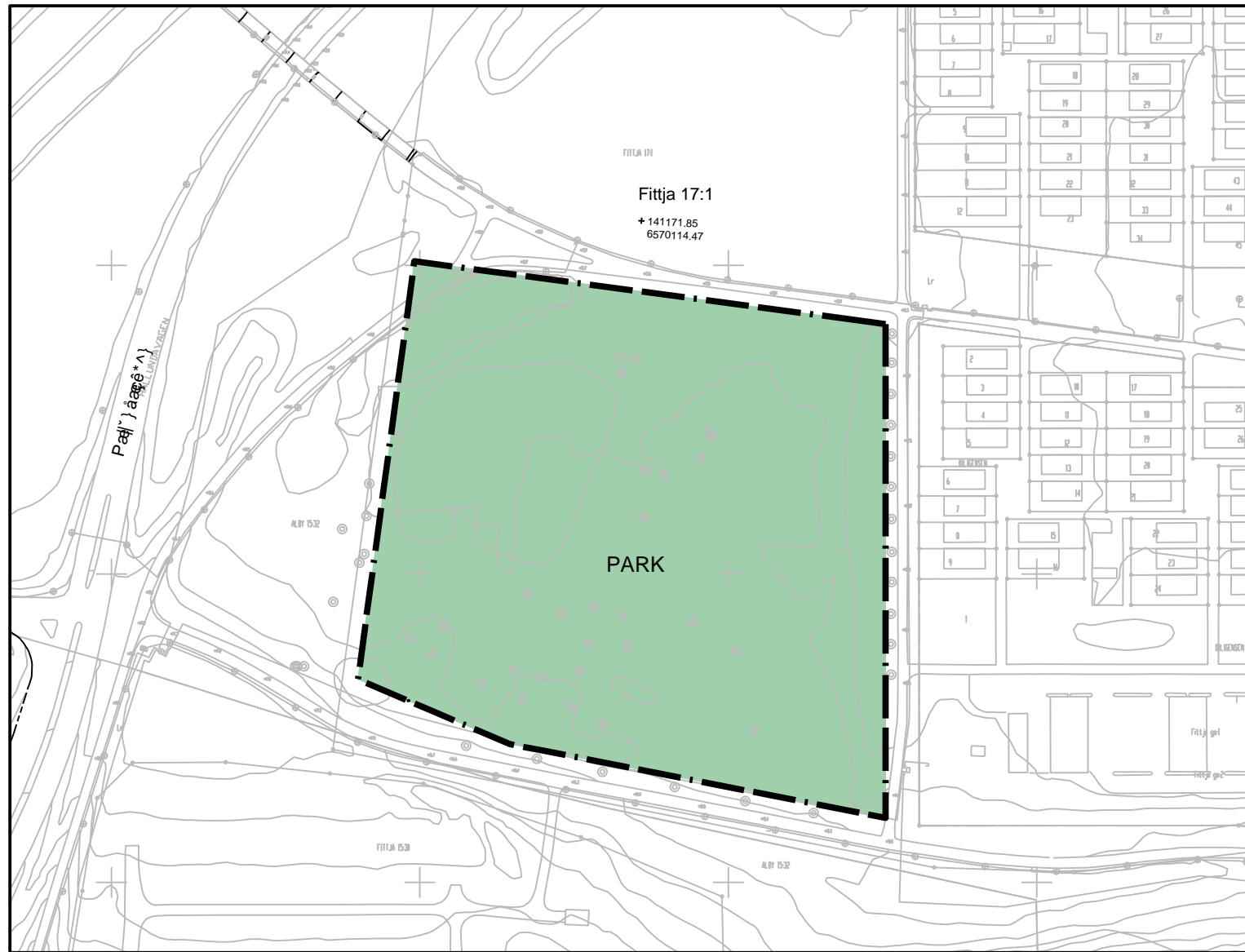
Utredningar:

Nedanstående utredningar biläggs inte, men kan rekvireras genom mail till plan@botkyrka.se

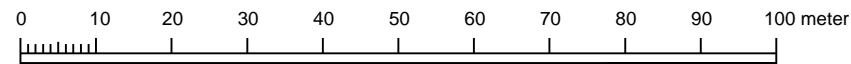
- COWI, februari 2013. *Botkyrka kommun, Geoteknisk och miljöteknisk undersökning Alby och Fittja*. Göran Bard mfl.
- WSP, 2010. *Dagvattenhantering norra Botkyrka, förstudie*. Anders Rydberg mfl.

Expedieras till:
planadministratör
sakägare som har kvarstående invändningar
kommunfullmäktige via kommunstyrelsen

Kommunfullmäktiges beslut expedieras till:
planadministratör på samhällsbyggnadsförvaltningen



A3, Skala: 1:2000



GRUNDKARTA

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
 P4...
 Ö...
 2013 genom utdrag ur kommunens kartbas.
 Ö...
 -e[d] d [| |]

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- +0,00
- P 4...
é...éa
- Befintliga byggnader



D B 9 G H s A A 9 @ G 9 F

Ö...
 Ö...
]...é

; F s B G 9 F

Ú...é

5 B J s B 8 B -B; ' 5 J ' A 5 F ? ' C 7 < ' J 5 H H 9 B
5 `` a } b b U d ' U r g Y f

PARK Park, med till exempel dagvattendamm

5 8 A -B -G H F 5 H J 5 ' 6 9 G H s A A 9 @ G 9 F
; Y b c a Z ' f U b X Y h j X

Ö...
 Ö...
 Ö...

Huvudmannskap

S[{ { ^ } ^ } é | Á @ ç ~ á { æ Á | Á h j (é) Á | æ

Ö...
 Ö...
 Ö...

**BOTKYRKA
 KOMMUN**



Långt ifrån lagom

del av Fittja V

Botkyrka Kommun Ú... & @ [{ • Á é }

Antagandehandling

W] | é... Á } | á...
 Ö...
 Ö...
 Ö...

SBN juni 2014 Ritad 140512

Charlotte Rickardsson
 Planchef

Lotta Kvist
 Planarkitekt

56-54

Antagandehandling

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR Dagvatten Norra Botkyrka kommun Del av Fittja V 2014-06-10

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
DIARIENUMMER: SBF/2013:84



Långt ifrån lagom

Innehåll

.....	1
INLEDNING	4
Handlingar.....	5
Planens syfte	5
Bakgrund.....	5
Planens läge och areal	7
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
Översiktliga planer.....	7
Program för planområdet	7
Detaljplaner.....	8
Fastighetsplaner.....	8
Kommunala beslut	8
Övriga tidigare kommunala ställningstagande	9
Behovsbedömning	9
De sex hållbarhetsutmaningarna	10
Markägförhållanden.....	11
Rättigheter.....	11
Geotekniska förhållanden	11
Radon	12
Markföroreningar.....	12
Risk för skred och eller höga vattenstånd.....	12
Fornlämningar	12
Störningar	12
Bebyggelseområden.....	13
Natur	13
Teknisk försörjning.....	13
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	15
Markägförhållanden.....	15
Rättigheter.....	15
Geotekniska förhållanden	15
Buller	15
Fornlämningar	15
Natur	15
Teknisk försörjning.....	16

Markanvändning.....	16
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	17
Tidplan.....	17
Genomförandetid	17
Huvudmannaskap	17
Övrigt.....	17



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

John Staberg, projektledare DNB
Lotta Kvist, planarkitekt
Ulrika Elveskog, miljöstrateg
Hanna Lindh

VA-enheten
Stadsbyggnadsenheten
Miljöenheten
Gataparkenheten

E-post: lotta.kvist@botkyrka.se
Telefon: 08-530 615 21

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

INLEDNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar som tagits fram före och under planarbetet

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- COWI, februari 2013. *Botkyrka kommun, Geoteknisk och miljöteknisk undersökning Alby och Fittja*. Göran Bard mfl.
- WSP, 2010. *Dagvattenhantering norra Botkyrka, förstudie*. Anders Rydberg mfl.

Planens syfte

Detaljplanens syftar till att göra det möjligt för nya tekniska lösningar av dagvattenhanteringen som ska skydda Östra Mälarens vattenskyddsområde samt att möjliggöra att bygga attraktiva utemiljöer längs med kommande dagvattenstråk.

Bakgrund

2012 antogs ett detaljplaneprogram för Fittja. Där påpekas att dagvattenhanteringen i norra Botkyrka behöver utvecklas. Kommunen kommer därför anlägga öppna dagvattenlösningar i Fittja genom fuktäng och mindre dammar. Dagvatten kan göras till en tillgång i parkmiljön. Förutsättningarna för ett kombinerat vatten- och konststråk från E 4:an mot Albysjön bör prövas.

Idag är en del av platsen anlagd för rekreation. Den har specificerats i planbeskrivningen att kunna uppföras med till exempel fritidsträdgårdar. Gällande planbestämmelse är otydlig i sin beskrivning av vad som är allmän platsmark och vad som är kvartersmark. För att tydliggöra och förenkla bedöms en planändring nödvändig. Bestämmelsen ändras från rekreation till det mer allomfattande begreppet park.

Nu pågår ett arbete med projekt Dagvatten Norra Botkyrka. I Norsborg, Hallunda, Eriksberg, Fittja och Alby leds det mesta dagvattnet (regn- och smältvatten) ner i ledningar i marken. På vissa ställen är ledningsnätet anlagt så att dagvattnet rinner ut i Mälaren. Men största delen av dagvattnet leds ner i en dagvattentunnel som sträcker sig från Norsborg till utloppet i Albysjön. Tunneln tar även emot dagvatten från E4/E20. När dagvattnet väl hamnat i ledningarna så renas det inte innan det når Mälaren eller Albysjön. Därmed bidrar dagvattnet med föroreningar till Östra Mälarens vattenskyddsområde som försörjer stora delar av Stockholm med dricksvatten.

Enligt skyddsföreskrifterna för Östra Mälarens vattenskyddsområde får man inte utan föregående rening släppa ut dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där det finns risk för vattenförorening. I det inbegriper man större vägar, broar och parkeringsanläggningar. Befintliga utsläpp får ske i den omfattning som var 2008 då föreskrifterna antogs, under förutsättning att det inte strider mot andra bestämmelser. Det betyder att inga nya anslutningar av förorenat dagvatten får göras till tunneln till dess att det finns rening av dagvattnet.

Öppna dagvattenlösningar rekommenderas också på grund av de mervärden som fås i form av sociala, estetiska och miljömässiga värden. Öppna lösningar ger en rofylld känsla.

Skisser från det projektet visar hur en dagvattendamm kan komma att anläggas vid aktuellt område. Det är efter dessa skisser planförslaget är framtaget. Förvaltningen arbetar parallellt med detaljplan och projekt Dagvatten Norra Botkyrka.



Tidigt skissförslag hur Fittjastråket kan komma att utformas. Aktuellt område markerad med röd ring.

Planens läge och areal



*Planområdet ligger i sydöstra Fittja strax sydöst om E 4:an.
Detaljplanen är ca 1,3 ha stort.*

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

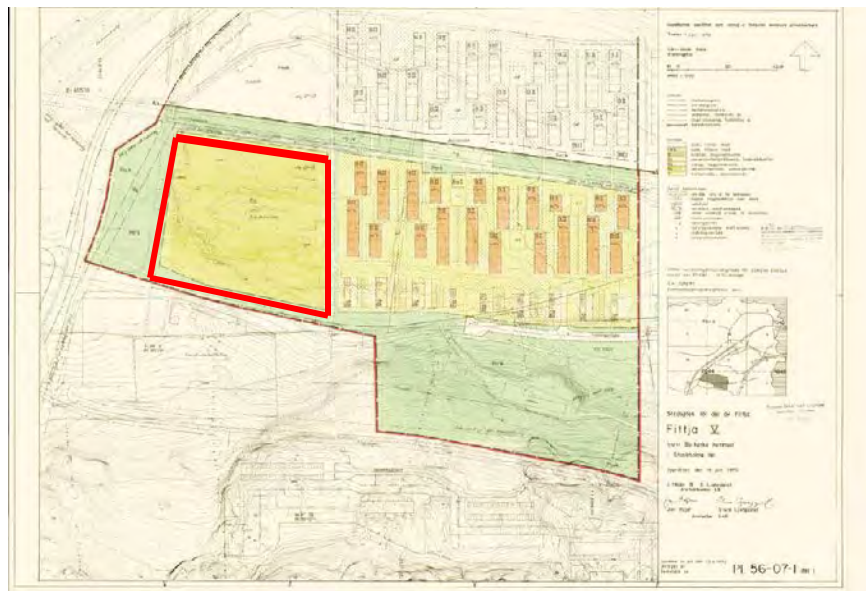
Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30. Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Program för planområdet

Enligt programmet "Framtid Fittja" godkänt av kommunstyrelsen juni 2013 ska Dagvattenhanteringen i Norra Botkyrka utvecklas. Det finns ett stort behov att säkerställa vattenkvalitén då det ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Enligt programmet ska dagvattenhanteringen helst ske i öppna dagvattenlösningar där vegetationen är en del av dagvattenhanteringen.

Detaljplaner



Gällande detaljplan. Aktuellt område för ändring är rödmarkerat

För området gäller del av detaljplan 56-07-1 som vann laga kraft 25 augusti 1970. Genomförandetiden har gått ut. Den del av detaljplanen som är aktuell för ändring är planlagd för rekreation. Övriga delar är planlagda som park eller bostäder.

Fastighetsplaner

Inga gällande fastighetsplaner finns för platsen.

Kommunala beslut

Tekniska nämnden beslutade 2011-11-14 att bygga nedan redovisade anläggningar i Alby och Fittja för att klara rening av dagvatten från norra Botkyrka. För projektet avsätts 100 mnkr i investeringsmedel.

- 1) Alby våtmark – våtmark vid Alby strand inklusive sedimenteringsanläggning i bergtunneln och bryggdäck
- 2) Albystråket – dagvattenstråk i Alby
- 3) Fittjastråket – dagvattenstråk i Fittja
- 4) Fittja äng – översilningsyta för dagvatten vid Fittja äng

Övriga tidigare kommunala ställningstagande

Dagvattenstrategi, antagen i KF 2012-11-22 (KS/2012:429) § 137
Framtid Fittja 8 maj 2012, Antagen i KS § 110, KS/2007:1, 12-06-04
Klimatstrategi för Botkyrka, § 100, KS/2007:437

Behovsbedömning

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.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Sammantaget bedöms planens genomförande inte medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förbättrad dagvattenhantering och minska mängden föroreningarna som avleds till Albysjön. Det kommer i förlängningen att leda till bättre badvattenkvalité och minska metallhalter ut i sjön. Fördelar med planen är även att boende i området kommer att få bättre förståelse för hur hanteringen av dagvatten sker samt att parkområdena kan ge nya rekreationsmöjligheter. En miljöaspekt som behöver utredas vidare är bullersituationen för boende på Postängsvägen, om våtmarkerna skulle riskera att reflektera buller från E4:an.

De sex hållbarhetsutmaningarna

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

Läs mer på <http://helgonet.botkyrka.se/omkommunen/hallbarutveckling/>

Botkyrkaborna har arbete

Botkyrkaborna känner sig hemma

Botkyrka har de bästa skolorna

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

Motivering till kommunens sex hållbarhetsutmaningar

Planerad planändring skall möjliggöra byggnation av en dagvattenanläggning för att klara rening av dagvatten från norra Botkyrka. I miljösynpunkt kommer planändringen att resultera i förbättrad vattenkvalitet i Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Då upprustning av området ingår i projektet kommer detta att bidra till hemkänslan och god hälsa. Området kan då bli mer framkomligt och inbjudande vilket resulterar i att människor kan röra sig mer fritt längs strandlinjen.

Eftersom planerad exploatering föregås av en detaljplaneprocess där alla har en chans att tycka till anses detta bidra till ökat förtroende för Botkyrka kommun. Exploateringen kommer inte att bidra till ökat underlag för skolor eller ökat antal arbetstillfällen i området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

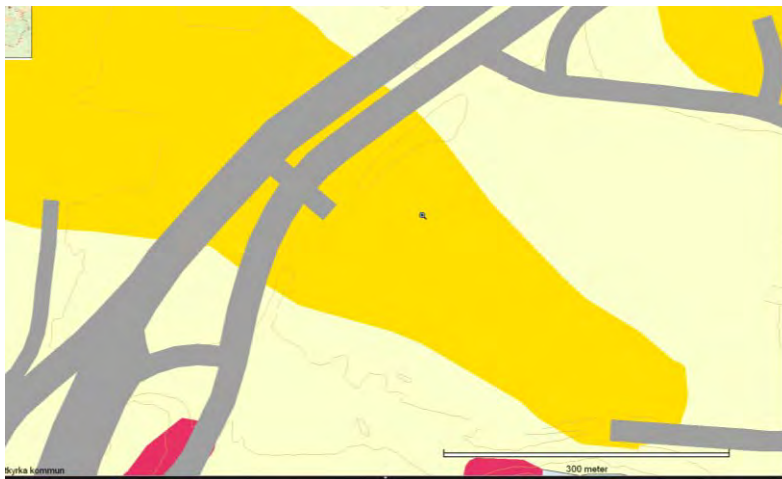
Markägoförhållanden

Marken ägs av Botkyrka kommun. Bostadsområdet öster om platsen har Stockholm stad som lagfären ägare.

Rättigheter

Inga rättigheter finns för marken i planområdet. Strax utanför finns ledningsdragande verk.

Geotekniska förhållanden



Området vid Fittja övre består av lergyttja-gyttjelera (ljusgul) och glacial lera, varvig (mörkgul).

Området består av mestadels av glacial lera, varvig, se figur. De geotekniska förhållandena har utretts närmare i en förstudien *Geoteknisk och miljöteknisk undersökning Alby och Fittja*. Under fyllning och/eller ett tunt mulljordlager finns lera ovan friktionsjord på berg. Fyllningens lagertjocklek varierar från 0- ca 2,5m. Fyllningen innehåller i provtagningspunkterna mullhaltig lerig sand och torrskorpelera.

Lerans lagertjocklek varierar från ca 5 till ca 20 m. Leran är ställvis sulfidhaltig och halvfast - mycket lös under en ca 0,7 – 1,5 m tjock torrskorpa.

Lerans uppmätta oreducerade skjuvhållfasthet under torrskorpan varierar mellan 10 och 27 kPa (kilopascal). Inom området finns en gammal lertäkt där leran är bortschaktad och ersatt av okänt material. Under leran förekommer ett 0 –ca 20 m tjockt lager bestående av växellagrad silt och sand med lerskikt ovan ett lager grövre friktionsjord.

Radon

Området ligger inom ett lågriskområde för radon.

Markföroreningar

Inga föroreningar eller tidigare industriell verksamhet är kända inom området.

Enligt äldre kartmaterial har det dock tidigare funnits en lertäkt i den sydöstra delen av området. Lertäkten är delvis igenfylld. Enligt den provtagning som gjordes *Geoteknisk och miljöteknisk undersökning Alby och Fittja 2013*, består fyllnadsmassorna av lerig sand och lera (torrskorpelera).

Generellt bedöms föroreningsnivån som låg. Halter av organiska ämnen och metaller underskrider riktvärdet för KM vid provtagning den provtagning som utfördes i studien *Geoteknisk och miljöteknisk undersökning Alby och Fittja*.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

Det finns ingen förhöjd risk för ras och skred eller höga vattenstånd i området. Däremot bör vallhöjd och schaktdjup begränsas, enligt rekommendationer i *Geoteknisk och miljöteknisk undersökning Alby och Fittja*, om inte förstärkningsåtgärder används.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Störningar

Området ligger ca 150 meter från E 4:an och är bullerstört.

Bebyggelseområden

Bostäder

Strax öster om rekreationsområdet ligger ett bostadsområde med ett åttiotal radhus från 70-talet.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet ligger i en sänka. Inga större höjdskillnader gör att området är relativt lättillgängligt.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i en sänka. Omgivande ytor i form av gång- och cykelvägar och vägar är högre placerade. Inom området finns det inte några större höjdskillnader. Området är lättillgängligt och sikten är god igenom större delen av området. Planområdet omfattar öppna gräsytor, friväxande träd samt en större dunge av olika trädarter. Längs den östra delen av området växer en ensidig allé av hästkastanjträd. Trädbeståndet består av de vanligare trädsorterna al, asp och björk.

Lek och rekreation

Fittjas struktur består av bostadsområden inbäddade i relativt stora grönområden. Det finns många möjligheter till lek och rekreation bland annat flera olika typer av bollplaner och lekplatser. En upprustning av park och lekmiljö pågår i östra Fittja. Det finns en allmän lekplats omkring 200 meter ifrån planområdet, men även det intilliggande bostadsområdet har egna privata lekplatser.

Naturmiljö

Fittja omges av större trafikleder, Albysjön och Albyberget. De närmaste naturmarkerna är Flottsbro 2 km söderut och Mälarpromenaden 1,5 km norrut.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Runt om själva planområdet löper en gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Till tunnelbanan är det cirka en kilometer fågelvägen.

Risakanalys

En större nätverksstation ligger i direkt anslutning söder om området. Inga byggnader får uppföras närmare än 50.

Vattenskyddsområde

Området ligger inom vattenskyddsområde för Östra Mälaren.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markägförhållanden

Marken kommer även i fortsättningen ägas av Botkyrka kommun.

Rättigheter

Inga rättigheter kommer att påverkas av denna plan.

Geotekniska förhållanden

Det har gjorts i en geoteknisk undersökning av området, *Geoteknisk och miljöteknisk undersökning Alby och Fittja, 2013*. Stabilitetsberäkningar för en slänflutning på 1:2, visar att stabiliteten är tillfredställande för vallar eller schakt på maximalt 2 meter. Högre vallar eller djupare schakt ger upphov till stabilitetsproblem utan förstärkningsåtgärder.

Buller

Vattenytan kan komma att reflektera buller från vägtrafiken i väster och på så sätt leda till högre bullernivåer för de boende på Postängsvägen. Vatten är i bullersammanhang att betrakta som en hård yta och reflekterar mer buller än en gräsbevuxen yta. Kommer detta att ske ska bullerdämpande åtgärder utföras för att klara riktvärdena för buller vid bostad.

Fornlämningar

Om fornlämning påträffas ska det enligt lag anmälas.

Tillgänglighet och trygghet

Den tilltänkta dagvattendammen och dess omgivande parkmiljö kommer att vara anpassad till dagens tillgänglighetskrav. En gestaltning av parkmiljön med till exempel belysning kan göra att människor känner sig tryggare att vistas utomhus.

Natur

Mark och vegetation

En stor del av projektet Dagvatten Norra Botkyrka handlar om att öka attraktiviteten i de uterum som bildas i och kring dagvattenanläggningar. I samrådsskedet har inga slutgiltiga gestaltningsförslag tagits fram. Intentionen är dock att de dagvattenstråk som kallas Fittjastråket ska genom fokus på de gröna aspekterna och ge mervärde till området.

Lek och rekreation

Områdets utemiljö ska utvecklas exempel med ny växtlighet, gångstigar, bänkar, plats för picknick, bollplaner eller kanske plats för en skridskobana.

Naturmiljö

Möjligheten att kunna ta sig till naturområden kommer att förstärkas då det ska bli mer attraktivt att vistas utomhus.

Teknisk försörjning

Gång- cykel- och mopedtrafik

Fittjastråket kommer att utformas med hänsyn till de befintliga gång- och cykelvägar för att människor lättare ska kunna ta sig till de nya uteplatser som ska komma.

Dagvatten

Hela arbetet går ut på att förbättra möjligheterna för öppna dagvattenlösningar.

Markanvändning

Park

I dag har gällande detaljplan beteckningen rekreation. För att utöka möjligheterna för dagvattenhanteringen ändras planbestämmelsen till det vidare begreppet park.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	November	2013
Granskning	Vår	2014
Laga Kraft	höst	2014

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Övrigt

Projekt Dagvatten Norra Botkyrka kommer att påbörjas 2014 och avslutas 2017.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Lotta Kvist
Planarkitekt